

Velkommen til

Gildeskålveien 34 B, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gildeskålveien 34 B
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 700 000,-	**BRA/BRA-i**	113 / 70 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 701 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	876 222,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 577 312,-	**Byggeår**	1963
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 950,-	**Etasje**	3 av 3

Energimerke G

Velkommen til Gildeskålveien 34 B! 3-roms andelsleilighet med et betydelig oppussingsbehov, beliggende i et etablert og rolig boligområde.

Leiligheten ligger i Steinhaugmyra Borettslag med kort gangavstand til St Eysteins skole, Aspåsen skole og Gildeskålveien balløkke. Området har et godt kollektivtilbud med flere busslinjer like ved Bodø lufthavn, samt enkel adkomst videre inn til Bodø sentrum. Borettslaget består av 48 andeler og har en stor felles tomt med grøntarealer.

Planløsningen er funksjonell og rommer entré, stue, separat kjøkken, to soverom, bad og et separat toalettrom. Stuen har god plass til både sofahjørne og spisebord, og vinduer med trelags glass slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det skyvedør ut til en innglasset balkong som forlenger utesesongen og gir en skjermet oppholdsplass. Kjøkkenet har innredning med slette fronter, benkeplate med nedfelt vask og avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg. Både kjøkkenet og badet har standard fra byggeåret, og det må påregnes full modernisering for å tilpasse boligen til dagens krav. Til boligen hører en garasje med tilhørende bod i felles rekke, samt to disponible boder i kjelleren med gode lagringsmuligheter. Borettslaget har sikringsordning for felleskostnader via Klare Finans AS, og TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gildeskålveien 34 B, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 824 i Steinhaugmyra borettslag, org.nr. 951073261, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 576 222,-
Prisantydning	kr	1 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	876 222,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 577 312,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 585 212,-

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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 950,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Avdragsfri periode på felleslån (lån 12300108383) utløper 30.03.2027. Ut fra gjeldende lånebetingelser vil første avdrag medføre en forventet månedlig økning i felleskostnadene på ca. kr 1 458,- for denne boligen.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 30.09.2026, 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 42 058 686.92,- pr 30-09-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300108383
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 42 000 000,-
Andel av saldo: kr 875 000,-
Innfrielsesdato: 30.12.2051
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %
Merknad: Første avdrag 30.03.2027. Ut fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag utgjøre ca. kr 1 458,- per måned for denne boligen

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12127461285
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 20 976,-
Andel av saldo: kr 437,-
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 12128395898
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 37 711,-
Andel av saldo: kr 786,-
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %

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 underskudd på kr 259 478,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 234 066,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Oppsigelsestiden er 6 måneder og må fremlegges generalforsamlingen for endelig avgjørelse.

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

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

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 29 m²
BRA - b: 14 m²
BRA totalt: 113 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
3.etasje: 84 m²,
Kjeller: 5 m²

Garasje
Etasje: 24 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 3

Parkering
Parkering i garasje i rekke med el-billader. Besøkende henvises til parkering på veien utenfor blokkene.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 2927, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 14 652 m². Iht. matrikkelrapport datert 29.09.2026 av Bodø kommune.

Tomten er relativt plant opparbeidet og består av plen, beplantning, asfalterte veier og internveier, felles parkeringsarealer og øvrig bygningsmasse.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er borettslagets fellesareal.

Byggeår
1963 ifølge kommunen.

Innhold
Leilighet i boligbygg med flere boenheter, beliggende i 3. etasje, med følgende romfordeling:

3. etasje
BRA-i 70 m²: Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2.

Kjeller
BRA-e 5 m²: Bod, bod 2.

Garasje
BRA-e 24 m²: Bod, garasje.

I tillegg er det innglasset balkong på 14 m² med utgang fra stue.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.01.1962. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Det er oppført garasjeanlegg og bod. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig.

Standard
Leiligheten fra 1963 fremstår med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med malte slette fronter, benker og overskap. Benkeplaten har nedfelt vask, og det er plass for frittstående kjøleskap og komfyr. Rommet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkeninnredningen og overflatene har omfattende skader og har behov for full utskiftning.

Bad:
Badet har innredning og overflater fra byggeår med servant, speil, dusjarmatur og sluk i gulv. Våtrommet har et omfattende oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling, samt naturlig ventilering via ventil i vegg. Overflatene bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Overflater:
Det gjøres oppmerksom på at det har vært røyket i leiligheten.
Gulv: Belegg, laminat/parkett og teppe.
Vegger: Malte plater, tapet og malte flater.
Himling: Malt betong og malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt plate mot grunn. Bærekonstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørnettet er hovedsakelig fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plastrør (ABS) og støpejernsrør fra før 1990.

Ventilasjon:
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er naturlig ventilering via ventil i vegg på toalettrom og luftespalter i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Lagring:
Leiligheten disponerer to boder i kjeller. I tillegg disponeres en garasje i rekke med tilhørende bod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Store deler av forventet levetid er oppbrukt og rommet bærer preg av manglende vedlikehold over tid.
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det er begrenset informasjon om funksjonen til anlegget i daglig bruk.

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

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som

fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig, og selger har begrenset kunnskap om eiendommen.

Tilleggskommentar: Kjøkken - lekkasje fra kran og inn i underskap. Bad - i svært dårlig forfatning. Elektrisk - delvis fra byggeår. Saltutslag fra tak og vegger i kjellerbod. Garasje - skade i vegg mellom parkering og bod. Har ingen kjennskap til omfang av skader/slitasje ut over det som kan sees med det blotte øyet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

Veggkonstruksjon:
Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong. Oppført av betong og stål konstruksjoner, innglassing av glass/alu.

Garasje:
Garasje i rekke med støpt plate mot mark, oppkant av lecablokker. Uisolert bindingsverk kledd med liggende bordkledning av malt betongvegg. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med banebelegg.

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 har en sentral og etablert beliggenhet i Vestbyen i Bodø, i et variert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Her bor du med umiddelbar nærhet til bykjernen så vel som kystlinjen, i et nabolag med opparbeidede fellesarealer, asfalterte adkomstveier og lett tilgang til hverdagens gjøremål.

Hverdagslogistikken er enkel for beboere i alle livsfaser. Både St. Eysteins skole og Sentrum barnehage avdeling Vestbyen ligger en kort gåtur unna boligen. I nærområdet finner du i tillegg Aspåsen skole, Breivika kulturbarnehage samt flere ungdomsskoler og

videregående skoler innen grei gang- og sykkelavstand. Dagligvarehandelen gjøres smidig i hverdagen med både Joker Vestbyen og Coop Prix i Moloveien en kort spasertur unna. Ønsker du et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud, ligger Glasshuset og Bodø sentrum kun en kort sykkeltur eller spasertur unna boligen.

For fritid og fysisk aktivitet ligger Gildeskålveien balløkke og lokale treningssentre som Feel24 en kort gåtur unna. Området byr også på flotte turmuligheter langs kysten mot Breivika, kulturopplevelser i Molobyen og kveldsturer utover Bodø molo. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplasser i gangavstand og hyppige avganger til øvrige bydeler. Bodø lufthavn nås på en kort spasertur, mens Bodø stasjon med togforbindelser ligger en kort kjøretur unna.

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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen da dette er et dødsbo. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligbygg:
Det medfølger godkjente bygningstegninger (Bodø Bygningsråd sak 42/62) datert 30.01.1962. Kopi av disse følger vedlagt.
Boligen er oppført ca 1963, 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.

Fasade og balkonger:
Boligen har ferdigattest datert 19.12.2013 for endring av bygg - fasade. 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.

Garasjeanlegg:
Det medfølger arbeidstegninger fra 2010 for oppføring av frittliggende garasjerekker, men det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegget i den kommunale dokumentasjonen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

Internett- og tv-leverandør
TV og internett fra Telenor/Canal Digital er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt B2), og et delareal på 352 m² er regulert til offentlig friområde (felt F3) i henhold til Bodø Lufthavn. Meholten (plan-ID 1156_01), vedtatt 24.01.1985. 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.

For eiendommen pågår det planarbeid for områderegulering Hernesmyra (plan-ID 2022008) med status planlegging igangsatt.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (11 425 m², områdenavn B). Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde #02 (Sentrum bydel - utenfor bykjernen) og bestemmelsesområde #05 (Sone B byutviklingsområde), begge med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanens arealdel:
- Hensynssone H130_1: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (delareal 11 425 m²)
- Hensynssone H130_2: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (delareal 11 425 m²)
- Hensynssone H220_1: Gul sone iht. T-1442 (støysone, delareal 3 446 m²)

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 borettslagets regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man

kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 834 004,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 336 017,-.

Andel felles formue
kr 26 871,- 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
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag: Forhåndavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

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.

Eier
Vibeke Hakkebo og Roy Anders Wensell

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 101012

Dato: 30.03.1962
Opprinnelig utskilt fra gnr: 138 bnr: 2548, som er sammen-
føyd med gnr: 138 bnr: 766

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105982
Dato: 30.08.1990
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
Steinhaugmyra Borettslag (org.nr. 951 073 261) er et borettslag beliggende i Bodø kommune, stiftet med opprinnelig byggeår 1965. Borettslaget består av 48 boligandeler i lavblokkbebyggelse. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Sissel Martha Bjerke Nordvik. Kontakt: SteinhaugmyraBorettslag@mittnobl.no / mob. +4795052974.

Høydepunkter fra generalforsamling 17.06.2026:
- Styrets årsmelding og årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
- Styrehonorar for perioden 2026/2027 ble fastsatt til kr 75 000,-.
- Vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt vedrørende elektronisk kommunikasjon, presisering av fellesarealer og tiltak/godkjenning (inkludert ladepunkt for elbil), nye regler for egenandel ved forsikringsskader, samt reduksjon av antall varamedlemmer fra tre til to.

Ekstraordinær generalforsamling 02.12.2025:
- PwC Assurance AS (Tell) ble valgt som ny revisor for boligselskapet fra og med regnskapsåret 2025.

Planlagte prosjekter og fasiliteter:
- Det er planlagt vedlikehold av endevegger på garasjene.
- Borettslaget har oppbevaringsboder, fellesrom for lagring av redskaper og elbil-ladeanlegg etablert i 2021. Alle enheter har mulighet for vedfyring.
- Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.
- Tiltak på borettslagets fellesarealer (bl.a. varmepumpe, parabolantenne, sol-/vindavskjerming, boder, platting og ladepunkter) krever skriftlig godkjenning fra styret.
- Det skal være ro i leilighetene etter kl. 23.00, og vaskemaskiner/sentrifuger skal ikke benyttes etter dette tidspunktet. Trapperom og ganger skal holdes frie for gjenstander av hensyn til brannsikkerhet.

Husdyrhold er tillatt, men skal ikke være til last for andre andelseiere. Husdyr kan kun luftes i bånd med eier og ikke oppholde seg uvoktet, for eksempel i løpestreng, på borettslagets eiendom. Eier plikter å rydde opp etter sitt husdyr.

Andelseierne har plikt til å vaske fellesarealer når det er deres tur etter oppsatte rutiner i den enkelte blokk, herunder renhold av kjellerganger og fellesrom. Snømåking foretas i fellesskap av andelseierne. Beboerne plikter å følge tømmekalenderen fra IRIS.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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 Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 29-09-2026.
Boligbygg med flere boenheter
Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023
Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

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 29.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 30.09.2026
- Vedtekter datert 17.06.2026
- Husordensregler
- Boliginformasjon fra NOBL 30.09.2026
- Protokoll fra årsmøte datert 17.06.2026
- Bygningstegninger bolig datert 30.01.1962
- Bygningstegninger garasje datert 18.03.2010
- Bygningstegninger balkonger datert 22.06.2012
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 19.12.2013
- Matrikkelrapport datert 29.09.2026
- Grunnkart datert 29.09.2026
- Kommuneplankart datert 29.09.2026
- Reguleringsplankart datert 29.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 29.09.2026

- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
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.

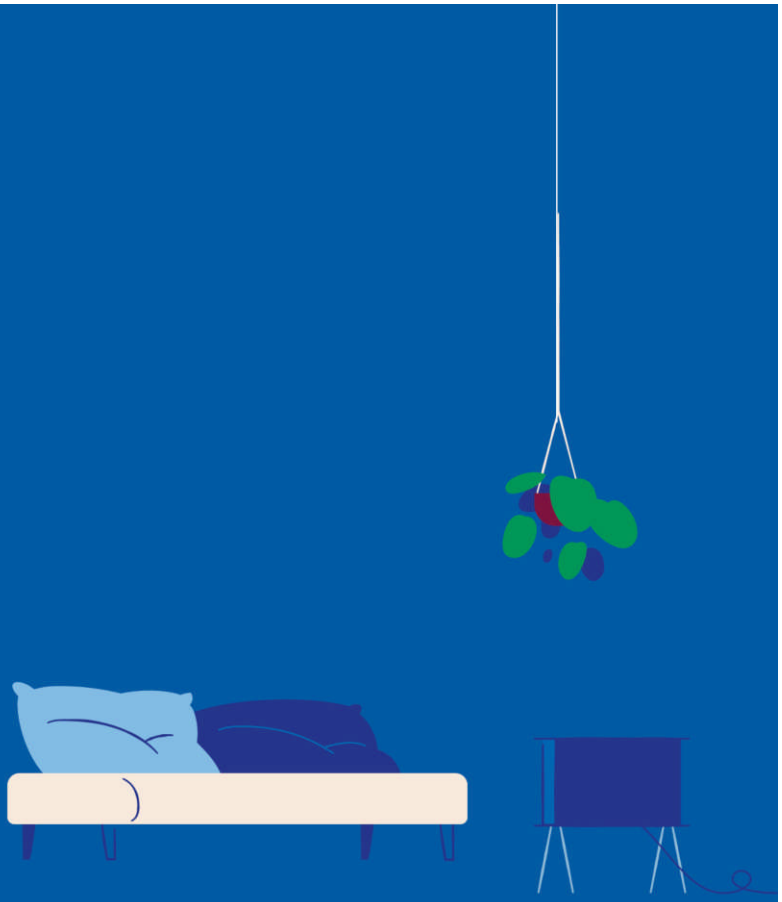
Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

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



Innglassingen i glass og aluminium gir en skjermet uteplass med vidstrakt utsikt.

3. etasje



Plantegning



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



Romslig stue med god plass til sittegruppe og direkte utgang til innglasset balkong.



Stuen har en åpen utforming med plass til både sofagruppe og spisebord.



Skyvedøren i glass åpner rett ut mot balkongen og slipper inn rikelig med dagslys.



God sammenheng mellom stuen, entréen og leilighetens øvrige rom.



Inngangspartiet leder direkte inn til oppholdsrommet.



Egen spisekrok i tilknytning til stuen, med vindu mot balkongen.



Innglasset balkong med store vindusflater og åpent utsyn mot nærområdet.



Balkongen har teppebelagt gulv og enkel adkomst via skyvedøren fra stuen.



Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, benkeplate med nedfelt vask og vindu mot det fri.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Soverom med to vinduer som gir godt dagslys, og plass til dobbeltseng og garderobe.



Soverom nummer to med teppebelagt gulv og vindu.



Bad med servant, speil og dusj, opprinnelig fra byggeår.



Separat toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger.



Entré med innebygd garderobeskap og adkomst til bad, toalettrom og stue.



Garasje i felles rekke med tilhørende bod i bakkant.



Praktisk bod i bakkant av garasjen med god lagringsplass.

Uteområdet



EiendomsMegler 1



Flott beliggenhet i Vestbyen med kort vei til Bodø lufthavn, skoler og turområder.

Notater

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 2927
Andelsnummer 824

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21395-1462 **Eiendomsverdi ref nr:** RR2571

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

G
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.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst 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, forehåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

MESTER

Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

Leiligheten har behov for større modernisering og utskiftning av bygningsdeler, leiligheten fremstår som originalt fra byggeår innvendig med stor slitasje på overflater. Kjøper må påregne kostnader for å renovere hele leiligheten innvendig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

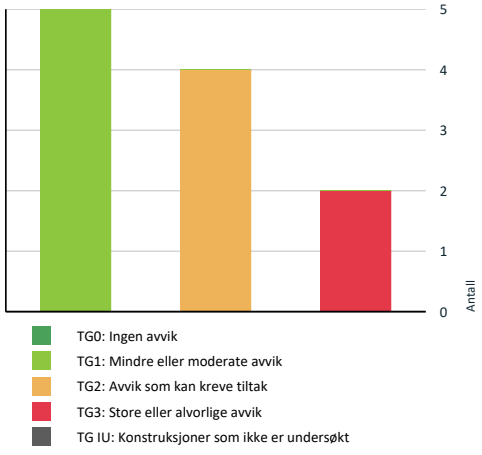
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

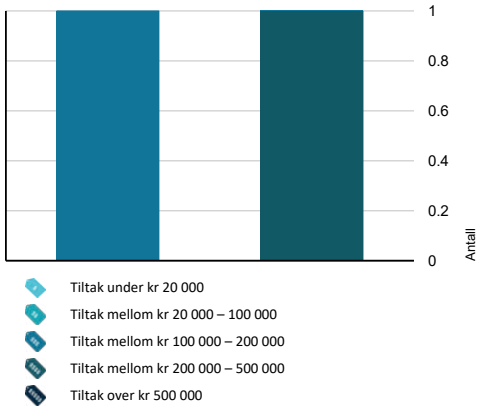
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.
Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Store deler av forventet levetid er oppbrukt og rommet bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det er begrenset informasjon om funksjonen til anlegget i daglig bruk. Gå til side

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

Boligens energimerking



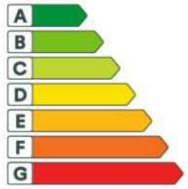
Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, tak og isolasjon.

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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig.
Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong.
Oppført av betong og stål konstruksjoner, innglassing av glass/alu.

INNVENDIG

Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad er som fra byggeår med behov for full renovering for å sikre en vanntett konstruksjon.

Vurdering av avvik:

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av betong/mur. Overflatesøk ga ingen forhøyde fuktverdier men våtrommet har ikke vært i bruk nylig.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Benkeplate med nedfelt vask. Plass for kjøleskap og komfyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Store deler av forventet levetid er oppbrukt og rommet bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes modernisering av overflater.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørnettet er hovedsakelig som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av Plastrør og støpejernsrør før 1990.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

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

Elektrisk anlegg

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Ukjent om eller når det eventuelt har blitt gjennomført el-tilsyn. Boligen selges som dødsbo og det er begrenset med kunnskap om det elektriske anlegget i daglig bruk og eventuelle endringer på anlegget siden byggeår.

Elektriske anlegget med automatsikringer i felles gang.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det er begrenset informasjon om funksjonen til anlegget i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det er begrenset informasjon om funksjonen til anlegget i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

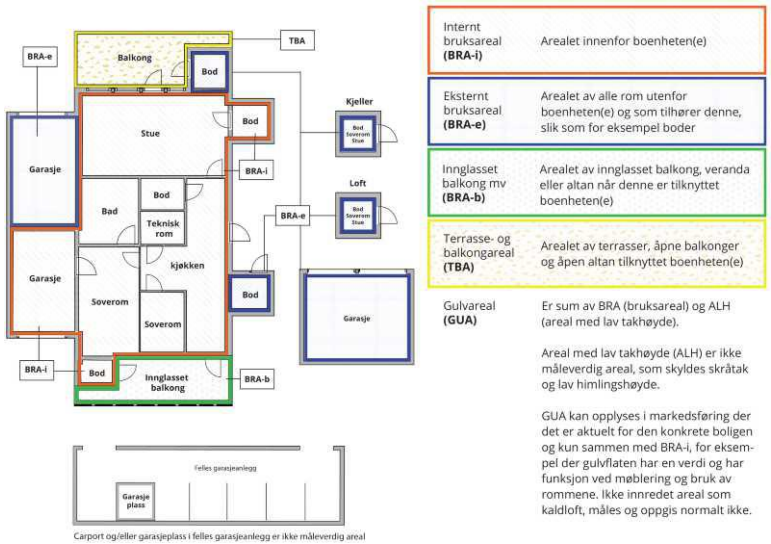
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	70		14	84	
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**	**14**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato
25.9.2026

Til stede
Kristoffer Mikalsen

Rolle
Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2927		0	11425.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gildeskålveien 34 B

Hjemmelshaver
Steinhaugmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STEINHAUGMYRA BORETTSLAG	951073261			Wensell Per Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
824

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom ligger i Vestbyen med flyplassen. Området består av blandet bebyggelse - flermannsboliger, delte boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er bestående av asfalterte veier, plen, beplatning og bygningmasse for øvrig.
Tometen er relativt plant opparbeidet.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke med støpt plate mot mark, oppkant av lecablokker. Uisolert bindingsverk kledd med liggende bordkledning av malt betongvegg. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med banebelegg.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gildeskålveien 34 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2927
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 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.

Hakkebo, Vibeke Wensell
30.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vibeke Wensell Hakkebo

Boligen

Gildeskålveien 34B
8003 Bodø

1804-138/2927/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Kjøkken - lekkasje fra kran og inn i underskap. Bad - i svært dårlig forfatning. Elektrisk - delvis fra byggeår. Saltutslag fra tak og vegger i kjellerbod. Garasje - skade i vegg mellom parkering og bod. Har ingen kjennskap til omfang av skader/slitasje ut over det som kan sees med det blotte øyet.

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 824 i Steinhaugmyra Borettslag (951073261), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2026 23:08

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	Gildeskålveien 34A	H0102	138/2927	70	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WENSELL PER HARALD [redacted]	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Gildeskålveien 34 A Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	204 Fugløyveien	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186928792		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1963

1: Bygning 186928792: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.03.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1270
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1270
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.03.1962	08.07.2004
Igangsettingstillatelse	15.04.1962	08.07.2004
Tatt i bruk	15.03.1963	08.07.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	324	0	324	0	0	0
H02	4	324	0	324	0	0	0
H01	4	324	0	324	0	0	0

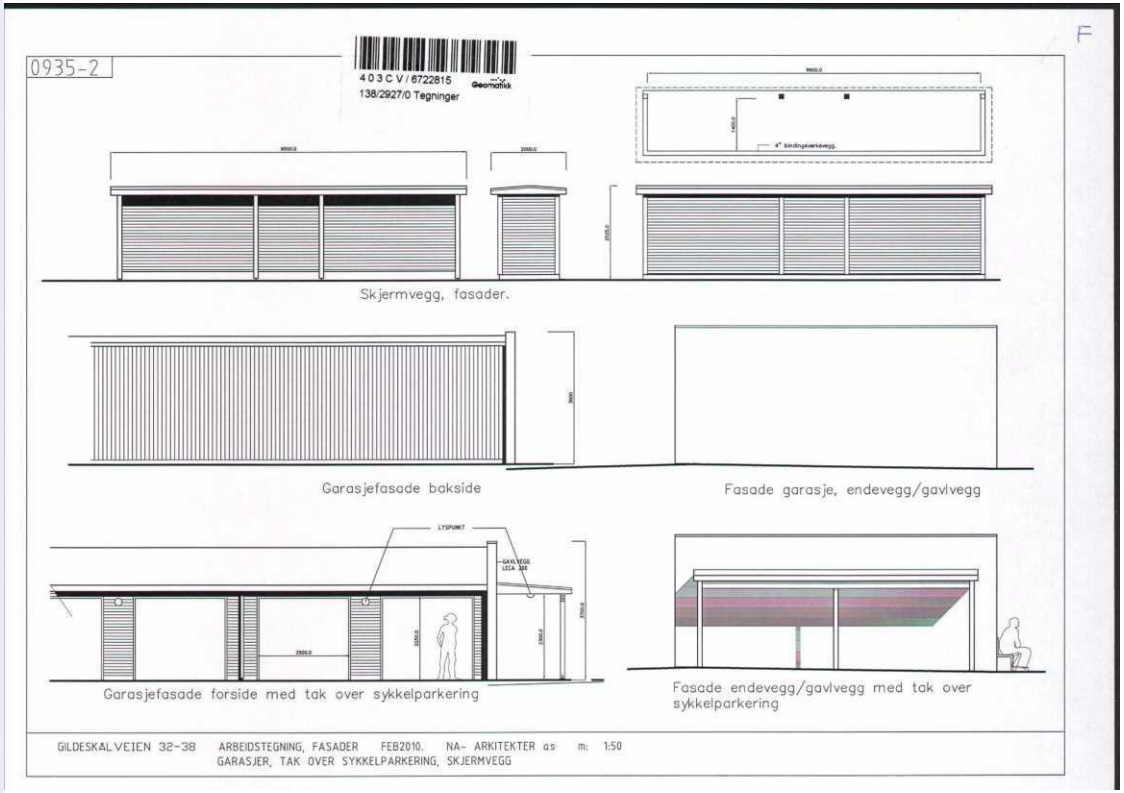
K01	0	298	0	298	0	0	0

Borettslag

Navn	Steinhaugmyra Borettslag	Org.nr	951073261
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	6

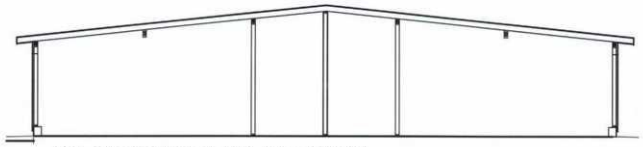
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/2927	11425.2	
Grunneiendom	138/2926	3227.5	



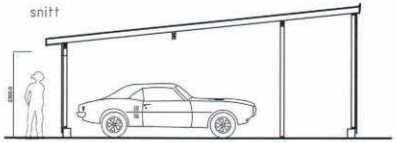
G

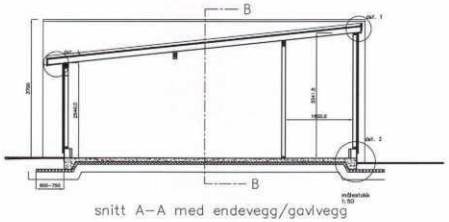
0935-5



snitt garasjer med og uten felles bakvegg

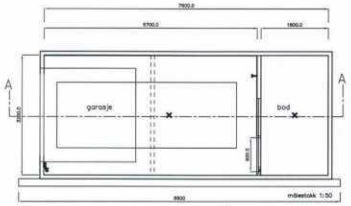
snitt





snitt A–A med endevegg/gavlvegg

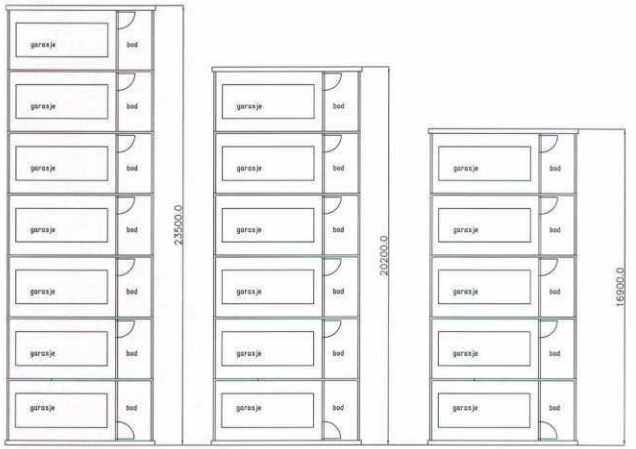
plan



GILDESKÅLVEIEN 32-38 ARBEIDSTEGNING, PLAN OG SNITT GARASJER FEB2010. NA- ARKITEKTER as m: 1:50

H

0935-6

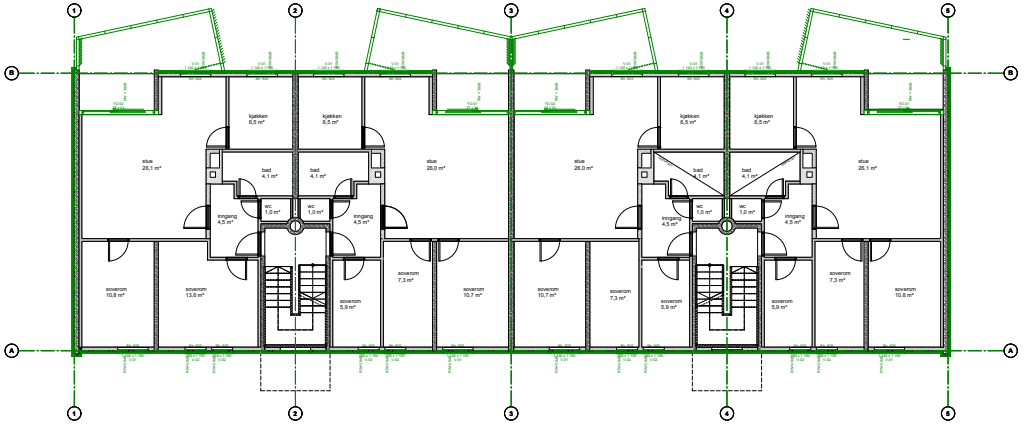


TYPE A x4

TYPE B x1

TYPE C x3

GILDESKÅLVEIEN 32-38 OVERSIKT GARASJEREKKER 18.03.2010. NA- ARKITEKTER as m: 1:200



na-ark

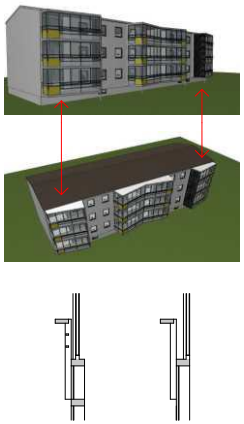
NAUSTVOLL OG AURSAND ARKITEKTER AS
BESØK: Tollbugata 9, Bodø POST: Postboks 1351, 8001 Bodø
TLF: 75523046 E-POST: firmapost@na-arkitekter.no

TILBUDSTEGNINGER

STEINHAUGMYRA BORETTSLAG - REHABILITERING

DATO	MÅL	TEGNING
22.06.2012	1:100	Plan 2. etasje
SAKSBEH.	TEGNET AV	
EA	MSC	
SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNUMMER / REVISJON
	1129	A102





PRINSIPPDETALJ REKKVERK 1:20

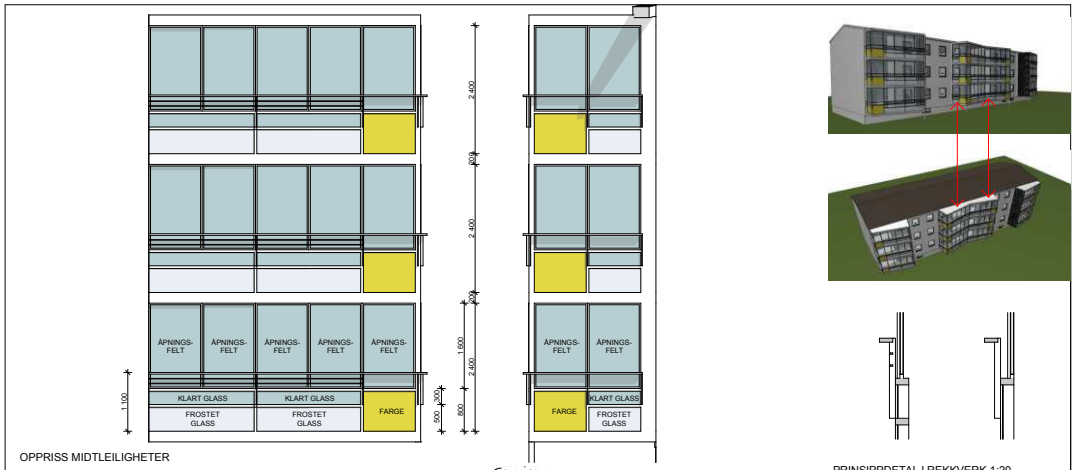
na-ark

NAUSTVOLL OG AURSAND ARKITEKTER AS
BESØK: Tollbugata 9, Bodø POST: Postboks 1351, 8001 Bodø
TLF: 75523046 E-POST: firmapost@na-arkitekter.no

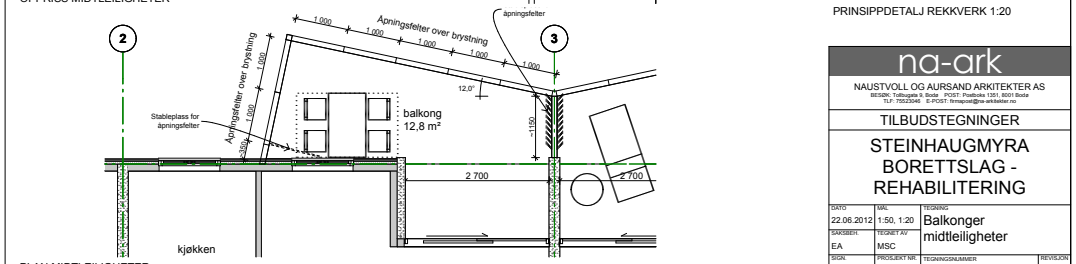
TILBUDSTEGNINGER

STEINHAUGMYRA BORETTSLAG - REHABILITERING

DATO	MÅL	TEGNING
22.06.2012	1:50, 1:20	Balkonger endeleiligheter
SAKSBEH.	TEGNET AV	
EA	MSC	
SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNUMMER / REVISJON
	1129	A701



OPPRISS MIDTLEILIGHETER



PLAN MIDTLEILIGHETER

PRINSIPPDETALJ REKKVERK 1:20

na-ark

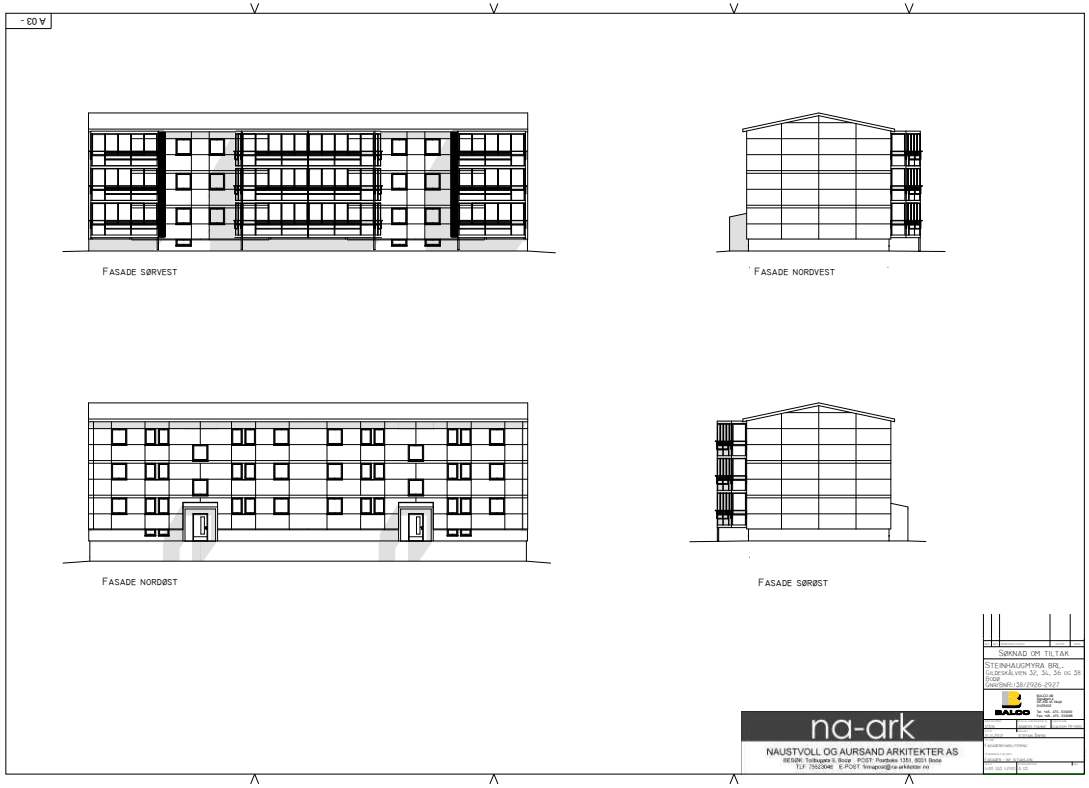
NAUSTVOLL OG AURSAND ARKITEKTER AS

BESØK: Tollbugata 9, Bodø POST: Postboks 1351, 8001 Bodø
TLF: 75523046 E-POST: firmapost@na-arkitekter.no

TILBUDSTEGNINGER

STEINHAUGMYRA BORETTSLAG - REHABILITERING

DATO	MÅL	TEGNING
22.06.2012	1:50, 1:20	Balkonger midtleiligheter
SAKSBEH.	TEGNET AV	
EA	MSC	
SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNUMMER / REVISJON
	1129	A702



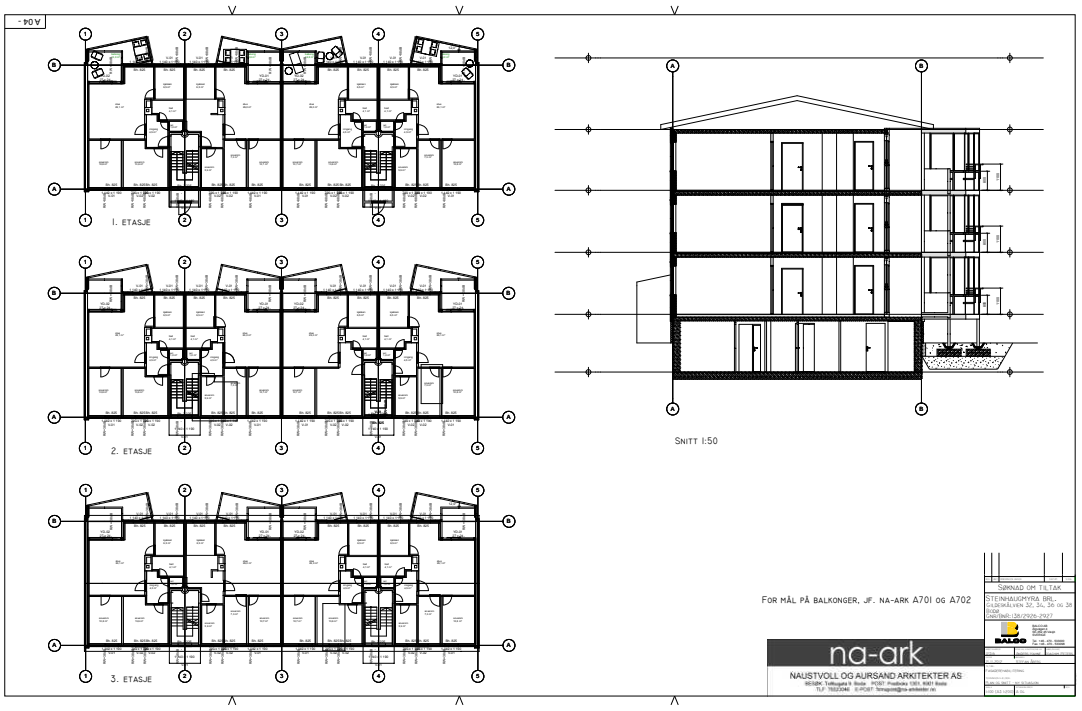
SØKNAD OM TILTAK

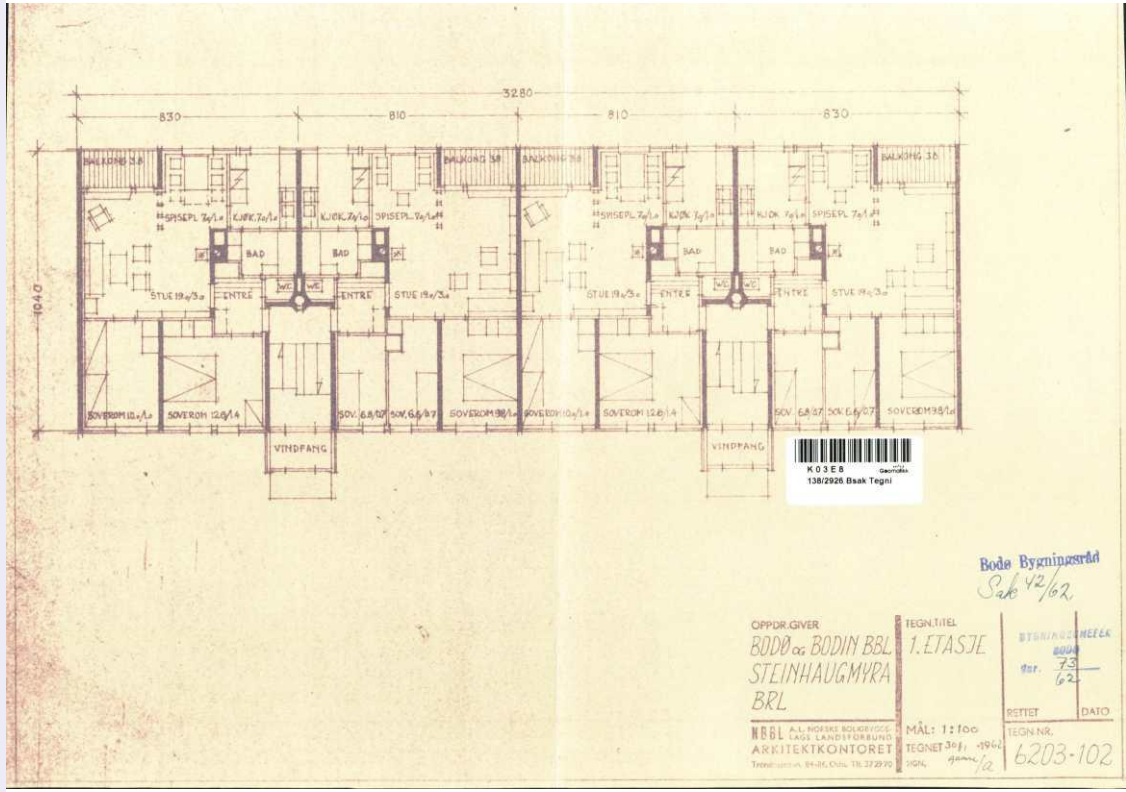
STEINHAUGMYRA BRL.
GNR/BNR: 38/2926-2927

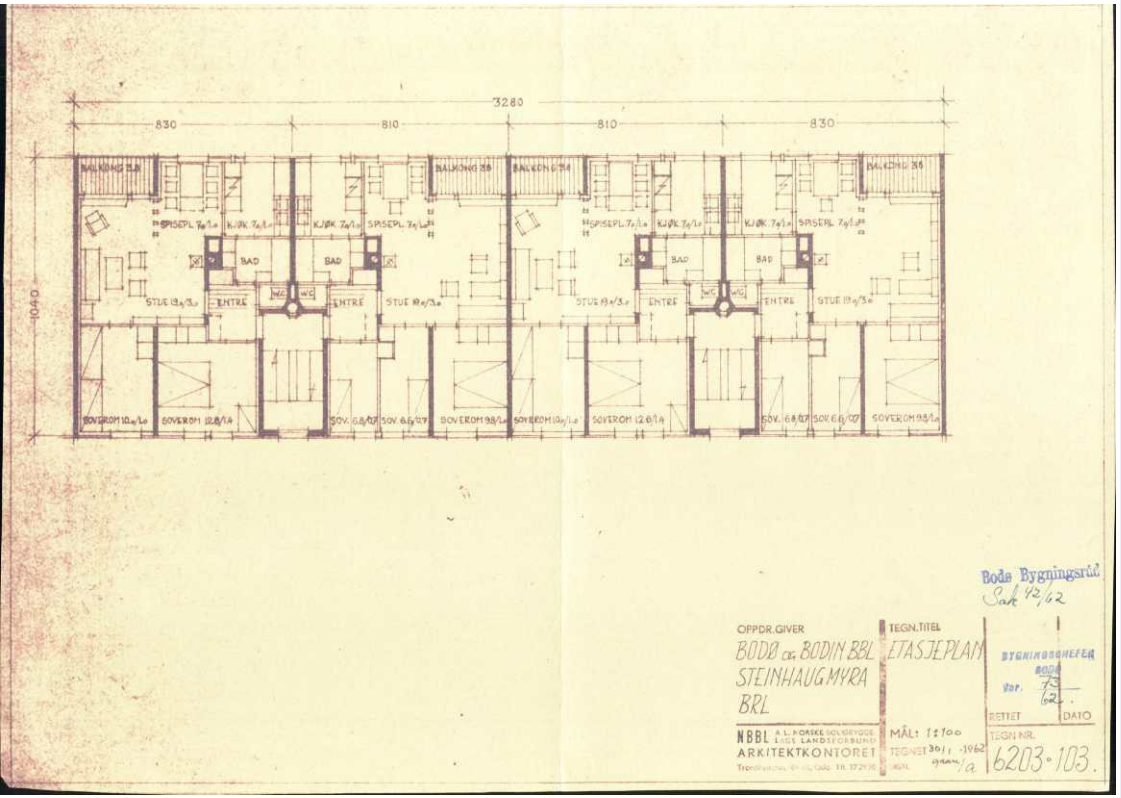
na-ark

NAUSTVOLL OG AURSAND ARKITEKTER AS

BESØK: Tollbugata 9, Bodø POST: Postboks 1351, 8001 Bodø
TLF: 75523046 E-POST: firmapost@na-arkitekter.no


1. ETASJE
2. ETASJE
3. ETASJE
SNITT 1:50
FOR MÅL PÅ BALKONGER, JF. NA-ARK A701 OG A702
SØKNAD OM TILTAK
STEINHAUGMYRA BRL
na-ark
NAUSTVOLL OG AURSAND ARKITEKTER AS


3280
830
810
810
830
BALKONG 3,8
STUE 19,0/3,0
ENTRE
BAD
WC
SOVEROM 10,1/1,0
SOVEROM 12,8/1,4
VINDFANG
K03E8
138/2926 Baak Tegni
Bodø Bygningsråd
Sak 42/62
OPPDR.GIVER
BODØ as BODIN BBL
STEINHAUGMYRA
BRL
TEGN.TITEL
1. ETASJE
MÅL: 1:100
TEGNET
TEGN.NR.
6203-102
RETTET
DATO



Bodø Bygningsråd
Sak 42/62

OPPDR.GIVER
BODØ OG BODIN BBL
STEINHAUGMYRA
BRL

TEGN.TITEL
ETASJEPLAN

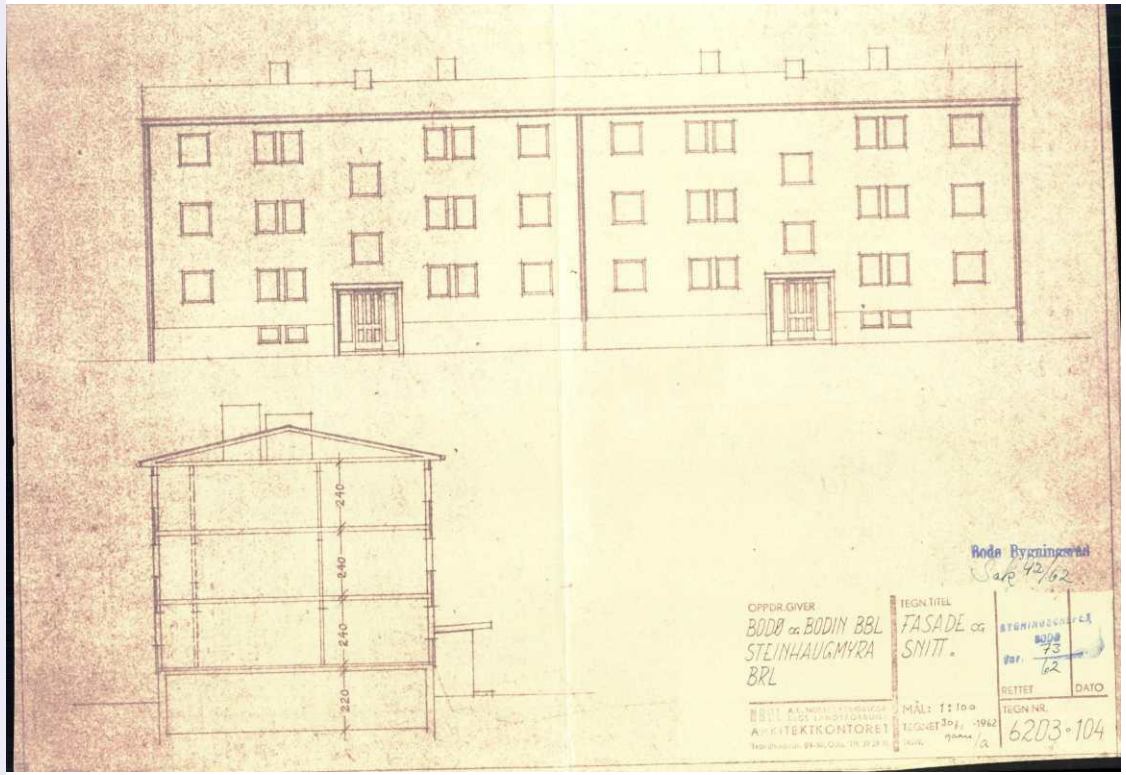
BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Dat. 7/3 62.

NBBL A.L. NORSKE SOLIDEIERES LIGES LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, Øvre Elvegt. 11, Tlf. 27 21 10

MÅL: 1:100
TEGNET 30/1 -1962
sign. /a

RETTET | DATO

TEGN NR.
6203-103.



Bodø Bygningsråd
Sak 42/62

OPPDR.GIVER
BODØ OG BODIN BBL
STEINHAUGMYRA
BRL

TEGN.TITEL
FASADE OG
SNITT.

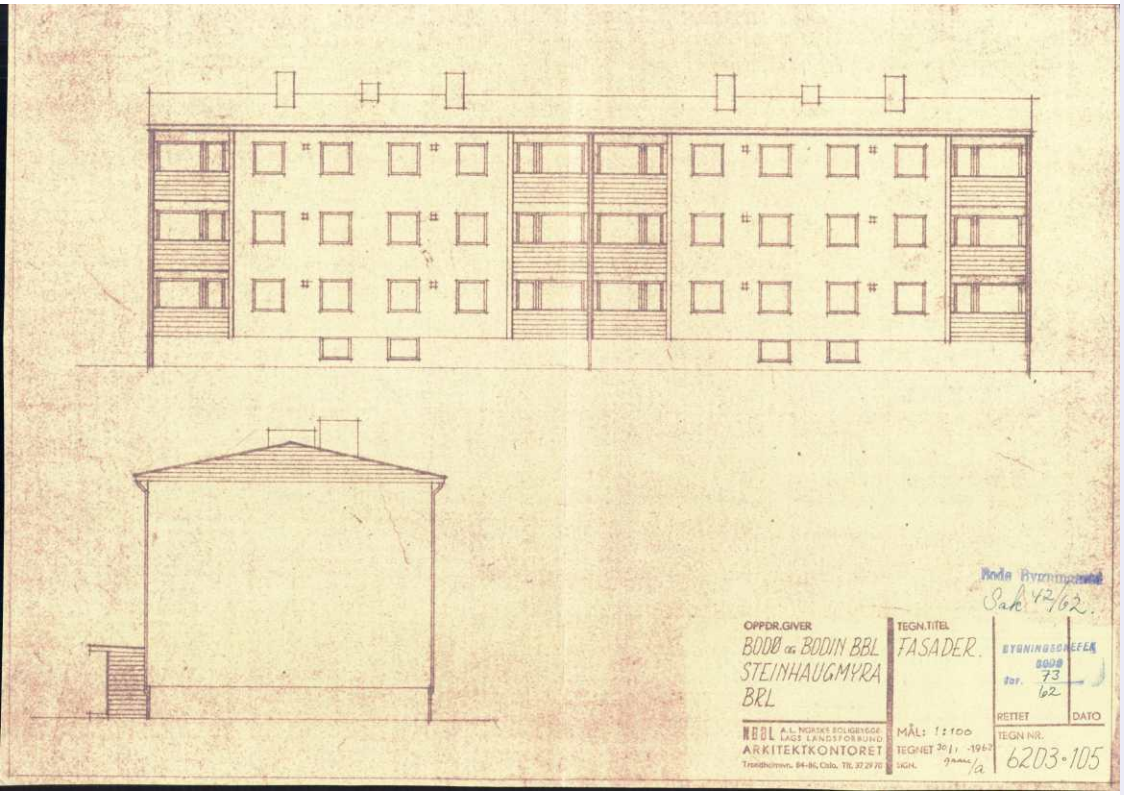
BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Dat. 7/3 62

NBBL A.L. NORSKE SOLIDEIERES LIGES LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, Øvre Elvegt. 11, Tlf. 27 21 10

MÅL: 1:100
TEGNET 30/1 -1962
sign. /a

RETTET | DATO

TEGN NR.
6203-104



bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Balco AS
Att. Abders Hahne
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 19.12.2013
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 84769/2013
Saksnr./vår ref.: 2012/8206
Arkivkode: 138/2926

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Gildeskålveien 32 - 38, 8003 BODØ	Eiendom:	138/2926
Tiltakshaver:	Steinhaugmyra borettslag	Bygningsnr:	186928784, 186928792 186928806, 186932404
Søker:	Balco AS		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Endring av bygg - fasade

Ferdigattest gis etter anmodning datert 18.12.13, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Steinhaugmyra borettslag Sjøgata 33 8006 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Boligopplysninger:

Steinhaugmyra Borettslag	**Vår ref.:**	31/36
Gildeskålveien 34 B	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8003 BODØ	**Eiere:**	Per Harald Wensell
Organisasjonsnr: 951 073 261	**Andelsnr:**	824

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 950**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold 8 950

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 876 222 Gjeld siste årsoppg.: 878 019

Klient ajourf. lån: 42 058 686,92 Klient gj. s. årsoppg.: 42 144 941

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300108383, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 30.09.2026: 42 000 000
Andel av saldo: 875 000
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2027 (siste termin 30.12.2051)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 1 458,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 12127461285, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 30.09.2026: 20 976
Andel av saldo: 437
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2027)
Flytende rente

Lånenummer: 12128395898, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 30.09.2026: 37 711
Andel av saldo: 786
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2027)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sissel Martha Bjerke Nordvik

Adresse: Torvgata 14

Postnr/-sted: 8005 BODØ

Telefon: Mob.: +4795052974

E-post: SteinhaugmyraBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **8 950**

Felleskostnader: 8 950 Restanse: 8 950

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

Boligopplysninger:

Steinhaugmyra Borettslag	**Vår ref.:**	31/36
Gildeskålveien 34 B	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8003 BODØ	**Eiere:**	Per Harald Wensell
Organisasjonsnr: 951 073 261		

6: Ligning - 2025

Gjeld: 878 019 Andre inntekter: 954

Annen formue: 26 871 Utgifter: 47 567

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 12 500

Andelsnr: 824 Partialobligasjonsnr: 824

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1965

Gårds/bruksnr: 138/2926, 138/2927

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 13071.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588677

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1965	Første innflytting:	01.01.1965	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

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

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Steinhaugmyra Borettslag	**Vår ref.:**	31/36
Gildeskålveien 34 B	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8003 BODØ	**Eiere:**	Per Harald Wensell
Organisasjonsnr: 951 073 261		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

HUSORDENSREGLER FOR STEINHAUGMYRA BORETTSLAG

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

- ✓ Trapperom og ganger skal ikke brukes til å sette fra seg ski, sykler, barnevogner etc. Dette for å opprettholde fri ferdsel i tilfelle brann.
- ✓ Vaskerutinene er forskjellige fra blokk til blokk, men hver andelseier har plikt til å vaske når deres tur kommer. Likeledes må kjellerganger og fellesrom rengjøres.
- ✓ Luftebalkonger skal ikke brukes til risting av matter, gulvtepper ol. Det er kun beboerne i første etg. som har anledning til dette.
- ✓ Det skal være ro i leiligheten etter kl. 23.00. Gjentatte klager på dette kan medføre utkastelse.
- ✓ Gangene skal ikke brukes som lekeplass for barn.
- ✓ Vaskemaskiner og sentrifuger skal ikke være i bruk etter kl. 23.00.
- ✓ Fellesrommene kan nyttes til oppbevaring av redskaper og lignende tilhørende borettslaget. Dersom plassen tilsier det kan private ting oppbevares her. Dette bør diskuteres internt i hver blokk.
- ✓ Fyringsved skal ikke lagres i fellesrom eller utenfor blokkene. Dette må lagres i beboernes boder. Fyringsolje kan ikke lagres i kjeller, men utendørs.
- ✓ Snømåking foretas av andelseierne i fellesskap, her bør alle ta del i arbeidet.
- ✓ Husdyrhold er tillatt, men skal ikke væretil last for andre andeleiere. Husdyr kan kun luftes i bånd med eier og ikke uvoktet, for eksempel i løpestreng, på brl. eiendom. Eier plikter å ta opp etter sitt husdyr.
- ✓ Parkeringsplassene er begrenset, besøkende må parkere på veien utenfor blokkene.
- ✓ Følg tømmekalenderen fra IRIS.

Steinhaugmyra borettslag

VEDTEKTER

for Steinhaugmyra borettslag borettslag org nr 951 073 261
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.02.062,endret 22.06.06, 10.05.11, 07.05.14, 28.05.18 22.06.21, sist endret 17.06.26.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Enhver om overtar en andel skal innbetale et gebyr stort kr 5.000,- til dekning av prøving av forskjøpsrett, utgifter til forretningsfører med mer. Beløpet forfaller til betaling samtidig som løsnings summen. Beløpet skal innbetales til laget.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, fliser, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

(6) Garasjene er borettslagets eiendom og fremleie skal gå via styret. Fremleie opphører ved salg av andelen. Konstruksjonsendringer, slik som isolering og lignede, skal ha styrets godkjenning. Andelshaveren skal parkere sin bil i garasje.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Dekoder og utstyr levert på brl. avtale med Canal Digital er brl. eiendom og skal følge leiligheten komplett ved for eksempel, salg og eller oppsigelse av avtalen. Erstatningsansvaret påligger andelseier.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sikringsskap, fra og med første hovedsikting/inntakssikring, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget betaler for sluk hvis andelseier ønsker å renovere badet. Sistnevnte må avklares på forhånd.

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

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

6. Forsikring
(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er forsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

(2) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-1, og dette medfører skade eller gjør det nødvendig for borettslaget å benytte borettslagets bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker forsikringens egenandel og eventuelt bonustap, samt øvrige direkte kostnader som følger av skaden eller forsikringsoppgjøret. Bestemmelsen gjelder både når skaden rammer andelseiers leilighet eller tilbygg/ombygging knyttet til andelen, og når skaden rammer fellesinstallasjoner, fellesareal eller øvrige andeler. Dersom bygningsforsikringen ikke dekker borettslagets utgifter som følge av skaden, herunder ved manglende dekning eller avkortning, skal andelseier dekke de udekkede kostnadene. For tilfeller der

bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for etter § 5-1, skal andelseier dekke egenandelen dersom forsikringen benyttes, og det samme gjelder når skaden skyldes andelseiers mangelfulle vedlikehold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand, besøkende eller den andelseier har overlatt sin andel til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan borettslaget kreve dekket egenandel av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller andelseiers bruksenhet.

(4) I de øvrige tilfellene skal egenandelen for bruk av forsikringen dekkes av borettslaget.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinhaugmyra Borettslag onsdag 17.06.2026 kl. 17:00 - Tusenhjemmet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Sissel Bjerke Nordvik

Følgende ble valgt som møteleder: Anders Johnson

Saken ble vedtatt

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Sissel Bjerke Nordvik

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: Ingebjørg Jensen

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: 8

Stemmeberettigede tilstede:5

Fullmakter:2

Totalt antall stemmeberettigede:7

Tilstede fra Nobl:

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Tatt til orientering

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding tas til orientering.

Tatt til orientering

3. 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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak kr.: 75000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 26/27

Enstemmig vedtatt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Sissel Martha Bjerke Nordvik er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Sissel Martha Bjerke Nordvik gjenvalgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Anders Magnus Bendiksen er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Anders Magnus Bendiksen gjenvalgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Christopher Bjerke Didriksen Gildeskålveien 34, tar gjenvalg

Vedtak: Vara for ett år Christopher Bjerke Didiriksen

Avstemming: Gøran Vinje Gildeskålveien 36 stiller som vara

Vedtak: Vara for ett år Gøran Vinje

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

Styreleder: Sissel Bjerke Nordvik valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Anders Johnson valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Anders Bendiksen valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Ingebjørg Jensen valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Christopher Bjerke Didirksen valgt i 2026 for 1 år

Varamedlem: Gøran Vinje valgt i 2026 for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Vedtektsendringer

Styret opplever at det er behov for en oppdatering/revidering av vedtektene. I arbeidet har styret fått bistand fra Nobl Advokat til å gjennomgå og kvalitetssikre vedtektene.

I første omgang ønsker styret å endre bestemmelsene knyttet til bl.a. elektronisk kommunikasjon og elbillading.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av generalforsamlingen. Beslutning om endring kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 7-11. Følgende endring av vedtekter legges derfor frem for generalforsamlingen.

Vedlagt ligger saksfremlegg med forslag til ny ordlyd i vedtektene.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i vedtektene slik de er fremlagt i innkallingen. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige redaksjonelle endringer, så langt dette ikke medfører innholdsmessige endringer.

Enstemmig vedtatt

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 17:46

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Steinhaugmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Espolin Johnson (sign.)	25.06.2026
Sekretær	Sissel Martha Bjerke Nordvik (sign.)	25.06.2026
Protokollvitne	Ingebjørg Jensen (sign.)	25.06.2026

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til møteleder med 7 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til referent med 7 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styremedlem Anders Magnus Bendiksen er valgt til protokollundertegner, da styreleder ikke er eier, med 7 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:7
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:7
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:7

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

Vedtak:
Avstemming: 7 stemmer for

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Anders Magnus Bendiksen (sign.)	13.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Steinhaugmyra Borettslag

Onsdag 17.06.2026, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styremedlem, Anders Magnus Bendiksen
Styremedlem, Anders Espolin Johnson
Styremedlem, Ingebjørg Jensen
Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen
Varamedlem, Lars-André Pedersen

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Sissel Martha Bjerke Nordvik er på valg

Forslag til vedtak: Sissel Martha Bjerke Nordvik tar gjenvalg som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Anders Magnus Bendiksen er på valg.

Forslag til vedtak: Anders Magnus Bendiksen tar gjenvalg som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen er på valg

Forslag til vedtak: Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen gjenvelges som varamedlemmer for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Vedtektsendringer

Styret opplever at det er behov for en oppdatering/revidering av vedtektene. I arbeidet har styret fått bistand fra Nobl Advokat til å gjennomgå og kvalitetssikre vedtektene.

I første omgang ønsker styret å endre bestemmelsene knyttet til bl.a. elektronisk kommunikasjon og elbillading.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av generalforsamlingen. Beslutning om endring kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 7-11. Følgende endring av vedtekter legges derfor frem for generalforsamlingen.

Vedlagt ligger saksfremlegg med forslag til ny ordlyd i vedtektene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i vedtektene slik de er fremlagt i innkallingen. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige redaksjonelle endringer, så langt dette ikke medfører innholdsmessige endringer.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Steinhaugmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 951073261

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 48

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styremedlem, Anders Magnus Bendiksen
Styremedlem, Anders Espolin Johnson
Styremedlem, Ingebjørg Jensen
Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen
Varamedlem, Lars-André Pedersen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 4 fysisk, løpende kommunikasjon via mail og messenger gruppe
Dugnader, felles tiltak: 1
Eierskifter i perioden: 3

Vedlikeholdsarbeid: løpende vedlikehold

Styrets mener laget økonomiske situasjon er god. Det må gjøres vedlikehold av endevegger på garsjene. Bel har til en hver tid pågående vedlikehold i større eller mindre grad. Alltid noe som må rettes på eller oppgraderes.

I 2027 starter nedbetalinga av fellesgjeld og vil vil il kommende kalender år gradvis nærme oss ny fellesutgift. Endelig beløp ved første forfall på fellesgjelden vil styres noe av rentenivået og løpetid. Styret vil neste periode undersøke hvilke muligheter som finnes for å evnet strekke nedbetalingstiden på flere terminer. Laget har vært avdragsfritt i 15 år. Nedbetalingstid er pt 25 år.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.06.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 809 600	4 809 600	5 199 936	5 155 200
SUM INNTEKTER		**4 809 600**	**4 809 600**	**5 199 936**	**5 155 200**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	10 681	24 363	20 000	20 694
Styrehonorar	2	75 000	140 000	65 000	75 000
Kontingent	3	17 810	17 810	17 810	17 810
Revisjonshonorar	4	11 838	11 306	11 800	12 252
Forretningsførerhonorar		143 078	147 110	142 802	149 660
Løpende kontrakter	5	914 171	784 200	920 047	809 650
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	220 747	472 451	260 000	330 000
Forsikring	7	203 591	179 657	202 317	217 646
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	920 533	915 698	1 002 700	1 079 200
Energi		64 416	74 266	80 000	65 000
Andre driftsutgifter	9	5 315	6 906	12 100	9 000
Avskrivning driftsmidler	10	244 467	244 468	235 467	48 245
SUM KOSTNADER		**2 831 646**	**3 018 235**	**2 970 043**	**2 834 157**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 977 954**	**1 791 365**	**2 229 893**	**2 321 043**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		45 778	58 255	45 000	40 000
Rentekostnader		2 283 209	2 361 701	2 286 947	2 126 977
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-2 237 431**	**-2 303 446**	**-2 241 947**	**-2 086 977**
ÅRSRESULTAT		**-259 478**	**-512 080**	**-12 054**	**234 066**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	764 609	764 609
Bygninger	12	3 083 233	3 083 233
Rehabilitering/påkostning	12	16 594 586	16 594 586
Garasjer	12	12 196 626	12 196 626
Andre driftsmidler	10	83 496	327 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**32 722 549**	**32 967 016**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		120 820	112 749
Forskuddsbetalt forsikring		211 840	196 516
Kundefordringer		16 700	16 700
Erstatningsmessige skader		13 360	50 270
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 148 857	1 256 337
Sum omløpsmidler		**1 511 577**	**1 632 573**
SUM EIENDELER		**34 234 126**	**34 599 588**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		-8 805 321	-8 545 843
Sum egenkapital	**14**	**-8 800 521**	**-8 541 043**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	42 144 942	42 256 451
Borettsinnskudd	16	612 000	612 000
Sum langsiktig gjeld		**42 756 942**	**42 868 451**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 700	0
Leverandørgjeld		248 903	209 287
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		32	32 145
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		408	1 141
Påløpne renter		11 662	12 908
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	16 700
Sum kortsiktig gjeld		**277 705**	**272 181**
Sum gjeld		**43 034 647**	**43 140 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 234 126**	**34 599 588**
Pantestillelser	17	42 756 942	42 868 451

Sted:_____, dato:_____

Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styreleder

Anders Espolin Johnson
Styremedlem

Ingebjørg Jensen
Styremedlem

Anders Magnus Bendiksen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 360 392**	**1 741 033**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-259 478	-512 080
Tilbakeføring avskrivninger	244 467	244 468
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-111 509	-113 028
B. Årets endringer disponible midler	**-126 520**	**-380 641**
C. Disponible midler UB	**1 233 872**	**1 360 392**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 511 577	1 632 573
- Kortsiktig gjeld	-277 705	-272 181
Disponible midler	**1 233 872**	**1 360 392**

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 «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5010 Timelønn	4 000	11 188
5020 Feriepenger	408	1 141
5050 Honorar	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	6 241	11 944
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	32	90
5435 Yrkesskadeforsikring	0	0
Sum	**10 681**	**24 363**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	75 000	140 000
Sum	**75 000**	**140 000**

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 10.06.2025 - 31.05.2026.

Noter 31 Steinhaugmyra Borettslag org.nr. 951073261

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	17 810	17 810
Sum	**17 810**	**17 810**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	11 838	11 306
Sum	**11 838**	**11 306**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	129 497	68 521	77 400	118 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	264 590	253 872	340 000	343 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	16 646	0	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	27 358	26 433	36 147	28 650
6780 Kabel-tv/internett	476 079	435 375	466 500	320 000
Sum	914 171	784 200	920 047	809 650

Steinhaugmyra Borettslag

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	17 235	13 906
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 016	348 903
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	38 797
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 000	15 854
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	15 495	54 992
Sum	**220 747**	**472 451**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	196 516	174 060
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 075	5 597
Sum	**203 591**	**179 657**

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	516 943	516 819	578 900	545 300
6320 Renovasjon	215 353	210 642	235 500	236 900
7760 Eiendomsskatt	188 237	188 237	188 300	297 000
Sum	920 533	915 698	1 002 700	1 079 200

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	0
7000 Drivstoff	0	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	630	3 410
7740 Øredifferanser	-16	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 436	1 450
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	430	2 046
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 835	0
Sum	**5 315**	**6 906**

Noter 31 Steinhaugmyra Borettslag org.nr. 951073261

Note 10 - Andre driftsmidler

	Lekeplass	Elbil ladeanlegg	Avfall under bakken
Anskaffelseskost pr.01.01 :	92 994	1 177 340	180 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	92 994	1 177 340	180 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 994	1 138 095	135 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 245	44 250
Årets avskrivninger :	0	235 468	9 000
Anskaffelsesår :	2018	2021	2010
Antatt levetid i år :	5	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Steinhaugmyra Borettslag

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1965 for kr 764 609,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1965	
Kostpris 1965	3 083 233
Rehabilitering / påkostning	16 594 586
Garasjer	12 196 626
Bokført verdi pr. 01.01.	31 874 445
Årets rehabilitering	0
Bokført verdi pr. 31.12	31 874 445

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 148 857	1 230 207
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	26 130
Sum	**1 148 857**	**1 256 337**

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

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-8 545 843	-8 033 763
Årets resultat	-259 478	-512 080
Egenkapital 31.12	**-8 800 521**	**-8 541 043**

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.

Noter 31 Steinhaugmyra Borettslag org.nr. 951073261

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning-rehabilitering	Oppgradering eiendom.	Bygning
Lånenummer:	**12128395898**	**12127461285**	**12300108383**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2013
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2027	30.03.2027	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	425 000	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	162 059	94 392	42 000 000
Avdrag i perioden:	69 557	41 952	0
Lånesaldo 31.12:	**92 502**	**52 440**	**42 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	38 274 909

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	878 020	42 144 960

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12300108383 har første avdrag 30.03.2027 med kr 211 556	48	878 020	1 469

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr. 38 274 909,- til betaling mer enn fem år etter regnskapets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	612 000
Sum	**612 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 42 756 942,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 32 639 053,-.

Resultat og balanse med noter for Steinhaugmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinhaugmyra Borettslag

Styreleder	Sissel Martha Bjerke Nordvik (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Anders Espolin Johnson (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Anders Magnus Bendiksen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Ingebjørg Jensen (sign.)	16.04.2026

Til generalforsamlingen i Steinhaugmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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, 24. april 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:

2026-04-24 15:15:15 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.

Endring 1, elektronisk kommunikajson

Bestemmelsen om elektronisk er flyttet frem fra 8-5 i nåværende vedtekter. Denne endringen er foreslått flyttet frem da det er greit å ha hvordan man kan kommunisere i borettslaget tidlig i vedtektene. Ordlyden er endret noe, uten at dette har praktisk betydning. Ny ordlyd fremstår noe mer pedagogisk for leseren.

Dagens ordlyd:

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

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

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

(4) *Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.*

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

Forslag til ny ordlyd:

«1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.»

Endring 2, knyttet til punkt 4-1 (3) – presisering av fellesareal

Presisering av hva som anses som fellesareal. Styret ønsker å ha med dette for å opplyse andelseiere om hva som faktisk er fellesarealet i borettslaget.

Forslag til ny ordlyd (tillegg fremkommer i fet skrift):

«Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av

boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. ***Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.»***

Endring 3, knyttet til 4-1(4) – hva man kan gjøre på fellesareal

Dette er en presisering av at tiltak på borettslagets fellesareal må gis godkjenning fra styret eller generalforsamlingen, noe som er i samsvar med borettslagsloven.

Punkt om tilfeller der endringer er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne fremgår av eksisterende vedtekter punkt 4-1 (4) og er med videre forslaget.

Bestemmelsen medfører ingen endring for andelseierne.

Dagens ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, fliser, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Endring 4, knyttet til punkt 6 – ny bestemmelse

Det er tatt med et eget punkt om forsikring for å vise at borettslaget har ansvar for å tegne bygningsforsikring. I borettslaget har andelseier ansvar for vedlikehold av sine egne bygningsdeler, inkludert kostnadene av dette. Bygningsforsikringen dekker skader på disse delene, men praksis har vært at sameiet dekker egenandelen ved forsikringsbruk. Styret ønsker å endre denne praksisen slik at andelseier dekker egenandelen når skaden gjelder deres vedlikeholdsansvar. Dersom skaden skyldes andelseiers forsett, uaktsomhet eller mangelfullt vedlikehold, skal andelseier også dekke egenandelen og eventuelle direkte utlegg. Styret foreslår å inkludere denne reguleringen som ny § 6 i vedtektene. Uavhengig av om generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen, vil praksisen endres for å reflektere andelseiers ansvar for vedlikeholdskostnader.

Forslag til ordlyd:

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er forsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

(2) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-1, og dette medfører skade eller gjør det nødvendig for borettslaget å benytte borettslagets bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker forsikringens egenandel og eventuelt bonustap, samt øvrige direkte kostnader som følger av skaden eller forsikringsoppgjøret. Bestemmelsen gjelder både når skaden rammer andelseiers leilighet eller tilbygg/ombygging knyttet til andelen, og når skaden rammer fellesinstallasjoner, fellesareal eller øvrige andeler. Dersom bygningsforsikringen ikke dekker borettslagets utgifter som følge av skaden, herunder ved manglende dekning eller avkortning, skal andelseier dekke de udekkede kostnadene. For tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for etter § 5-1, skal andelseier dekke egenandelen dersom forsikringen benyttes, og det samme gjelder når skaden skyldes andelseiers mangelfulle vedlikehold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand, besøkende eller den andelseier har overlatt sin andel til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan borettslaget kreve dekket egenandel av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller andelseiers bruksenhet.

(4) I de øvrige tilfellene skal egenandelen for bruk av forsikringen dekkes av borettslaget.

Det er deretter omgjort på nummereringen av følgende bestemmelser som følge av nytt punkt 6.

Endring 5, endring av antall varamedlemmer

Styret ønsker å endre antall varamedlemmer fra 3 til 2.

Dagens ordlyd, 8-1 (1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Steinhaugmyra Borettslag

Tirsdag 10.06.2025, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anders Johnson fåreslås som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Sissel Bjerke Nordvik velges som referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Signeringen foregår digital i ettertid . velger en i forsamlingen

Forslag til vedtak: Vi velger en i fotrsmalingen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede:
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar foreslås uendet på kr. : 75.000 - sist endret 2024
Styrehonorar fordeles på følgende måte Styreleder 24000 og 3 styremedlemmer x 17000
Møte vara 500 pr gang

Forslag til vedtak: Foreslås uendret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styremedlem, Anders Espolin Johnson
Styremedlem, Ingebjørg Jensen
Styremedlem, Anders Magnus Bendiksen
Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen
Varamedlem, Lars-André Pedersen

5.1 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Anders Espolin Johnson og Ingebjørg Jensen er på valg

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik, 2024, 2 år
Styremedlem, Anders Espolin Johnson, 2023, på valg - tar gjenvalg
Styremedlem, Anders Bendiksen, 2024, 2 år
Styremedlem, Ingebjørg Jensen, 2023, på valg - tar gjenvalg

5.2 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen er på valg

Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen, 2024, 1 år - tar gjenvalg
Varamedlem, Lars-André Pedersen, 2024, 1 år - tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen foreslås gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Parsell

Innkommet sak.

ønsker at man kan diskutere muligheten for parseller for de beboerne som er interessert. Vårt borettslag med store områder rundt blokkene vil ha vært ideelt. Kanskje på blokkenes kortside.

Forslag til vedtak: Parsell for de som ønsker å opparbeide dette foreslås plassert bak garasjene i Gildeskålveien 38, mot naboen i Hernesveien 34

Styrets innstilling: Hvor er det hhm å plassere parsell som foreslått. Det er viktig at det settes av et område for hele laget og ikke år blokk da dette kan vøre til hinder for resten av laget eller senere planer. Kabler inn til blokk for feks fiber er på kortsiden i 3 av 4 blokker

6.2 TV Tuner

TV turnerne vi har er gamle å dårlige og fjernkontrollen virker dårlig. Vi trenger nye. De fases nå ut av telenor ,de vi har, etter samtale medTelenor

Forslag til vedtak: Styret ser på mulighetene. Er det på tiden og se på ny løsning med kun fiber til leilighetene og større valgfri het for beboeren. I dag betales det 549 kr i mnd gjennom felleskostnadene. Kun fiber vil redusere felleskostnadene - men man må da selv tv løsning. Mulighene vil være litt variert etter om det velges telnor, som vi har i dag eller ikke.

Styrets innstilling: Skal det undersøkes bytte av leverandør og bør vi se på en større valgmulighet. Fiber/nett inn til leilighetene, men så opp til hver enkelt hvilket tv tilbud de ønsker . Vanlige kanalpakker eller kun strømme selv. Priseksempler legges ved

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Steinhaugmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 951073261

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 48

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styremedlem, Anders Espolin Johnson
Styremedlem, Ingebjørg Jensen
Styremedlem, Anders Magnus Bendiksen
Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen
Varamedlem, Lars-André Pedersen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:3 i tillegg til ukentlig kommunikasjon i styregruppe på messenger
Dugnader, felles tiltak: 2
Eierskifter i perioden:3

Vedlikeholdsarbeid:tak og piper

Regnskapet viser negativt resultat og vi spiser av opptjente midler. Det er økte rentekostnader på fellesgjeld som er hovedårsaken. Det ser ikke ut til at renten vil gå ned og en justering av felleskostnaden må gjøres med inntil 500 kr fra august. Brl sparer opp til de ulike vedlikeholds oppgavene for å unngå å komme i en situasjon for å måtte låne penger til dette må vi justere for å møte rentekostnadene.

Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold og orden for best mulig trivsel. Styre har stor kostnads fokus - alt er blitt dyrere både for laget og i privatøkonomien.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 809 600	4 356 000	5 596 800	5 199 936
SUM INNTEKTER		**4 809 600**	**4 356 000**	**5 596 800**	**5 199 936**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	24 363	5 135	6 200	20 000
Styrehonorar	2	140 000	65 000	65 000	65 000
Kontingent	3	17 810	17 810	17 810	17 810
Revisjonshonorar	4	11 306	12 559	13 100	11 800
Forretningsførerhonorar		147 110	148 546	156 070	142 802
Løpende kontrakter	5	784 200	833 284	926 593	920 047
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	472 451	1 616 439	400 000	260 000
Forsikring	7	179 657	167 468	174 100	202 317
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	915 698	863 972	918 040	1 002 700
Energi		74 266	60 089	65 000	80 000
Andre driftsutgifter	9	6 906	6 624	9 800	12 100
Avskrivning driftsmidler	10	244 468	252 218	244 464	235 467
SUM KOSTNADER		**3 018 235**	**4 049 143**	**2 996 177**	**2 970 043**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 791 365**	**306 857**	**2 600 623**	**2 229 893**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		58 255	64 697	6 000	45 000
Rentekostnader		2 361 701	1 965 593	2 684 716	2 286 947
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-2 303 446**	**-1 900 896**	**-2 678 716**	**-2 241 947**
ÅRSRESULTAT		**-512 080**	**-1 594 039**	**-78 093**	**-12 054**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	764 609	764 609
Bygninger	12	3 083 233	3 083 233
Rehabilitering/påkostning	12	16 594 586	16 594 586
Garasjer	12	12 196 626	12 196 626
Andre driftsmidler	10	327 963	572 431
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**32 967 016**	**33 211 484**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		112 749	105 316
Forskuddsbetalt forsikring		196 516	174 060
Kundefordringer		16 700	8 350
Erstatningsmessige skader		50 270	50 270
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 256 337	1 640 215
Sum omløpsmidler		**1 632 573**	**1 978 211**
SUM EIENDELER		**34 599 588**	**35 189 695**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		-8 545 843	-8 033 763
Sum egenkapital	**14**	**-8 541 043**	**-8 028 963**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	42 256 451	42 369 479
Borettsinnskudd	16	612 000	612 000
Sum langsiktig gjeld		**42 868 451**	**42 981 479**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 350
Leverandørgjeld		209 287	210 059
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		32 145	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 141	0
Påløpne renter		12 908	18 770
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		16 700	0
Sum kortsiktig gjeld		**272 181**	**237 179**
Sum gjeld		**43 140 632**	**43 218 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 599 588**	**35 189 695**
Pantestillelser	17	42 868 451	42 981 479

Sted:_____, dato:_____

Sissel Martha Bjerke Nordvik
Styreleder

Anders Espolin Johnson
Styremedlem

Ingebjørg Jensen
Styremedlem

Anders Magnus Bendiksen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**1 741 033**	**3 186 772**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-512 080	-1 594 039
Tilbakeføring avskrivninger	244 468	252 218
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-113 028	-103 918
B. Årets endringer disponible midler	**-380 641**	**-1 445 739**
C. Disponible midler UB	**1 360 392**	**1 741 033**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 632 573	1 978 211
- Kortsiktig gjeld	-272 181	-237 179
Disponible midler	**1 360 392**	**1 741 033**

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

Noter 31 Steinhaugmyra Borettslag org.nr. 951073261

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	11 188	0
5020 Feriepenger	1 141	0
5050 Honorar	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	11 944	5 135
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	90	0
5435 Yrkesskadeforsikring	0	0
Sum	**24 363**	**5 135**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	140 000	65 000
Sum	**140 000**	**65 000**

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 02.05.2023 - 08.03.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	17 810	17 810
Sum	**17 810**	**17 810**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 306	12 559
Sum	**11 306**	**12 559**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	68 521	100 725	115 000	77 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	253 872	298 333	340 000	340 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	26 433	25 539	34 993	36 147
6780 Kabel-tv/internett	435 375	408 687	436 600	466 500
Sum	784 200	833 284	926 593	920 047

Noter 31 Steinhaugmyra Borettslag org.nr. 951073261

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	13 906	31 825
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	348 903	1 421 266
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	38 797	75 799
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 854	76 579
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	54 992	10 969
Sum	**472 451**	**1 616 439**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	174 060	161 161
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 597	6 307
Sum	**179 657**	**167 468**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	516 819	461 150	498 240	578 900
6320 Renovasjon	210 642	190 585	207 500	235 500
7760 Eiendomsskatt	188 237	212 237	212 300	188 300
Sum	915 698	863 972	918 040	1 002 700

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 891
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7000 Drivstoff	0	762
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 410	2 700
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 450	1 203
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 046	0
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	**6 906**	**6 624**

Note 10 - Andre driftsmidler

	Lekeplass	Elbil ladeanlegg	Avfall under bakken
Anskaffelseskost pr.01.01 :	92 994	1 177 340	180 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	92 994	1 177 340	180 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 994	902 627	126 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	274 713	53 250
Årets avskrivninger :	0	235 468	9 000
Anskaffelsesår :	2018	2021	2010
Antatt levetid i år :	5	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1965 for kr 764 609,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1965	
Kostpris 1965	3 083 233
Rehabilitering / påkostning	16 594 586
Garasjer	12 196 626
Bokført verdi pr. 01.01.	31 874 445
Årets rehabilitering	0
Bokført verdi pr. 31.12	31 874 445

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 230 207	1 640 215
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	26 130	0
Sum	**1 256 337**	**1 640 215**

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01	-8 033 763	-6 439 725
Årets resultat	-512 080	-1 594 039
Egenkapital 31.12	**-8 541 043**	**-8 028 963**

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.

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning-rehabilitering	Oppgradering eiendom.	Bygning
Lånenummer:	**12128395898**	**12127461285**	**12300108383**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2013
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2027	30.03.2027	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	425 000	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	233 135	136 344	42 000 000
Avdrag i perioden:	71 076	41 952	0
Lånesaldo 31.12:	**162 059**	**94 392**	**42 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	39 468 236

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	880 343	42 256 464

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12300108383 har første avdrag 30.03.2027 med kr 195 251	48	880 343	1 356

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr. 39 468 236,- til betaling mer enn fem år etter regnskapets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	612 000
Sum	**612 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 42 868 451,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 32 639 054,-.

Resultat og balanse med noter for Steinhaugmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinhaugmyra Borettslag

Styreleder	Sissel Martha Bjerke Nordvik (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Anders Magnus Bendiksen (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Anders Espolin Johnson (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Ingebjørg Jensen (sign.)	21.05.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Steinhaugmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: CP6CX-OR5GE-QELJL-VCCTZ-CEKXU-1ZWUN

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CP6CX-OR5GE-QELJL-VCCTZ-CEKXU-1ZWUN

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-23 14:46:34 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CP6CX-OR5GE-QELJL-VCCTZ-CEKXU-1ZWUN

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Steinhaugmyra Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinhaugmyra Borettslag tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Tusenhjemmet .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av:
Følgende ble valgt som møteleder:Anders Johnson

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Sissel Bjerke Nordvik

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Signeringen foregår digital i ettertid . velger en i forsamlingen

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ingebjøg Jensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 9
Fullmakter:1
Totalt antall stemmeberettigede:10

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede:9
Fullmakter:1
Totalt antall stemmeberettigede:10

Tilstede fra Nobl:ikke representert

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar foreslås uendet på kr. : 75.000 - sist endret 2024
Styrehonorar fordeles på følgende måte Styreleder 24000 og 3 styremedlemmer x 17000
Møte vara 500 pr gang

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. :som før kr 75000

Avstemming:enstemmig

Vedtak kr.:75000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 25/26

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Anders Espolin Johnson og Ingebjørg Jensen er på valg

Styreleder, Sissel Martha Bjerke Nordvik, 2024, 2 år
Styremedlem, Anders Espolin Johnson, 2023, på valg - tar gjenvalg
Styremedlem, Anders Bendiksen, 2024, 2 år
Styremedlem, Ingebjørg Jensen, 2023, på valg - tar gjenvalg

Vedtak:
Avstemming:enstemmig

Vedtak: Anders Johnson styremedlem 2025 2 år

Ingebjørg Jensen styremedlem 2025 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer Christopher Bjerke Didriksen og Lars-André Pedersen er på valg

Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen, 2024, 1 år - tar gjenvalg
Varamedlem, Lars-André Pedersen, 2024, 1 år - tar gjenvalg

Vedtak:

Avstemming:enstemmig

Vedtak:Varamedlem, Christopher Bjerke Didriksen, 2025, 1 år -
Varamedlem, Lars-André Pedersen, 202, 1 år

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

Styreleder: Sissel Martha Bjerke Nordvik, 2024, 2 år

Styremedlem: Anders Bendiksen, 2024, 2 år

Styremedlem:_____ _____ _____

Styremedlem:_____ _____ _____

Varamedlem:_____ _____ _____

Varamedlem:_____ _____ _____

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Parsell

Innkommet sak.

ønsker at man kan diskutere muligheten for parseller for de beboerne som er interessert. Vårt borettslag med store områder rundt blokkene vil ha vært ideelt. Kanskje på blokkenes kortside.

Vedtak:

Styret undersøker hvor mange som kunne tenke seg parsellhage. Denne plasseres i 38 og alt flyttes dit. Lager skriftlig avtale med hver enkelt om størresle og hvordan den skal ivaretas

6.2 TV Tuner

TV turnerne vi har er gamle å dårlige og fjernkontrollen virker dårlig. Vi trenger nye. De fases nå ut av telenor ,de vi har, etter samtale medTelenor

Vedtak:

Vi går for samme løsning som i dag - internett og tv over felleskostandene. Brl har ingen bindingstid nmot dagens leverandør og står fritt til å innhente pris hos flere. Målkravene er mest mulig lik pris som i dag, tråløst, mindre bokser, fleksibilitet og valgmuligheter.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17:58

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Steinhaugmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Espolin Johnson (sign.)	11.06.2025
Sekretær	Sissel Martha Bjerke Nordvik (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Ingebjørg Jensen (sign.)	12.06.2025

Utskriftsdato: 29.09.2026

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.**	2927	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gildeskålveien 34A, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 425 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 11 425 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 11 425 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	11 425 m^2
KPHensynsonenavn	H130_2
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	11 425 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#05 - Sone B byutviklingsområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 446 m^2
KPHensynsonenavn	H220_1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 425 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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	1156_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1156_01)
Navn	Bodø Lufthavn. Meholten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/199/1156_01_Best_8.pdf
Delarealer	**Delareal** 352 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F3

Delareal	51 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	B3

Delareal	11 021 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	B2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022008 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2022008)
Navn	Hernesmyra
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2927
Adresse: Gildeskålveien 34A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/2927//

Beste



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.


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



2015



2014



2011



2009



2009



2007



2007



2006



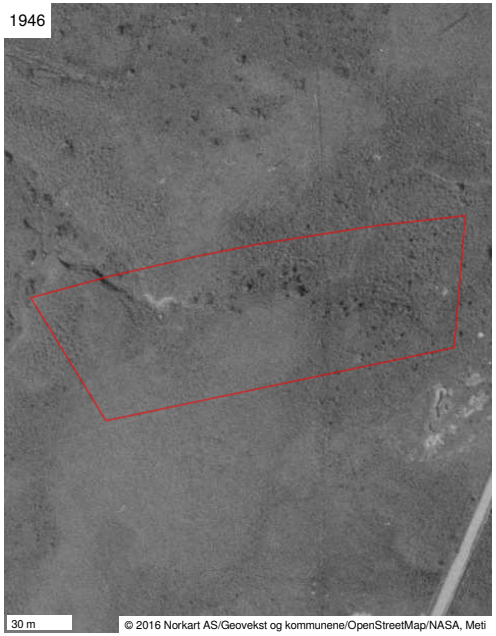
2004



2002



1946



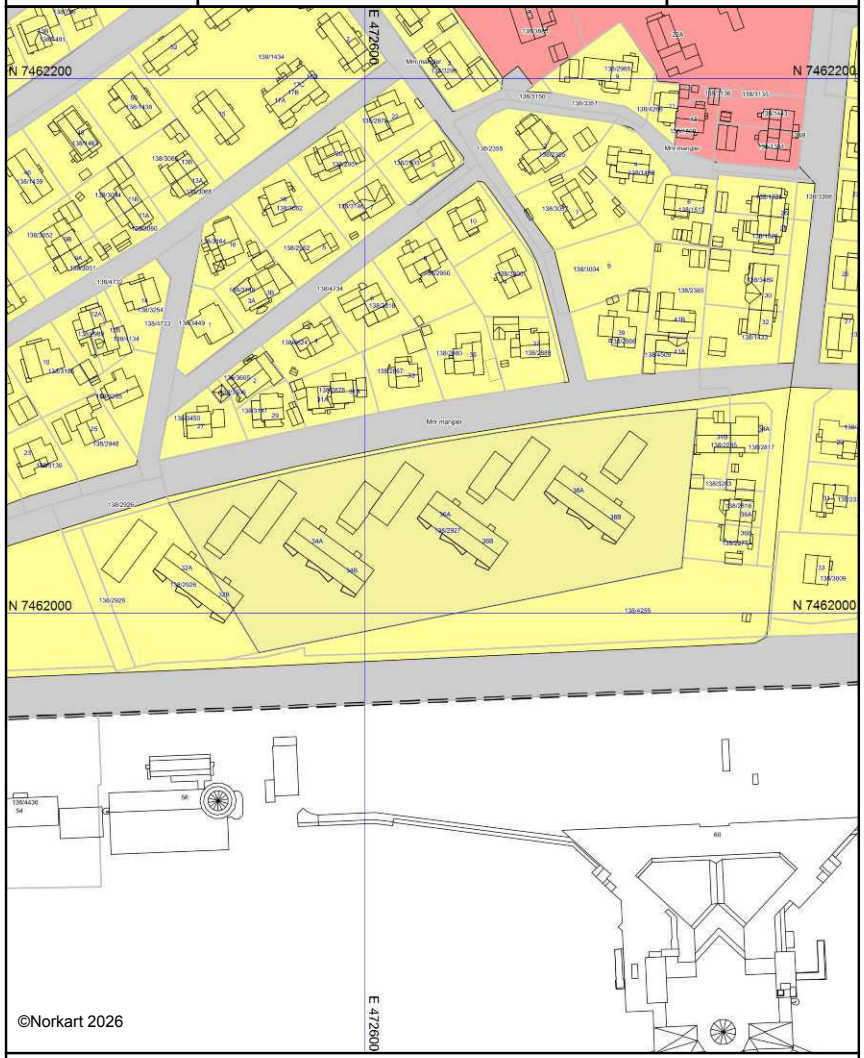
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2927
Adresse: Gildeskålveien 34A
Dato: 29.09.2026
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.

Bodø kommune

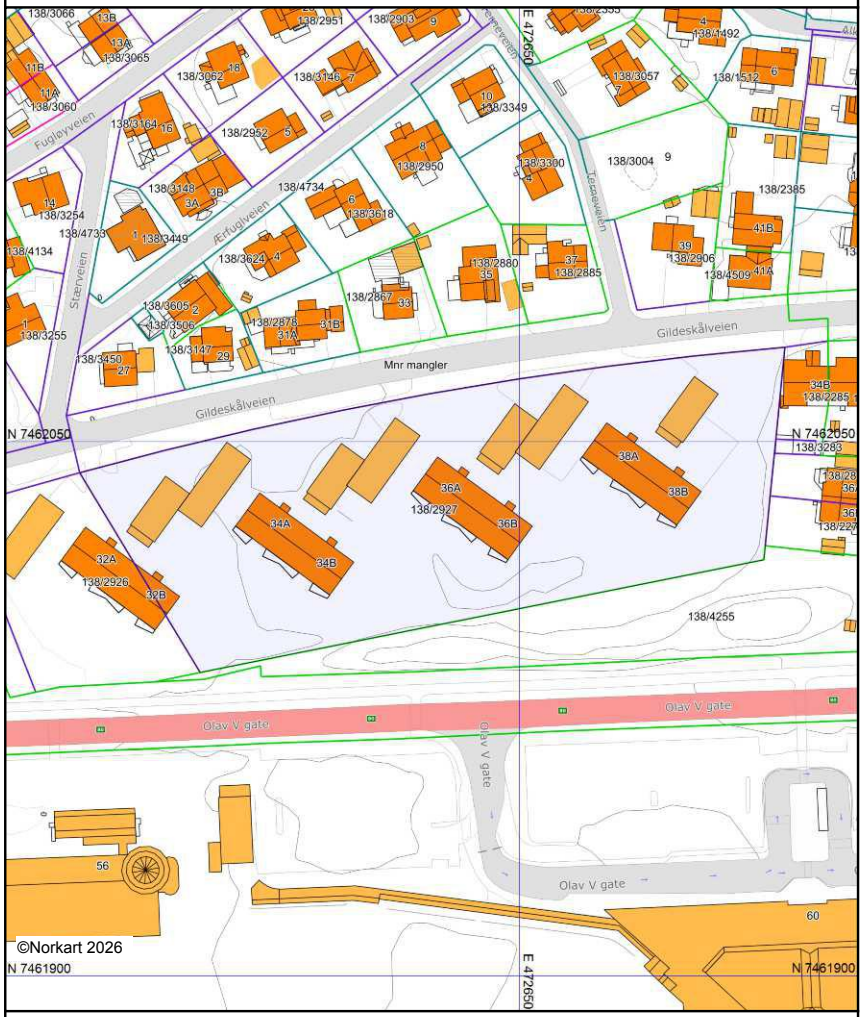
Grunnkart

Eiendom: 138/2927
Adresse: Gildeskålveien 34A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33

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



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

BODØ KOMMUNE

J.nr. 12016/84 SS/MG

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BODØ LUFTHAVN, LANGSTRANDA OG FOR BODØ LUFTHAVN, MEHOLTEN.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 20.11.84.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 24. januar 1985

under K.sak nr. 5/85

Sverre Sandbakk
for formannskapssekreter

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for et område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1. REGULERINGSFORMÅL.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger
- Industri
- Almennyttig formål.

Trafikkområder:

Flyplass
Veier.

Friområder:

Park, lek.

Spesialområder:

Klnakkrenseanlegg.
Anlegg for Forsvaret.

2. AREALBRUK.

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - reguleringsformål.

2.1 Byggeområder.

Boliger:

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nye boligenheter kan ikke anlegges innenfor boligområdene.

Industri.

I området skal oppføres bygninger for industriformål.

Bygningsrådet kan der forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

Almennyttig formål:

I området skal oppføres menighetshus for pinsevennene med tilhørende parkering.

2.2 Trafikkområder.

Flyplass:

I området skal anlegges flyplass med tilhørende anlegg. Området kan bebygges med bygninger i tilknytning til passasjertrafikk, fraktvirksomhet, forvaltning, drift og flysikringstjeneste, hangarer, verkstedbygg m.v.

Bygninger i tilknytning til passasjertrafikk skal lokaliseres til området ved Meholten.

Veier:

I trafikkområdet skal anlegges
- kjøreveier m/fortau.
- gang- og sykkelveier.
- grøntrabatter.

2.3 Friområder:

Friområdet skal benyttes til park.

Bygningsrådet kan i felt F 1 tillate etablering av anlegg som sikrer Forsvarets beredskapsmessige og operative behov. Nødvendige terrenginngrep gis en parkmessig behandling. Disse anleggene kan ikke inngjerdes.
I felt F 4 kan det opparbeides en ballplass.

2.4 Spesialområder:

Renseanlegg:

I området skal anlegges kloakkrenseanlegg.

Anlegg for Forsvaret:

I området skal anlegges installasjoner i tilknytning til Forsvarets virksomhet.

3. ANDRE FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN.

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26 nr. 1 - andre bestemmelser.

3.a1 Avkjørselsforhold:

De tillatte avkjørsler til Olav V's gate er særskilt avmerket på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende vei, felles avkjørsel.

3.a2 Inndeling i gangveier, kjøreveien m.v.

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som er vist på planen.

3.b1 Bebyggelsens karakter.

I området for boliger og for almennyttig formål skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

I områdene for industri og flyplass skal bebyggelsen oppføres slik at gateløp og plassdannelser blir markert.

3.b2 Utforming, fargevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder farve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

3.c1 Bebyggelsens høyde.

I områdene for boliger, felt B 1, B 3, B 4, B 5 og B 6, og for almennyttige formål kan bygninger oppføres i inntil 2 etg.

I området for boliger, felt B 2, kan bygninger oppføres i inntil 4 etg.

På grunn av sikkerhet ved flybevegelser er byggehøyder begrenset til et beregnet skråplan 1:7 fra bakkenivå i 150 m avstand fra senterlinje rullebane.
Skråplanet er illustrert på plankartet.

3.c2 Bebyggelsens plassering.

I områdene for boliger og for almennyttig formål skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farve. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppføring av frittliggende garasje. Garasjer kan bare oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i bygningsloven plasseres i nabogrense. Den endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B 2 kan felles garasjeanlegg tillates innen feltet dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan innpasses i bebyggelsen på en harmonisk måte.

I området for flyplass skal utnyttelsesgrad, bygningers plassering og høyde, samt materialvalg fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet etter uttalelse fra luftfartsmyndighetene.

3.c3 Tomteinndeling/bebyggelsesplan.

Før utbygging av et område innenfor planen kan igangsettes, skal det for en naturlig del av området foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, parkeringsanlegg, garasjer.
- interne gangveier.
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon, parkplan.
- støyskjerming, herunder detaljutforming og plassering av skjermer for veitrafikkstøy.
- anleggs- og riggplan som også viser midlertidige trafikkløsninger.
- For felt SL 1-8 skal bebyggelsesplanen suppleres med illustrasjoner/snitt av høyde for ny bebyggelse, flyoppstillingsplasser, parkeringsplasser, veianlegg og støyskjermer.

Bebyggelsesplanen for ekspedisjonsområdet må vise en gjennomarbeidet helhetsløsning der bygninger, støyskjermer, parkerings- og parkanlegg sees i sammenheng.

3.c4 Byggegrense.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er angitt, er denne sammenfallende med områdegrensen.

3.d Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte felt er angitt på planen og skal beregnes av netto tomt.

3.f Felles avkjørsel.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel for eiendommene/tomtene.

3.g1 Anlegg av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter.

Mellom flyplass og byside fra Meholten til Hangar B skal det anlegges sammenhengende støyskjerming. Dette skal vises på bebyggelsesplanen.

I området for flyplass på denne strekningen, skal bygninger innenfor hvert felt, eventuelt supplert med spesielle skjermingstiltak, utformes som en sammenhengende skjerm mellom byside og flyplass. Materialvalg, høyde og utforming av evt. supplerende støyskjermer fastsettes av bygningsrådet etter uttalelse fra luftfartsmyndighetene. Statens Forurensningstilsyn skal gi uttalelse om skjermenes støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

Dersom en nærmere faglig vurdering fra SFT/Flystøykommisjonen skulle tilsi en ytterligere skjerming mot flystøy fra Hangar B og vestover mot Langstranda, kan bygningsrådet i samråd med luftfartsmyndighetene kreve at bygninger og supplerende tiltak utformes som en skjerm mellom byside og flyplass.

3.g2 Fasadeisolering.

Nye boligbygg skal gies en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger 60 dB (A).

3.g3 Tid for gjennomføring av skjermingstiltak.

Skjermingen mot flystøy mellom Meholten og Hangar B skal ferdigstilles samtidig med ny ekspedisjonsbygning. Evt. flystøyskjerming videre vestover vurderes og evt. ferdigstilles samtidig med utbygging av de enkelte felt/tomter innenfor flyplassområdet. Skjerming mot veitrafikkstøy ferdigstilles samtidig med utbygging av veianleggene.

3.h Rekkefølge og tidsplan for utbygginger av ulike byggeområder.

For utnyttelsen av området for flyplass og området for Forsvaret skal denne planen behandles i sammenheng med reguleringsplan for Bodø Lufthavn, Hangåsbukta, idet utbygging i Hangåsbukta først kan skje når Forsvarets installasjoner øst for Hangar B blir disponert til sivil luftfart.

Gang- og sykkelvei langs Olav V's gate skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veianlegg.

Det skal anlegges fartsdempende tiltak i Fredensborgveien mellom Olav V's gate og Storspovveien, samtidig med opparbeidelse av ny Olav V's gate.

Parkområdene mellom flyterminalen og boligbebyggelsen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ny flyterminalbygning.

3.i1 Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Ubebygd areal skal gies en tiltalende behandling.

3.i2 Parkering.

I området for småhus skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet pluss gjesteparkering i samsvar med kommunens vedtekter, i tillegg til garasje.

I områdene for industri og flyplass skal det avsettes tilstrekkelig areal for nødvendig antall biloppstillingsplasser for hvert felt beregnet etter reglene i stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

Parkeringsanlegg i forbindelse med flyterminalen skal utbygges i et omfang og/eller reguleres slik at dette til enhver tid etter bygningsrådets skjønn dekker terminalens behov.

3.i3 Gjerder, utforming og plassering.

Se endring

Inngjerding av tomtene må anmeldes til ~~bygningsrådet~~ som skal godkjenne gjerdenes ~~høyde, konstruksjon~~ og farge. Dersom ~~gjerde ønskes~~ plassert innenfor tomtegrensen, ~~skal~~ plasseringen godkjennes av ~~bygningsrådet~~.

Bygningsrådet kan forlange at det i ~~industriområdene~~ settes opp gjerder mot ~~offentlig~~ vei og mot boligbebyggelse. ~~Utforming~~, materialbruk og høyde ~~fastsettes~~ av bygningsrådet.

3.i4 Plassering av forurensende industri.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter eller driftsformer som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder eller for driften av flyplassen.

Luftfartsverket og Statens forurensningstilsyn skal gi uttalelse i slike saker.

4. FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

Bodø, 15. oktober 1984
20. november 1984
Revidert i samsvar med bygningsrådets vedtak 20.11.84 -
-SS-

1156-01 BEST

Vedlegg K.sak 121/86

BODØ KOMMUNE

ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSENE TILKNYTTET REGULERINGSPLANENE FOR BODØ LUFTHAVN LANSTRANDA.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 19.08.86.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 4/12 1986

under K.sak nr. 121/86

Torveig Sandbakk
formannskapssekretær

****

3.13 Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan forlange at det i industriområdene settes opp gjerder mot offentlig vei, mot boligbebyggelse og mot areal som er regulert for flyplass, friområde og renseanlegg. Bygningsrådet kan også forlange at det settes opp gjerde mellom de enkelte industritomter. Utforming, materialbruk og høyde fastsettes av bygningsrådet.

ooOoo

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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

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.

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.

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 4,89 % (eff. 5,17 %).

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260402 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Gildeskålveien 34 B, 8003 Bodø.
Andelsnr. 824 i Steinhaugmyra borettslag, org.nr. 951073261, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260402
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no