



Velkommen til

Jordbruksveien 3 B
8007 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jordbruksveien 3 B
8007 Bodø

Innbydende rekkehus med garasjeplass | Markterrasse og balkong | Varmepumpe fra 2024 | Kort vei til Bodø sentrum

Velkommen til Jordbruksveien 3 B! Innbydende rekkehus med fine uteplasser og attraktiv beliggenhet i Østbyen. Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag med gangavstand til Bodø sentrum, skoler, barnehager og Rensåsparken. Første etasje byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofagruppe, oppvarmet av en luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Kjøkkenet har hvite, slette fronter og integrerte hvitevarer, og fra stuen er det direkte utgang til en skjermet markterrasse. Loftsetasjen rommer tre soverom samt et flislagt bad fra 2023 med dobbel servant, vegghengt toalett og elektriske varmekabler.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 150 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 151 090
Andel fellesgjeld pr 27-10-2026	kr	517 939
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 669 029
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 096
BRA/BRA-i		137 m² / 122 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1956
Tomt		3 092 m² eiet tomt
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!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jordbruksveien 3 B, 8007 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i Rensåsen Borettslag, org.nr. 991341927, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 667 939,-
Prisantydning	kr	5 150 000,-
Andel fellesgjeld	kr	517 939,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 669 029,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 676 929,-

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, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 096,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av boligbyggelaget Nobl pr. 27.10.2026, 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 6 215 278.21,- pr 27-10-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16367778702
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 27.10.2026: kr 6 215 278,-
Andel av saldo: kr 517 940,-
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,4 %

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 407 266,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 291 959,-

Sikringsordning
Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forretningsfører
NOBL
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: 122 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 41 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
3
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
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer én garasjeplass i garasjerekke samt én parkeringsplass på borettslagets felles parkeringsareal. Ifølge styreleder er garasjen knyttet til dette rekkehuset. Borettslagets praktiserte ordning er at boliger med garasje disponerer én garasjeplass og én plass på fellesparkeringen, mens boliger uten garasje disponerer to plasser på fellesparkeringen.

Det foreligger imidlertid ingen fremlagt dokumentasjon som formelt fastslår eierskap, eksklusiv bruksrett eller annen tinglyst/rettslig rettighet til garasjeplassen. Garasjen forutsettes å følge rekkehuset ved salget i samsvar med dagens bruk og styreleders opplysninger. Kjøper er gjort kjent med forholdet og aksepterer risikoen forbundet med at rettigheten til garasjeplassen ikke er formelt dokumentert.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1787, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 3 092 m². Iht. matrikkelrapport datert 27.10.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, hageområder med syrintrær og variert beplantning, samt felles parkeringsplasser og internveier. Uteområdene ved inngangspartiene og boligene er tilrettelagt med treplattinger, belegningsstein og skjermede trestakitt.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt, og eiendomsgrensene er registrert med usikker nøyaktighet. Det tas forbehold om arealets størrelse.

Tomten er eiet tomt og disponeres som fellesareal av borettslaget.

Byggeår
Byggeår bolig 1956. Opplysninger i følge takstmann/kommunen.

Innhold
Rekkehus over to etasjer med kjeller, som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, stue og kjøkken.
Loft
BRA-i 42 m²: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller
BRA-i 38 m²: Gang, vaskerom/bad og to boder.

Balkong på ca. 6 m² med utgang fra gang på loft. Etablerte plattinger på frem- og baksiden av boligen med et totalt areal på ca. 35 m².

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke på ca. 15 m² ved felles parkeringsplass.

Romhøyden på kjellerstuen og boden er målt fra 190 til 197 cm.

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 godjente bygningstegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Dette gjelder følgende:
- 1.etasje: Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet. Dør mellom gang og kjøkken er flyttet, og døråpningen mellom gang og stue er fjernet.
- Loft: Tidligere kottareal er innlemmet i badet, slik at badet har et større areal enn opprinnelig godkjent.
- Kjeller: Vaskerommet i kjelleren blir benyttet som bad/vaskerom. En vegg er fjernet slik at bod- og gangareal er slått sammen og fremstår i dag som to større boder. Den ene boden benyttes i dag som stue/oppholdsrom.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjellerstue er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår, og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen.

Standard
Rekkehuset fra 1956 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Gang med plass til oppbevaring for yttertøy.

Videre inn kommer man til en lys og åpen stue/kjøkken-løsning, med god plass til sitte- og spisegruppe. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Varmepumpe er etablert for å sikre god komfort. Fra stua er det utgang til en romslig markterrasse med direkte adkomst til en felles hage.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med glatte, hvite fronter og benkeplate med underlimt servant. Veggflatene mellom benk og overskap er kledd med kitchenboard. Innredningen inneholder integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er montert mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og installert vannlekkasjesensor.

Badet i loftsetasjen ble oppgradert i 2022 av Kvarsnes service AS og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk via baderomsvifte.
Bad/vaskerom i kjelleretasjen ble oppgradert i 2022 av Kvarsnes service AS og er innredet med baderomsplater på veggene og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av overliggende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte.

Boligen har tre soverom, der alle er av god størrelse. På to av soverommene er det etablert praktiske skyvedørsgarderober.

Overflater:
Gulv: Laminat i 1. etasje og loftsetasje, parkett i rom innredet som stue i kjeller, samt fliser på begge bad.
Vegger: Malte plater i 1. etasje og loftsetasje, plater i rom innredet som stue i kjeller, fliser på bad i loftsetasje og baderomsplater på bad i kjeller.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet er oppført med trebjelkelag.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørfordelerskap. Vannrør er ifølge tidligere eier skiftet fra inntak og i hele boligen.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør. Store deler av avløpsrørene er skiftet i regi av tidligere eier.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg, samt mekanisk avtrekk fra baderomsvifter på begge bad og kjøkkenventilator.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad/vaskerom i kjeller, med utløp til sluk.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gangen med 40 A overbelastningsvern og 14 kurser med automatsikringer på 10, 15/16 og 20 A. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent, og sikringsskap med innmat samt kurser ble oppgradert i perioden 2021-2023.

Branntekniske forhold: Det er ikke registrert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

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:
- Takkonstruksjon/Loft: Det ble observert fuktskjolder/misfarging på undertak ved inspeksjon av kaldloft. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring, og konstruksjonen fremstod tørr på kontrolltidspunktet. Registrerte spor indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Eksakt årsak, omfang og tidspunkt kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser. Det er lite ventilasjon ved raftekassene. Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon eller tilstrekkelig innsyn til å fastslå dette.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert dampsperre/plastfolie i utforet vegg mot terreng. En slik oppbygging kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Det er ikke fuget i nedkant av baderomsplater.
- Innvendige vannledninger: Hovedstoppekranen er ikke lokalisert, den er mest sannsynlig ved inspeksjonsluken på vaskerommet som ikke var mulig å få opp på grunn av benkeplaten.
- Innvendige avløpsrør: Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
- Loft Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2023 og innenfor våtromsgarantien. Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2023 og innenfor våtromsgarantien. Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller ble totalrenovert i 2021 og 2022 av Kvarsnes service AS. Våtromspanel i kjeller er lagt med egeninnsats av tidligere eier.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 5: Etterisolering, bytte av kledning og bytte av vinduer/dører ble utført i 2018 av Gunvald Johansen AS.

Pkt. 15: Totalrenovering av bad og vaskerom med nye fordelerskap samt bytte av utekran ble utført i 2022 av Nordsia rør AS og Bademiljø AS.

Pkt. 23: Det er lagt opp nye kurser inne ved totalrenoveringen av bad og vaskerom, lagt opp kurs for stikk ute, stikk i stue og soverom, lys i trapp samt byttet sikringsskap med innmat i perioden

2021-2023 av Brattøy Elektro v/Tommy Rismyhr.

Pkt. 41: Drenering ble skiftet mot nord i 2022 og mot sør i 2018.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Veggkonstruksjon: Bygningsmateriale tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2018.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2018. Boligen har formpressede innerdører.

Balkonger/terrasser: Ved adkomst til boligen er det etablert balkong og platting med imp. materialer som er beiset. Rekkverk av behandlet treverk. Platting på bakside av bygget med skillevegger oppført med treverk og malt bordkledning. Utgang fra gang loft til balkong på ca. 6 m² med rekkverk av spiler. Rekkverket er målt cirka 100 cm fra terrassebord til håndlist. Det er etablert plattinger på frem- og baksiden av boligen på et totalareal på cirka 35 m².

Garasje: Garasje i rekke med manuell vippeport. Grus på bakkenivå, uisolert bindingsverk og saltak tekket med alu. plater. Ukjent byggeår. Lav standard, vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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
Eiendommen ligger i et veletablert og sentralt boligområde i Østbyen. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til både Bodø sentrum og de fleste hverdagsfasiliteter. Nabolaget preges av lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byens tilbud.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med trygg og kort gangavstand til både skoler og barnehager. Østbyen skole og Bankgata ungdomsskole ligger like i nærheten, og det samme gjør flere barnehager. Bodø videregående skole ligger også innenfor en kort spasertur. Fritids- og idrettstilbudene er mangfoldige i nærområdet, med Rensåshallen, idrettsanlegg ved skolene og kort avstand til Bodø Spektrum og Nordlandsbadet til fots eller på sykkel.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med Rema 1000 Stormyra og Coop Extra Bankgata innen kort gåavstand, i tillegg til at handelsområdet på Stormyra og Trekanten Kjøpesenter byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Rensåsparken ligger like ved og fungerer som et flott friluftsområde gjennom hele året. For turer i skog og mark er det rask adkomst med bil eller buss til Bodømarka, Maskinisten og populære turmål som Keiservarden.

Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass ligger bare en kort spasertur unna med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Bodø stasjon nås til fots på rundt tolv minutter, og for pendlere tar kjøreturen til Bodø lufthavn rundt fem minutter.

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.

Hylle på vegg i stue medfølger ikke salget. Hvit kommode på soverom 2 kan medfølge salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 12.07.2021 for endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m². Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe etablert i 2024. Elektriske varmekabler i gulv på bad i loftsetasje og bad/vaskerom i kjeller.

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
Gul - D

Internett- og tv-leverandør
Boligselskapet har tv og internett via Altibox inkludert i sine felleskostnader.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon

vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Et delareal på 1 m² av eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor (felt B/F/K) i henhold til reguleringsplan Sivert Nielsens gt 52/54 (plan-ID 1219), vedtatt 13.12.2001, mens eiendommen for øvrig er uregulert i reguleringsplan. Kopi av situasjonskart, målebrev, 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. I kommuneplanen er 1 301 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (felt B2.2) og 43 m² er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser, nåværende (felt KBA2.14). Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Eiendommen inngår i bestemmelsesområde #02 (Sentrum bydel - utenfor bykjernen) og #05 (Sone B byutviklingsområde). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 14.2 jf. § 14.1 skal alle bygg innenfor Sentrum bydel som har hatt skifertak, ha skifertak.
Eiendommen berøres av hensynssone H130_1: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (delareal 1 344 m²). Hensynssonen omfatter hinderflater og byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg for eksisterende og fremtidig lufthavn, og gjelder frem til Bodø lufthavn er flyttet. Avinor er høringspart for reguleringsplaner innenfor sonen. I byggesaker skal blant annet bruk av byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplan med hinderflater, tiltak som endrer lyssetting rundt lufthavnen som kan ha betydning for flysikkerhet, samt bygg og anlegg som overstiger 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), avklares med Avinor (§ 11.1.3.1).

Eiendommen berøres av hensynssone H130_2: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (delareal 1 344 m²). Hensynssonen gjelder situasjonen for fremtidig lufthavn etter at Bodø lufthavn er flyttet. Avinor er høringspart for reguleringsplaner, og tiltak som bryter hinderflater eller byggerestriksjoner tillates ikke (§ 11.1.3.1).

Eiendommen berøres av hensynssone H220_2: Gul sone iht. T-1442 (delareal 1 344 m²). Hensynssonen viser gul støysone for helikopterlandingsplass (§ 11.2). I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres. Der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan det unntaksvis tillates at maksimalt 25 % av boligene har dempet fasade som erstatning for stille side (§ 1.5).

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 937 316,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 749 264,-.

Andel felles formue
kr 43 238,- 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
Solveig Løken og Espen Hansen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 101881
Dato: 10.09.1955
ÅRLIG AVGIFT NOK 68

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101880
Dato: 10.09.1955
Registrering av grunn
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
Rensåsen Borettslag I (org.nr. 991 341 927) er et frittstående borettslag i Bodø kommune bestående av eiendommene i Jordbruksveien 3A og 3B samt Sandhorngata 3-5. Forretningsførselen utføres av Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Erik Betten. Kontakt: RensasenBorettslagI@mittnobl.no / mob. 90 94 18 51.

Hovedpunkter fra generalforsamlingen 28.05.2026:
• Sak om beskjæring av syriner: Vedtatt å anmode beboere om å beskjære trærne og leie container for avfall eller kvitte seg med hageavfallet i egen regi.
• Sak om carport med strøm: Vedtatt å ikke gå videre med saken på det nåværende tidspunkt.
• Sak om søppelhåndtering: Forslag om tilknytning til underjordiske søppelkasser ble nedstemt da det ikke foreligger mulighet for dette og det ikke er økonomisk forsvarlig.

Ekstraordinær generalforsamling 02.12.2025:
• Vedtatt å engasjere PwC Assurance AS som ny revisor for boligselskapet fra og med regnskapsåret 2025.

I henhold til vedtektene kan ikke styret uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om bygningene laget eier.

Fellesoppgaver og vedlikehold: Generalforsamlingen har vedtatt dugnad/anmodning til beboerne om beskjæring av syrintall/trær utenfor egen hage til en felles standardhøyde, med felles leie av container for hageavfall eller bortkjøring i egen regi.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 990,- (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 29-10-2026.

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 29.10.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.10.2026
Energiattest, datert 29.10.2026
Vedtekter, datert 02.06.2021
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert 24.02.1955
Ferdigattest, datert 12.07.2021
Matrikkelrapport, datert 27.10.2026
Grunnkart, datert 27.10.2026
Kommuneplankart, datert 27.10.2026
Reguleringsplankart, datert 27.10.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 13.12.2001
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
Ly forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 969 92 222
E-post: runar.nilsen@em1nn.no

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

Notater
















BRØD




SKOLSTR
KLIMA
























OYS


World Map



Bod benyttes i dag som kjellerstue. Dette er ikke godkjent hos kommunen.



Bod benyttes i dag som kjellerstue. Dette er ikke godkjent hos kommunen.










Parkering










PARKEN



Plantegning



Plantegning 1.etasje

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.

Plantegning



Plantegning 2.etasje



Plantegning kjeller

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1787
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2336 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KW3334

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

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

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
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

Boligen er oppført som rekkehus over 2 etasjer med kjeller.
Det er etablerte plattinger ved adkomst og bakhage samt på loft.

Boligen har gjennomgått større oppgraderinger både utvendig og innvendig de siste årene og fremstår i all hovedsak i god stand og med gode materialvalg og løsninger.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk. Rommene i kjelleren er definert som tilleggsdeler som vaskerom og boder.

Garasje

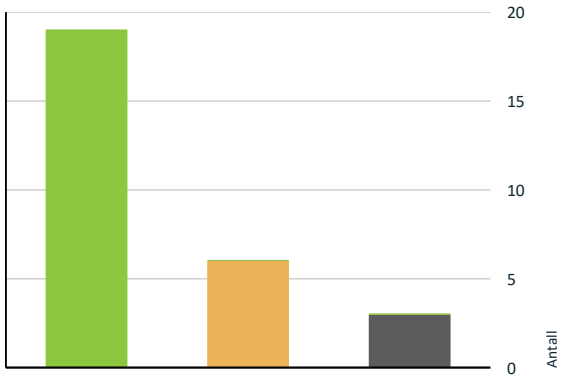
• Det foreligger ikke tegninger

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

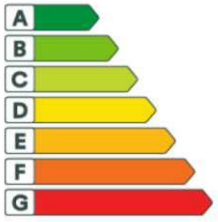
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1956

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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det ble observert fuktskjolder/misfarging på undertak ved inspeksjon av kaldloft. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring, og konstruksjonen fremstod tørr på kontrolltidspunktet. Registrerte spor indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Eksakt årsak, omfang og tidspunkt kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser

• Det er lite ventilasjon ved raftekassene.

Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon eller tilstrekkelig innsyn til å fastslå dette.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om fuktsporene skyldes tidligere lekkasje, kondens eller andre forhold. Behov for tiltak i taktekking, undertak, damptetting eller ventilasjon må vurderes etter at årsaken er avklart. Tilgjengelige deler av konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig, særlig etter perioder med mye nedbør og i kalde årstider.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilering av kaldloftet. Aktuell løsning må tilpasses takkonstruksjonens oppbygging, eksempelvis gjennom bedre lufttilførsel ved raft.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2018.

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

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2018.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved adkomst til boligen er det etablert balkong og platting med imp. materialer som er beiset.
Rekkverk av behandlet treverk.
Platting på bakside av bygget med skillevegger oppført med treverk og malt bordklending.

Utgang fra gang loft til balkong på ca 6m² med rekkverk av spiler.
Rekkverket er målt cirka 100 cm fra terrassebord til håndlist.

Det er etablert plattinger på frem- og baksiden av boligen på et totalareal på cirka 35 m².

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil
omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som
for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske
installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen
finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for
utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt.
vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det ble målt et planavvik på 16 mm i stuen over 2 meter.
8 mm planavvik på loftet over 1 meter.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene. Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Målt skjevhet overstiger grenseverdien for TG1. Det er ikke registrert andre forhold som tilsier konstruksjonssvikt. Tiltak anses normalt ikke nødvendig med mindre skjevheten gir funksjonelle ulemper eller utvikler seg

⚠ 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.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vegger er lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.
Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert dampsperre/plastfolie i utforet vegg mot terreng. En slik oppbygging kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen kan ved fuktbelastning fra grunnen medføre opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Konstruksjonen bør holdes under observasjon, og eventuell ombygging bør utføres med en fuktsikker løsning.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

Det er ikke etablert håndløper på innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er formpressede innerdører.

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

VÅTROM

LOFT > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet. I tidligere takst/salgsoppgave ble det opplyst om at dokumentasjon var fremlagt i form av kvitteringer/faktura. Arbeidene er utført av Kvarsnes service AS.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og malte himlingsplater.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
22 mm fra dørterskel til sluken.
Lokalt fall i dusjnisjen og relativt flatt over øvrig gulv.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig smøremembran

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2023 og innenfor våtromsgarantien.

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



KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet. I tidligere takst/salgsoppgave ble det opplyst om at dokumentasjon var fremlagt i form av kvitteringer/faktura. Arbeidene er utført av Kvarsnes service AS.

KJELLER > BAD

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fuget i nedkant av baderomsplater

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres silikonering i nedkant av baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting iht monteringsanvisningen. Manglende tetting øker risikoen for fuktinntrengning.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall mot sluk, lokalt nedsenket fall ikke helt mulig å måle da det er under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med overliggende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2023 og innenfor våtromsgarantien.

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

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kitchenboard montert under overskap. Benkeplate med underlimt servant. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.
Det er montert vannlekkasjesensor.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannrør skiftet fra inntak og i hele boligen i følge tidlgiere eier.

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert, den er mest sansynlig ved inspeksjonsluken på vaskerommet som ikke var mulig å få opp på grunn av benkeplaten.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekranen er ikke lokalisert, den er mest sansynlig ved inspeksjonsluken på vaskerommet som ikke var mulig å få opp på grunn av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Hovedstoppekranen må lokaliseres og tilgjengeliggjøres.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør.

Store deler av rør er skiftet i regi av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert i 2024.
Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200l Bereder lokalisert på vaskerom/bad med utløp til sluk.

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 gangen.

40 A OV, fordelt på 14 kurser.
10, 15/16 og 20 A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Det er lagt opp nye kurser inne ved totalrenoveringen av bad og vaskerom, lagt opp kurs for stikk ute, lagt opp stikk i stue, lagt opp stikk på soverom, lagt opp lys i trapp og byttet sikringsskap med innmat. All jobb er gjort i perioden 2021-2023.

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

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
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
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

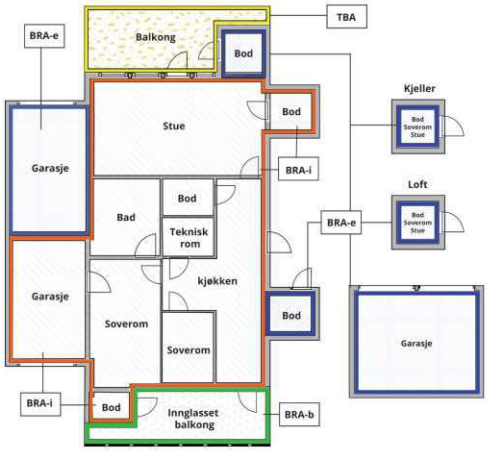
Hva er måleverdig areal?

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.

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	6
1 Etasje	42			42	35
Kjeller	38			38	
SUM	**122**				**41**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bad, kjellerrom, bod		

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.

Romhøyden på kjellerstuen og boden er målt fra 190- 197 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk. Rommene i kjelleren er definert som tilleggsdeler som vaskerom og boder.

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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Solveig Løken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1787		0	1344.1 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Jordbruksveien 3 B

Hjemmelshaver
Bodø Kommune, Rensåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RENSÅSEN BORETTSLAG	991341927			Hansen Espen, Løken Solveig Bo Andreassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Østbyen ca. 1.5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

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

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, gruset felles parkeringsplass og plen mellom byggene. Andelen har platting og brostein ved adkomst og platting samt plen ved utgang bakside.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke ved felles parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Garasje i rekke med manuell vippeport.
Grus på bakkenivå, uisolert bindingsverk og saltak med tekket med alu. plater.

Garasje

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jordbruksveien 3 B , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1787
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).

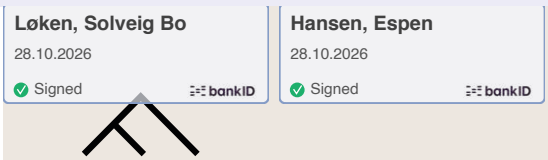
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



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

Espen Hansen

Solveig Løken

Boligen

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

Jordbruksveien 3B
8007 BODØ

1804-138/1787/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kvarsnes service AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje og vaskerom i kjeller var ikke iht godkjent standard, begge ble totalrenovert i 2021 og 2022.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Våtromspanel i kjeller lagt med egeninnsats av tidligere eier.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering av bad og vaskerom av Kvarsnes service AS.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Gunvald Johansen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, bytte av kledning og bytte av vinduer /dører

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nordsia rør AS og Bademiljø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom med nye fordeligsskap, samt byttet utekran

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brattøy Elektro v/Tommy Rismyhr

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser inne ved totalrenoveringen av bad og vaskerom, lagt opp kurs for stikk ute, lagt opp stikk i stue, lagt opp stikk på soverom, lagt opp lys i trapp og byttet sikringsskap med innmat. All jobb er gjort i perioden 2021-2023.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Drenering skiftet nord 2022 og mot sør 2018.

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.

bodø KOMMUNE

Byggesak

GUNVALD JOHANSEN BYGG AS

Postboks 209
8001 BODØ

Dato: 12.07.2021
Saksbehandler: Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.: 64075/2021
Saksnr./vår ref.: 2018/3960
Arkivkode: 138/1787

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Jordbruksveien 3B, 8007 BODØ	Eiendom:	138/1787
Tiltakshaver:	RENSÅSEN BORETTSLAG	Bygningsnr:	186955439
Søker:	GUNVALD JOHANSEN BYGG AS		
Tiltakstype:	Store frittliggende boligbygg på 2 etasjer	Tiltaksart:	Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 06.07.2021, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

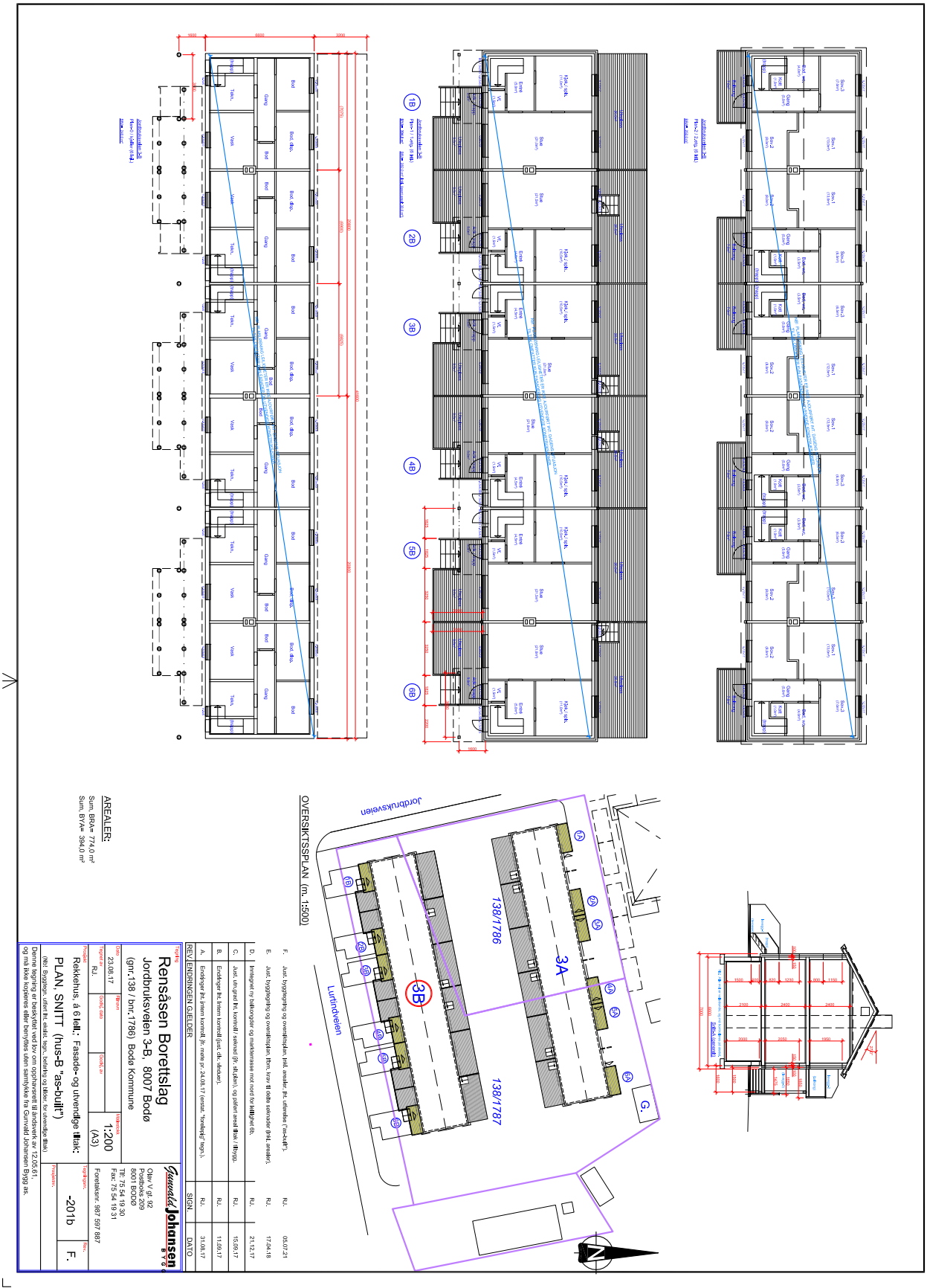
Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

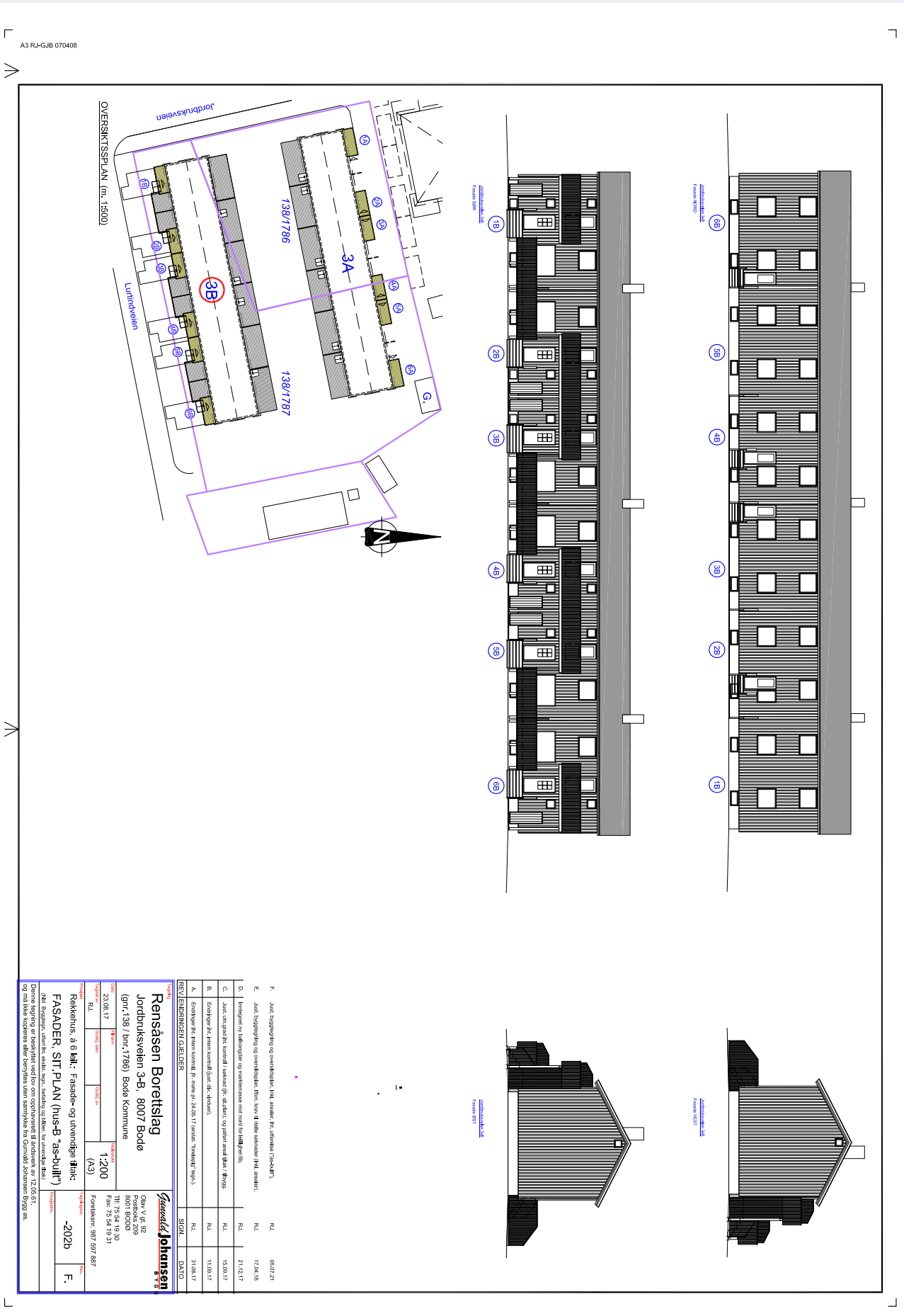
Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
RENSÅSEN BORETTSLAG Jordbruksveien 3A 8007 BODØ

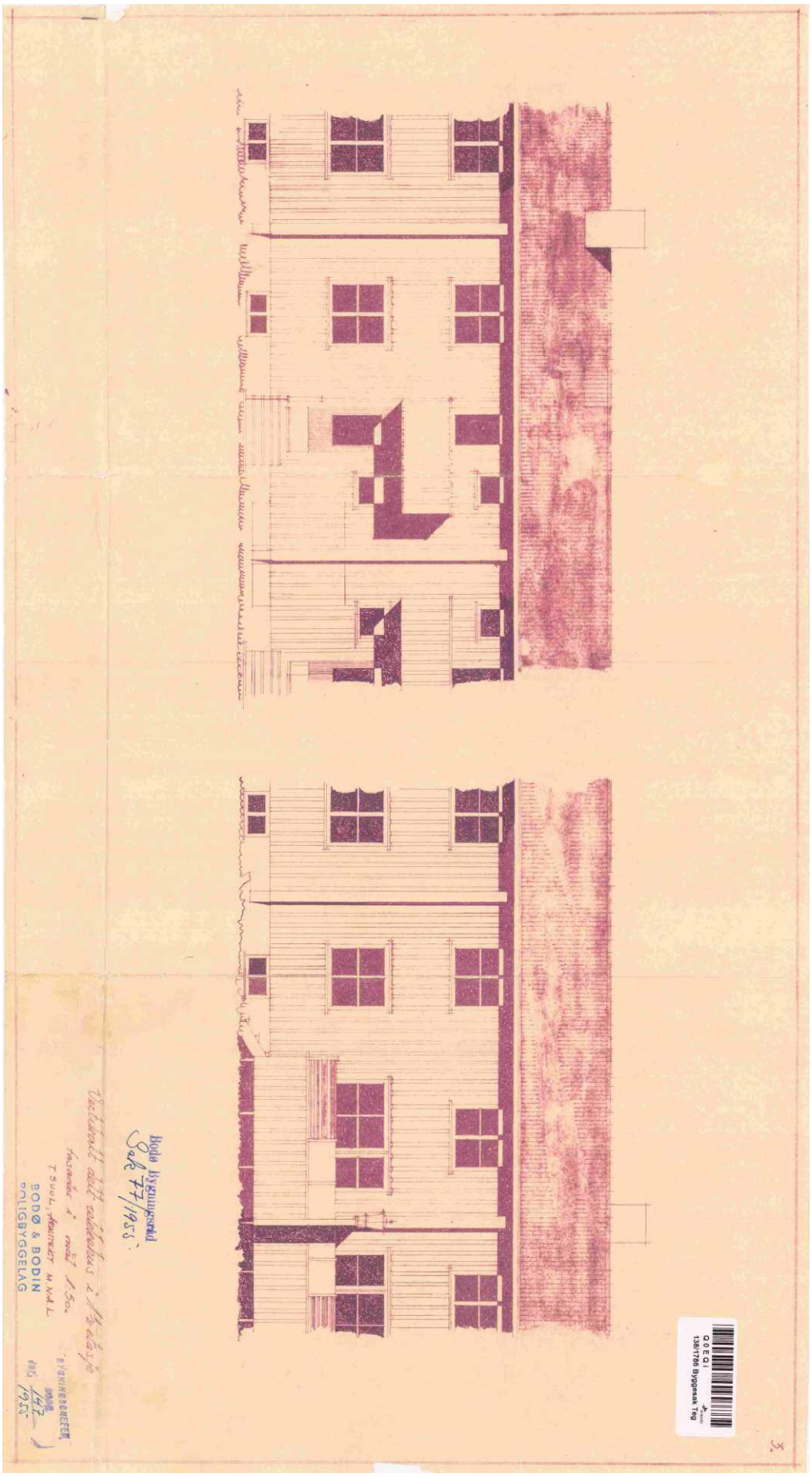
Byggesak
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler hanne.aasmoe@bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

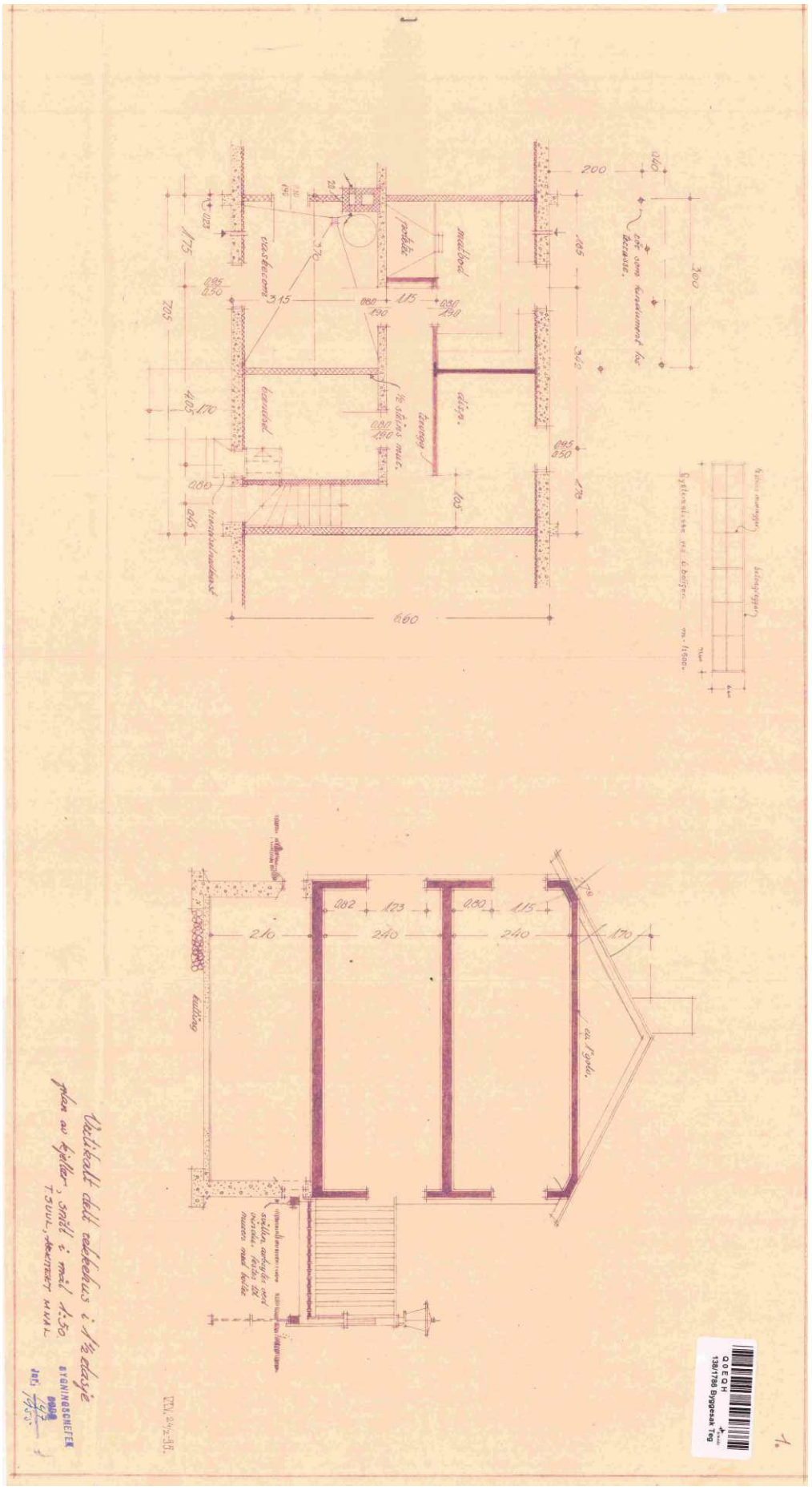

A3 RJ-GJB 070408
OVERSIKTSSPLAN (m. 1:500)
Jordbruksveien
Lurtindveien
138/1786
138/1787
3A
3B
G.
AREALER:
Sum BRA= 774,0 m²
Sum BYA= 394,0 m²
F. Just. bygghøyde og overkant(kjeller, pstl. ansatte pr. utførelse ("as-built").
E. Just. bygghøyde og overkant(kjeller, Pom. kran til takte soknader (hht. ansatte).
D. Innlagret ny balkongdør og markterrasse mot nord for inngangen.
C. Just. dim.grad fra kommål/ nabonett (jfr. nb.dwn), og justert antall leilighetstyper.
B. Endringer iht. intern kontroll (just. alk. vinduer).
A. Endringer iht. intern kontroll, jfr. møte pr. 24.08.17 (erstatt "foreløpig" trapp.).
REV. ENDRINGEN GJELDER
SIGN.
DATO
Rensåsen Borettslag
Jordbruksveien 3-B, 8007 Bodø
(gnr.:138 / bnr.:1786) Bodø Kommune
Arkitekt:
Gunvald Johansen
Obv.V.gt. 92
Postboks 2209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 997 597 887
Dato:
23.08.17
Tegnet:
RJ.
Kontr.:
Godkj. dato:
Målestokk:
1:200
(A3)
Trapphus:
Rekkehus, à 6 leil.: Fasade- og utvendige tiltak:
PLAN, SNITT (hus-B "as-built")
Tegn.nr.:
-201b
Rev.:
F.
Prosjektnr.:
(Iht) Bygningsl., utført iht. arkitekt. tegn.; befaring og tilsyn for utvendige tiltak)
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61,
og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen Bygg as.


A3 RJ-GJB 070408
OVERSIKTSSPLAN (m. 1:500)
Jordbruksveien
Lurlindveien
138/1786
138/1787
3A
3B
G.
Jordbruksveien 3A
Fasade NORD
Jordbruksveien 3A
Fasade SØR
Jordbruksveien 3B
Fasade VEST
Jordbruksveien 3B
Fasade ØST
F. Justr. byggehøyde og overeffasjon. (vist, arealer, (jfr. uferdige ("se-built"). RJ. 05.07.21
E. Justr. byggehøyde og overeffasjon. (flere, kran, 1 dette sekvenser (vist, arealer). RJ. 17.04.18
D. Innlagret ny balkongster og mønteramasse mot nord for tilbygget tb. RJ. 21.12.17
C. Justr.ure.grad jnr. kommafl. saksnod (jfr. skjeden), og plasen areal (vist, tilbygg. RJ. 15.09.17
B. Endringer jfr. innern kommafl (justr. dp. vindusm). RJ. 11.09.17
A. Endringer jfr. innern kommafl. jfr. møte pr. 24.08.17 (eksist. "forretning" fagn.). RJ. 31.08.17
REV. ENDRINGEN GJELDER SIGN. DATO
Tegnet: RJ.
Dato: 23.08.17
Kontr. dato:
Godkj. dato:
Målestokk: 1:200 (A3)
Prosjekt: Rekkehus, à 6 leil.: Fasade- og utvendige tiltak: (flat-built")
Tegn.nr.: -202b
Rev.: F.
FASADER, SIT.PLAN (hus-B "as-built")
Tegning:
Tegnet av:
Gjuvsvik Johansen BYGG
Oljev V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf.: 75 54 19 30
Faks: 75 54 19 31
Foretaksnr.: 987 597 687
(Alt. Byggherre, utfom fbt., eksklu. tegn., betalling og bilkav. for unverdige tiltak).
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen Bygg as.

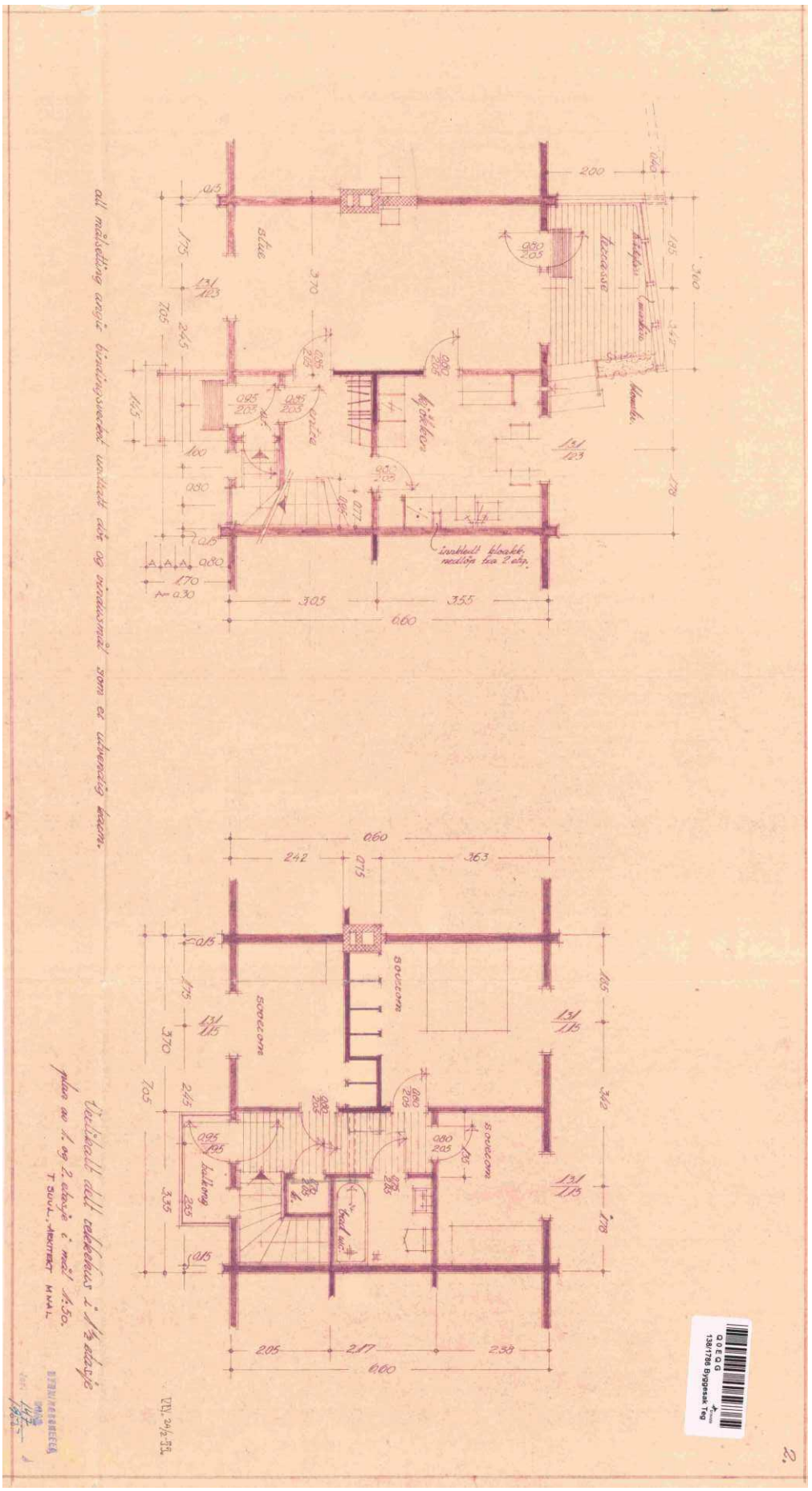
Vedlegg


Bodø Bygningsråd
Sak 47/1953.
Tilbygg til eksisterende enebolig
Fasader i målestokk 1:50.
Tegnet av arkitekt M.N.A.L.
BODØ & BODIN
BOLIGBYGGELAG
Dato 1953
Q0EQ1
136/128 Byggesak Teig

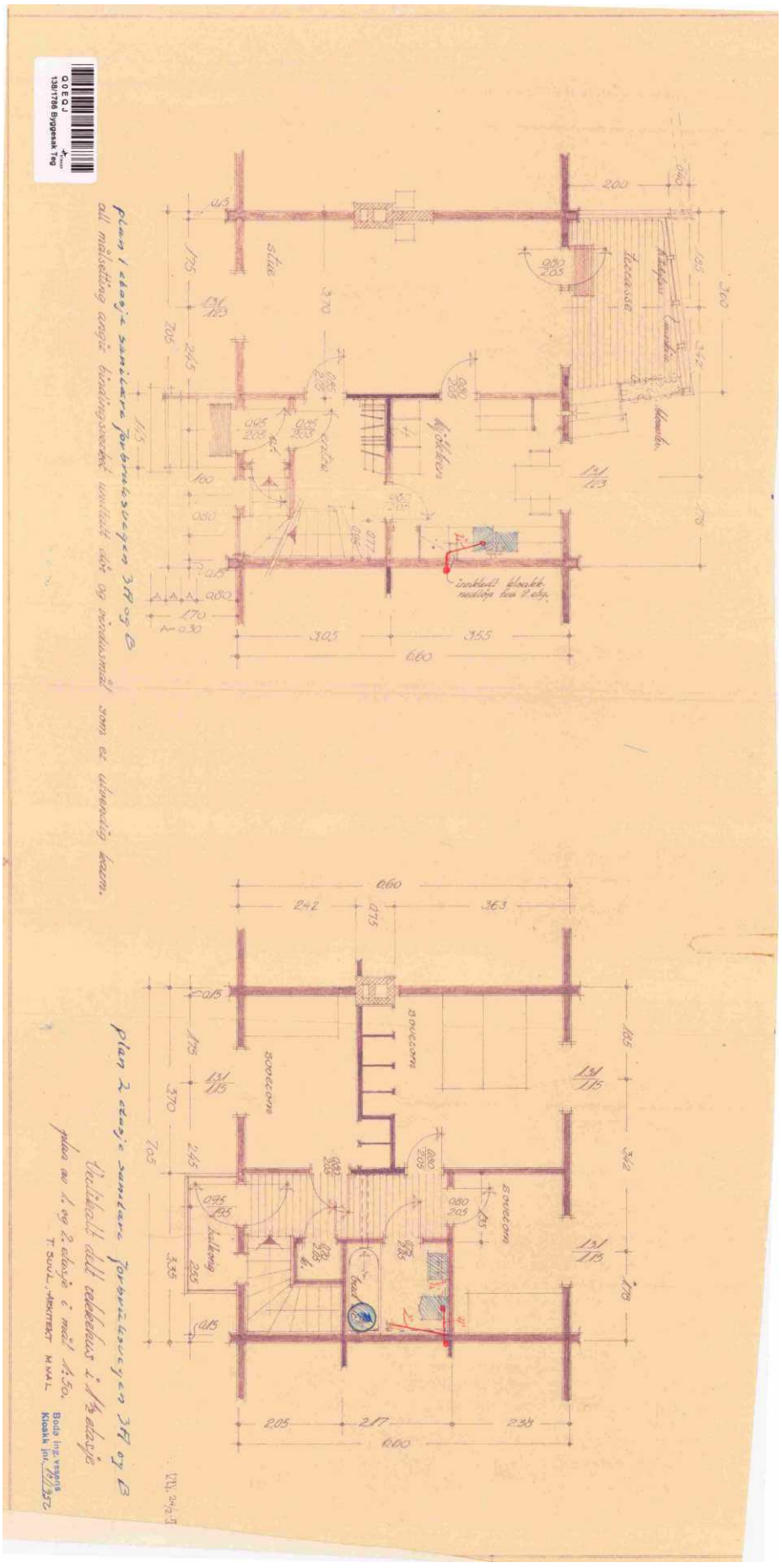
Vedlegg



Vedlegg


all målsetting angir bindingsverkets utvendige mål som er utgangspunkt for tegning.
Tverrsnitt gjennom vestre del av 1. og 2. etasje i målestokk 1:50.
T. Dahl, Arkitekt MNAL
Innbygd klosett nedtrukket bra 2 etg.
Soverom
Soverom
Soverom
Hall
Trapperom
Terrasse
Gjesterom
Stue
Balkong
Hall
Q O E Q G
138/1726 Byggesak Teg

Vedlegg


Plan 1 etasje sanitære forbruksrom 3H og B
Plan 2 etasje sanitære forbruksrom 3H og B
stue
soverom
soverom
soverom
innbygd klosett
innbygd klosett
660
605
355
363
242
217
235
205

Vedtekter for Rensåsen borettslag

Vedtatt 28.08.1973
Endret 27.04.2009
Sist endret 02.06.21

§ 1 Borettslagets navn: Rensåsen borettslag
Laget har til formål å vedlikeholde eiendommene i Jordbruksv. 3A og 3B samt Sandhorngt. 3-5.
Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

§ 2 Ansvar
Andelseier er ikke personlig ansvarlig for de øvrige andelseieres forpliktelser.

§ 3 Andelseiere
Andelene skal være på kr 100,-.
Ingen kan eie mer enn en andel. Arvinger (rett opp og nedstigende) kan om de ønsker det overta borettsandelen.

§ 4 Godkjenning av nye andeler
Om en andelseier flytter fra sin leilighet skal borettslaget bestemme hvem av søkerne som skal overta boretten etter offentlig takst.

§5 Bytting av leilighet
Flytter en andelseier fra sin leilighet, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter loddtrekning.

§6 Styre
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreformann og 3 styremedlemmer, samt 1 varamedlem.
Funksjonstiden for formann og styremedlemmer er 2 år.

§ 7 Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtak. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 8 Firmategning
Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9 Generalforsamling
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinære generalforsamlinger holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, og det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest innen åtte uker før generalforsamlingen.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinære generalforsamlinger:
1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd/underskudd
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr vedtektene i §6
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 Møteledelse og avstemning
Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr §12, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken med loddtrekning.

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

§ 13 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960 og senere besluttede lover om borettslag.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 27.10.26 Side 1 av 2

Rensåsen Borettslag I		**Vår ref.:**	658/8
Jordbruksveien 3 B		**Type:**	Frittstående Borettslag
8007 BODØ		**Eiere:**	Solveig Løken, Espen Hansen
Organisasjonsnr:	991 341 927	**Andelsnr:**	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 096**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	8 096

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	517 939	Gjeld siste årsoppg.:	524 533
Klient ajourf. lån:	6 215 278,21	Klient gj. s. årsoppg.:	6 294 401

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367778702, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 27.10.2026: 6 215 278
Andel av saldo: 517 940
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Betten
Adresse:	Jordbruksveien 3 A H0102
Postnr/-sted:	8007 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790941851
E-post:	RensasenBorettslagl@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	524 533	Andre inntekter:	1 340
Annen formue:	43 238	Utgifter:	28 650		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956
Gårds/bruksnr:	138/1787
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	LY Forsikring AS	Polisenr:	298123.2

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.07.1956			SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Rensåsen Borettslag I
Jordbruksveien 3 B
8007 BODØ

Vår ref.: 658/8
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Solveig Løken, Espen Hansen

Organisasjonsnr: 991 341 927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 4-roms P-rom 116

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.

Areal er ikke oppgitt pga. manglende data.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rensåsen Borettslag I torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Nobl stua i Kvartal 3 - Storgata 43.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av:

Følgende ble valgt som møteleder: Thomas Andersen

Saken ble vedtatt

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent:Thomas Andersen

Saken ble vedtatt

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Andreas Lund Eriksen

Saken ble vedtatt

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig vedtatt

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:

Stemmeberettigede tilstede: 10

Fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 11

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Tatt til orientering

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

Enstemmig vedtatt

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 18000,-

Avstemming:

Vedtak kr.: 18000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

Enstemmig vedtatt

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Feil i protokoll,

Hele styre på valg.

Styreleder:

Erik Betten

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Nestleder:

Andreas Lund Eriksen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styremedlem 1:

Astrid Sjøvoll

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styremedlem 2:

Robert Limberger

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vara:

Kristine Eriksen

Vedtak: vedtatt 10/11

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak:

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak:

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

Styreleder: Erik Betten valgt i 2026 for 2 år.

Nestleder: Andreas Lund Eriksen valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Robert Krzysztof Limberger valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Astrid Marie Sjøvoll valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Kristine Krantz Kvalvik Eriksen valgt i 2026 for 1år

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra andelseier - Beskjæring av syriner i hagen

Sak innmeldt fra eier i Jordbruksveien.

Syrintrærne gror som ugress og bør kuttes kraftig. De hadde sikkert en passende størrelse når de ble plantet en gang i tiden men nå passer de ikke til den smale, lille hageflekken vår og lager unødvendig mye skygge, i hvert fall for oss som bor i B raden. Jeg tror mange, inkludert meg, kvier meg for å klippe så mye for det genererer lassevis med avfall og det er mye styr å bli kvitt dette med en liten bil tilgjengelig. Det er tidkrevende også. Å kutte kvister er ikke det vanskeligste her, det er avfallsmengden.

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

Forslag til vedtak:

Det som hadde vært ideelt hadde vært å leie inn noen som har peiling på beskjæring og kan beskjære trærne likt på hele raden så det ser pent ut. Samt ta med seg avfallet .

Budsjett alternativet er å anmode alle beboerne om å beskjære trærne utenfor sin hage.

Vi bør bli enige om felles dager eller uke for dugnaden. Vi kan bli enig om en standard høyde for trærne så det ser likt ut, f.eks. 160 cm eller noe sånt. Vi må i dette alternativet leie inn en container eller to så vi får kasta avfallet. Hos Iris koster det kr 1790,- å leie en container for hageavfall. Vi må sikkert ha flere, men det er ikke en avskrekkende pris.

Avstemming:

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gå videre med alternativ nr 2 å leie conteiner eller kvitte seg med avfallet i egen regi.

Vedtaket er enstemmig vedtatt

5.2 Sak fra andelseier - Carport med strøm

Sak meldt inn av eier i Jordbruksveien.

Det hadde vært fint med en oppgradering på parkeringsplassen. Det er til tider mye snø og det hadde lettet jobben hvis bilen lille stått under tak. Muligheten for å kunne bruke motorvarmer eller elbil burde vært tilstedeværende så strømtilkobling burde vært tilgjengelig. Det burde også vært mulig å leie inn måking av parkeringsplassen på vinteren.

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

Forslag til vedtak:

Utrede muligheten for å oppgradere parkeringsplassen.

Avstemming:

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å ikke gå videre med denne saken på dette tidspunkt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.3 Sak fra andelseier - Søppelhåndtering

Sak meldt inn av eier i Jordbruksveien.

Kan det sjekkes om borettslaget vårt kan benytte seg av det nye underjordiske søppelanlegget som ligger bak garasjen? Jeg syns det hadde vært greit å slippe å sette fram dunkene og slippe å forholde meg til full dunk. Jeg lurer også på om vi har nok plass til restavfall? Det blir fullt før man får summet seg. Selv om jeg har lite restavfall hos meg må jeg kaste hos søsteren min når hun har ledig plass. Hvor mye/lite er det egentlig tenkt en husholdning skal klare seg på?

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

Forslag til vedtak:

Forhøre seg med Iris om vi kan benytte oss av de nye underjordiske søppelkassene i Lurtindveien . Også spille inn om de kan bygge flere slike anlegg i området. F.eks. på plenen foran de kommunale boligene i Jordbruksveien. Der florerer det uansett av mat kaster av beboerne og hundebæsj og burde hatt en form for oppgradering.

Avstemming:

Vedtak:
Benyttelse av kommunalt anlegg i Lurtindveien 1 er ikke en mulighet, det er sjekket med Iris ang etablering av eget alegg.

Dette er ikke økonomisk forsvarlig å gjennomføre og forslag foreslås nedstemt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19:41

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Rensåsen Borettslag I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Andersen (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Andreas Lund Eriksen (sign.)	28.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Renåsen Borettslag I og II

Torsdag 28.05.2026, kl. 18:00 Sted: Nobl stua i Kvartal 3 - Storgata 43

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. 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.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. 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, Thomas Andersen
Nestleder, Erik Betten
Styremedlem, Robert K. Limberger
Styremedlem, Andreas Lund Eriksen
Varamedlem, Stefano Breivik Monguzzi

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra andelseier - Beskjæring av syriner i hagen

Sak innmeldt fra eier i Jordbruksveien.

Syrintrærne gror som ugress og bør kuttes kraftig. De hadde sikkert en passende størrelse når de ble plantet en gang i tiden men nå passer de ikke til den smale, lille hageflekken vår og lager unødvendig mye skygge, i hvert fall for oss som bor i B raden. Jeg tror mange, inkludert meg, kvier meg for å klippe så mye for det genererer lassevis med avfall og det er mye styr å bli kvitt dette med en liten bil tilgjengelig. Det er tidkrevende også. Å kutte kvister er ikke det vanskeligste her, det er avfallsmengden.

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

Forslag til vedtak:

1. Det som hadde vært ideelt hadde vært å leie inn noen som har peiling på beskjæring og kan beskjære trærne likt på hele raden så det ser pent ut. Samt ta med seg avfallet .
2. Budsjett alternativet er å anmode alle beboerne om å beskjære trærne utenfor sin hage. Vi bør bli enige om felles dager eller uke for dugnaden. Vi kan bli enig om en standard høyde for trærne så det ser likt ut, f.eks. 160 cm eller noe sånt. Vi må i dette alternativet leie inn en container eller to så vi får kasta avfallet. Hos Iris koster det kr 1790,- å leie en container for hageavfall. Vi må sikkert ha flere, men det er ikke en avskrekkende pris.

5.2 Sak fra andelseier - Carport med strøm

Sak meldt inn av eier i Jordbruksveien.

Det hadde vært fint med en oppgradering på parkeringsplassen. Det er til tider mye snø og det hadde lettet jobben hvis bilen lille stått under tak. Muligheten for å kunne bruke motorvarmer eller elbil burde vært tilstedeværende så strømtilkobling burde vært tilgjengelig. Det burde også vært mulig å leie inn måking av parkeringsplassen på vinteren.

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

Forslag til vedtak: Utrede muligheten for å oppgradere parkeringsplassen.

5.3 Sak fra andelseier - Søppelhåndtering

Sak meldt inn av eier i Jordbruksveien.

Kan det sjekkes om borettslaget vårt kan benytte seg av det nye underjordiske søppelanlegget som ligger bak garasjen? Jeg syns det hadde vært greit å slippe å sette fram dunkene og slippe å forholde meg til full dunk. Jeg lurer også på om vi har nok plass til restavfall? Det blir fullt før man får summet seg. Selv om jeg har lite restavfall hos meg må jeg kaste hos søsteren min når hun har ledig plass. Hvor mye/ lite er det egentlig tenkt en husholdning skal klare seg på?

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

Forslag til vedtak: Forhøre seg med Iris om vi kan benytte oss av de nye underjordiske søppelkassene i Lurtindveien . Også spille inn om de kan bygge flere slike anlegg i området. F.eks. på plenen foran de kommunale boligene i Jordbruksveien. Der florerer det uansett av mat kaster av beboerne og hundebæsj og burde hatt en form for oppgradering.

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: _____

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 658 og 659 Rensåsen Borettslag I og II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 484 544	1 484 544	1 484 544	1 484 500
SUM INNTEKTER		**1 484 544**	**1 484 544**	**1 484 544**	**1 484 500**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	1 896	948	948	1 422
Styrehonorar	2	24 000	12 000	12 000	18 000
Revisjonshonorar	3	12 176	11 612	12 100	12 650
Forretningsførerhonorar		53 655	61 172	53 600	56 150
Løpende kontrakter	4	138 516	105 350	118 600	120 750
Drift/Vedlikeholdskostnader	5	9 893	5 539	78 000	78 000
Forsikring	6	131 413	153 787	149 200	168 750
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	7	342 003	338 385	371 050	401 500
Andre driftsutgifter	8	7 588	6 062	8 600	9 270
SUM KOSTNADER		**721 139**	**694 854**	**804 098**	**866 492**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**763 405**	**789 690**	**680 446**	**618 008**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		27 591	18 739	13 000	24 000
Rentekostnader		383 731	404 219	379 108	350 049
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-356 139**	**-385 480**	**-366 108**	**-326 049**
ÅRSRESULTAT		**407 266**	**404 210**	**314 338**	**291 959**

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Årsregnskap 2025 Balanse 658 og 659 Rensåsen Borettslag I og II

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9	2 854 011	2 854 011
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 854 011**	**2 854 011**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		50 318	35 021
Kundefordringer		0	8 096
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	866 152	656 408
Sum omløpsmidler		**916 470**	**699 525**
SUM EIENDELER		**3 770 481**	**3 553 536**

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		-3 385 548	-3 792 815
Sum egenkapital	**11**	**-3 385 548**	**-3 792 815**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	12	6 987 361	7 144 883
Borettsinnskudd	13	88 000	88 000
Sum langsiktig gjeld		**7 075 361**	**7 232 883**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 735	41 697
Påløpne renter		1 934	2 182
Avsatt kom.avg/eiendomsskatt		0	69 589
Sum kortsiktig gjeld		**80 668**	**113 468**
Sum gjeld		**7 156 029**	**7 346 351**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 770 481**	**3 553 536**
Pantestillelser	14	7 075 361	7 232 883

Sted:_____, dato:_____

Thomas Andersen
Styreleder

Erik Betten
Nestleder

Andreas Lund Eriksen
Styremedlem

Robert K. Limberger
Styremedlem

Kristine Krantz Kvalvik Eriksen
Styremedlem

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Noter 658 og 659 Rensåsen Borettslag I og II org.nr. 991 341 927

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**586 057**	**329 096**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	407 266	404 210
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-157 521	-147 248
B. Årets endringer disponible midler	**249 744**	**256 961**
C. Disponible midler UB	**835 801**	**586 057**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	916 470	699 525
- Kortsiktig gjeld	-80 668	-113 468
Disponible midler	**835 801**	**586 057**

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.

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Noter 658 og 659 Rensåsen Borettslag I og II org.nr. 991 341 927

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	1 896	948
Sum	**1 896**	**948**

Boligselskapet har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	24 000	12 000
Sum	**24 000**	**12 000**

Styrehonorar er for perioden 2024 og 2025.

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	12 176	11 612
Sum	**12 176**	**11 612**

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	44 340	15 494	22 500	22 500
6780 Kabel-tv/internett	94 176	89 856	96 100	98 250
Sum	138 516	105 350	118 600	120 750

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Note 5 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	1 031	313
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 862	5 226
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
Sum	**9 893**	**5 539**

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

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	131 413	153 787
Sum	**131 413**	**153 787**

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 7 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	208 946	208 895	234 100	220 600
6320 Renovasjon	61 465	60 029	67 350	67 900
7760 Eiendomsskatt	71 592	69 461	69 600	113 000
Sum	342 003	338 385	371 050	401 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6890 Annen kontorkostnad	0	309
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	153	180
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 430	3 310
7770 Bank og kortgebyrer	2 533	969
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 473	1 251
7772 Andre gebyrer	0	43
Sum	**7 588**	**6 061**

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1973	2 854 011
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	2 854 011
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12.	**2 854 011**

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 10 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	866 152	656 408
Sum	**866 152**	**656 408**

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

Note 11 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01	-3 792 815	-4 197 024
Årets resultat	407 266	404 210
Egenkapital 31.12	**-3 385 548**	**-3 792 815**

Negativ egenkapital

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

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Note 12 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Bygning Rensåsen brl II
Lånenummer:	**16367778702**	**12138573549**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	6 504 386	1 096 600
Lånesaldo 01.01:	6 387 872	757 011
Avdrag i perioden:	93 470	64 051
Lånesaldo 31.12:	**6 294 401**	**692 960**
Saldo 5 år frem i tid:	5 700 030	307 564

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	524 533	6 294 396
	4	173 240	692 960

Av boligselskapets langsiktige gjeld forfaller kr. 6 007 594,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Note 13 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	88 000
Sum	**88 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

Av boligselskapets bokførte gjeld er kr 7 075 361,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 2 854 011,-.

Document ID: 21958e71-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

2026-05-11 09:47:43
Andreas Lund Eriksen

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2406654

2026-05-11 10:08:15
Thomas Andersen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-695733

2026-05-11 10:23:05
Robert Limberger

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2428550

2026-05-11 10:40:51
Erik Betten

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2428424

signatures verified by limeD

Document ID: 21958e7f-5a34-4235-b8f2-e86c8751ed77

Til generalforsamlingen i Rensåsen Borettslag I og II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rensåsen Borettslag I og II 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, 12. mai 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
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:

2026-05-12 23:47:51 UTC+02:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1518172

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1787
Adresse: Jordbruksveien 3B
Dato: 27.10.2026
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.

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/1787
Adresse: Jordbruksveien 3B
Dato: 27.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

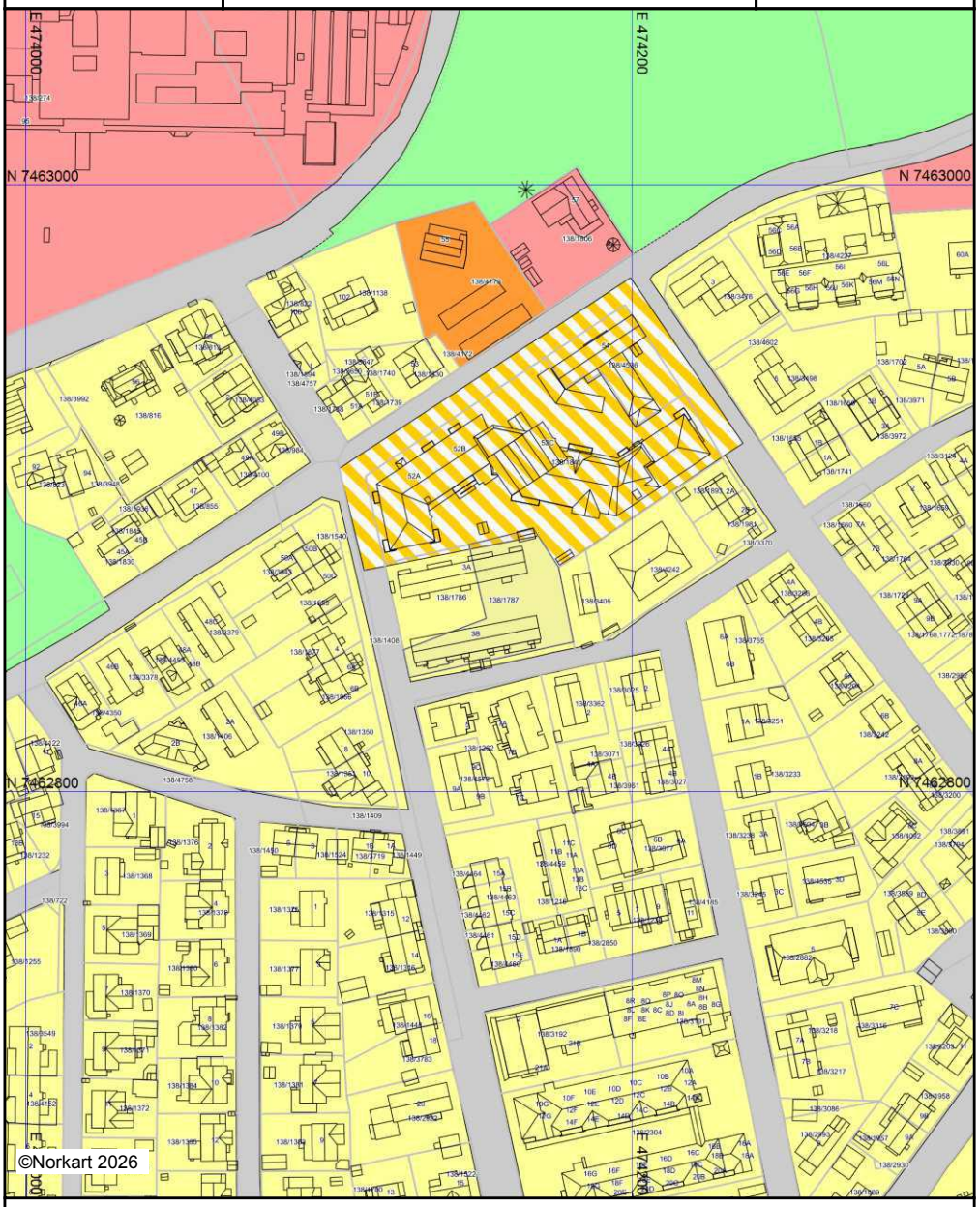
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1787
Adresse: Jordbruksveien 3B
Dato: 27.10.2026
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.

Utskriftsdato: 27.10.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	1787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jordbruksveien 3B, 8007 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 1 301 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2.2
	Delareal 43 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA2.14
	Delareal 1 344 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

	Delareal	1 344 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	1 344 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_2
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	1 344 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#05 - Sone B byutviklingsområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	1 344 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 301 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 43 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA29

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	1219 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1219)
Navn	Sivert Nielsens gt 52/54
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/397/1174568397320.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	B/F/K

1219_BEST 1

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
Reg.nr.BP021102.6 1/DN
Ark. /L12/
Jnr. 1/508 Bodø, den 17/10/2001

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIVERT NIELSENS GATE 52 / 54."RENSÅSEN BOLIG og KULTURSENTER".

Dato for siste behandling i planutvalget 23.oktober 2001

Vedtatt av bystyret i møte den 13. desember 2001

Under K.sak nr. 127/01

BODØ

Liv Lundeke
formannskapssekretær

¤¤¤

1219_BEST 2

reguleringsplanen muliggjør , samt områdets sentrale beliggenhet, tilsier at ansvarlig søker og prosjekterende som regel skal tilfredsstille kravene til plassering i tiltaksklasse 3, iflg. Statens byggtekniske etats retningslinjer for godkjenning av foretak.

•. Ubebygd tomt.
Innen området skal det avsettes areal til utvendig opphold - herunder lekeplass - med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne.
Terrasser/balkonger som er egnet til opphold medregnes i areal til utvendig opphold.

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

§ 3. Parkering.
Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet
Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet.

For beregning av antall parkeringsplasser tilknyttet kontor, forretning eller annen virksomhet, skal kommunens vedtekt til PBL § 69 som regel legges til grunn. Dersom en utbygger kan dokumentere et mindre parkeringsbehov, kan det tillates at det anlegges parkeringsplasser i forhold til dette.

§ 4. Offentlige trafikkområder.
Kjørevei og fortau.
Det skal bygges fortau med bredde 3,5 meter langs Sivert Nilsens gate. Langs Jordbruksveien og Børtindgaten skal fortausbredden være minst 3 meter.

Retningslinjer for installering av tineanlegg i fortau: *Kommunen stiller vanligvis fortauet til huseierens disposisjon for installering av tineanlegg. Ut fra et miljø- og energimessig synspunkt er det ønskelig at tineanlegg baseres på vannbåren varme.*

§ 5. Rekkefølge.
Det vil ikke bli gitt brukstillatelse før alle utvendige områder, herunder fortau, er ferdig opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplan for området.

Bodø kommune, Byplanseksjonen. Saksbehandler: Dag Neiden.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 8 i RENSÅSEN BORETTSLAG (991341927), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 27.10.2026 12:13

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	Jordbruksveien 3B	H0102	138/1787	122	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Jordbruksveien 3B 8007	Bosatt
	Eiendomsrett 1/2	Jordbruksveien 3B 8007	Bosatt

Vegadresse: Jordbruksveien 3 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8007 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	304 Jordbruket	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186955439		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	27.07.1956

1: Bygning 186955439: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 27.07.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	774
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	774
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	333
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.04.1955	23.06.2004
Igangsettingstillatelse	21.05.1955	23.06.2004
Tatt i bruk	27.07.1956	23.06.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	262	0	262	0	0	0

H01	6	262	0	262	0	0	0
K01	0	250	0	250	0	0	0

Borettslag

Navn	RENSÅSEN BORETTSLAG	Org.nr	991341927
Adresse	postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	1

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

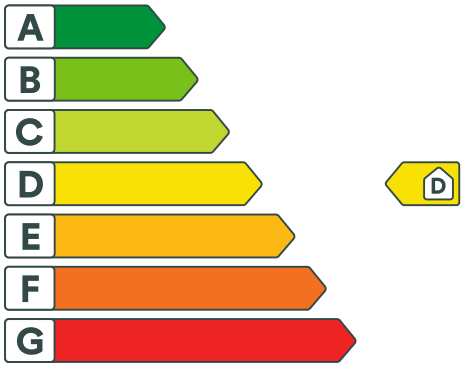
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/1961	972.4	
Grunneiendom	138/1786	775.8	
Grunneiendom	138/1787	1344.1	

enova

Energiattest



Adresse **Jordbruksveien 3B, 8007 BODØ**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376725**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186955439**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **1787**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1956**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **201,09**

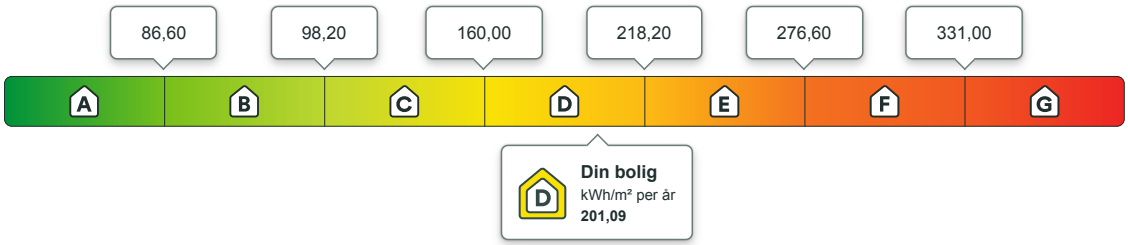
Jordbruksveien 3B, 8007 BODØ

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
29 228,32	**239,58**

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



Jordbruksveien 3B, 8007 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**



Jordbruksveien 3B, 8007 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

JORDBRUKSVEIEN 3B

Nabolaget Jordbruket - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet Linje 3, 4, 4 N	**4 min** 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**12 min** 1 km
Bodø lufthavn	**5 min**

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**14 min** 1.2 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	**19 min** 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**15 min** 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**10 min** 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordlandssykehuset Bodø, garasje ...	**6 min**
Gamle Riksvei 15	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

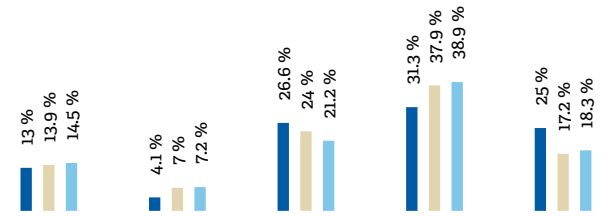
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jordbruket	1 030	789
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	**3 min** 0.3 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	**6 min** 0.5 km
Labbetuss barnehage (1-5 år) 29 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	**8 min** 0.7 km
Coop Extra Bankgata	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

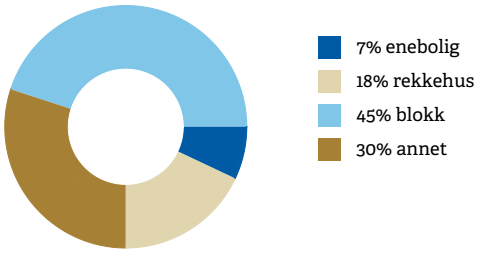
TRAFIKK

Lite trafikk 77/100

SPORT

Rensåshallen Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Østbyen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Feel24 Bodø Sentrum	**11 min**
Rapida Meierikvartalet	**12 min**

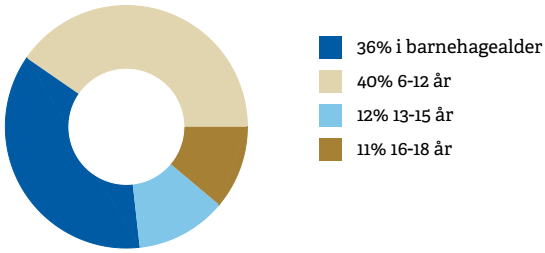
BOLIGMASSE



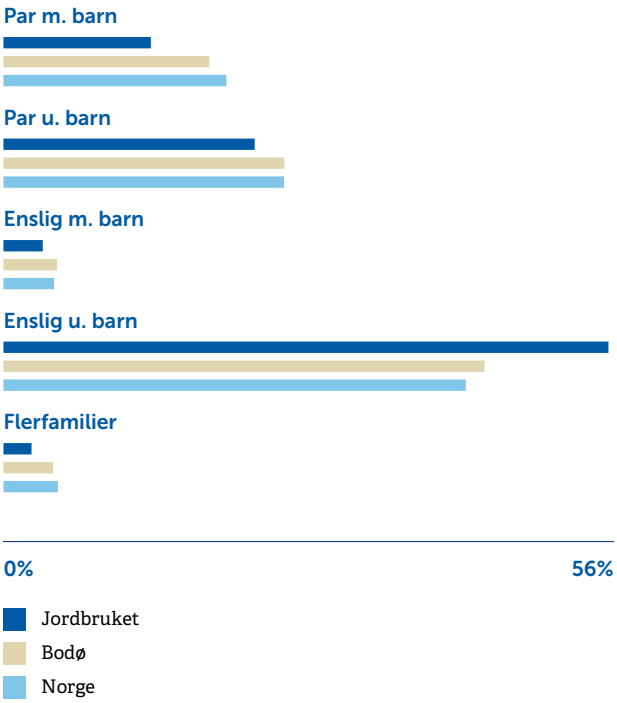
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	**14 min**
Sykehusapoteket i Bodø	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



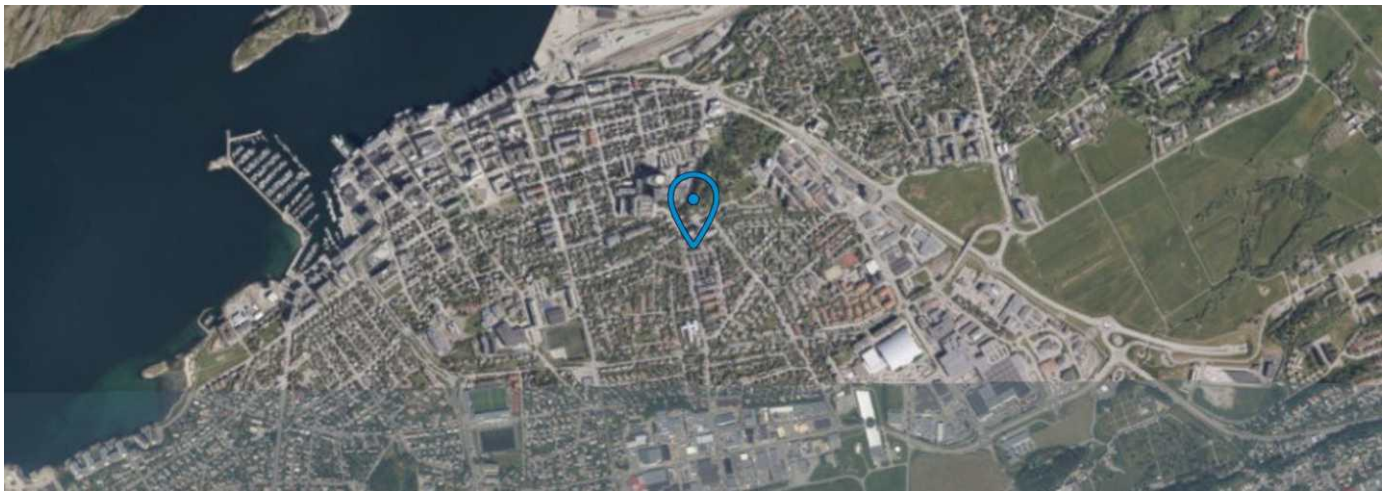
FAMILIESAMMENSETNING

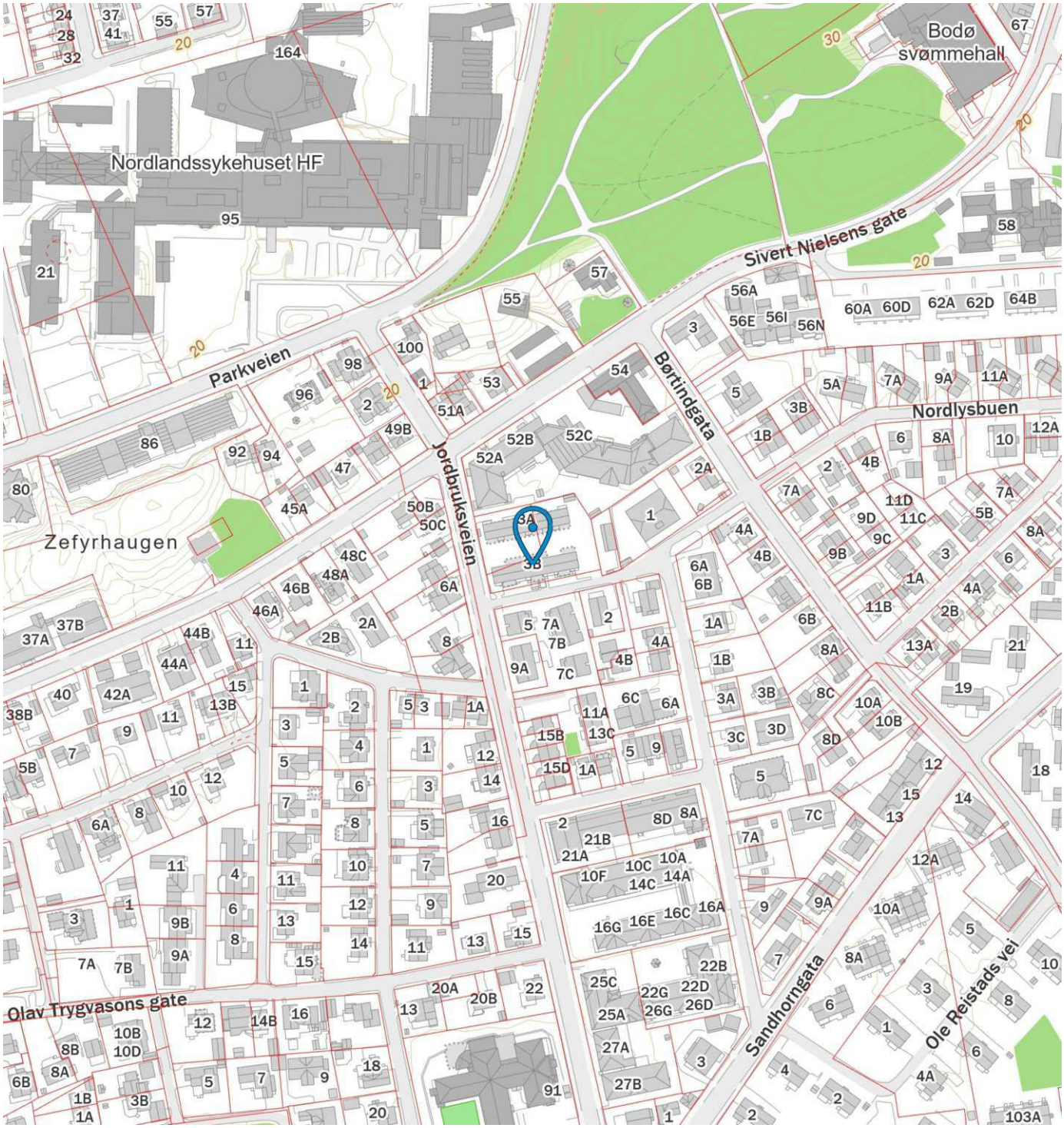


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**10%**	**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

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: 2260263 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Jordbruksveien 3 B, 8007 Bodø
Andelsnr. 8 i Rensåsen Borettslag, org.nr. 991341927, 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)

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no