

Velkommen til

Trålveien 40 A, 8013 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trålveien 40 A
8013 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 205,-

BRA/BRA-i	120 / 116 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2007

Energimerke D

Velkommen til Trålveien 40 A - En meget stor og tiltalende 5-roms selveierleilighet, beliggende på Alstad, i et meget populært og barnevennlig område.

Carport med sportsbod rett utenfor.

Boligen er fra 2007, holder bra standard og har en meget god planløsning. Inneholder: Entré, 2 stuer, 3 soverom, 2 flislagte bad, romslig og pent kjøkken og 2 boder. Gjennomgående malt i lyse og tidsriktige fargevalg. Gulvvarme i stuer, kjøkken, bad og entré. Stor vestvendt terrasse med gode lys og solforhold, samt utsikt mot Børvasstindene.

Kort spasertur til butikk, treningssentre m.m. Gangavstand til barneskole og ungdomsskole, samt flere barnehager.

Fin gang-/sykkelavstand til Stormyra med bla. City Nord, ca. 2 km unna. Også fin avstand til sentrum med alle byens fasiliteter, bare ca. 4 km unna.

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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Trålveien 40 A, 8013 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 234, Snr. 9, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 408 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 108 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 414,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 464,- pr. 2025
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 205,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av TV/internett-pakke, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Drift/vedlikehold: 3 200,-
Avsetning vedlikeholdsfond: 505,-
TV / Bredbånd: 500,-

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

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: 116 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 120 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje | BRA-i: 116 m²
Carport | BRA-e: 4 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering i carport, samt gjesteparkeringer for sameiet.

Det er ikke etablert muligheter for tilkobling av el.billader til carport. Kjøper står selv ansvarlig for å sjekke evt. muligheter for etablering av el.billader. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

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

Sameiets eiendom

Gnr. 39, Bnr. 234, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 2 519 m². iht. matrikkelrapport datert 15.10.2025. Sameiebrøk: 81 / 806
Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, samt grøntareal rundt byggene. Lekeplass på nedsiden av bygget.

Byggeår
2007 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 116 m²: Entré, gang, stue 1, stue 2, kjøkken, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og 2 boder.
Utgang til stor terrasse fra stue og ett soverom.

BRA-e 4 m²: Bod bak carport

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med tegninger. Dette gjelder inngangsparti, som er flyttet på, og byttet bod og entré. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg klær langs klesoppheng på vegg. Flislagt gulv m/gulvvarme.

Stue | Leiligheten har to stuer. Stuene har god plass til sofagruppe, spisegruppe og tv-møblement el. Stuene har store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Utgang til stor terrasse.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Boligen har tre soverom. Soverommene holder god størrelse og har god plass til seng og garderobeløsning.

Innvendige overflater | Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannskap.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skiftet i 2025.

Elektrisk anlegg | Automatsikringer og 50A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod. Fordelt over 11 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater gulv på bad/vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Boligen har ingen TG3.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1 - Feil eller skader på bad/våtrom: Liten sprekk i flis ved kant gulv mot vegg.

Pkt. 2 - Arbeid på bad eller våtrom: Bytte av termostat til varmekabler bad nærmest inngangsparti. Arbeid utført av Haneseth i 2023.

Pkt. 4 - Vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende: Lekkasje på bygg B pga feil i takkonstruksjon. Taksystem AS har reparert feil på begge byggene. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Firma har reparert byggekonstruksjonsfeil på bygg A og B etter lekkasje på B bygget. Arbeid utført av Taksystem AS i 2025.

Pkt. 9 - Skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter: Mus i 3.etg. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Styreleder var i kontakt med Rentokil og fikk musebånd som ble montert. Arbeid utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 17 - Arbeid på det elektriske anlegget: Bytte av sikringsskap. Bodø Elektriske har lagt mulighet for Elbillading. Arbeid utført av Haneseth i 2018.

Pkt. 18 - Bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, oppfentlige vedtak eller lignende: En varsling om mulig oppføring av nye boliger på tomt på oversiden av Trålveien, der det i dag er industribygg. Varselet kom i 2019.

Pkt. 30 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene: Byttet fasade til alle altaner på begge bygg. Arbeid utført av Multikomp i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ny balkongdør er kjøpt og blir satt inn snarlig og før overtakelse.

Balkonger/terrasser | Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

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.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 15.11.2019. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Gulvvarme i begge stuer, begge bad, kjøkken og entré.
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.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

I følge vedtekter:
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

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 boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel: BE22. B/F1 og del av BE23. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger igangsettelse av detaljregulering av et område vest for denne eiendommen, adresse Trålveien 14,16,18 og 20. Forslaget tar sikte på å regulere området til boligformål i kombinasjon med helse- og omsorgstjenester (tjenesteyting).
Området Nord for denne eiendommen, adresse Trålveien 35 er omregulert til boligformål, med formål om bolig-/blokkbebyggelse.

Kontakt Bodø kommune for ytterligere informasjon.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 260 522,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 042 087,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Linn Bertnes og Fredrik Wærøy

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 703070
Dato: 05.09.2011
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81 / 806

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 103971
Dato: 06.09.1972
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 102952
Dato: 04.06.1981
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok
Dagboknr.: 101089
Dato: 26.02.1991
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 41 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord AS den 22-10-2025.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 22.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 16.10.2025
Energiattest, datert 22.10.2025
Vedtekter, datert 29.04.2020

Innkalling årsmøte 2025 med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 24.07.2006
Ferdigattest, datert 15.11.2019
Seksjonering, datert 05.09.2011
Matrikkelrapport, datert 15.10.2025
Grunnkart, datert 15.10.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplan, datert 11.06.2020
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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

















































Plantegning



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.

TRÅLVEIEN 40A

Nabolaget Alsgård - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Alstadtunet	Linje 2, 2 N	4 min / 0.4 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	8 min / 3.7 km
Bodø lufthavn		9 min

SKOLER

Grønnåsen skole (1-7 kl.)	13 min
383 elever, 22 klasser	1 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	14 min
269 elever, 24 klasser	1.3 km
Bodøsjøen skole (1-10 kl.)	18 min
294 elever, 20 klasser	1.6 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	21 min
22 elever, 9 klasser	1.9 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
317 elever, 25 klasser	1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min
Bodø videregående skole	8 min
1316 elever, 73 klasser	4.2 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

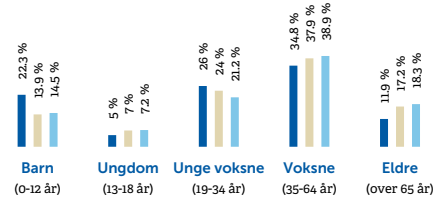
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Alsgård Fus barnehage (1-5 år)	3 min
74 barn	0.2 km
Nissebo barnehage (1-5 år)	5 min
50 barn	0.4 km
Jensvoll barnehage (1-5 år)	5 min
17 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Alstad	4 min
PostNord	0.4 km
Bunnpris Grønnåsen	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

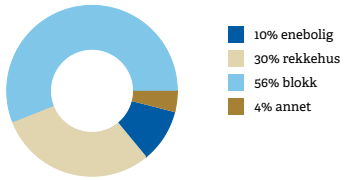
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

SPORT

Grønnåsen	14 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km
Alstad barneskole	12 min
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1.1 km
SKY Fitness Alstad	2 min
Feel24 Alstad	4 min

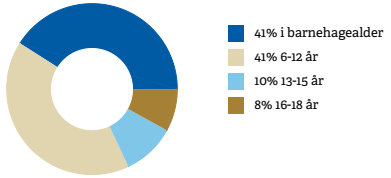
BOLIGMASSE



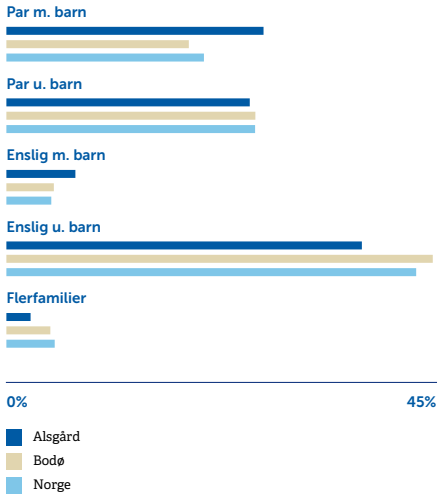
VARER/TJENESTER

City Nord	5 min
Apotek 1 City Nord	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



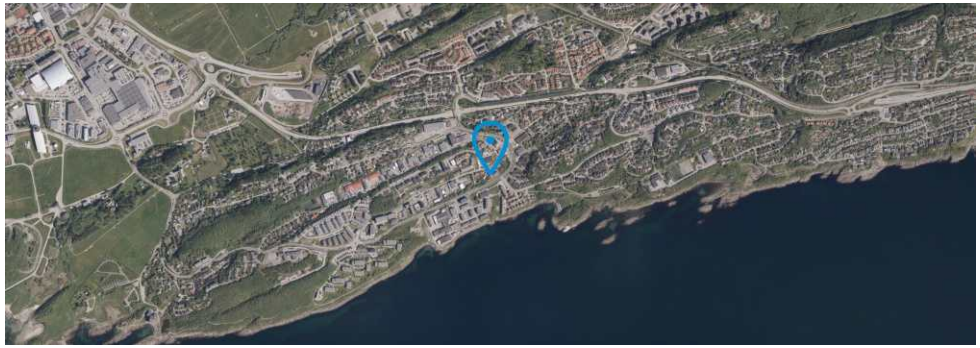
FAMILIESAMMENSETNING

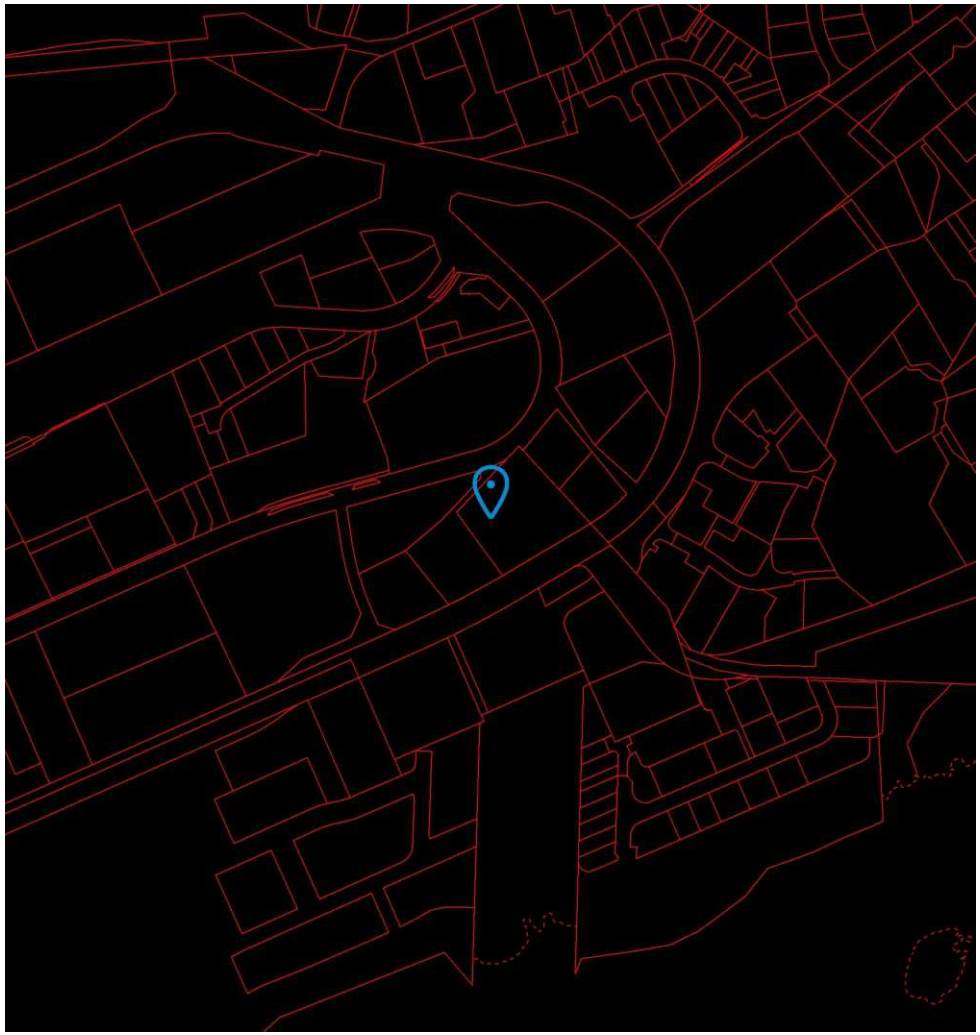


SIVILSTAND

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

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





Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Trålveien 40 A , 8013 BODØ
BODØ kommune
gnr. 39, bnr. 234, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21564-1471 **Referansenummer:** EZ6592

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

BYGGCON

D
ENERGIMERKE

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

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

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighetsbygg oppført ca 2007 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

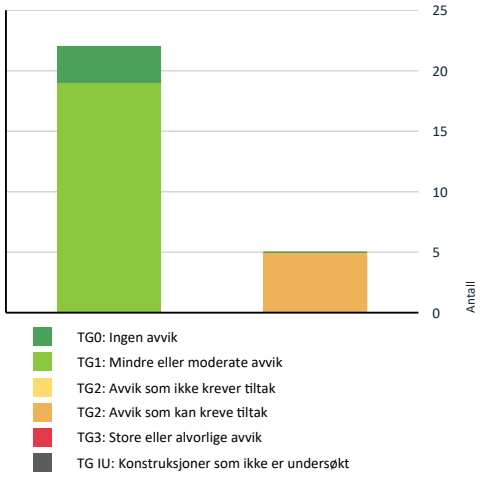
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

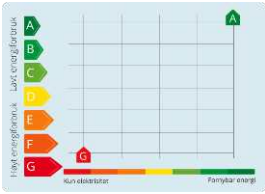
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate mot grunn.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll og målt ca 5mm høydeforskjell
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i vannskap.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og 50A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 11 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2007 I hovedsak som fra byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Etablert kurs for el bil lader

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

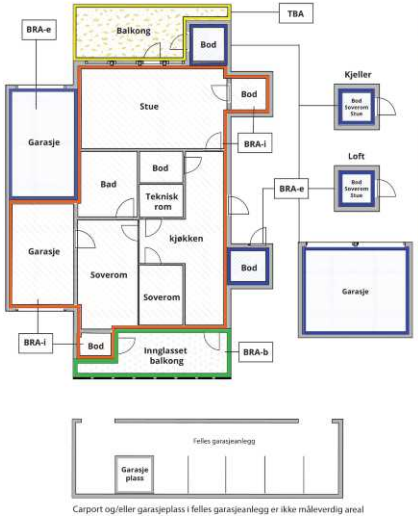
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
1 Etasje	116			116	
Carport		4		4	
SUM	**116**	**4**			
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, stue, gang, bod, soverom, bad, soverom 2, kjøkken / spisestue, soverom 3, bad/vaskerom		
Carport		Bod, carport	

Kommentar

Sportsbod bak carport tilhørende leiligheten på ca 4m2 er medtatt som BRA-e i ovenstående arealoppstilling. Parkeringsplass har ikke omsluttede vegger og derfor ikke målbart areal.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	13

Trålveien 40 A , 8013 BODØ
Gnr 39 - Bnr 234
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	39	234		9	2519.1 m²	Matrikkelen, Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse

Trålveien 40 A

Hjemmelshaver

Wærøy Fredrik Waldemar Amdam, Bertnes Linn Steinsvik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.10.2025		Innhentet		Nei
Infoland.no	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 16.10.2025 Bertnes, Linn Steinsvik

bankID SIGNERT 16.10.2025 Wærøy, Fredrik Waldemar Amdam

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

Fredrik Wærøy

Linn Bertnes

Boligen

Trålveien 40A
8013 Bodø

1804-39/234/0/9

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Liten sprekk i flis ved kant gulv mot vegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Haneseth

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat til varmekabler bad nærmest inngangsparti.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje på bygg B pga feil i takkonstruksjon. Taksystem AS har reparert feil på begge byggene.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Taksystem AS

   Beskrivelse av arbeidet: Firma har reparert byggekonstruksjonsfeil på bygg A og B etter lekkasje på B bygget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mus i 3.etg

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Styreleder var i kontakt med Rentokil og fikk musebånd som ble montert.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Haneseth

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap. Bodø Elektiske har lagt mulighet for Elbillading.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

En varsling om mulig oppføring av nye boliger på tomt på oversiden av Trålveien, der det i dag er industribygg. Varselet kom i 2019.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Multikomp

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fasade til alle altaner på begge bygg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

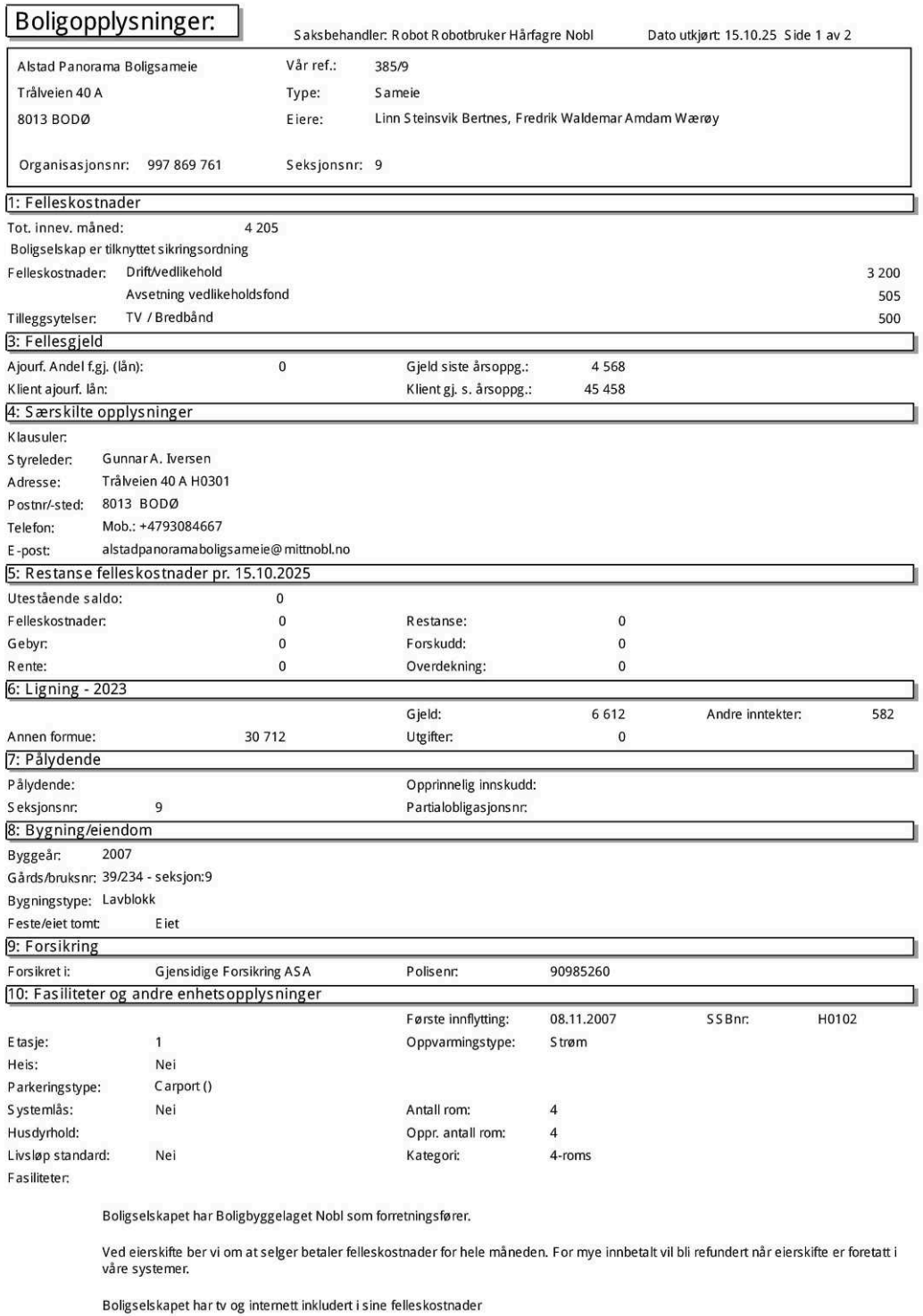
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 15.10.25 Side 1 av 2

Alstad Panorama Boligsameie
Trålveien 40 A
8013 BODØ

Vår ref.: 385/9
Type: Sameie
Eiere: Linn Steinsvik Bertnes, Fredrik Waldemar Amdam Wærøy

Organisasjonsnr: 997 869 761 Seksjonsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 205
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	3 200
	Avsetning vedlikeholdsfond	505
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 568
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	45 458

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunnar A. Iversen
Adresse:	Trålveien 40 A H0301
Postnr/-sted:	8013 BODØ
Telefon:	Mob.: +4793084667
E-post:	alstadpanoramaboligsameie@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2025

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	6 612	Andre inntekter:	582
Annen formue:	30 712	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	39/234 - seksjon:9
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90985260

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.11.2007	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms		
Fasiliteter:					

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligopplysninger:

Alstad Panorama Boligsameie	Vår ref.:	385/9
Trålveien 40 A	Type:	Sameie
8013 BODØ	Eiere:	Linn Steinsvik Bertnes, Fredrik Waldemar Amdam Wærøy
Organisasjonsnr: 997 869 761		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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.

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 39/234/0/9
Adresse: Trålveien 40A
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
V/BJØRN ARMAND VAGLE
SANDGATA 5A
8006 BODØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23250377
Vår referanse: 3821173/27012277
Bestilling: C3 2025-09-03 63

Dato
03.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
703070	200	5.9.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	39	234	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/703070/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 11.54

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601128017
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972418013	BODØ KOMMUNE	Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991266798	ALSTAD PANORAMA BORETTSLAG		Postboks 214, 8001 BODØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	39	234

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	39	234	0	1	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	2	47 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	3	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	4	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	5	47 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	6	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	7	61 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	8	42 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	9	81 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	10	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	11	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	12	47 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	13	54 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	14	42 / 806	Boligseksjon		Nei
1804	39	234	0	15	61 / 806	Boligseksjon		Nei

Dokn: 703070 Tinglyst: 05.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/703070/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 11.54

Returneres til:
Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø
Ref.nr: 6500

Fødselsnr./Org.nr.
972 418 013

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1804	Bodø	39	234		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.[1] (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
991266798	Alstad Panorama Boretslag	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	54		13	B	54		25				37				49			
2	B	47		14	B	42		26				38				50			
3	B	54		15	B	61		27				39				51			
4	B	54		16				28				40				52			
5	B	47		17				29				41				53			
6	B	54		18				30				42				54			
7	B	61		19				31				43				55			
8	B	42		20				32				44				56			
9	B	81		21				33				45				57			
10	B	54		22				34				46				58			
11	B	54		23				35				47				59			
12	B	47		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 806 = nevner: 806

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesrekkene endres.

Dato	Partenes underskrift
2009.11	

SF-0217-1 03.2008 SignFirm AS www.skjemafirm.no

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bodø 20.06.11	Advokat Eirik Simonsen MNA - Bodø pva. hjemmelshaver	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
39	234		

Bodø **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
22.06.11	BODØ KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN Anita R. Bentsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Eller eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

bodø KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

ADRESSE: Trålveien 40 A og B

Gnr/ Bnr: 39/234

- Fellesareal

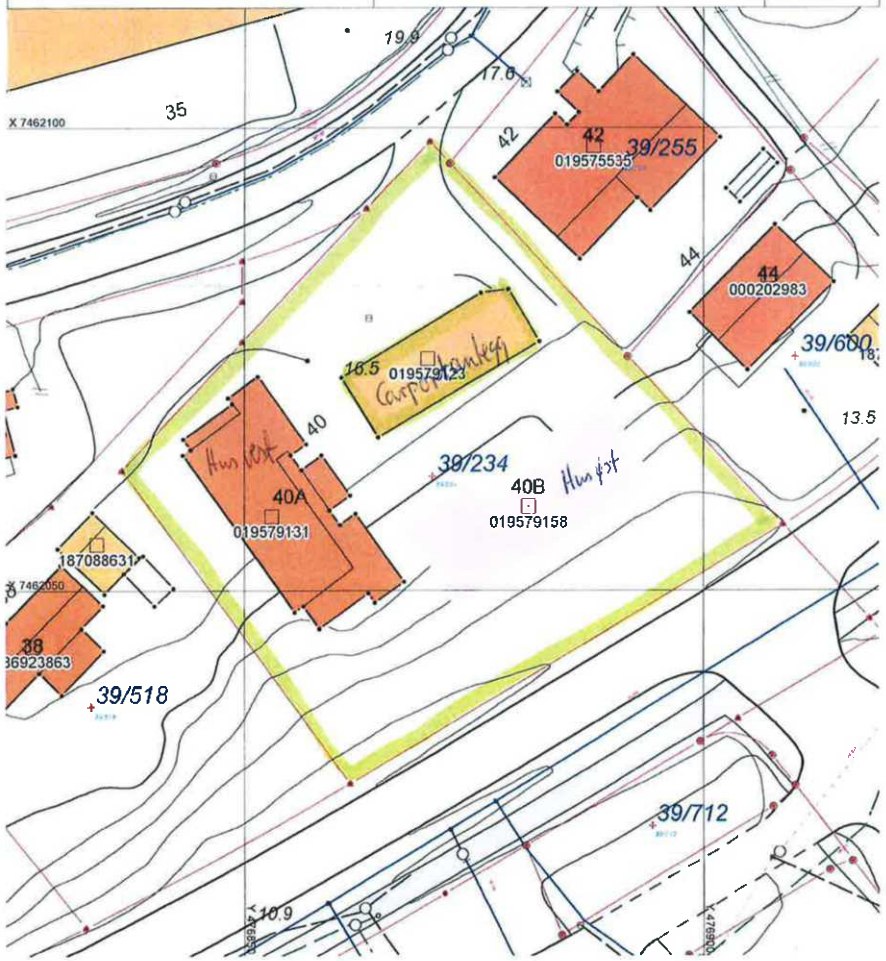
Målestokk: **1:500**
Dato: **22.06.2011**
Sign: ARB

Kartinnholdet er ikke kontrollert.
Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.
Ved utskrift fra PDF- fil kan målestokken bli unøyaktig

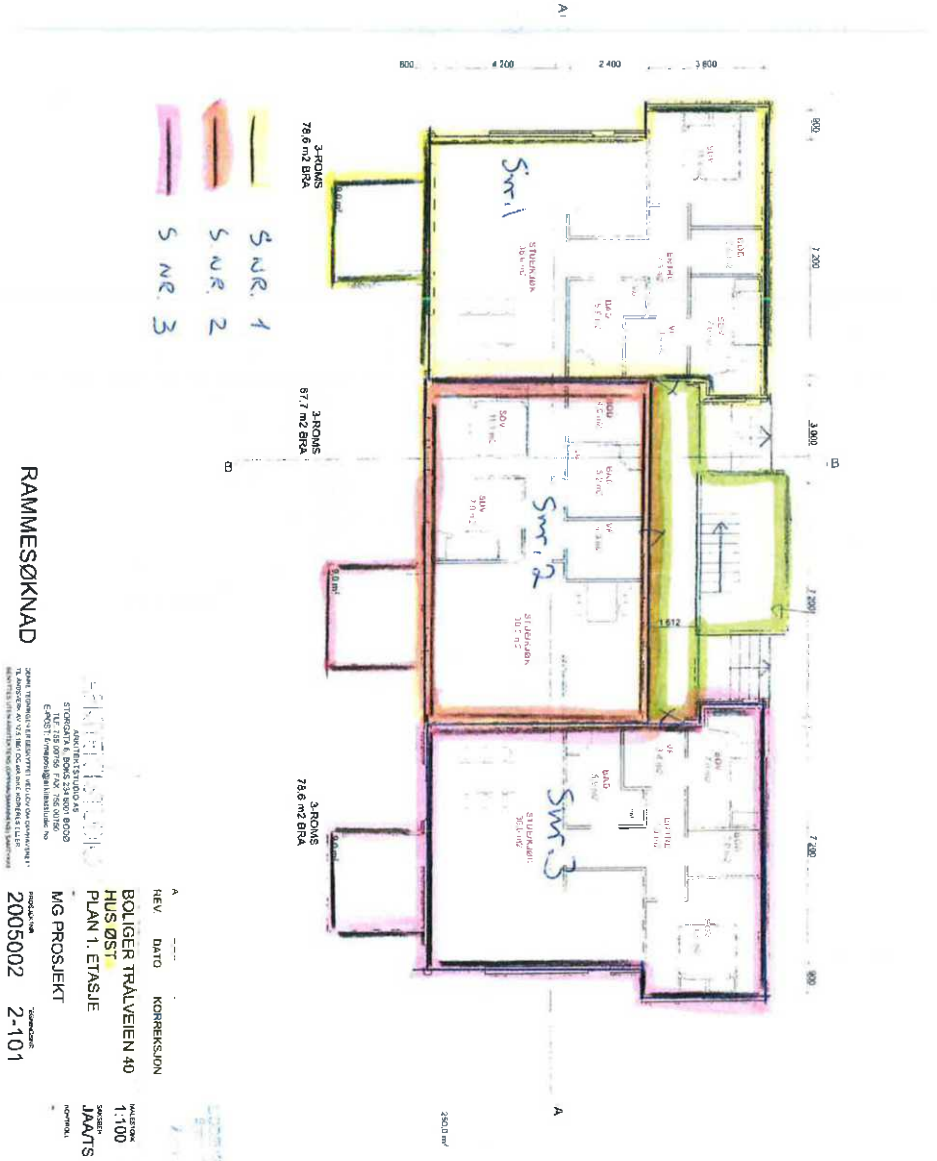
Tegnforklaring
- AVLØP FELLES
- OVERVANNSLEDNING
- SPILLVANN
- VANNLEDNING
- SIGNALKABEL

N

Kartreferanse: EUREF89 UTM-sone 33
Høyderef.: NN1954



2



RAMMESØKNAD

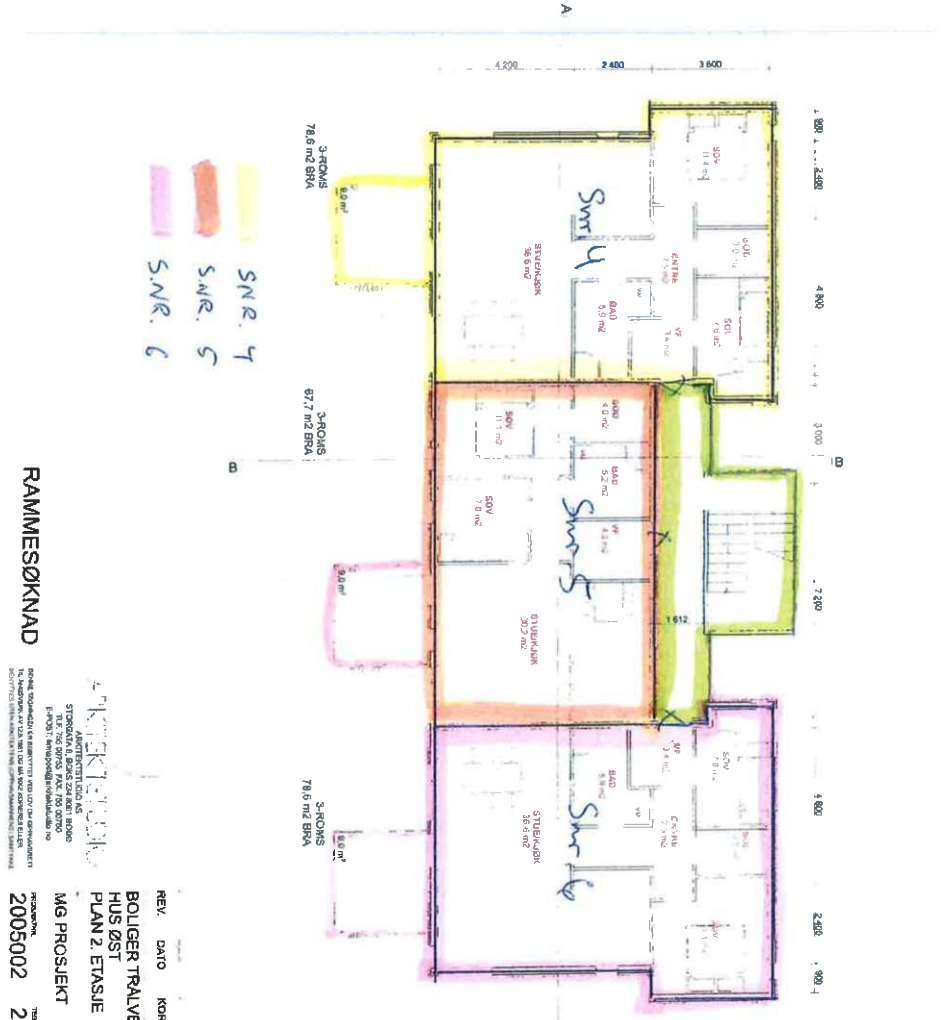
BOLIGER TRÅLVEIEN 40
HUS ØST
PLAN 1. ETASJE

MG PROSJEKT

2005002
2-101

1:100
MM
JAA/TS
TS
29.06.06

4



RAMMESØKNAD

REV.	DATO	KORREKSJON

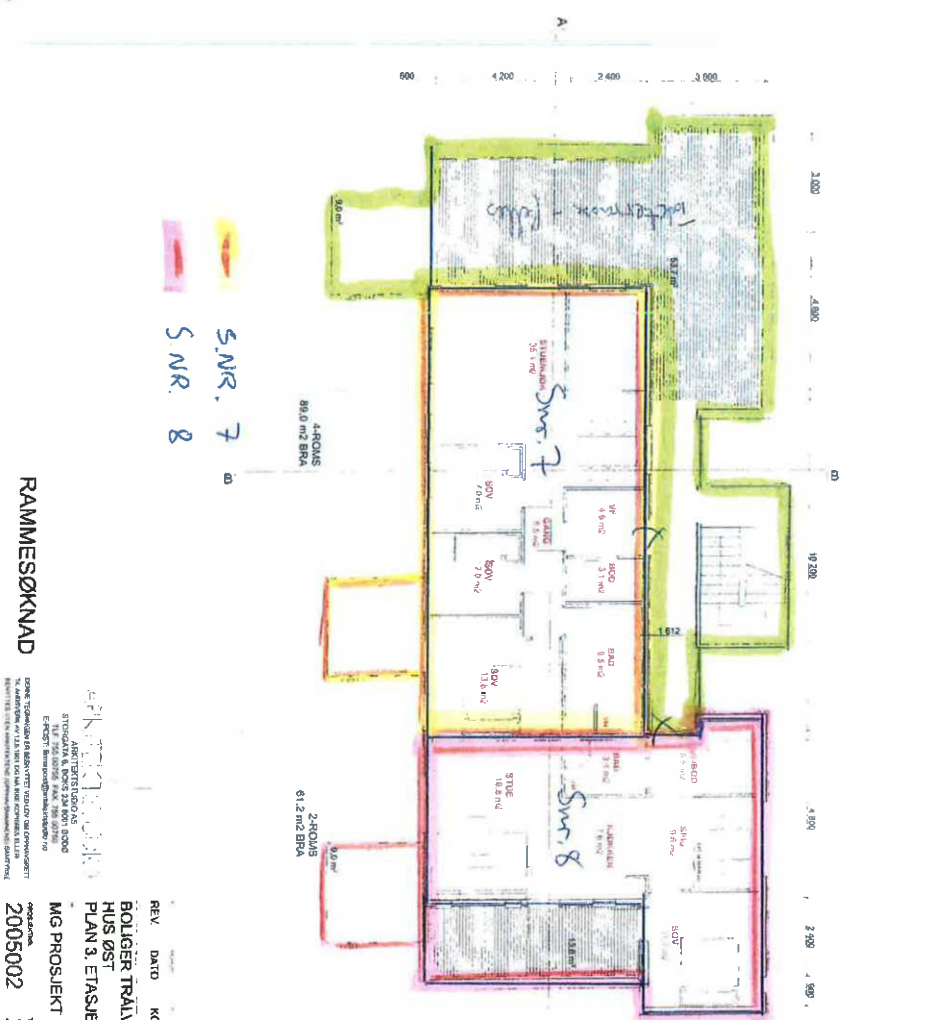
BOLIGER TRÅLVEIEN 40
HUS ØST
PLAN 2. ETASJE

MG PROSJEKT
STORGATA 8, BOKS 234 8061 BODØ
TLF. 755 00755 FAX: 755 00760
E-POST: firmapost@mittfirmaforutan.no

PROSJEKTNR. 2005002
TEGNINGSNR. 2-102

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	MM
SJEKKET AV	JAA/TS
KONTROLL	TS
DATO	29.06.06
REV.	-

5



RAMMESØKNAD

REV.	DATO	KORREKSJON

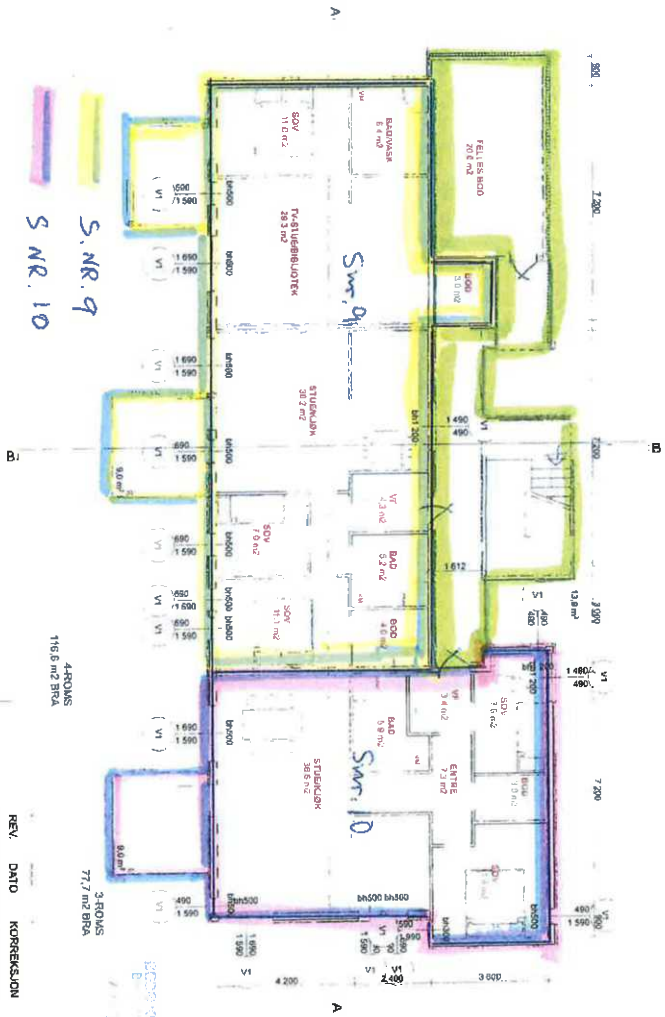
BOLIGER TRÅLVEIEN 40
HUS ØST
PLAN 3. ETASJE

MG PROSJEKT
STORGATA 8, BOKS 234 8061 BODØ
TLF. 755 00755 FAX: 755 00760
E-POST: firmapost@mittfirmaforutan.no

PROSJEKTNR. 2005002
TEGNINGSNR. 2-103

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	MM
SJEKKET AV	JAA/TS
KONTROLL	TS
DATO	29.06.06
REV.	-

5

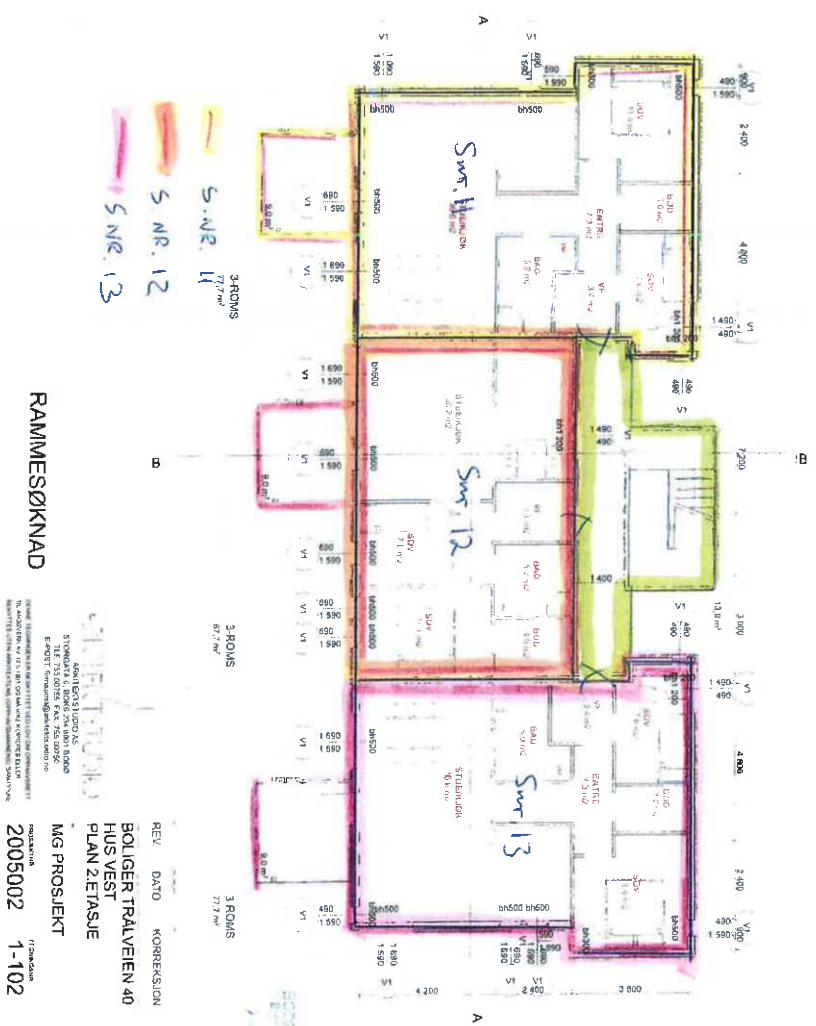


RAMMESØKNAD

REV.	DATO	KORREKSJON
BOLIGER TRÅLVEIEN 40		
HUS VEST		
PLAN 1.ETASJE		
MG PROSJEKT		
PROSJEKTNR. 2005002	TEGNINGSNR. 1-101	

MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV MM
SJEKKET AV JAA/TS
KONTROLL TS
DATO 29.06.06
REV. -

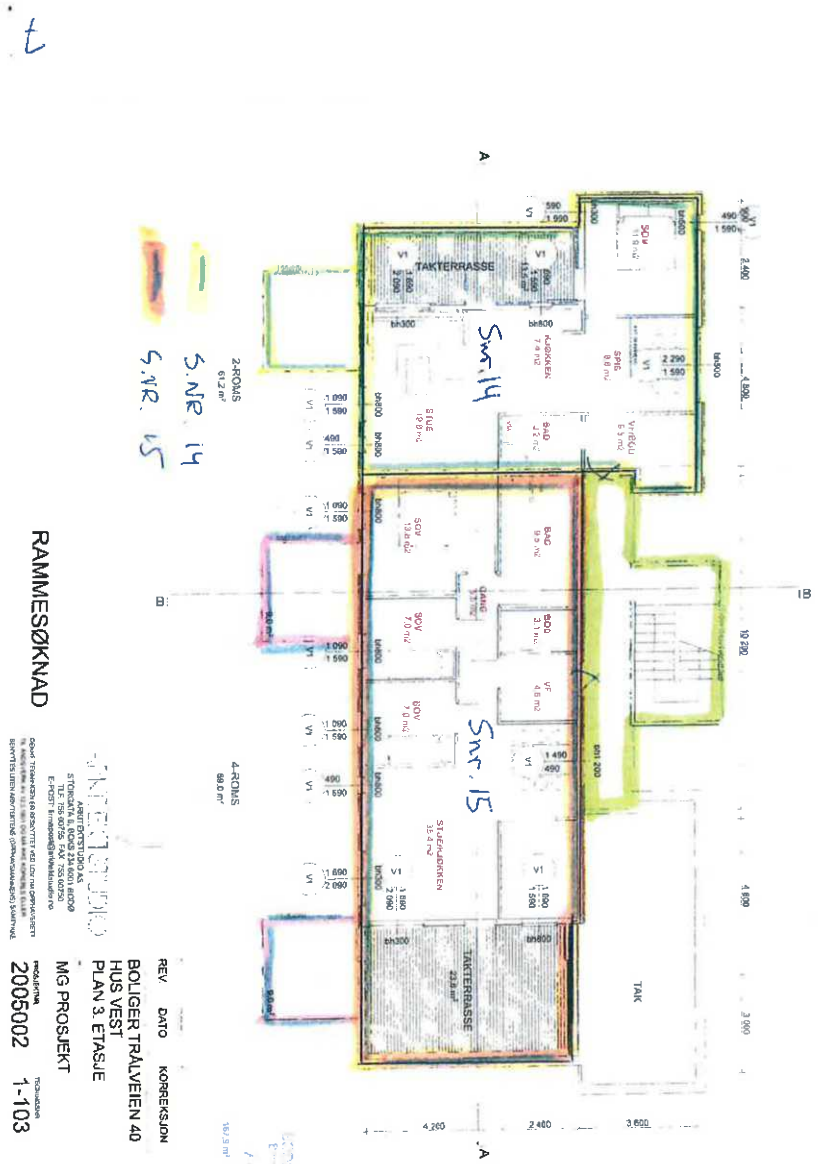
9



RAMMESØKNAD

REV.	DATO	KORREKSJON
BOLIGER TRÅLVEIEN 40		
HUS VEST		
PLAN 2.ETASJE		
MG PROSJEKT		
PROSJEKTNR. 2005002	TEGNINGSNR. 1-102	

MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV MM
SJEKKET AV JAA/TS
KONTROLL TS
DATO 29.06.06
REV. -



RAMMESØKNAD

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO AS
STØGGATA 6, BOKS 234, 8001 BODØ
TLF: 755 60750 FAX: 755 60751
E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

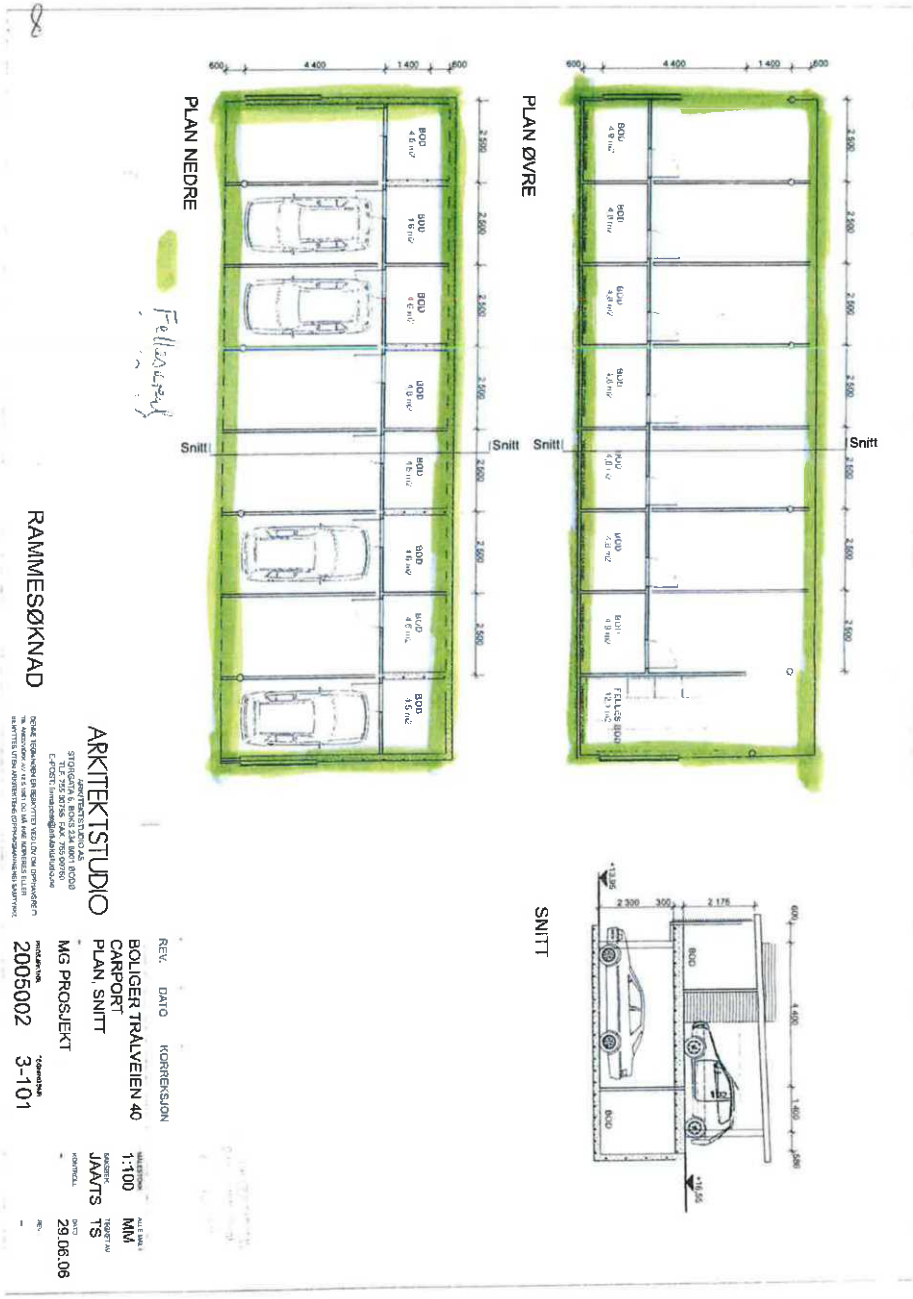
REV	DATO	KORREKSJON

BOLIGER TRÅLVEIEN 40
HUS VEST
PLAN 3. ETASJE

MG PROSJEKT

PROSJEKTNR.	2005002
	1-103
MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	MM
SAKSBEH.	JAA/TS
TEGNET AV	TS
DATO	29.06.06

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED OPPHAVSRETTEN TIL ARKITEKTSTUDIO AS. TEGNINGEN SKAL IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG GODKJENNELSE FRA ARKITEKTSTUDIO AS



RAMMESØKNAD

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO AS
STØGGATA 6, BOKS 234, 8001 BODØ
TLF: 755 60750 FAX: 755 60751
E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

REV.	DATO	KORREKSJON

BOLIGER TRÅLVEIEN 40
CARPORT
PLAN, SNITT

MG PROSJEKT

PROSJEKTNR.	2005002
	3-101
MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	MM
SAKSBEH.	JAA/TS
TEGNET AV	TS
DATO	29.06.06

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED OPPHAVSRETTEN TIL ARKITEKTSTUDIO AS. TEGNINGEN SKAL IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG GODKJENNELSE FRA ARKITEKTSTUDIO AS

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.09.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	81/806	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	01.09.2011 01.09.2011	2011/5387	Tinglyst 15.11.2011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRÅLVEIEN 40 A 8013 8013 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRÅLVEIEN 40 A 8013 8013 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trålveien 40A	H0102	39/234/0/9	116	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trålveien 40 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19579131		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	15.11.2019

1: Bygning 19579131: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 15.11.2019

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-39/234/0/9

Norkart
Utskriftsdato: 15.10.2025 15:33

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	607
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	607
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	290
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	7

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.09.2005	05.10.2005
Igangsettingstillatelse	23.07.2006	15.11.2019
Midlertidig brukstillatelse	08.11.2007	15.11.2019
Ferdigattest	15.11.2019	15.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trålveien 40A	H0102	39/234/0/9	116	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	152	0	152	0	0	0
H02	3	228	0	228	0	0	0
H01	2	227	0	227	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 39/234

Bruksnavn	MIDTBAKKEN	Beregnet areal	2519.1
Etablert dato	09.09.1971	Historisk oppgitt areal	2520
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462062.33	476870.58	0	Ja	2519.1	

Utskriftsdato: 23.10.2025

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Trålveien 40A, 8013 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 241,52 kr
Eiendomsskatt	7 841,00 kr
Vann	5 332,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

IRIS

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 23.10.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.39.234.0.9
Adresse: Trålveien 40 A
Eierkontakt: Bertnes Linn Steinsvik

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 4 464,68 *

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alstad Panorama Boligsameie mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Hos styreleder, leilighet H0301.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Gunnar A. Iversen
Følgende ble valgt som møteleder: Martin Unhjem

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Henrik Mavlud

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sylvi Pedersen

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:

Inger Johanne Nilsen

Martin Unhjem / Oda Blekkan

Ann Kristin Lindgaard

Gunnar A. Iversen

Sylvi Pedersen

Lisa Hole Woie

Martine Røvik / Henrik Mavlud

Kaywan Azamnejad (ved fullmakt)

Stemmeberettigede tilstede: 7
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Tilstede fra Nobl: Ingen

Årsmøte 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.

Enstemmig godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 6000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 6000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Martin Unhjem er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Enhstemmig

Vedtak:

Martin Unhjem gjenvalgt.

Vara Sylvi Pedersen går ut.

Henrik Mavlud valgt inn som varamedlem.

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

Styreleder: Gunnar A. Iversen 2024 2 år

Styremedlem: Ann Kristin Lindgaard 2024 2 år

Styremedlem: Martin Unhjem 2025 2 år

Varamedlem: Henrik Mavlud 2025 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra seksjonseier - Vedlikehold balkonger

Rekkverk på verandaene har en del råteskader og av sikkerhetshensyn bør disse byttes ut.

Det foreslås å bytte rekkverkene på alle verandaene slik at sikkerheten ivaretas og seksjonene framstår enhetlig og gir bygningene et utseendemessig løft.

Som materiale anbefales Møre royal og da fortrinnsvis i en farge som harmonerer med boligenes nåværende farger. Sameiet mottok tilbud for dette i Q3-2024 - anslagsvis pris kr 270 000 for 9 balkonger. Det antas at det må innhentes nye anbud dersom det forslaget vedtas.

Alternativ 1:

Bytte av rekkverk på alle verandaer for begge hus - totalt 17 - samtidig

a) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende betales inn av seksjonseierne

b) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende dekkes ved at sameiet tar opp lån

Alternativ 2:

Bytte av rekkverk på alle verandaer for ett hus pr år - totalt 9. Total rehabiliteringsperiode blir 2 år

a) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende betales inn av seksjonseierne

b) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende dekkes ved at sameiet tar opp lån

Vedtak:
Enstemming for utskifting av verandaer over ett år.

Kostandene dekkes delvis fra vedlikeholdsfondet og delvis ved ekstraordnære innbetalinger.

Styret innhenter alternative priser og informerer sameiet.

Henrik Mavlud skal sjekke med yrkessole om de kan ta jobben.

Det vil vurderes om stendere fra bakken og helt opp til tredje etasje fjernes for å reduserer kostnadene.

6.2 Sak fra seksjonseier - Grunnmuren rundt byggene

Det er stedvis mye avskallet murpuss rundt byggene.

Dette er ikke pent å se på.

Vedtak:

Undersøke kostnad på utbedring slik at styret kan ta en beslutning.

Pris vil bli forsøkt innhentet.

Henrik Mavlud skal sjekke med yrkessole om de kan ta jobben.

7. AVSLUTNING

Diskusjon om snømåking og om det vil bli byttet tilbake til egen snøfreser.

Ved sesongslutt vil styret vurderer om innleie av ekstrernt firma, Vaktmestertjenester AS, skal fortsette eller annen løsning velges.

Henrik Mavlud luftet interesse for felles kanal for å distribuere informasjon. Facebook ble nevnt som en løsning.

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 1930

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Alstad Panorama Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Martin Unhjem (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Henrik Håkar Mavlud (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Sylvi Pedersen (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alstad Panorama Boligsameie onsdag 06.03.2024 kl. 19:00 - Trålveien 40 A, H0301.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

Martin Unhjem

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent:

Oda Victoria Brekkan

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Sondre Lillegaard

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:

Gunnar A. Iversen

Ann Kristin Lindgaard

Martin Unhjem og Oda Victoria Brekkan

Sondre Lillegaard

Inger Johanne Nilsen

Stemmeberettigede tilstede: 5
Fullmakter: Ingen
Totalt antall stemmeberettigede: 5

Tilstede fra Nobl: Ingen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Kommentarer til årsmeldingen:

1. Styret skal sammen med representant for Frøyland Bygg og skade gåover takene.

2. Styret vil ta kontakt med Bravida for å reparere varmekabelen, samt legge opp stikkontakt til robotklipperen.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 6000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 6000
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Gunnar A. Iversen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Gunnar A. Iversen valgt.

5.2 Valg av styremedlem

Ann Kristin Lindgaard er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Ann Kristin valgt

5.3 Valg av varamedlem

Sylvi Pedersen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Sylvi Pedersen valgt

Etter valget skal styret bestå av:

Valgt år For antall år

Styreleder: Gunnar A. Iversen 2024 2 år

Styremedlem: Martin Unhjem 2023 2 år

Styremedlem: Ann Kristin Lindgaard 2024 2 år

Varamedlem: Sylvi Pedersen 2024 2 år

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 2030

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Alstad Panorama Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Martin Unhjem (sign.)	13.03.2024
Sekretær	Oda Victoria Blekkan (sign.)	07.03.2024
Protokollvitne	Sondre Lillegaard (sign.)	08.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Alstad Panorama Boligsameie

Mandag 17.03.2025, kl. 18:00 Sted: Hos styreleder, leilighet H0301

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Gunnar A. Iversen 2024 2 år
Styremedlem: Martin Unhjem 2023 2 år
Styremedlem: Ann Kristin Lindgaard 2024 2 år
Varamedlem: Sylvi Pedersen 2024 2 år

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Martin Unhjem er på valg.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra seksjonseier - Vedlikehold balkonger

Rekkverk på balkongene har en del råteskader og av sikkerhetshensyn bør disse byttes ut.

Det foreslås å bytte rekkverkene på alle balkongene slik at sikkerheten ivaretas og seksjonene framstår enhetlig og gir bygningene et utseendemessig løft.

Som materiale anbefales Møre royal og da fortrinnsvis i en farge som harmonerer med boligenes nåværende farger. Sameiet mottok tilbud for dette i Q3-2024 - anslagsvis pris kr 270 000 for 9 balkonger. Det antas at det må innhentes nye anbud dersom det forslaget vedtas.

Alternativ 1:

Bytte av rekkverk på alle balkonger for begge hus - totalt 18 - samtidig

a) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende betales inn av seksjonseierne

b) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende dekkes ved at sameiet tar opp lån

Alternativ 2:

Bytte av rekkverk på alle balkonger for ett hus pr år - totalt 9. Total rehabiliteringsperiode blir 2 år

a) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende betales inn av seksjonseierne

b) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende dekkes ved at sameiet tar opp lån

Forslag til vedtak: Alternativ 2:

Bytte av rekkverk på alle balkonger for ett hus pr år - totalt 9. Total rehabiliteringsperiode blir 2 år

a) kostnader dekkes delvis av sameiets vedlikeholdsfond, resterende betales inn av seksjonseierne

6.2 Sak fra seksjonseier - Grunnmuren rundt byggene

Det er stedvis mye avskallet murpuss rundt byggene.

Dette er ikke pent å se på.

Forslag til vedtak: Undersøke kostnad på utbedring slik at styret kan ta en beslutning.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte ----------

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Alstad Panorama Boligsameie

Organisasjonsnummer: 997869761

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 15

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Gunnar A. Iversen
Styremedlem, Martin Unhjem
Styremedlem, Ann Kristin Lindgaard
Varamedlem, Sylvi Pedersen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Eierskifter i perioden:

Vi har i året som har gått fått inn nye hyggelige naboer i B-blokka der to leiligheter har skiftet eiere.

H0101: Martine Røvik og Henrik Malund

H0203: Caroline Marthinsen og Kevin Hagen

Velkommen til dere alle!

Vedlikeholdsarbeid og investeringer:
Husene er nå ferdig malt. Det gjenstår å gå over vinduer for å flekkmale der det er nødvendig.

Sameiet har hatt større vedlikeholdskostnader knyttet til maling av husene og bytte av bæresøylene i A-blokka. I tillegg har vi fått montert utekontakt, reparert varmekablene i bakken, kjøpt inn to nye vannslanger montert på yttervegg, to nye blomsterkasser - og på vårparten hadde vi dugnad med godt oppmøte. Vi hadde også ekstra utgifter til opprenskning av lufterør ved A-blokka.

Det ble også montert musebånd etter invasjon av mus i A-blokka og det ser ut til å ha fjernet problemet.

Med hensyn på vintervedlikeholdet, så ble det utført med egen fres vinteren 2024. Fresen var utslitt og er nå solgt . Det er inngått avtalt med firmaet Vaktmesterservice AS. Slutten av året ble utfordrende grunnet stort snøfall. Dugnadsånd fra beboerne var til stor hjelp i denne perioden!

Sommervedlikeholdet har gått bra med robotgressklipper og kantklipper.

Økonomi:

Det er ingenting å utsette på økonomien når det gjelder den daglige driften.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		341 208	323 976	341 194	382 137
Tv/Internett		96 840	89 820	100 300	90 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		53 400	49 980	50 000	60 260
Andre driftsinntekter		112 000	0	0	0
SUM INNTEKTER		**603 448**	**463 776**	**491 494**	**532 397**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	99 510	96 539	73 794	46 146
Styrehonorar	2	6 000	0	6 000	6 000
Forretningsførsel		42 656	41 214	42 600	44 100
Løpende kontrakter	3	89 407	119 777	101 050	115 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	4	177 728	39 637	50 000	120 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	40 000	60 260
Forsikring	5	124 539	99 739	113 000	141 600
Energi		8 418	7 183	13 000	9 000
Andre driftsutgifter	6	2 486	1 676	4 150	5 338
Avskrivning driftsmidler	7	4 050	1 350	0	4 050
SUM KOSTNADER		**554 794**	**407 115**	**443 594**	**551 494**
DRIFTSRESULTAT		**48 654**	**56 661**	**47 900**	**-19 097**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		8 868	5 794	4 000	5 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBET ALINGER		**8 868**	**5 794**	**4 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**57 521**	**62 455**	**51 900**	**-14 097**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	7	14 850	18 899
Sum anleggsmidler		**14 850**	**18 899**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		22 500	25 014
Forskuddsbetaling Forsikring		34 026	30 399
Bankinnskudd	8	276 118	231 278
Sum omløpsmidler		**332 644**	**286 691**
SUM EIENDELER		**347 494**	**305 590**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	9	112 533	190 261
Annen egenkapital		184 610	49 360
Sum egenkapital	**9**	**297 143**	**239 621**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 650	0
Leverandørgjeld		35 902	33 125
Refusjon/utlegg		0	179
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		1 672	22 724
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 127	9 941
Sum kortsiktig gjeld		**50 351**	**65 969**
Sum gjeld		**50 351**	**65 969**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**347 494**	**305 590**

Sted:_____, dato:_____

Gunnar A. Iversen	Martin Unhjem	Ann Kristin Lindgaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	81 658	79 530
5020 Feriepenger	10 127	9 941
5400 Arbeidsgiveravgift	6 925	6 283
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	800	785
Sum	**99 510**	**96 539**

Sameiet har 1 fast ansatte på timebasis. Lønn 2024 gjelder div forefallende arbeid

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	6 000	0
Sum	**6 000**	**0**

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for året 2023. Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

Note 3 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	23 507	0	25 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	3 475	750	0
6780 Kabel-tv/internett	89 407	92 794	100 300	90 000
Sum	89 407	119 777	101 050	115 000

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	12 024	19 387
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	152 215	19 801
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 677	318
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 813	131
Sum	**177 728**	**39 637**

Note 5 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	121 590	98 751
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 949	988
Sum	**124 539**	**99 739**

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 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	599
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7000 Drivstoff	526	291
7770 Bank og kortgebyrer	1 022	787
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0
Sum	**2 486**	**1 676**

Noter 385 Alstad Panorama Boligsameie org.nr. 997869761

Note 7 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Snøfreser	Mark II Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 556	20 249
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	32 556	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	20 249
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 556	5 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	14 849
Årets avskrivninger :	0	4 050
Anskaffelsesår :	2016	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	270 630	213 476
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	595	17 802
1966 Finanskonto	4 893	0
Sum	**276 118**	**231 278**

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	49 360	36 885
Annen egenkapital	135 249	12 475
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	112 533	190 261
Egenkapital pr. 31.12	**297 143**	**239 621**

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Av årets gjennomførte vedlikehold er kr 127 728,- dekket av tidligere avsatt fond til vedlikehold. Fond for sparing til fremtidig vedlikehold pr. 31.12.24 er kr 112 533,-.

Resultat og balanse med noter for Alstad Panorama Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alstad Panorama Boligsameie

Styreleder	Gunnar A. Iversen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ann Kristin Lindgaard (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Martin Unhjem (sign.)	06.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Alstad Panorama Boligsameie

Onsdag 06.03.2024, kl. 19:00 Sted: Trålveien 40 A, H0301

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 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 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: Gunnar Iversen - valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem: Ann Kristin Lindgaard - valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem: Anders Karlsen - valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem: Sylvi Pedersen - valgt i 2022 for 2 år

5.1 Valg av styreleder

Gunnar Iversen er på valg

5.2 Valg av styremedlem

Ann Kristin Lindgaard er på valg

5.3 Valg av varamedlem

Sylvi Pedersen er på valg

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte ----------

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2024 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Alstad Panorama Boligsameie

Organisasjonsnummer: 997869761

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 15

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Gunnar A. Iversen
Styremedlem, Ann Kristin Lindgaard
Styremedlem, Martin Unhjem
Varamedlem, Sylvi Pedersen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styret har tatt inn over seg at vi har brukt mye av oppsparte midler over de senere år, som begynte med utgift på kr 500.000 etter vannskade i B-blokka, og på tampen av året 2023 ny vannskade på A-blokka med ca 112.000.

Skaden på A-blokka er under reparasjon.

Den endelige summen blir noe lavere enn stipulert.

Styret ser det som viktig at vi får bygd opp vedlikeholdsfondet slik at vi ikke får problemer med uforutsette utgifter, og samtidig er i stand til å gjøre nødvendig vedlikehold.

Når snøen er borte vil styret gå over takene på utkikk etter andre skader. Kan vi stoppe nye skader fra å skje, vil besparelsen være betydelig.

Sommeren 2023 ble avtalen om klipping av plen sagt opp da vi investerte i plenklipper og kantklipper.

Innsparingen vil først få utslag mot sommeren da investeringen på ca kr 30.000 ble gjort i 2023.

Da investeringen ble gjort etter at halve sommeren hadde passert, fikk vi også utgifter på klipping etter avtale med vaktmestertjeneste.

Plenklipperen gjør en god jobb, og plenen ser bedre ut enn på lenge.

Ellers har styreleder fortsatt maling av byggene, samt gjort noe nødvendig reparasjoner på ytterkledning.

Denne jobben vil fortsette mot sommeren.

Vi har også slitt med feil på varmekabelen vinteren 2023. Kabelen var slitt av etter at Snekkerbjørn var borti den med minigraver.

Feilen ble reparert av Bravida som Snekkerbjørn betalte for.

Men tidligere i vinter gikk sikringene på nytt etter dager med mye regn.

Styret vil ta kontakt med Bravida for å få reparert kabelen på garanti. Vi antar feilen skyldes dårlig isolasjon.

I fjor høst fikk vi invasjon av mus. Musebånd er anskaffet og vil bli montert rundt blokka.

Årsaken til museinvasjonen skyldes barfrost og at det er saget lufting under panelet slik at mus fikk adgang.

Gjensidige forsikring krever lås på dør til søppelrommet. Låsen er kjøpt inn og vil bli montert.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		323 976	311 496	318 873	341 194
Kabel-tv		89 820	117 900	125 000	100 300
Avsetning til fremtidig vedlikehold		49 980	49 980	50 000	50 000
SUM INNTEKTER		463 776	479 376	493 873	491 494
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	96 539	94 330	474	73 794
Styrehonorar	2	0	0	6 000	6 000
Forretningsførsel		41 214	40 013	41 200	42 600
Løpende kontrakter	3	119 777	145 504	148 700	101 050
Drift/Vedlikeholds kostnader	4	39 637	42 662	55 000	50 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	40 000	40 000
Forsikring	5	99 739	99 860	110 000	113 000
Energi		7 183	9 081	11 000	13 000
Andre driftsutgifter	6	1 676	6 207	5 600	4 150
Avskrivning driftsmidler	7	1 350	0	0	0
SUM KOSTNADER		407 115	437 657	417 974	443 594
DRIFTSRESULTAT		56 661	41 719	75 899	47 900
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		5 794	2 105	700	4 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		5 794	2 105	700	4 000
ÅRSRESULTAT		62 455	43 824	76 599	51 900

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	7	18 899	0
Sum anleggsmidler		18 899	0
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		25 014	22 455
Forskuddsbetaling Forsikring		30 399	27 465
Bankinnskudd	8	231 278	198 834
Sum omløpsmidler		286 691	248 754
SUM EIENDELER		305 590	248 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	9	190 261	140 281
Annen egenkapital		49 360	36 885
Sum egenkapital	9	239 621	177 166
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 125	28 547
Refusjon/utlegg		179	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		22 724	33 327
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 941	9 714
Sum kortsiktig gjeld		65 969	71 588
Sum gjeld		65 969	71 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		305 590	248 754

Sted:_____, dato:_____

Gunnar A. Iversen	Martin Unhjem	Ann Kristin Lindgaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

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

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelønn	79 530	77 710
5020 Feriepenger	9 941	9 714
5400 Arbeidsgiveravgift	6 283	6 139
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	785	767
Sum	96 539	94 330

Sameiet har 1 fast ansatte på timebasis. Lønn 2023 gjelder div forefallende arbeid

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	0	0
Sum	0	0

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Kostnadsføring følger utbetalingstidpunktet.

Note 3 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 507	31 999	19 000	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	3 475	4 348	4 700	750
6780 Kabel-tv/internett	92 794	109 157	125 000	100 300
Sum	119 777	145 504	148 700	101 050

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	19 387	7 389
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 801	22 787
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 486
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	318	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	131	10 000
Sum	39 637	42 662

Note 5 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	98 751	99 860
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	988	0
Sum	99 739	99 860

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 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	1 019
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	599	545
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	688
7000 Drivstoff	291	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	3 575
7770 Bank og kortgebyrer	787	2
7772 Andre gebyrer	0	378
8126 Gebyr	0	0
Sum	1 676	6 207

Note 7 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Snøfreser	Mark II Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 556	0
Årets tilgang :	0	20 249
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 556	20 249
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 556	1 350
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	18 899
Årets avskrivninger :	0	1 350
Anskaffelsesår :	2016	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	213 476	172 413
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	17 802	26 421
Sum	231 278	198 834

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

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital pr. 01.01	36 885	6 982
Annen egenkapital	12 475	29 903
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	190 261	140 281
Egenkapital pr. 31.12	239 621	177 166

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Det er avsatt til fond til fremtidig vedlikehold for 2023 kr 49 980,-.

Resultat og balanse med noter for Alstad Panorama Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alstad Panorama Boligsameie

Styreleder	Gunnar A. Iversen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Martin Unhjem (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Ann Kristin Lindgaard (sign.)	22.02.2024

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ALSTAD PANORAMA
Endret 11.04.19, sist endret 29.04.20

§ 1 «Alstad panorama Boligsameie»

Sameiets navn er «Alstad panorama boligsameie».

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 39, bnr. 234 i Bodø kommune som er overdratt fra Alstad panorama borettslag etter at eiendommen er seksjonert i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 08.06.11.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 39, bnr. 234, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av boligen.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets eventuelle krav mot selger.

§ 5 Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig kan ekstraordinært seksjonseiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i årsmøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i årsmøtet

Årsmøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styrets formann eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 7 Styre

Til å forestå driften av sameiet, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall årsmøtet bestemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseieren og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i årsmøtet.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8 Regnskapsførsel

Styret skal for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av årsmøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter årsmøtets nærmere beslutning.

§ 10 Mislighold

Advarsel

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at

seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn seksjonseier

Hvis en bruker som ikke er seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til seksjonseieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

El-bil

Eierseksjonssameiet har lagt til rette for ladestasjoner til elbil. Seksjonseieren selv må bekoste og vedlikeholde egen ladekurs fra leiligheten til parkeringsplass/carport, eget ladeutstyr og bruk av ladestasjon.

§ 11 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 12 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Salten tingrett som verneting.

§ 13 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Utskriftsdato: 15.10.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Trålveien 40A, 8013 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 416 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 89 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019001)
Navn	Trålveien 35
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13263/1804_2019001_Rp_Tr%c3%a5lveien%2035_planbest_20200611.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1221 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1221)
Navn	BE22. B/F1 og del av BE23
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8529/1221_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 502 m^2 **Formål** Bolig/Kontor

bodø KOMMUNE

Byggesak

BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS

Jensvoll Notveien 5A
8013 BODØ

Dato: 15.11.2019
Saksbehandler: .....Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte: .....
Deres ref.: .....
Løpenr.: 94319/2019
Saksnr./vår ref.: 2019/5649
Arkivkode: 39/234

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass:	Trålveien 40A og B, 8013 BODØ	Eiendom:	39/234
Tiltakshaver:	MG Prosjekt AS	Bygningsnr:	19579158 19579131 19579123
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS		
Tiltakstype:	Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Ferdigattest gis etter anmodning datert 08.11.19, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Annelise Bolland
konst. bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:
Elektroniske adresser: postmottak@bodo.kommune.no, hanne.aasmoe@bodo.kommune.no, www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

1221

Vedlegg

Bestemmelser

BODØ KOMMUNE:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR:

BE22, B/F1 & del av BE23 –
tilhørende kommunedelplan for Bodøsjøen

Planen er datert 16.12.2002 (sist rev. __.__.__)
Bestemmelsene er datert 16.12.2002 (sist rev. __.__.__)

Dato for siste behandling i planutvalget: 28.04.2003

Vedtatt av Bodø Bystyre i møte den: 12.06.2003

Under K.sak nr.: 03/60

Formannskapssekretær

§1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 16.12.2002) er avgrenset med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

A. **Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1)**
Boliger m/ tilhørende anlegg
B. **Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7)**
Felles adkomst
C. **Kombinerte formål (§ 25 2. ledd)**
Bolig/kontor

§3 FELLESBESTEMMELSER

A. Kommunedelplan for Bodøsjøen
For forhold som ikke framgår av bebyggelsesplankartet eller disse bestemmelsene, henvises det til kommunedelplan for Bodøsjøen med tilhørende bestemmelser.

B. Terreng og vegetasjon
Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og tilsås, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

C. Adkomst
Adkomst skal være som angitt med pil på plankartet.

D. Gjerder etc.
Gjerder og forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

E. Situasjonsplan
Sammen med byggesøknad skal det innsendes en situasjonsplan for den enkelte byggetomt som viser bebyggelsens plassering, leke-/oppholdsareal, adkomst, biloppstillingsplasser, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m.

§4 BYGGEOMRÅDER

BOLIGER m/ TILHØRENDE ANLEGG

Type bebyggelse
Innenfor formålet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Tomteutnyttelse
Trålvn. 22-34 & 36, 38, 44 og Bodøsjøvn. 61:
Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) satt til 25%.
Trålvn. 42:
Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) satt til 32.5%.

Leke- og oppholdsareal skal være i henhold til kommunale vedtekter til PBLs § 69.

Byggehøyde
Gesimshøyde og mønehøyde settes til hhv. maksimalt 7 m og 11 m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takform
Trålvn. 22-34 & 36, 44 og Bodøsjøvn. 61:
Bygninger skal ha saltak med 30-35 grader takvinkel.
Trålvn. 42 og 38:
Bygninger skal ha saltak med 25-35 grader takvinkel, alternativt flatt tak.

Møneretning skal følge byggets lengste sider.

Parkering
Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunale vedtekter til PBLs § 69.

§5 FELLESOMRÅDER

FELLES ADKOMST

A. Felles adkomst
Felles adkomst er felles for eiendommene Trålvn. 22-34 & 36 og Trålvn. 38. Ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av felles adkomst tillegges eiendommene med like andeler.

§6 KOMBINERTE FORMÅL

BOLIG/KONTOR

A. Type bebyggelse
Innenfor formålet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg i kombinasjon med kontorformål.

Tomteutnyttelse
Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) satt til 32.5%.
Leke- og oppholdsareal skal være i henhold til kommunale vedtekter til PBLs § 69.

Byggehøyde
Gesimshøyde og mønehøyde settes til hhv. maksimalt 8.5 m og 11 m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takform
Bygninger skal ha saltak med 25-35 grader takvinkel, alternativt flatt tak. Møneretning skal følge byggets lengste sider.

Parkering
Parkeringskravet er i henhold til kommunens vedtekter til PBLs § 69.

bodø KOMMUNE

Siste revisjonsdato: 11.05.2020
Siste ending vedtatt av Plan- og miljøutvalget den: 27.05.2020

Dato for behandling i Plan- og miljøutvalget: 27.05.2020
Vedtatt av bystyret i møte den: 11.06.2020
Under K. Sak nr:

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: 11.06.2020
K.sak.nr.: 85/20/136
Bystyrets sekretær

Planbestemmelser til detaljplan for Trålveien 35, PLANID 2019001

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for framtidig utvikling av eiendommen til boligformål, blokkbebyggelse. Innenfor planområdet planlegges nye boenheter med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsanlegg og samferdselsanlegg.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå datert 05.01.2020, PlanID 2019001-2.

1.2 Planområdets arealformål

Bolig – blokkbebyggelse (1113)
Uteoppholdsareal – felles (1600)
Kjøreveg – offentlig (2011)
Fortau – offentlig (2012)
Annen veggrunn teknisk anlegg – offentlig (2018)
Parkeringsanlegg – felles (2083)

1.3 Oppheving av planer

Denne detaljreguleringen opphever delvis reguleringsplan for Trålveien 35, felt B10 og BA2, PlanID 1226.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle. For universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

2.3 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner herunder, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering og trafostasjoner på overflaten. Situasjonsplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivaretatt.

2.4 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

2.5 Slokkevann

Tilstrekkelig kapasitet for slukkevann skal dokumenteres.

2.6 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terreng.

2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

2.8 Leke- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til den enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

2.9 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.10 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.11 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering på egen grunn, eller i felles anlegg med nabobebyggelse. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.12 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

2.13 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Behovet for nettstasjon avklares med energileverandør. Valgte energiforsyningsløsning skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.14 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen ulempeplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra byggc- og anlcggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i T-1442. Ulempeplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)

a) Området er avsatt til boliger – blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg.
b) Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.
c) Det tillates tekniske installasjoner med 2,5 meter over tillatte byggehøyder. Det forutsettes at arealet til dette ikke overskrider 20 % av takflatenes areal, og er tilbaketrukket fra gesims med en avstand på minimum 2,5 meter.
d) Det tillates rekkverk i nødvendig høyde i henhold til gjeldende tekniske forskriftskrav over angitte byggehøyder til å sikre felles takterrasser.
Det tillates trappetårn/heis for tilgang til takterrasse 3,5 m over angitte byggehøyder og utover regulert linjetema. Trappetårn/heis skal integreres i bygningskroppen eller skal trekkes 3,5 meter tilbake fra gesims/takkant mot offentlig vei. Heistårn/trappetårn kan stikke opp over maksimalt regulert høyde med inntil 1 meter
e) Takterrasse er ikke tillatt over k+36,0 (4. etasje).
f) Linjetema regulert høyde gis en fleksibilitet +/- 2 meter i horisontalplanet (sideveis forskyvning av nedtrappende høyder) innenfor byggeområde BBB.
g) Det tillates anleggelse av privat adkomstareal og gjesteparkering for bil innenfor byggeområdet.
h) Det skal etableres fysisk sperre i nordre del av adkomstareal innenfor BBB for å hindre gjennomkjøring.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

a) Området er avsatt til uteoppholdsareal – felles.

b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet til bruk for alle aldre og ulike funksjonsnivå.
c) Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.
d) Det tillates ikke etablering av gjesteparkering, avfallhåndtering, nettstasjoner og lignende innenfor f_BUT.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-2)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

Kjøreveg – felles (f_SKV3)

a) Området er avsatt til felles trafikkareal – kjøreveg adkomst til p-kjeller og bebyggelse.
b) Det tillates adkomst med bil direkte fra trafikkarealet til p-kjeller i byggeområdet BBB.

Fortau – offentlig (o_SF1-2)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

Annen veggrunn teknisk anlegg – offentlig (o_SVT1-2)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.

Parkeringsanlegg – felles (f_SPH)

a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg under bakken.
b) Det tillates boder, tekniske rom og vertikale føringer for boligbebyggelse (BBB) innenfor parkeringsanlegget.
c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone frisikt, H140_1

H140_1 er frisiktsområde i avkjørsel og kryss, som skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

6.0 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.3.
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet i området.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevann. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. § 2.14.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert. Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre.
- Ved krav om tiltaksplan for eventuelle forurensede masser skal den være godkjent av Teknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse.
- Teknisk og grønn infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.
- Fortau.

6.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende ferdigattest gis skal følgende foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.

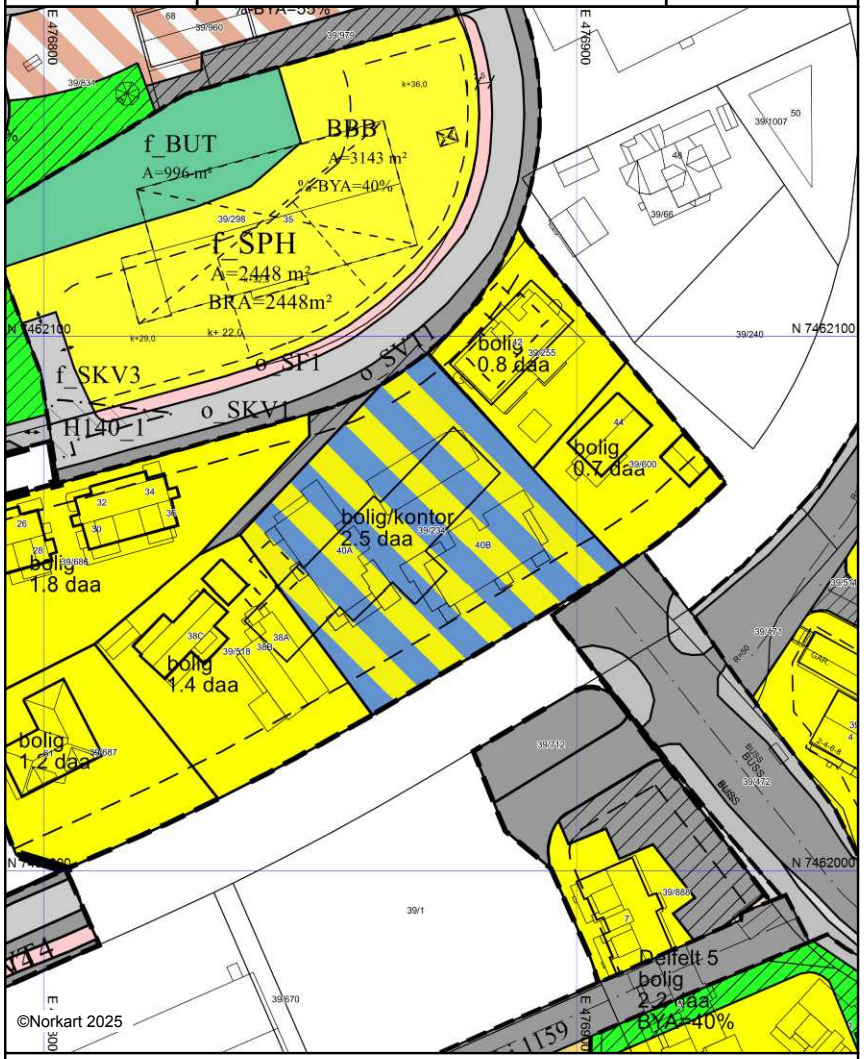
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/234/0/9
Adresse: Trålveien 40A
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

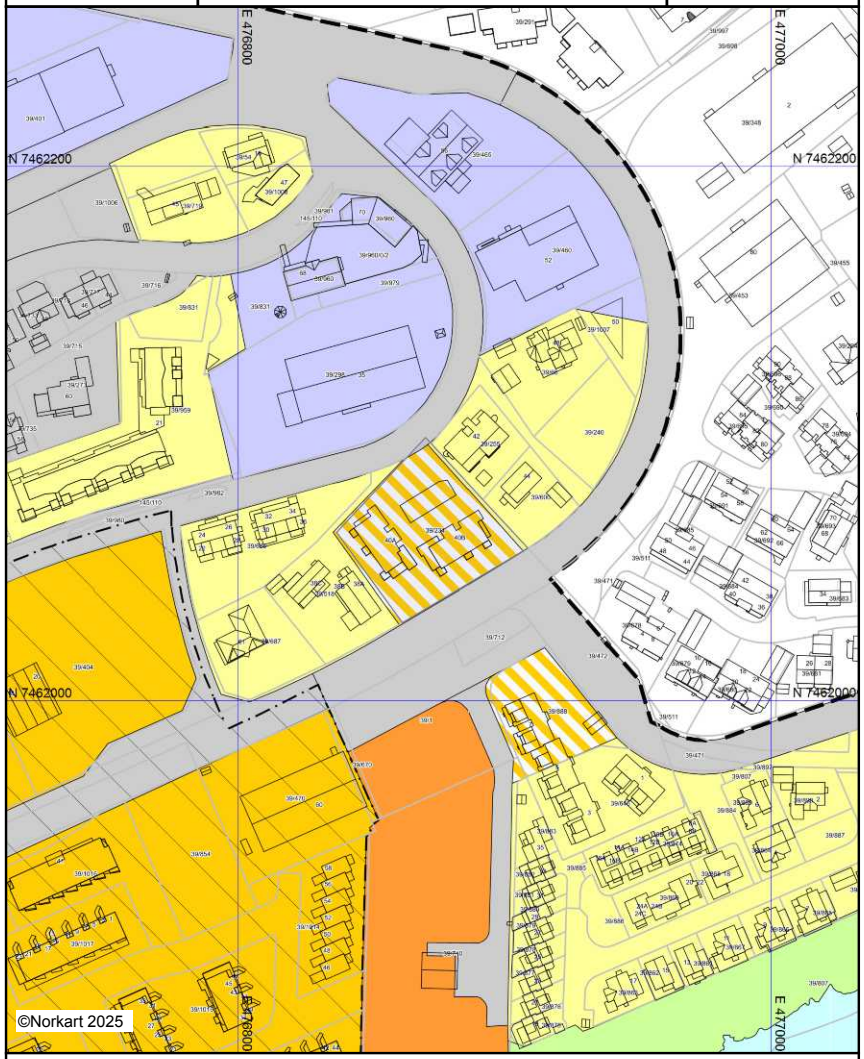
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/234/0/9
Adresse: Trålveien 40A
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsområde - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer 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
- Båndleggingggrense 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

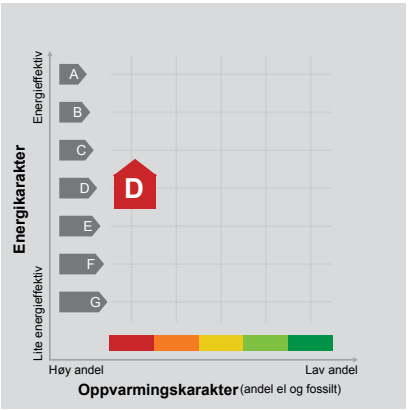
Andre planobjekter

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Trålveien 40A
Postnummer	8013
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19579131
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-182788
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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.

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

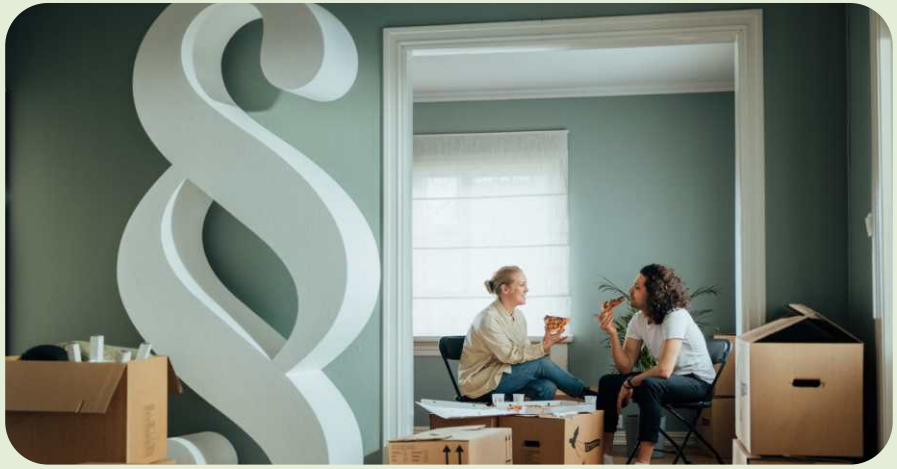
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250442 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Trålveien 40 A, 8013 Bodø.
Gnr. 39, Bnr. 234, Snr. 9, 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: 23250442
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.11.2025

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no