

Velkommen til

Fredensborgveien 124 A, 8005 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fredensborgveien 124 A
8005 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 203,-

BRA/BRA-i	84 / 70 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Etasje	4 av 6

Energimerke 

Velkommen til Fredensborgveien 124 A! En moderne og romslig 3-roms eierleilighet fra 2018 med sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet.

Her bor du i et nyere bygg med heis, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som forlenger sesongen. Beliggenheten er ideell, med gangavstand til alt Bodø sentrum har å by på, som Stormen kulturhus, butikker og restauranter, samtidig ligger man skjermet fra den travleste bykjernen.

Høydepunkter:
- Energieffektiv med energiklasse B.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad med gulvvarme og vaskemaskinopplegg.
- To soverom og en praktisk innvendig bod.
- Garasjeplass i fellesanlegg under bygget m/ladeboks.

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!



Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fredensborgveien 124 A, 8005 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 301, Snr. 39, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 086 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 123 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 124 840,- 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 15 514,-
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 620,- pr. 2026
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 3 203,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Opplyst av NOBL 28.04.2026

Felleskostnader: Drift/vedlikehold & vannbåren varme kr 1 748,-
Tilleggsytelser: Felleskostnader lik fordeling jmf vedtekter kr 1 355,-
Parkeringsrett kr 100,-

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Vedlagt regnskap viser at sameiet hadde et årsresultat i 2025 på kr 758 094,-
Sameiet budsjetterer i 2026 et overskudd på kr 15 721,-

Forretningsfører
NOBL (Torvgata 2, 8006 Bodø)
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
4: 79 m²,
Underetasje: 5 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 6

Parkering
Leiligheten disponerer egen oppmerket parkeringsplass- med elbil lader.

Sameiets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 301, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 5 178 m². Sameiebrøk 65/9637 Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

iht. matrikkalrapport av Bodø kommune datert 29.01.2026

Tomten er flat og opparbeidet med støpte adkomstarealer, samt felles uteareal med etablert lekeområde og nedfelte søppelkontainere.

Byggeår
2018 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

4. etasje
BRA-i 70 m²: Entré, bod, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

Underetasje
BRA-e 5 m²: Bod.

Innglasset balkong på 9 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i fellesanlegg.

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

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

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

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

Standard
Leilighet fra 2018 som har gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer medfølger kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut og et vannstoppsystem.

Bad/Vaskerom:
Rommet er en prefabrikkert baderomskabin i betong. Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. Utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad/vaskerom. For øvrig er det parkett i oppholdsrom.
Vegger: Fliser på bad/vaskerom. Ellers malte flater.
Himling: Himlingsplater i metall på bad/vaskerom. Ellers malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør er av støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling på bod. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvann leveres fra en felles berederløsning for bygget.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer. Anlegget er fordelt på 10 kurser med 32A hovedsikring, og er i hovedsak skjult.

Branntekniske forhold:
Bygningen har et felles brannvarslingssystem.

Lagring:
Leiligheten disponerer en innvendig bod på 3,1 m² og en ekstern bod på 5 m² i bygningens underetasje. I tillegg medfølger en garasjeplass i fellesanlegg med el-lader.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som

seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Felles berederløsning. Ikke inspisert

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er et pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg eller lignende.

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Yttervegg (YV1) er beskrevet med 6 mm Formica, 28x98 mm impregnerte vertikale lekter, vindsperre, 9 mm GUX-plate, 48x198 mm bindingsverk med isolasjon c/c 600 mm, dampsperre, 48x48 mm utlekting med isolasjon c/c 600, og 12,5 mm gips. Total tykkelse er 302 mm.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong på 9 m² med vegg av metall og glass. Gulv i betongdekke.

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

Beliggenhet
Med denne leiligheten som base bor du sentralt og tilbaketrukket i Bodø sentrum. Fra adressen i Fredensborgveien er det gangavstand til alt du trenger i hverdagen, samtidig som gaten er skjermet fra byens mest trafikkerte ferdselsårer. Herfra kan du spasere til jobb, butikker og kultur, og enkelt trekke deg tilbake til roligere omgivelser når dagen er over.

På få minutter når du matbutikker, treningssentre som Feel24 og Rapida, og busstoppet i Bankgata med forbindelser i alle retninger. En kort spasertur tar deg også til Koch og Glasshuset for shopping, eller ned til havna for en ettermiddagskaffe på Bryggerikaia. Bodøs

rike restaurantliv, med steder som LystPå og Pangea, ligger også innenfor komfortabel rekkevidde til fots.

Kulturtilbudet er like tilgjengelig, med Stormen kulturhus og bibliotek en kort gåtur unna. For de med barn ligger både Aspåsen skole, Bankgata ungdomsskole og flere barnehager i nabolaget. Når du ønsker et avbrekk i naturen, er en spasertur langs moloen et populært valg blant de lokale, og for lengre turer er det kort vei med bil eller buss til opplevelser som Mjelle eller Saltstraumen.

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 04.07.2018. 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
Vannbåren varme via fjernvarme. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Radon
Leiligheten ligger i 4. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Bryggeritomta Sentrum. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 141 951,- for 2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Kristin Simonsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1231595
Dato: 06.11.2017
SNR: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65 / 9637

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 100069
Dato: 06.01.1962
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven
Rettighetshaver Bodø Aktiebryggeri.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 102454
Dato: 01.08.1966
Rettighetshaver Bodø Aktiebryggeri.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 104127
Dato: 13.09.1972
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. lagerbygning
Overført fra gnr 138 bnr 683.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 6816
Dato: 06.06.2003
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 1275643
Dato: 15.11.2017
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 1275643
Dato: 15.11.2017
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1275643
Dato: 15.11.2017
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn

de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
GRØNT BOLIGLÅN:
"Denne boligen kvalifiserer til Grønt boliglån med ekstra gunstig finansiering i SpareBank 1 Nord-Norge. Kontakt bankrådgiver eller megler for mer informasjon."

SAMEIET HAR EGEN HJEMMESIDE:
https://bryggerihagen.no/

HUSDYR:
"Det forutsettes av husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere.
Lufting av husdyr må skje utenfor fellesarealer. Husdyr skal alltid holdes i band i alle fellesareal. Ved "uhell" i ganger eller andre fellesareal, er eier ansvarlig for å fjerne dette/vaske umiddelbart."

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført den 05-05-2026.
Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 05.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.04.2026
Energiattest, datert 05.05.2026
Vedtekter, datert 24.04.2025
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 22.04.2026
Bygningstegninger, datert 16.03.2017
Ferdigattest, datert 04.07.2018
Seksjonering, datert 08.11.2017
Matrikkelrapport, datert 28.04.2026

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

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

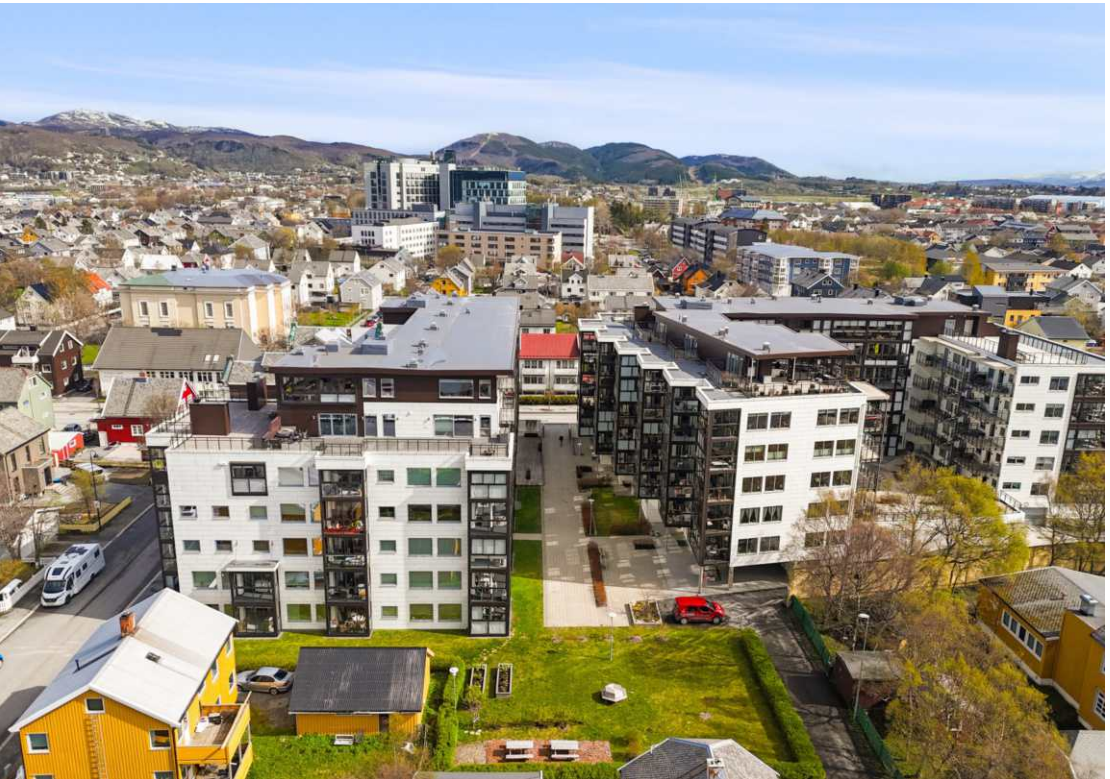
Oppdragsansvarlig
Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 907 44 481
E-post: sander.moe@em1nn.no

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

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







































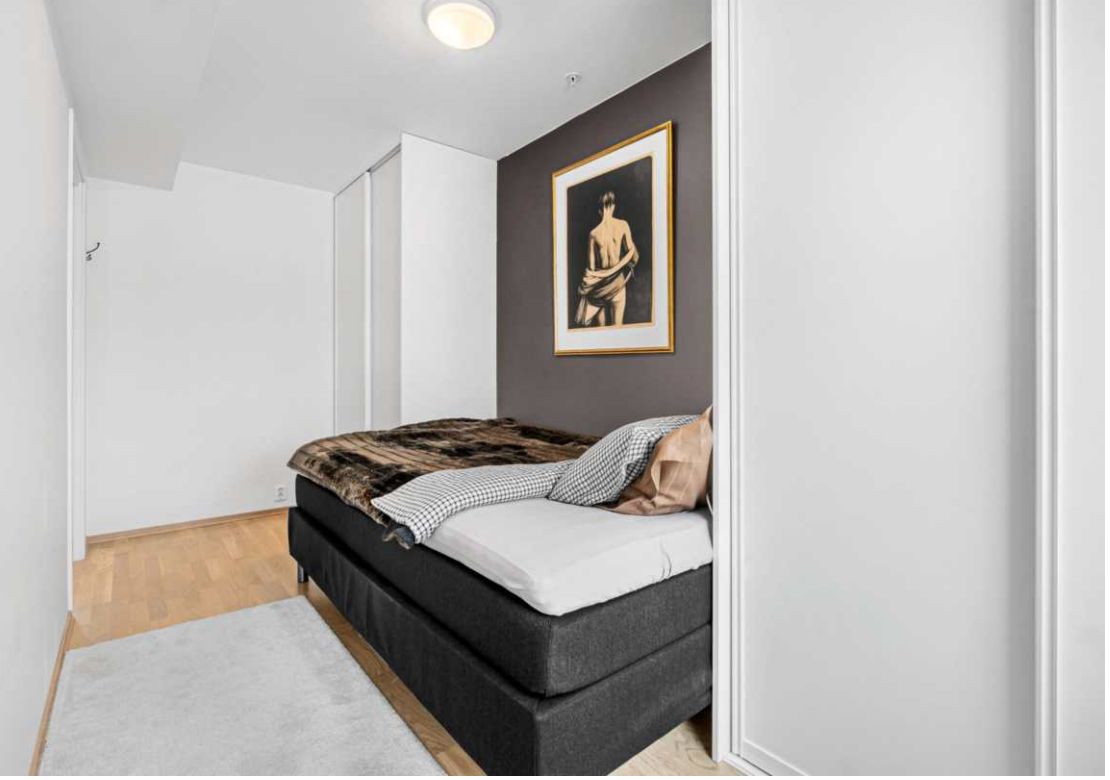



AEG

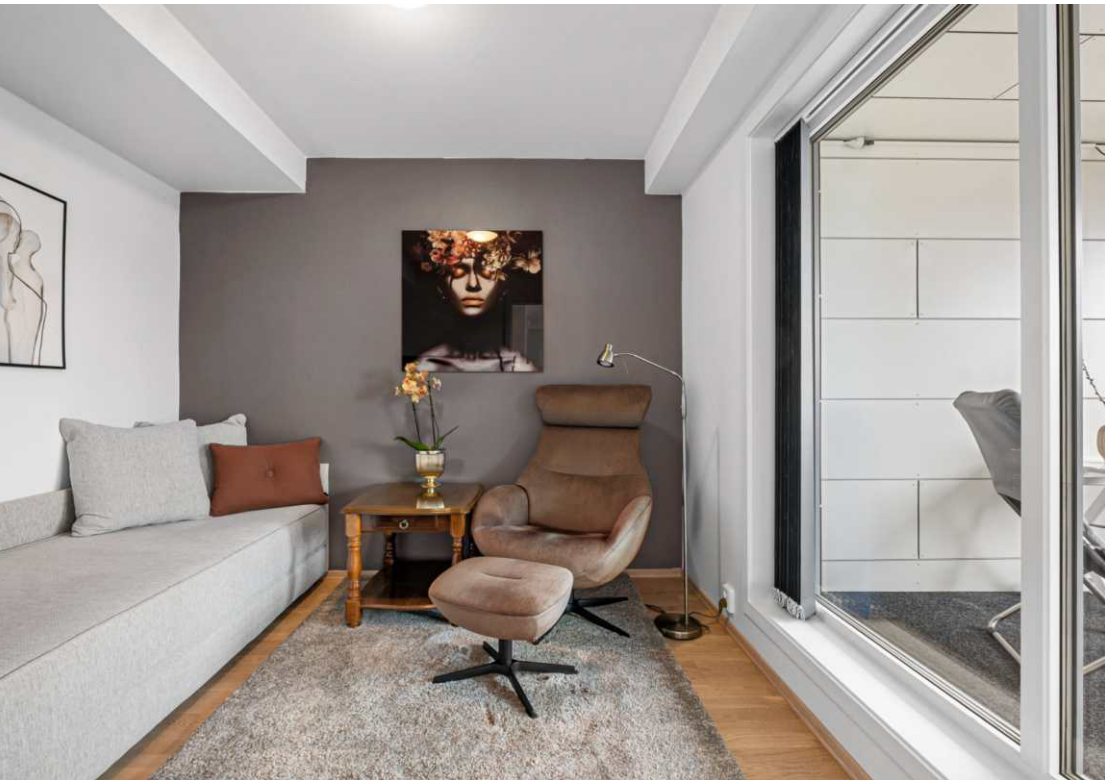






































Plantegning



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.

FREDENSBORGVEIEN 124A

Nabolaget Domkirken/Aspåsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bankgata	Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	8 min 0.7 km
Bodø lufthavn		20 min

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.)	355 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	244 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	83 elever, 7 klasser	14 min 1.3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	328 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	93 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	5 min 0.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø kommune KOngens gate	5 min
Nedre torg	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

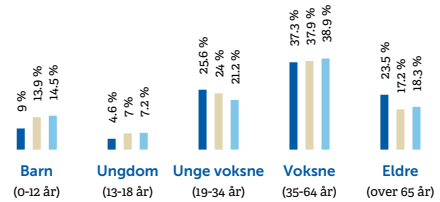
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Domkirken/Aspåsen	930	536
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	45 barn	4 min 0.3 km
Asphaugen barnehage (1-5 år)	96 barn	7 min 0.5 km
Gla'ungan (1-5 år)	38 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Parkveien Bodø	PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Meierikvartalet	PostNord	5 min 0.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

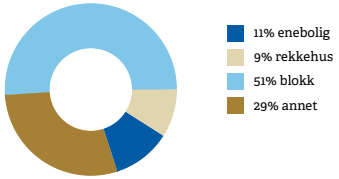
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 77/100

SPORT

Asphaugen videregående skole gy...	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Bankgata kunstgressbane	Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Feel24 Bodø Sentrum		4 min
Rapida Meierikvartalet		5 min

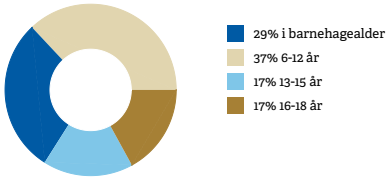
BOLIGMASSE



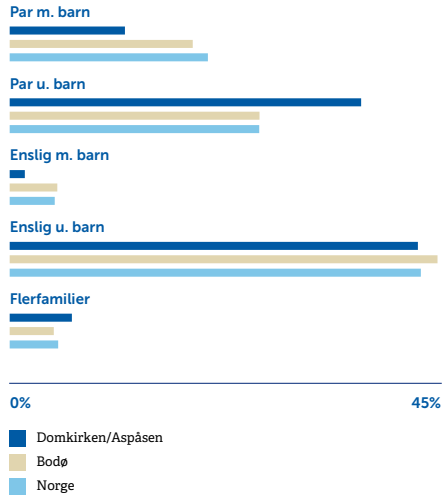
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	7 min
Apotek 1 Tordenskjold	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



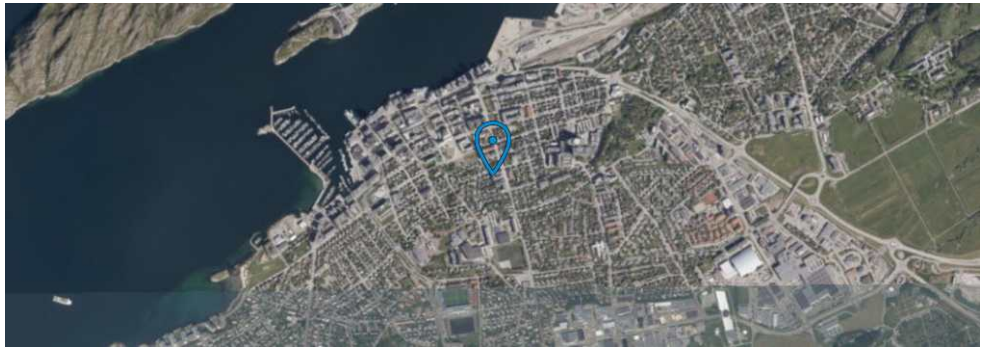
FAMILIESAMMENSETNING

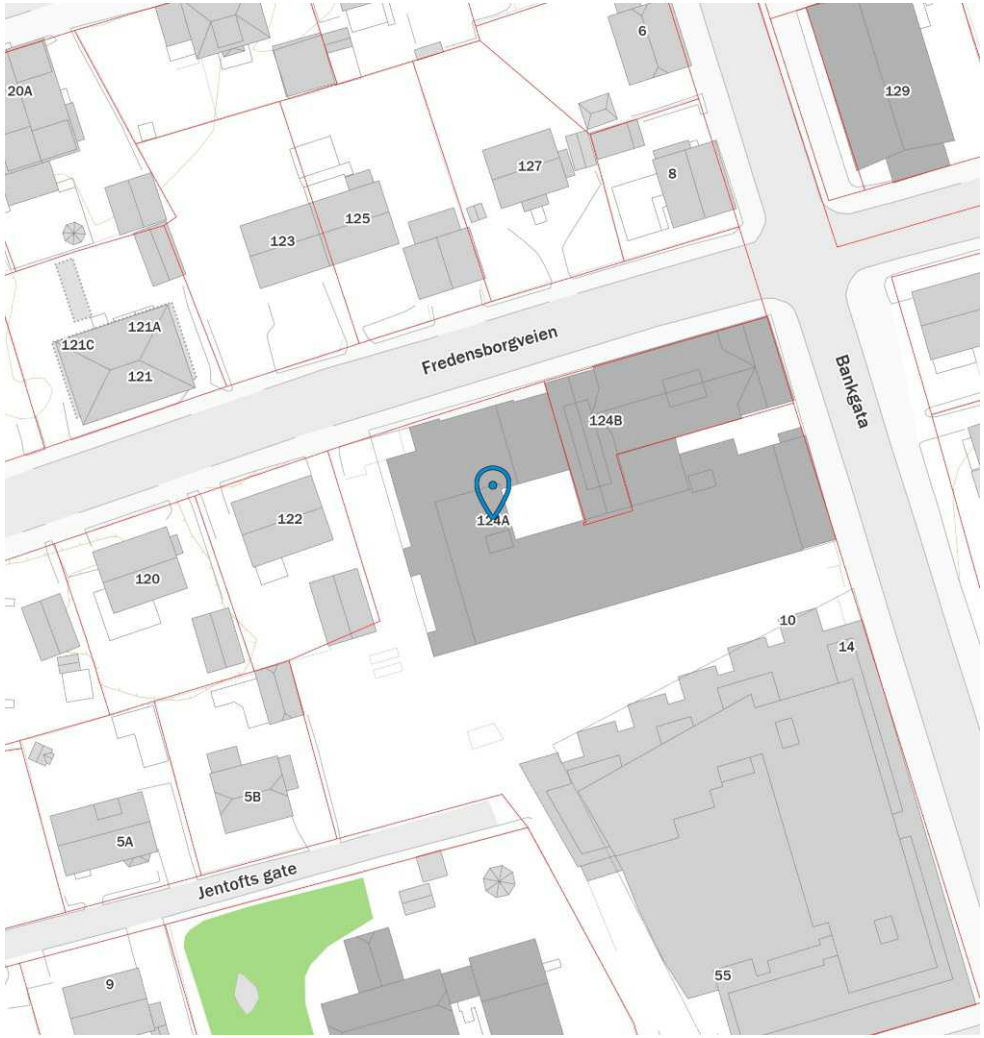


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 301, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1608 **Eiendomsverdi ref nr:** DO7046

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

B
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og 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
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 (https://iverdi.no/).

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

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning med arealer over 7 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 3 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2018, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 8 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.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

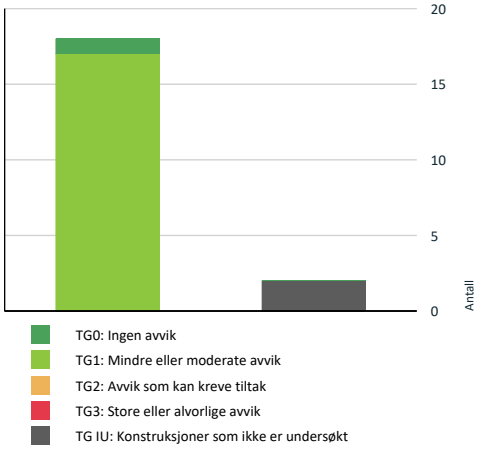
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

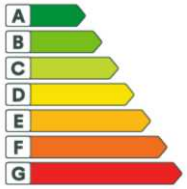
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med metall og glass vegg.
Gulv i betongdekke.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll fra kjøkken til stue og målt ca 10mm 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i metall

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

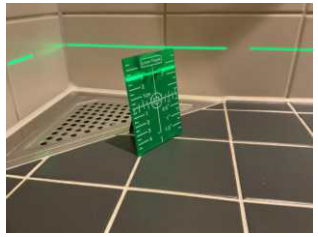
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del

Tilstandsrapport

som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.






KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Plassert i himling på bod.



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulvvarme via fjernvarme



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og 32A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod. Fordelt over 10 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.
   2018 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?
   Nei
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

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

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



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

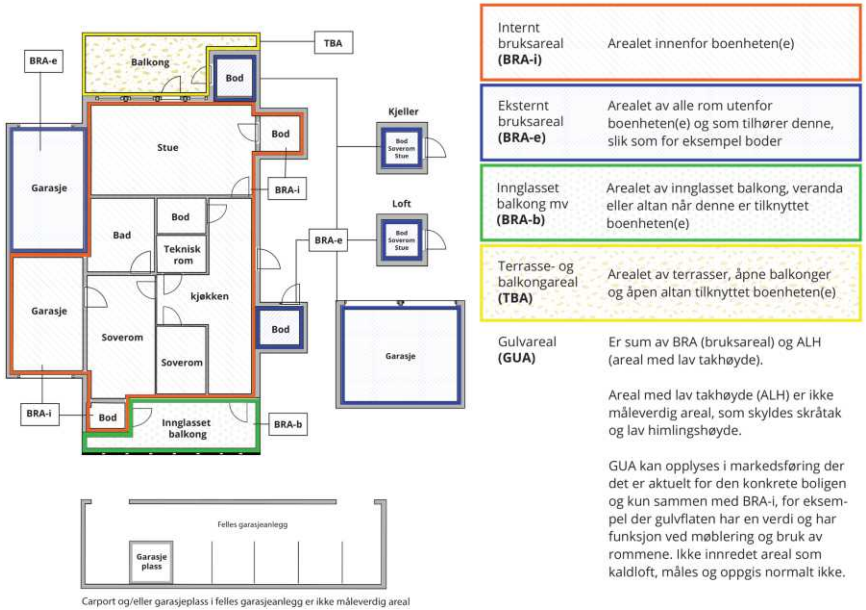
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fredensborgveien 124 A , 8005 BODØ
Gnr 138 - Bnr 301
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 Etasje	70		9	79	
Underetasje		5		5	
SUM	**70**	**5**	**9**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
Underetasje		Garasje, bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Kristin Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	301		39	5178 m²	Matrikkelen, Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Fredensborgveien 124 A

Hjemmelshaver
Simonsen Kristin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest

B

Adresse	
Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291205**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300523709**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **301**
Seksjonsnummer **39**	Bruksenhetsnummer **H0406**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
67,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **73,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 115 kWh**

Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ

Detaljering

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

Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 29.04.2026
Simonsen, Kristin

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

Kristin Simonsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fredensborgveien 124A
8005 Bodø

1804-138/301/0/39

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Sameiet Bryggerihagen
Fredensborgveien 124 A
8005 BODØ

Vår ref.: 653/39
Type: Sameie
Eiere: Kristin Simonsen

Organisasjonsnr: 920 036 872 **Seksjonsnr:** 39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 203**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	1 748
Tilleggsytelser:	Felleskostnader lik fordeling jmf vedtekter	1 355
	Parkeringsrett 1	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	3 265
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	481 752

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Martin Arne Nyheim
Adresse:	Parkveien 55 H0506
Postnr/-sted:	8005 BODØ
Telefon:	Mob.: +4791643543
E-post:	SameietBryggerihagen@mittnobl.no
Webside:	http://www.bryggerihagen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 265	Andre inntekter:	2 356
Annen formue:	57 705	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	138/301 - seksjon:39
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1687279

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	07.11.2017	SSBnr:	H0406
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet	P-rom	63

Fasiliteter:

Sameiet har egen nettside: http://www.bryggerihagen.no

Boligselskapet har gjesteleiligheter og felleslokale som kan leies av eierne.

Megler må gi beskjed til Nobl og styret om ny eier ved eierskifter.

Endel seksjonseiere eier/har parkeringsrett i garasjen og betaler driftskostnader tilknyttet denne. Ved salg må eier selv opplyse til megler om parkeringsretten inngår i salget. Denne informasjonen må opplyses når ny seksjonseier skal godkjennes av styret, samt oversendes til Nobl i forbindelse med eierskifteregisteringen.

Boligopplysninger:

Sameiet Bryggerihagen
Fredensborgveien 124 A
8005 BODØ

Vår ref.: 653/39
Type: Sameie
Eiere: Kristin Simonsen

Organisasjonsnr: 920 036 872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Utbygger Bryggerihagen AS har pr 11.12.17 oppgitt BRA til å være ihht seksjonering (uten vinterhage og bod)

Seksjonen har disposisjonsrett på garasjeplass nr. 54.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har husordensregler

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.

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.

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

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRYGGERIHAGEN

Vedtatt 15.11.17, 07.05.20, endret 27.05.21, 28.04.22, sist endret 24.04.25.

§ 1
Navn og formål

Sameiets navn er Bryggerihagen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 138, bnr. 301 i Bodø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Hva sameiet omfatter - Rettslig råderett

Sameiet omfatter 140 boligseksjoner. Videre omfattes garasjeanlegg og øvrig fellesareal som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver enkelt rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Til andelene er det knyttet en eksklusiv bruksrett til hver enkelt seksjon med seksjonens eierbrøk som er fastsatt ved seksjoneringen, seksjon 1-140. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig urimelig ulempe eller skade for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjon har en stemme hver. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringene berører.

Seksjonseierne har ikke rett til å gjennomføre noen tiltak på sameiets fellesareal uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindskjerming innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt, påbygg, o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner.

Da private takterrasser består av dekke (gulv) og sameiets tak, kan heller ikke seksjonseier endre gulvet eller plassere permanente innretninger på terrassen uten styrets godkjenning.

Lagring på utvendige balkonger skal sikres på forsvarlig måte, og det skal ikke lagres over rekkverkets høyde. Det er ikke lov til å sette opp jacuzzi eller lignende på balkong, terrasse eller veranda tilhørende den enkelte seksjonseier eller på fellesarealene.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Det er ikke anledning til seksjonering av eierseksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager. All utleieaktivitet skal meldes til styret.

§ 3
Eksklusiv bruksrett – Parkering, boder og øvrig fellesarealer

Til seksjonene er det også knyttet en eksklusiv bruksrett til de parkeringsplasser med sportsbod, samt øvrige boder som følger iht fordelingsliste for den enkelte seksjon. Endring av den enkeltes bruksrett her skjer ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringene berører, og skal meldes til styret.

Styret kan omfordele HC plass eller tilrettelegge for flere HC plasser i garasjeanlegget for å oppfylle krav til seksjonseier med handicap. HC plass kan endres til normal parkeringsplass eller omvendt.

Ved salg av seksjon med parkeringsrett skal parkeringsplass og sportsbod ryddes uten opphold. Den enkelte andelseier har ansvar for å utbedre skader på vegger, gulv og tak i boden. Dersom sameiet må utbedre skader påført av seksjonseier på vegger, gulv og tak i tilknytning til parkeringsplassen vil kostnadene for dette kreves erstattet av seksjonseier Parkeringsrett/bruksrett som ikke følger seksjonen eller ikke blir overtatt av annen seksjonseier tilfaller sameiet.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til tildelt parkeringsplass i samsvar med sameiets leverandør av ladetjenester. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av eget ladepunkt.

Alle arealer som ikke er bebygget er fellesareal, med unntak av følgende:

- *Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til det hageareal, etc. som følger med andelen iht. prospekt og tegninger.*
- *Alle sameierne har rett til bruk av fellesarealene for øvrig som tilhører eiendommen. Fellesanleggene må ikke nyttes til lagring av personlige eiendeler eller nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.*

§ 4
Fellesutgifter

Fellesutgifter betales hver måned. Akontobeløp fastsettes av styret. Akontobeløpet dekker også avsetning til fremtidig vedlikehold. Styret kan endre fellesutgifter med en måneds skriftlig varsel.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Følgende fellesutgifter skal fordeles likt på hver seksjon:

- *Snøbrøyting, plenklipping, administrasjon og renhold fellesareal, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kabeltv/internett.*
- *Øvrige felleskostnader fordeles etter brøk.*
- *Eiendomsskatt og kommunale avgifter forutsettes fakturert seksjonseier fra leverandør. Hvis ikke fordeles dette etter brøk.*

Styret fastsetter hvordan nye fremtidige utgifter skal fordeles etter om utgiften er arealavhengig eller naturlig å fordele etter antall seksjoner.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5
Vedlikehold/Vedlikeholdsfond

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) synlige rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av filter på aggregat
j) vinduer og ytterdører
k) Innvendige overflater og rensing av sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende. For de som har innglassede balkonger innebærer vedlikeholdsansvaret i tillegg ansvar for slik som innvendig vedlikehold av glassflaten og smøring av åpningsmekanisme. For seksjonene med takterrasse har seksjonseier ansvar for takterrasse med alt tilhørende inventar til og med dekket
l) Håndholdt slukkeutstyr i den enkelte seksjon
m) Holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning. Dette gjelder likevel ikke sluk, ytterdører og vinduer. For vindu og ytterdører er seksjonseier kun ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseierne, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, radiatorer og annen gulvvarme.

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

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

Vedlikeholdsfond

Årsmøte kan avsette til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter som betales forskuddsvis hver måned.

§ 6
Forsikring

For de tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for de deler av bygningen som seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for, i henhold til disse vedtektene, er det seksjonseier som skal dekke kostnadene med egenandel hvis forsikringen benyttes. Det samme gjelder i de tilfeller der skaden oppstår som følge av seksjonseiers mangelfulle vedlikehold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen i seksjonseiers husstand, besøkende eller den seksjonseier har overlatt sin seksjon til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan sameiet kreve dekket egenandelen av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden eller forsømmelsen oppstår på fellesareal eller i seksjonseiers bruksenhet.

I de tilfellene nevnt ovenfor, og der det foreligger dekning både etter bygningsforsikringen og seksjonseiers forsikring, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring kan benyttes.

§ 7
Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre, som velges blant sameierne med alminnelig flertall.
Styret skal bestå av 5 medlemmer + 1 varamedlem , hvor 1 velges som styreleder.

Tjenestetiden for styreleder og 2 styremedlemmer er 2 år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

For å sikre kontinuitet i styrets arbeid skal styreleder og 2 styremedlemmer velges av det ordinære årsmøtet det ene året, mens 2 styremedlemmer og varamedlem velges av det ordinære årsmøtet det påfølgende år.

§ 8
Styrets ansvar og arbeidsoppgaver/signatur

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder Protokollen skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøtte styremedlemmer.

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser. Styret skal sørge for at det blir gjennomført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret fastsettes felleskostnader. Akontobeløp fastsettes av styret. Akontobeløpet dekker også avsetning til fremtidig vedlikehold. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene betales hver måned.

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

§ 9
Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Forut for årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle sameierne med varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Det ordinære årsmøtet skal:

***1.** Behandle årsrapport for styret.*
***2.** Behandle og godkjenne årsregnskapet.*
***3.** Fastsette styrets eventuelle godtgjørelser.*
***4**. Velge styremedlemmer*
***5.** Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.*

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

1. *Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.*
2. *Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.*
3. *Endring av vedtektene.*

4. *Salg, kjøp eller bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.*
5. *Fasademessige endringer. Omfatter også fargevalg.*

§ 10
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til slikt møte kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist enn ordinært årsmøte, men skal likevel være minst 3 dages varsel.

§ 11
Mislighold/Fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap 13.

§ 12
Annet/Utfyllende bestemmelser

Det påligger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler. Endringer skal skje i henhold til loven.

Styret skal fastsette regler for parkeringsområder, parkering på gjesteplasser, bruk av elbil-ladeanlegg, bruk av gjesterom, felles stue/kjøkken, treningsrom m.v. Dette er regler beboere må forholde seg til i likhet med vedtekter og husordensregler.

Styret kan også fastsette regler for bruk av utendørs fellesanlegg.

Seksjonseiere skal være registrert med kontaktinformasjon i Nobls eierportal «Min side». Informasjon skal inneholde opplysninger om eiers navn, alt. navn på kontaktperson der firma står som eier, adresse, e-post og telefon. Samme informasjon sendes styret ved kjøp/overtakelse av seksjon.

Ved utleie av seksjon plikter seksjonseier å registrere leietakers navn, e-post og telefon på «Min side» på nobl.no. I tillegg skal det sendes skriftlig melding til styret med de samme opplysninger.

Seksjonseier plikter å videreformidle informasjon fra styret/sameiet til ny eier eventuelle leietakere.

Kun seksjonseiere har anledning til å åpne garasjeporter ved bruk av telefon. Åpningskode for hovedinnganger tildeles ikke seksjonseier.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 13
Diverse forpliktelser/tvister

Styremedlem eller styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder «Lov om eierseksjoner».

--oOo--

Trivselsregler Sameiet Bryggerihagen – rev. april 2023

1.Formål
Trivselsreglene skal bidra til å fremme et godt miljø og god trivsel i Bryggerihagen.
Alle beboere i sameiet skal bidra til vern om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Ro
Alle som bor i sameiet må være med å ta ansvar for ro og orden, og behandle eiendommen forsvarlig.
Det forutsettes at det er alminnelig ro i sameiet etter kl. 23 på hverdager og søndager. Fredag og lørdag kl. 24.

3. Felles- og uteområder
Fellesrommene er en viktig del av bomiljøet. Alle må derfor bidra til at disse er mest mulig attraktive for alle brukere.
Balkonger, vinduer og fellesareal må ikke nyttes slik at andre beboere blir sjenert i urimelig grad.
Det er ikke tillatt å bygge boder/kasser over rekkverkshøyden på de åpne balkongene
Fellesarealene inkl. gangareal utenfor leilighetene skal ikke nyttes til lagring/ plassering av personlige eiendeler. Dette av brann- og renholdsmessige årsaker.
Lufting av matter, sengetøy og lignende skal ikke skje ut av vinduer, terrasser eller veranda, men på egnet sted på bakkeplan.
Blomsterkasser eller lignende skal av sikkerhetsmessige grunner ikke henges på utsiden av gelendre.

4. Låsing av dører
Dører til innganger, boder og garasjer må av hensyn til alminnelig sikkerhet være låst.

5. Husdyrhold
Det forutsettes av husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere.
Lufting av husdyr må skje utenfor fellesarealer. Husdyr skal alltid holdes i band i alle fellesareal. Ved ”uhell” i ganger eller andre fellesareal, er eier ansvarlig for å fjerne dette/vaske umiddelbart.

6. Grilling
Innglassede balkonger kan ikke benyttes til grilling.
Grilling på takterrasser eller atrium 2 etg er ikke tillatt av brannvernmessige årsaker.

Det er ikke tillatt å ha åpen ild/bål noen steder i Bryggerihagen av hensyn til brannfaren.

7. Avfall
Søppelanleggene er kun ment for privat husholdningsavfall.
Glass og metall kastes i egen søppelcontainer ved Fredensborgveien.
Husholdningsplast kan kastes i tilhenger ved utkjøring fra garasje 3.
Større mengder søppel, for eksempel pappesker, isopor, må fjernes av beboer selv.
Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget

Trivselsregler revidert etter årsmøtevedtak 2022

Styret i Bryggerihagen

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Bryggerihagen

Onsdag 22.04.2026, kl. 17:30 Sted: Folkets hus Bodø

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Nobl v/Simen Benonisen velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Nobl v/Simen Benonisen velges som sekretær.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Sameiets formann velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Iht. Budsjett 2026 foreslås styrehonorar for 2026 til kr 300 000,-.

5. SAK FRA STYRET - VENTILASJONSHETTER/ KOMBIRISTER FLEXI

Under befaring av utvendig bygg høsten 2025 ble det registrert rustskader på mer enn 60 ventilasjonshetter. Rustvann renner nedover platekledning og avsetter rustfarge. Saken er reklamert til produsent Flexit som viser til at reklamasjonsfristen er utløpt, og derfor fraskriver seg ansvar.

Styret har i samarbeid med Byggmester Alfheim forhandlet med leverandøren om

erstatning. Som frivillig servicetiltak bidrar leverandøren med levering av et antall kombirister til Sameiet. Montasjekostnader besørges av Sameiet.

Utskifting av ristene vil gjøres i løpet av våren. Arbeidet gjøres fra mobil lift hvor også fasaden vil bli inspisert for eventuelle skader.

Kostnader med utbedring er antatt å bli ca. kr 250 000,- inkl. mva. Grunnet prosjektets omfang vil styret fremlegge dette for årsmøtet.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl § 49.

Forslag til vedtak: Styret ber Årsmøtet vedta at prosjektet gjennomføres som styret har foreslått i saksbeskrivelsen.

6. 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, Martin Arne Nyheim
Styremedlem, Evald Solbakken
Styremedlem, Berit Bjørnå
Styremedlem, Kåre Rosvoll
Styremedlem, Wenche Sundsfjord
Varamedlem, Jarle Wold

6.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år. To av styrets medlemmer er på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Berit Bjørnå gjenvelges for 2 nye år.

Kurt Kristoffersen velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: Steve Pedersen velges for to år.

6.3 Valg av valgkomite

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 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Bryggerihagen

Organisasjonsnummer: 920036872

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget No

Antall seksjoner bolig: 140

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Følgende styre har fungert fra 24.04.2025

- Styreleder Martin-Arne Nyheim
- Styremedlem Berit Bjørnå
- Styremedlem Evald Solbakken
- Styremedlem Wenche Sundsfjord
- Styremedlem Kåre Rosvoll
- Varamedlem Jarle Wold

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter, hvorav 5 med det nye styret valgt av årsmøtet i 2025. I 2026 er det avholdt 4 styremøter før årsmøtet 24 april.

Det er nå 8 år siden innflytting i sameiet, og dermed vil fortløpende vedlikehold øke. Styret vil våren 2026 gjennomføre en grundig gjennomgang av anlegget for å skaffe grunnlag for vedlikeholdsbehov.

Styrets oppgaver fremover blir bl.a. å påse at eiendommen vedlikeholdes jevnlig. Styret har valgt å søke bistand fra rådgivende firma/entreprenør for å avklare fortløpende vedlikehold.

Styret har høyt fokus på sikkerhet og trivsel for beboere, og benytter et HMS -system som varsler planlagte tiltak over året. Systemet inneholder nå mer enn 30 planlagte tiltak i løpet av ett år. Samme system benyttes i forb. med risikoanalyse og avvik/oppretting.

Årlig teknisk kontroll av anlegg i fellesområder og seksjoner viste høsten 2025 færre avvik i fellesområder enn året før. Alle avvik i fellesområder blir rettet fortløpende. Avvik i seksjoner er meldt til seksjonseier som selv må sørge for utbedringer.

Oversikt over noen saker styret har arbeidet med:

- Årskontroll tekniske anlegg. Behandling av avvik
- Oppfølging reklamasjoner og forsikringssaker
- Oppfølging HMS
- Vedlikeholdsplanlegging. Oppfølging av vedlikehold
- Driftsproblemer med vannbåren oppvarming
- Brannøvelse
- Inngått avtale med Bodø Energi for administrering av El bil lading

- Rengjøring garasjer og utvendige fasader
- Avtale med anleggsgartner for vedlikehold uteområder
- Ny utleieansvarlig for gjesterom og Bryggeristua
- Forskjønning inngangsområdet i Fredensborgveien
- Montert tilbakeslagsventil i Sprinkler etter pålegg fra Bodø Kommune
- Bistått med å komme til enighet i 2 nabokonflikter
- Oppgradering av kommunikasjon i heiser/ny serviceavtale

Styret har oppfatning av at vi bor i et sameie hvor de fleste trives godt.

Kjøp av tjenester

Styret har benyttet juridisk bistand bl. annet fra Nobl i saker vedr. reklamasjoner, sameieloven, vedtektsendringer med mere. Vedlikeholdstjenester kjøpes i stort sett fra det lokale nøringsliv. Sameiet benytter ikke private selskaper for å administrere teknisk vedlikehold. Alt vedlikehold administreres av styret, som har inngått avtaler med private entreprenører der hvor behov.

Økonomi

Sameiet benytter Nobl. som forvalter økonomiske tjenester. Årsregnskapet viser at økonomien er i god stand. Hvert år er det avsatt midler for fremtidig vedlikehold. Beløpet for årlig avsetning er basert på et grundig arbeid som ble utført i 2022-2023.

Driftskonto	kr 1 773 322,-
Bankinnskudd binding	kr 5 163 333,- (12 mnd. utløp mai 26)
Bankinnskudd binding	Kr 1 500 000.- (12 mnd. utløp jan 27)
Renteinntekter pr. 31.12.2025	kr 349 275,-

Reklamasjoner

Styret har vært meget opptatt med oppfølging av reklamasjoner helt fra innflytting i anlegget. Det gjenstår en vannlekkasje som vises i garasje 3. Consto har flere ganger gjort utbedringer uten at dette har stoppet lekkasjen. Styret har benyttet rådgiver til å beskrive situasjonen som grunnlag for rettslig forføyning mot Consto.

Vedlikehold

Det er nå 8 år siden innflytting, og dermed et økende behov for vedlikehold spesielt av utvendige områder. Skiftet dør til bod på fellesterrasse Parkv.55 og Frbv.124. Montert avrenningslist. Skiftet himling i inng. Parkveien grunnet nedstøving/manglende branntetting mot garasje. Dugnadsgruppen har reparert skader på vegger og malt i garasjer. Skiftet ca. 25 WG ventiler i Seksjoner. Garantiarbeid. Det er registrert rustskader på flere utvendige ventilasjonskapper. Skaden skyldes dårlig kvalitet for vårt miljø. Ventilasjonskappene må skiftes for å unngå skader på panelplater. Leverandøren leverer nye kapper uten kostnader for oss, men sameiet må dekke kostnad med utskifting. Kr. 250 000,- innkl. mva.

Brannbeskyttelse

Styret har meget høyt fokus på brannbeskyttelse. Siste tekniske kontroll høsten 2025 avdekket fortsatt avvik som nå er utbedret. Brannmeldersystemet er kontrollert, og det varsler slik det skal

både med forvarsel og brann. De fleste brannalarmer er såkalte «falske» og skyldes uhell på kjøkken. Det er viktig at alle beboere gjør seg kjent med Branninnstruksen. Seksjonseier som leier ut leiligheter, må sørge for å informere sine leietakere om brannsikkerhet.

Vedtekter.

Sameiets vedtekter ble revidert og godkjent av årsmøtet i april 2025.

Rengjøring

Rengjøring i fellesområder blir nøye fulgt opp av styret med rapport på hvert styremøte. Det er avtalt faste vaskeplaner. Garasjer blir rengjort 2-3 ganger pr. år.

Gjesterom og Bryggeristua.

Bryggeristua og gjesterom benyttes av sameiets beboere. Utleieansvarlig er nå Marte Westgård som har god kontroll med utleie. Alt sengetøy i gjesterommene rengjøres eller skiftes ut ved behov. Det er leietaker/seksjonseier som skal påse at rommet er ryddet, og at søppel er fjernet ved utflytting. Eventuelle skader på rommet eller sengklær skal umiddelbart meldes fra til styret/utleieansvarlig.

Trivsels/dugnad/utsmykkingskomite TUK.

TUK gruppen har avsluttet sitt arbeid som er overtatt av Dugnadsgruppen. Formiddagskaffe og vedlikehold bibliotek er ett tiltak. Gruppen er også opptatt av å skape et pent utemiljø med oppgradering av inngangsområder. Vi takker alle for godt utført arbeid.

Planer for neste periode.

- Sluttføre gjenstående reklamasjoner
- Gjennomføre planlagte vedlikehold
- Gjennomføre eventuelle vedtak på årsmøtet
- Ha fokus på drift og vedlikehold
- Løse driftsproblemer med varmeanlegget
- Bidra til at Sameiet Bryggerihagen skal være et trygt og godt sted å bo

Styret.

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Bryggerihagen

Organisasjonsnummer: 920036872

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget No

Antall seksjoner bolig: 140

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Følgende styre har fungert fra 24.04.2025

- Styreleder Martin-Arne Nyheim
- Styremedlem Berit Bjørnå
- Styremedlem Evald Solbakken
- Styremedlem Wenche Sundsfjord
- Styremedlem Kåre Rosvoll
- Varamedlem Jarle Wold

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter, hvorav 5 med det nye styret valgt av årsmøtet i 2025. I 2026 er det avholdt 4 styremøter før årsmøtet 24 april.

Det er nå 8 år siden innflytting i sameiet, og dermed vil fortløpende vedlikehold øke. Styret vil våren 2026 gjennomføre en grundig gjennomgang av anlegget for å skaffe grunnlag for vedlikeholdsbehov.

Styrets oppgaver fremover blir bl.a. å påse at eiendommen vedlikeholdes jevnlig. Styret har valgt å søke bistand fra rådgivende firma/entreprenør for å avklare fortløpende vedlikehold.

Styret har høyt fokus på sikkerhet og trivsel for beboere, og benytter et HMS -system som varsler planlagte tiltak over året. Systemet inneholder nå mer enn 30 planlagte tiltak i løpet av ett år. Samme system benyttes i forb. med risikoanalyse og avvik/oppretting.

Årlig teknisk kontroll av anlegg i fellesområder og seksjoner viste høsten 2025 færre avvik i fellesområder enn året før. Alle avvik i fellesområder blir rettet fortløpende. Avvik i seksjoner er meldt til seksjonseier som selv må sørge for utbedringer.

Oversikt over noen saker styret har arbeidet med:

- Årskontroll tekniske anlegg. Behandling av avvik
- Oppfølging reklamasjoner og forsikringssaker
- Oppfølging HMS
- Vedlikeholdsplanlegging. Oppfølging av vedlikehold
- Driftsproblemer med vannbåren oppvarming
- Brannøvelse
- Inngått avtale med Bodø Energi for administrering av El bil lading

- Rengjøring garasjer og utvendige fasader
- Avtale med anleggsgartner for vedlikehold uteområder
- Ny utleieansvarlig for gjesterom og Bryggeristua
- Forskjønning inngangsområdet i Fredensborgveien
- Montert tilbakeslagsventil i Sprinkler etter pålegg fra Bodø Kommune
- Bistått med å komme til enighet i 2 nabokonflikter
- Oppgradering av kommunikasjon i heiser/ny serviceavtale

Styret har oppfatning av at vi bor i et sameie hvor de fleste trives godt.

Kjøp av tjenester

Styret har benyttet juridisk bistand bl. annet fra Nobl i saker vedr. reklamasjoner, sameieloven, vedtektsendringer med mere. Vedlikeholdstjenester kjøpes i stort sett fra det lokale nøringsliv. Sameiet benytter ikke private selskaper for å administrere teknisk vedlikehold. Alt vedlikehold administreres av styret, som har inngått avtaler med private entreprenører der hvor behov.

Økonomi

Sameiet benytter Nobl. som forvalter økonomiske tjenester. Årsregnskapet viser at økonomien er i god stand. Hvert år er det avsatt midler for fremtidig vedlikehold. Beløpet for årlig avsetning er basert på et grundig arbeid som ble utført i 2022-2023.

Driftskonto	kr 1 970 662,-
Bankinnskudd binding	kr 5 163 333,- (12 mnd. utløp mai 26)
Bankinnskudd binding	Kr 1 500 000.- (12 mnd. utløp jan 27)
Renteinntekter pr. 31.12.2025	kr 349 275,-

Reklamasjoner

Styret har vært meget opptatt med oppfølging av reklamasjoner helt fra innflytting i anlegget. Det gjenstår en vannlekkasje som vises i garasje 3. Consto har flere ganger gjort utbedringer uten at dette har stoppet lekkasjen. Styret har benyttet rådgiver til å beskrive situasjonen som grunnlag for rettslig forføyning mot Consto.

Vedlikehold

Det er nå 8 år siden innflytting, og dermed et økende behov for vedlikehold spesielt av utvendige områder. Skiftet dør til bod på fellesterrasse Parkv.55 og Frbv.124. Montert avrenningslist. Skiftet himling i inng. Parkveien grunnet nedstøving/manglende branntetting mot garasje. Dugnadsgruppen har reparert skader på vegger og malt i garasjer. Skiftet ca. 25 WG ventiler i Seksjoner. Garantiarbeid. Det er registrert rustskader på flere utvendige ventilasjonskapper. Skaden skyldes dårlig kvalitet for vårt miljø. Ventilasjonskappene må skiftes for å unngå skader på panelplater. Leverandøren leverer nye kapper uten kostnader for oss, men sameiet må dekke kostnad med utskifting. Kr. 250 000,- innkl. mva.

Brannbeskyttelse

Styret har meget høyt fokus på brannbeskyttelse. Siste tekniske kontroll høsten 2025 avdekket fortsatt avvik som nå er utbedret. Brannmeldersystemet er kontrollert, og det varsler slik det skal både med forvarsel og brann. De fleste brannalarmer er såkalte «falske» og skyldes uhell på kjøkken. Det er viktig at alle beboere gjør seg kjent med Branninnstruksen. Seksjonseier som leier ut leiligheter, må sørge for å informere sine leietakere om brannsikkerhet.

Vedtekter.

Sameiets vedtekter ble revidert og godkjent av årsmøtet i april 2025.

Rengjøring

Rengjøring i fellesområder blir nøye fulgt opp av styret med rapport på hvert styremøte. Det er avtalt faste vaskeplaner. Garasjer blir rengjort 2-3 ganger pr. år.

Gjesterom og Bryggeristua.

Bryggeristua og gjesterom benyttes av sameiets beboere. Utleieansvarlig er nå Marte Westgård som har god kontroll med utleie. Alt sengetøy i gjesterommene rengjøres eller skiftes ut ved behov. Det er leietaker/seksjonseier som skal påse at rommet er ryddet, og at søppel er fjernet ved utflytting. Eventuelle skader på rommet eller sengklær skal umiddelbart meldes fra til styret/utleieansvarlig.

Trivsels/dugnad/utsmykkingskomite TUK.

TUK gruppen har avsluttet sitt arbeid som er overtatt av Dugnadsgruppen. Formiddagskaffe og vedlikehold bibliotek er ett tiltak. Gruppen er også opptatt av å skape et pent utemiljø med oppgradering av inngangsområder. Vi takker alle for godt utført arbeid.

Planer for neste periode.

- Sluttføre gjenstående reklamasjoner
- Gjennomføre planlagte vedlikehold
- Gjennomføre eventuelle vedtak på årsmøtet
- Ha fokus på drift og vedlikehold
- Løse driftsproblemer med varmeanlegget
- Bidra til at Sameiet Bryggerihagen skal være et trygt og godt sted å bo

Styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 947 776	2 848 092	2 947 775	3 109 897
Leieinntekter lokaler		183 700	166 116	150 000	150 000
Strøm el-bil		14 370	56 058	10 000	10 000
Fellesutgift lik fordeling		2 199 120	2 199 120	2 199 120	2 276 089
Parkering		166 750	166 800	166 800	166 800
SUM INNTEKTER		**5 511 716**	**5 436 186**	**5 473 695**	**5 712 786**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	123 379	114 591	113 595	110 865
Styrehonorar	2	300 000	265 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	3	28 056	26 813	27 800	29 050
Forretningsførsel		253 178	253 178	262 100	253 200
Løpende kontrakter	4	2 454 394	1 943 258	2 317 300	2 552 000
Andre honorar og innleide tjenester	5	91 891	56 997	0	100 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	884 559	737 944	700 000	815 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	700 000	700 000
Forsikring	7	366 347	366 510	415 120	455 000
Energi		457 606	653 508	660 000	580 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		2 300	30 563	0	0
Felleskostnader		0	2 310	0	0
Andre driftsutgifter	8	141 187	65 170	31 950	51 950
Avskrivning driftsmidler	9	0	11 132	0	0
SUM KOSTNADER		**5 102 896**	**4 526 975**	**5 527 865**	**5 947 065**
DRIFTSRESULTAT		**408 820**	**909 211**	**-54 170**	**-234 279**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		349 275	287 937	250 000	250 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**349 275**	**287 937**	**250 000**	**250 000**
ÅRSRESULTAT		**758 094**	**1 197 148**	**195 830**	**15 721**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler		1	0
Andre driftsmidler	9	1	0
Sum anleggsmidler		**2**	**0**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		7 175	3 657
Forskuddsbetaling Forsikring		123 608	138 297
Kundefordringer		0	2 517
Erstatningsmessige skader		31 220	6 016
Bankinnskudd	10	8 400 792	7 607 720
Sum omløpsmidler		**8 562 795**	**7 758 207**
SUM EIENDELER		**8 562 797**	**7 758 207**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	11	0	3 517 262
Annen egenkapital	11	8 037 312	3 761 955
Sum egenkapital		**8 037 312**	**7 279 217**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 347	3 892
Leverandørgjeld		424 075	407 520
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		76 223	57 725
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 565	9 853
Periodisert gjeld		276	0
Sum kortsiktig gjeld		**525 485**	**478 989**
Sum gjeld		**525 485**	**478 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 562 797**	**7 758 207**

Sted:_____, dato:_____

Martin Arne Nyheim
Styreleder

Kåre Rosvoll
Styremedlem

Berit Bjørnå
Styremedlem

Wenche Sundsfjord
Styremedlem

Evald Solbakken
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.

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 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	9 565	9 853
5050 Honorar	82 500	86 334
5400 Arbeidsgiveravgift	30 218	18 044
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	1 028	161
5435 Yrkesskadeforsikring	68	200
Sum	**123 379**	**114 591**

Utbetaling honorar er godtgjørelse for ekstra arbeid utover styrearbeid og honorar for utleie av gjesterom og bryggeristua.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	300 000	265 000
Sum	**300 000**	**265 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for året 2025 og er i samsvar med vedtak på årsmøtet.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6701 Honorar revisjon	28 056	26 813
Sum	**28 056**	**26 813**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Noter 653 Sameiet Bryggerihagen org.nr. 920036872

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	186 434	172 178	140 000	170 000
6360 Renhold	562 860	390 666	450 000	530 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	116 526	66 797	220 000	180 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 280	14 763	15 300	8 100
6780 Heis	208 308	141 527	143 000	148 000
6780 Kontrakter diverse	354 864	264 986	314 300	328 500
6780 Ventilasjon	182 108	48 521	172 500	184 600
6780 Vakthold/brannsikring	38 179	95 505	37 700	39 900
6780 Kabel-tv/internett	789 836	748 315	792 500	826 200
Sum	2 454 394	1 943 258	2 317 300	2 552 000

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	51 828	56 997
6730 Honorar for teknisk rådgivning	40 063	0
Sum	**91 891**	**56 997**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	95 301	73 276
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	765 342	287 725
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	320 313
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	21 516
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 917	35 113
Sum	**884 559**	**737 944**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	366 347	366 510
Sum	**366 347**	**366 510**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	9 000	12 586
6800 Kontorrekvisita	888	1 596
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	17 693	9 858
6890 Annen kontorkostnad	361	218
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 350	17 349
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 578	1 013
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 200	0
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	3 100
7420 Gave, fradragsberettiget	1 688	1 779
7720 Generalforsamling/årsmøte	8 925	8 970
7740 Øredifferanser	-12	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 918	2 190
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 346	1 875
7772 Andre gebyrer	251	2 430
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	75 000	2 206
Sum	**141 187**	**65 170**

Note 9 - Andre driftsmidler

Navn:	Tilhenger med tipp	Utmøbler Bryggerihagen
Anskaffet år:	2021	2019
Antatt levetid i år	3	5
Avskrivningssats	33 %	20 %
Kostpris 01.01	21 120	122 975
Årets tilgang (+) / avgang (-)		
Kostpris 31.12	21 120	122 975
Samlede avskr. pr 01.01	21 119	122 974
Bokført verdi 31.12	**1**	**1**

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 970 662	2 390 127
1930 Fastrente6mnd - utløp juli 26	0	5 163 333
1931 Fastrentekonto - utløp jan 26, 4,6%	1 043 101	0
1932 Fastrentekonto - utløp mai 2026, 4,55%	5 318 453	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	61 264	48 342
1966 Finanskonto	7 311	5 917
Sum	**8 400 792**	**7 607 720**

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

Note 11 - Egenkapital

Avsetning i fond til fremtidig vedlikehold er avviklet i 2025. Tidligere års avsetning i vedlikeholdsfond inngår nå i Annen egenkapital.

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 761 955	3 064 807
korreksjon mot EK	3 517 262	-500 000
Annen egenkapital	758 094	1 197 148
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	3 517 262
Egenkapital pr. 31.12	**8 037 312**	**7 279 217**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bryggerihagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bryggerihagen

Styreleder	Martin Arne Nyheim (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Kåre Rosvoll (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Evald Solbakken (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Wenche Sundsfjord (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Berit Bjørnå (sign.)	25.03.2026

Til generalforsamlingen i Sameiet Bryggerihagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bryggerihagen som består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Bodø, 30. mars 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-30 21:55:59 UTC+02:00
Silja Eriksen

bankID

NO BankID - e5a37097-4a18-4eda-8ddc-8a40c5156d02

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bryggerihagen onsdag 22.04.2026 kl. 17:30 - Folkets hus Bodø.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Martin Arne Nyheim
Følgende ble valgt som møteleder Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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:
Stemmeberettigede tilstede: 34
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 35

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 300.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.:300.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. SAK FRA STYRET - VENTILASJONSHETTER/ KOMBIRISTER FLEXI

Fra og med sak 5 kom det en til eier. Det er totalt 36 stemmeberettigede i årsmøtet.

Under befaring av utvendig bygg høsten 2025 ble det registrert rustskader på mer enn 60 ventilasjonshetter. Rustvann renner nedover platekledning og avsetter rustfarge. Saken er reklamert til produsent Flexit som viser til at reklamasjonsfristen er utløpt, og derfor fraskriver seg ansvar.

Styret har i samarbeid med Byggmester Alfheim forhandlet med leverandøren om erstatning. Som frivillig servicetiltak bidrar leverandøren med levering av et antall kombirister til Sameiet. Montasjekostnader besørges av Sameiet.

Utskifting av ristene vil gjøres i løpet av våren. Arbeidet gjøres fra mobil lift hvor også fasaden vil bli inspisert for eventuelle skader.

Kostnader med utbedring er antatt å bli ca. kr 250 000,- inkl. mva. Grunnet prosjektets omfang vil styret fremlegge dette for årsmøtet.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl § 49.

Forslag til vedtak:

Styret ber Årsmøtet vedta at prosjektet gjennomføres som styret har foreslått i saksbeskrivelsen.

Avstemming: Enstemmig

Kommentar fra salen: Det ble stilt spørsmål om det kan undersøke om at ventilasjonshettene byttes til rustfritt stål. Styret sjekker ut dette mtp. kostnad og mulighet. Styret gjør deretter en vurdering.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at prosjektet gjennomføres som styret har foreslått i saksbeskrivelsen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for to år. To av styrets medlemmer er på valg i 2026.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Bjørnå og Kurt Kristoffersen valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for to år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Steve Pedersen valgt i 2 år.

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

Styreleder: Martin Arne Nyheim valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Kåre Rosvoll valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Wenche Sundsfjord valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Berit Bjørnå valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Kurt Kristoffersen valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Steve Pedersen valgt i 2026 for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Tiril Skaarn og Anders Green valgt for neste periode.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18:05.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Bryggerihagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Martin Arne Nyheim (sign.)	22.04.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Bryggerihagen

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

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinært årsmøte .

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

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

Gjennomføring av digital årsmøte:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bryggerihagen tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 39 stemmer for og 2 blanke stemmer.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 39 stemmer for og 2 blanke stemmer.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 40 stemmer for og 1 blank stemme.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent med 36 stemmer for og 3 blanke stemmer.
Saksliste ble: Godkjent med 36 stemmer for og 3 blanke stemmer.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 39
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 39

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Fra og med sak 2 er det totalt 38 stemmeberettigede tilstede i møtet.

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

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

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

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

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

Vedtak:
Avstemming: 36 stemmer for og 2 blanke stemmer.

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

3. AVSLUTNING

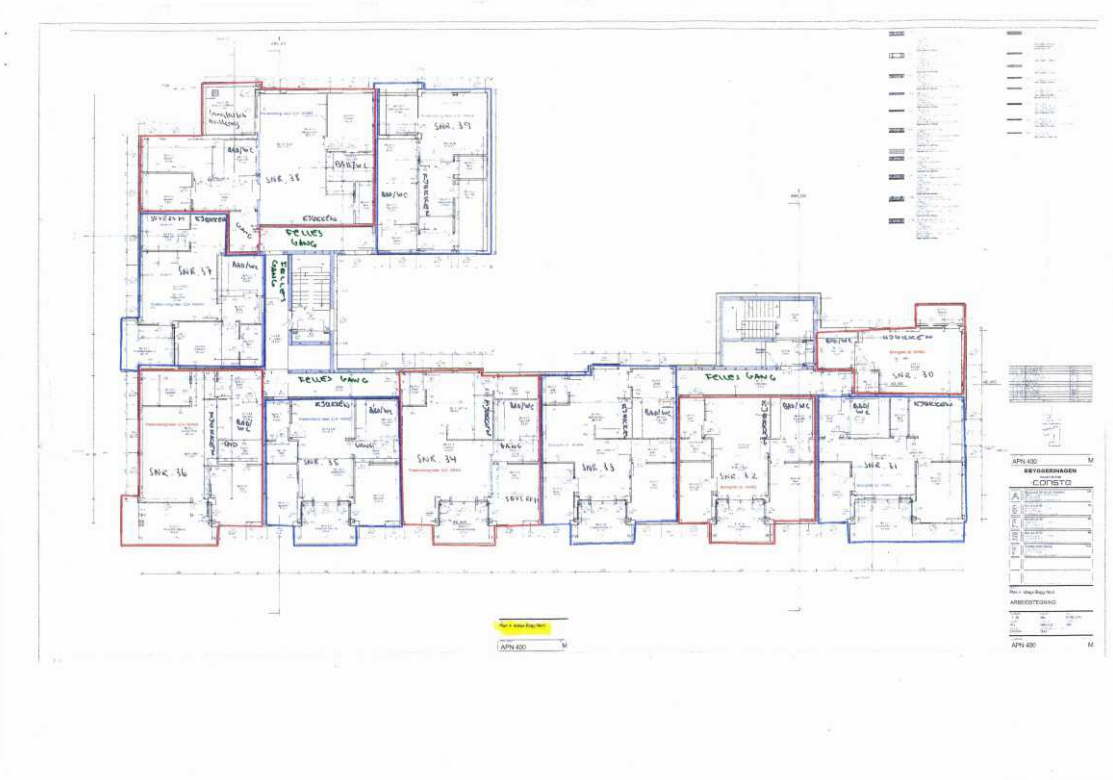
Vedtak:
Ekstraordinært årsmøte ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

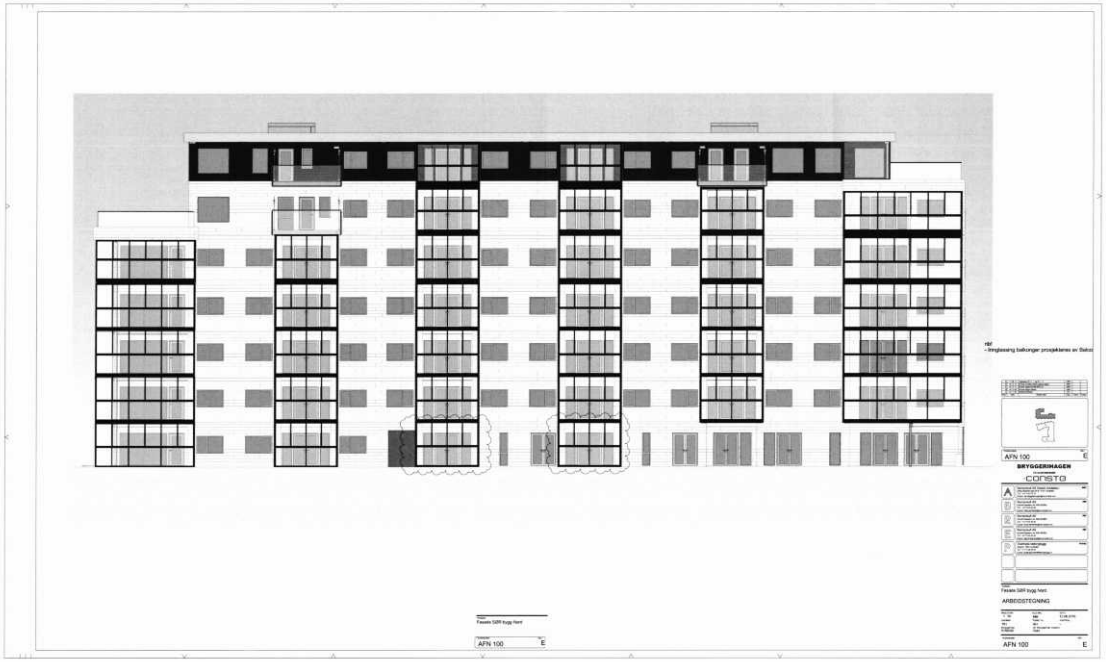
Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Bryggerihagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Protokollvitne	Martin Arne Nyheim (sign.)	09.12.2025




Bankgata
Parkveien
Fredensborgveien
Eksisterende bygg
Delta
20 550
17 825
14 491
1 010
17 825
14 491
Byggtrinn
Norconsult
Bryggerihagen
Utomhusplan
16.03.2017
1:250
LPNS01
F


AFN 100
E
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING


NB!
- Innglassing balkonger prosjekteres av Balco
AFN 200
A
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
Fasade NORD Bygg Nord
ARBEIDSTEGNING
AFN 200
A


NB!
- Innglassing balkonger prosjekteres av Balco
AFN 300
A
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
Fasade ØST Bygg Nord
ARBEIDSTEGNING
AFN 300
A



DETALJ ① VEST Bygg Nord
1:50

NB!
- Innglassing balkonger prosjekteres av Balco

AFN 400 A

BRYGGERIHAGEN

CONSTO

Fasade Vest Bygg Nord

ARBEIDSTEGNING

AFN 400 A

FELLESANLEGG PLAN 0

P-plasser: 88
(Hvorav 3HC)

FORELØPIG PLASSERING AV P.PLASSER OG BODER.
REVIDERT FORDELING VIL KOMME ETTER EGEN LISTE VED OVERTAGELSE.

AP 100 Plan 0 kjeller

AP 100 F

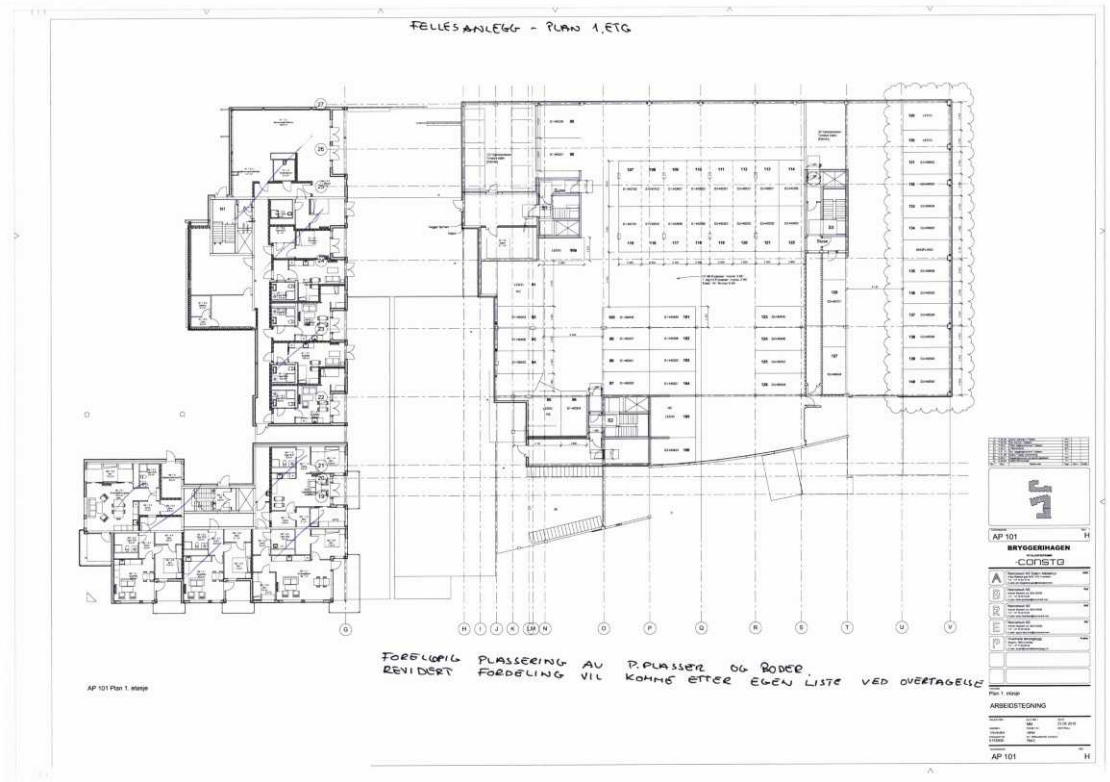
BRYGGERIHAGEN

CONSTO

Plan 0 Kjeller

ARBEIDSTEGNING

AP 100 F

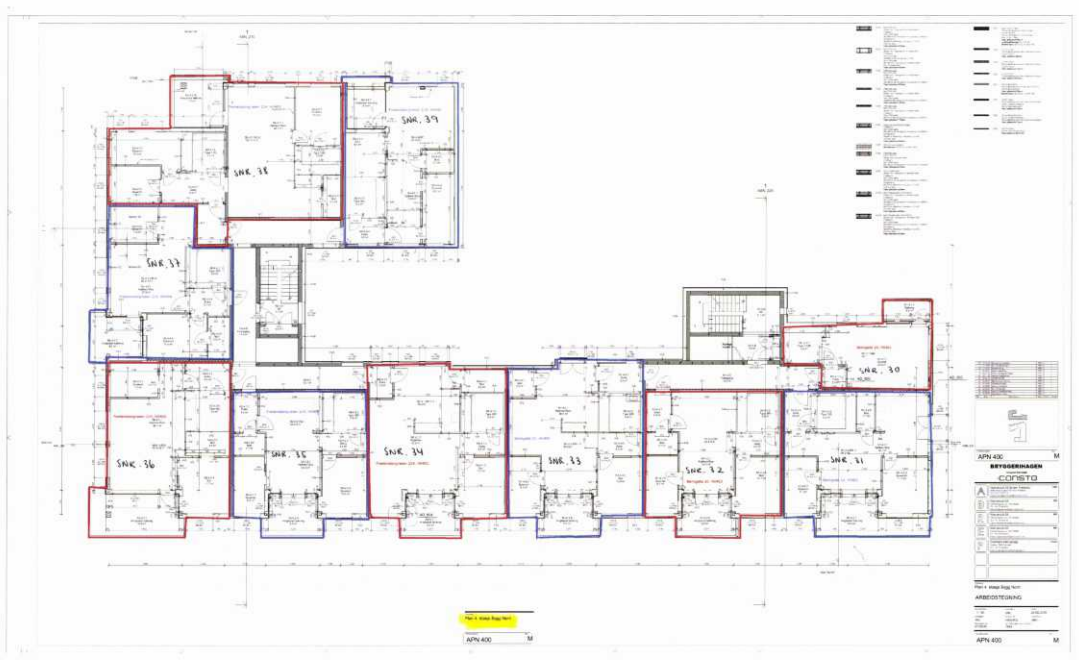

FELLESANLEGG - PLAN 1.ETG
FORELØPIG PLASSERING AV P.PLASSER OG BODER.
REVIDERT FORDELING VIL KOMME ETTER EGEN LISTE VED OVERTAGELSE
AP 101 Plan 1. etasje
AP 101
H
BRYGGERIHAGEN
consto
Plan 1. etasje
ARBEIDSTEGNING
AP 101
H

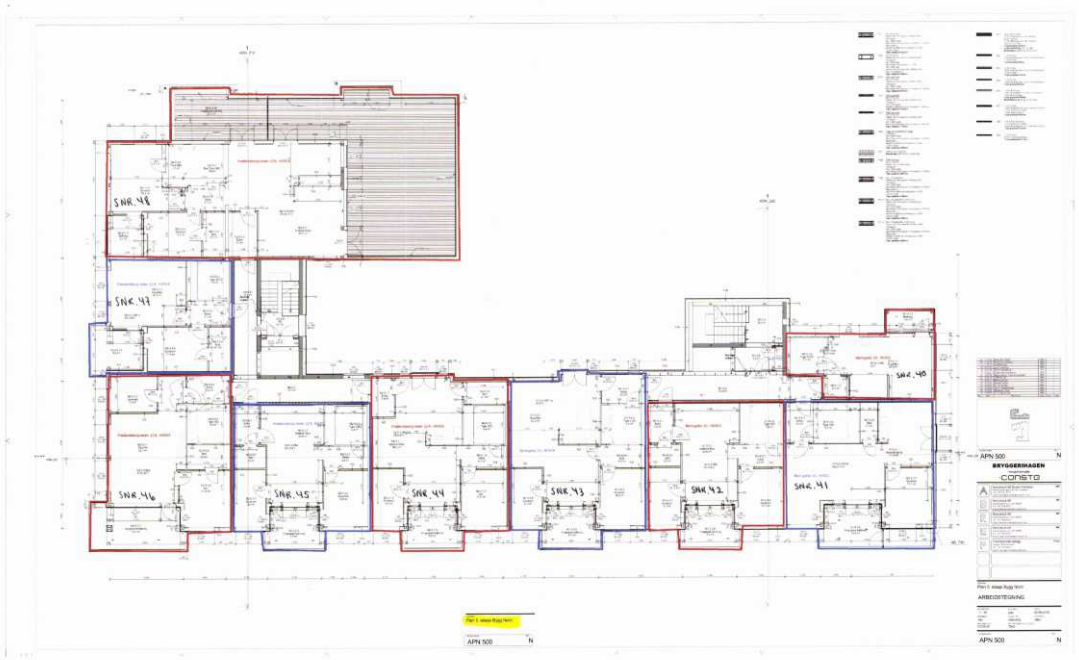

APN 100
P
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APN 100
P

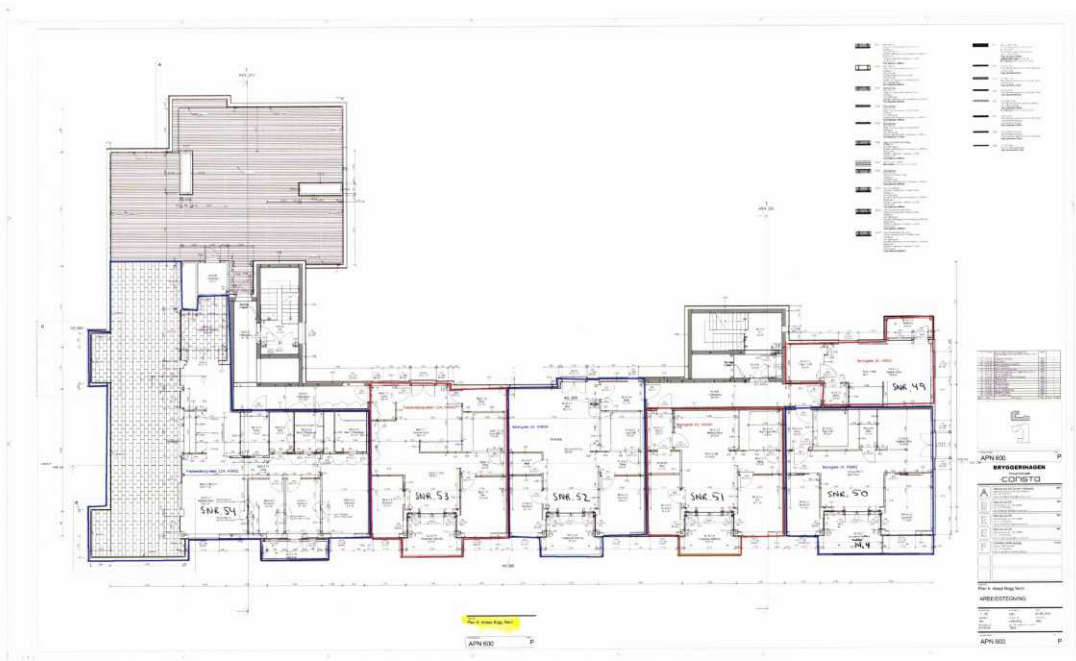
1. etg


SNR. 19
SNR. 18
SNR. 17
SNR. 16
SNR. 15
SNR. 14
SNR. 13
SNR. 12
SNR. 11
SNR. 10
APN 200
K
BRYGGERHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING


SNR. 29
SNR. 28
SNR. 27
SNR. 26
SNR. 25
SNR. 24
SNR. 23
SNR. 22
SNR. 21
SNR. 20
APN 300
P
BRYGGERHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING


SNR. 39
SNR. 38
SNR. 37
SNR. 36
SNR. 35
SNR. 34
SNR. 33
SNR. 32
SNR. 31
SNR. 30
APN 400
APN 400

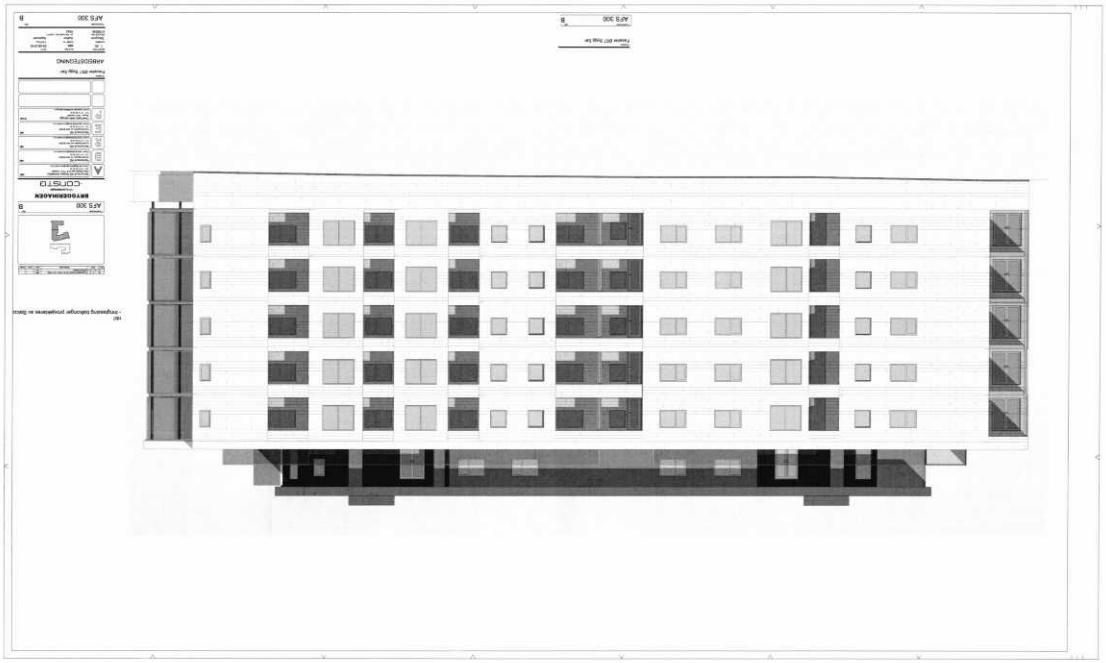

SNR. 48
SNR. 47
SNR. 46
SNR. 45
SNR. 44
SNR. 43
SNR. 42
SNR. 41
SNR. 40
APN 500
APN 500

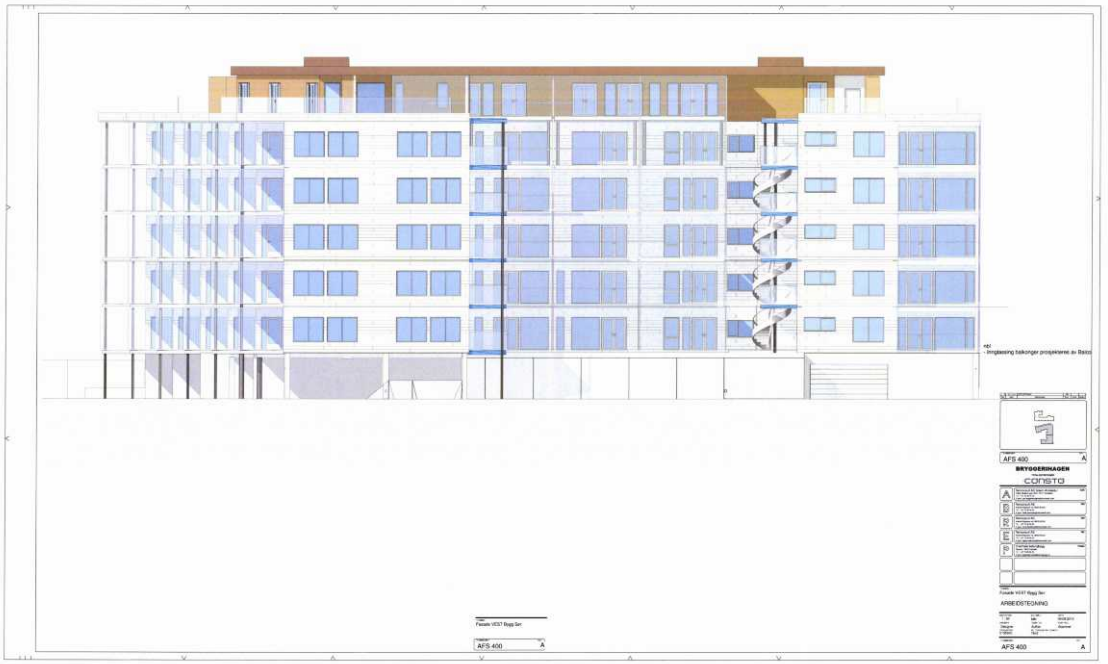

SNR. 54
SNR. 53
SNR. 52
SNR. 51
SNR. 50
SNR. 49
APN 600
P
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING


SNR. 58
SNR. 57
SNR. 56
SNR. 55
APN 700
N
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING

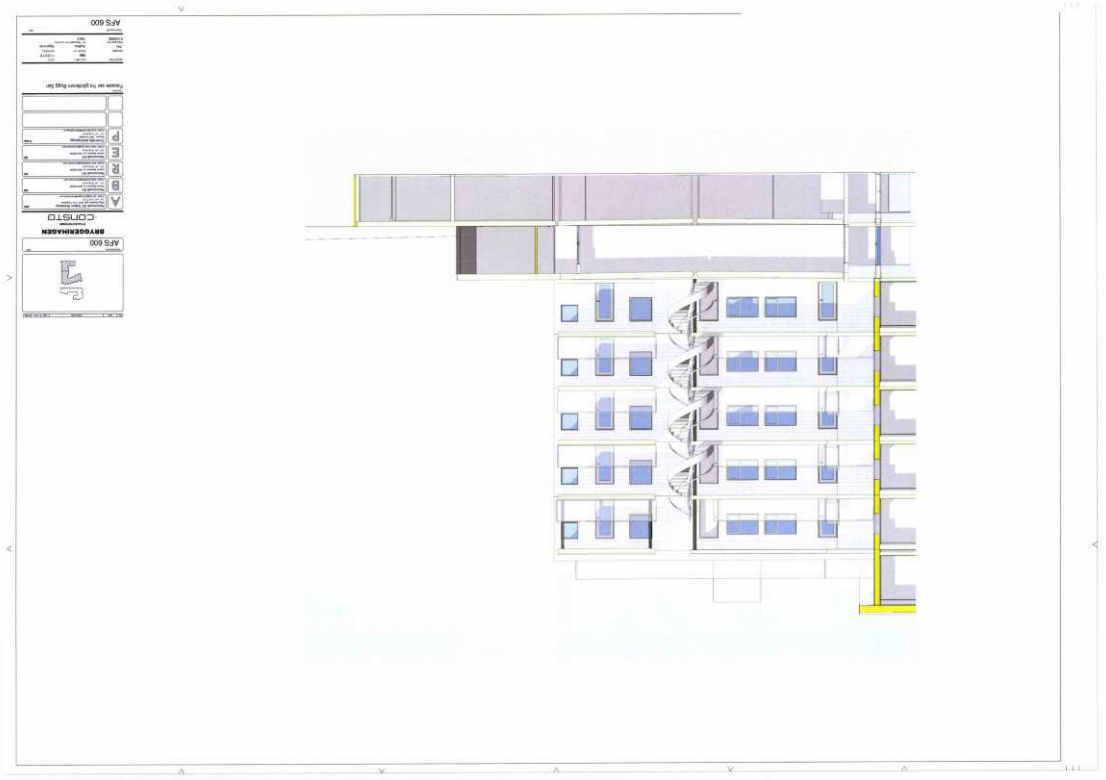


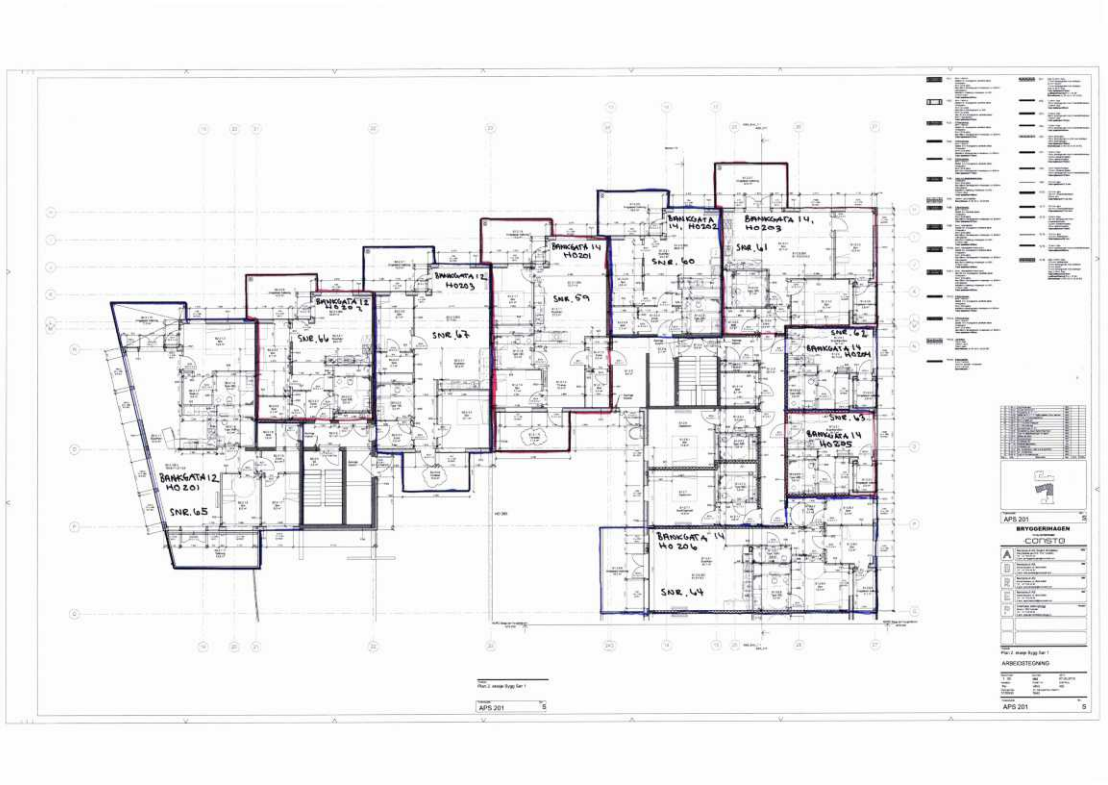


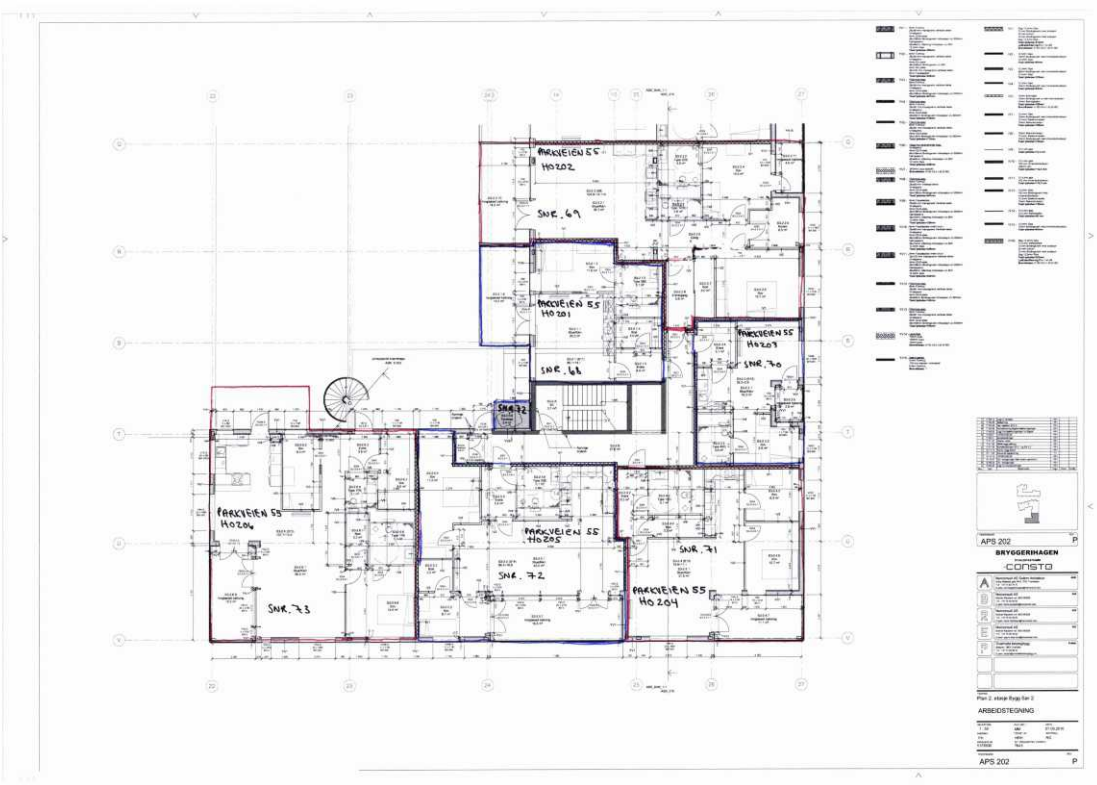


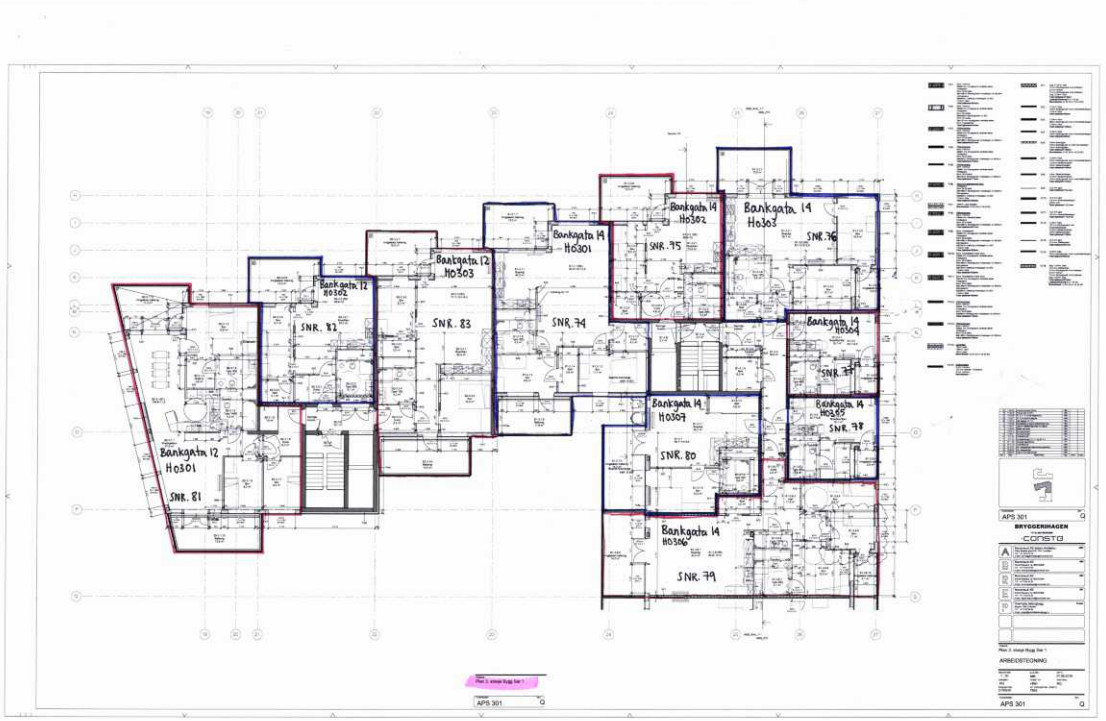


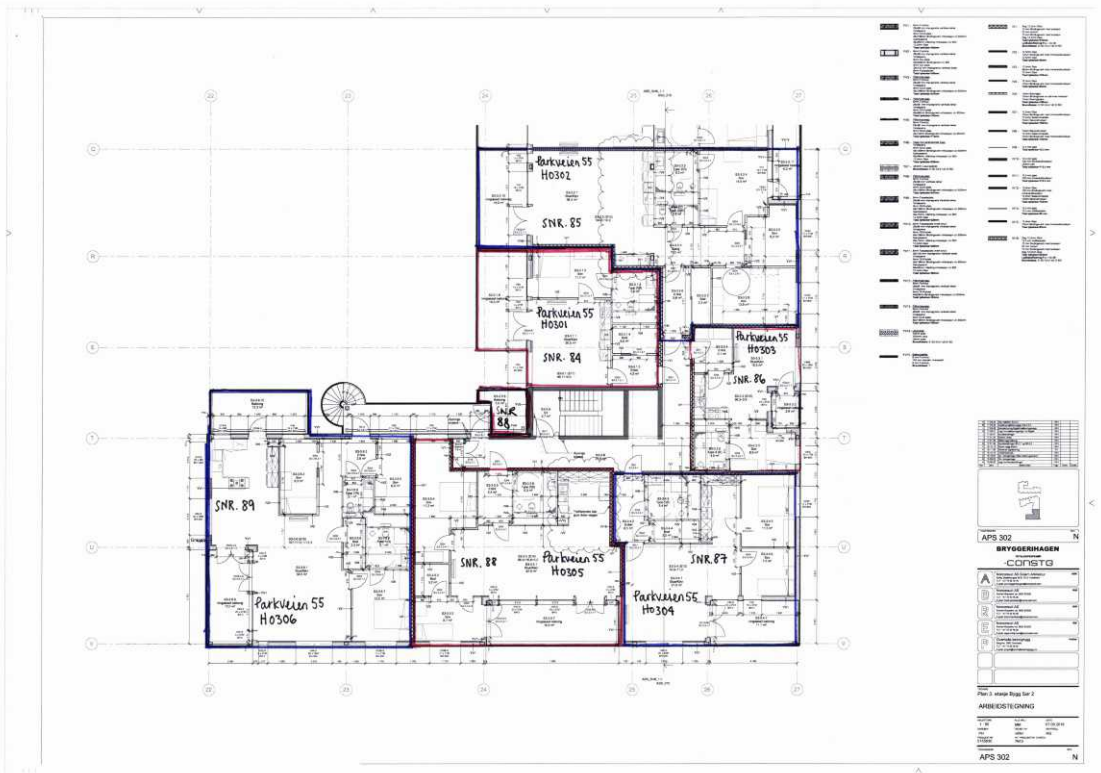

AFS 500
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
AFS 500

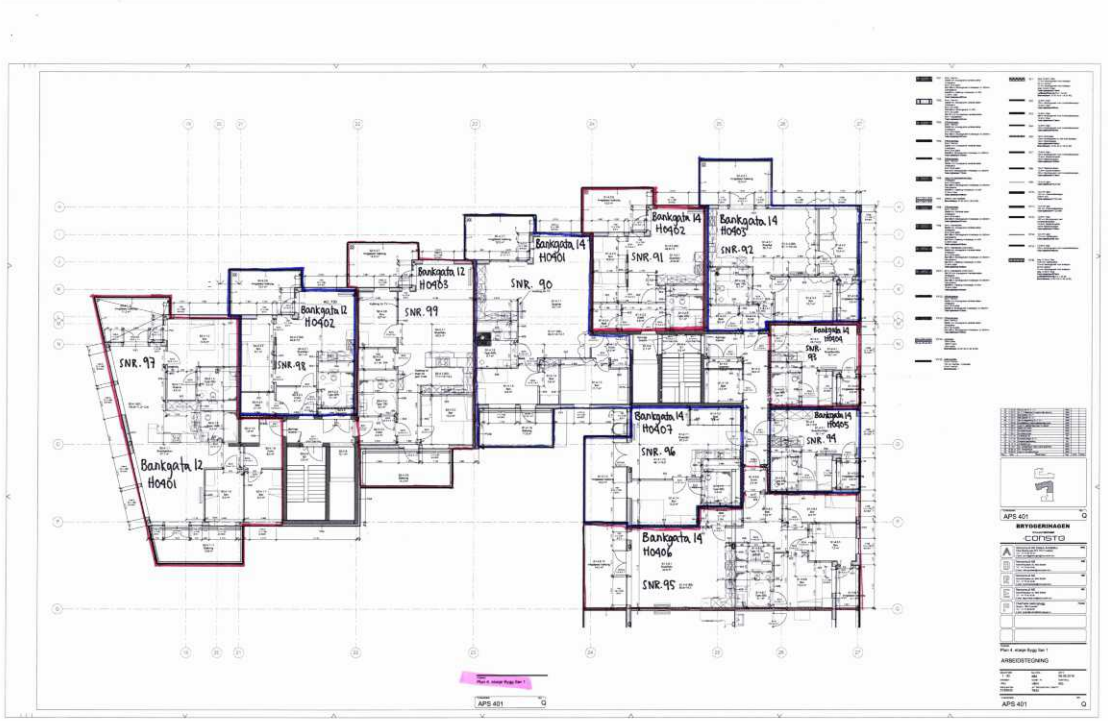

AFS 600
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
AFS 600

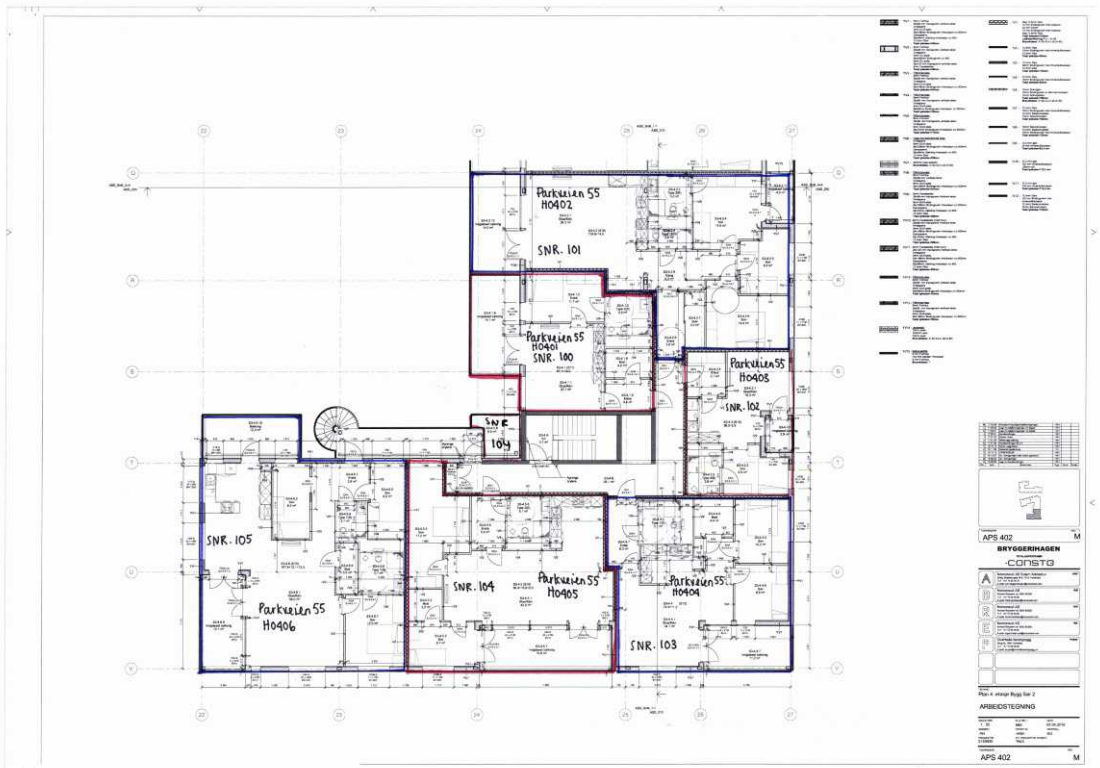

BANKGATA 12
H0201
SNR. 65
BANKGATA 12
H0202
SNR. 66
BANKGATA 12
H0203
SNR. 67
BANKGATA 14
H0201
SNR. 59
BANKGATA
14, H0202
SNR. 60
BANKGATA 14
H0203
SNR. 61
BANKGATA 14
H0204
SNR. 62
BANKGATA 14
H0205
SNR. 63
BANKGATA 14
H0206
SNR. 64
APS 201
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 201
S

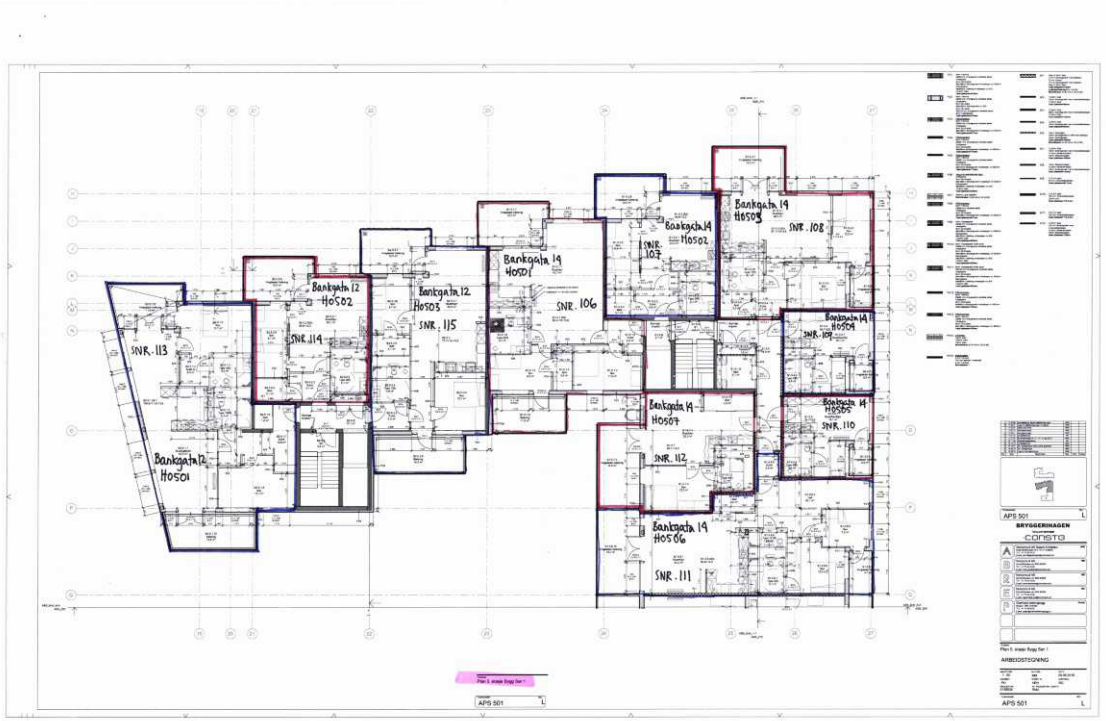

PARKVEIEN 55
H0202
SNR. 69
PARKVEIEN 55
H0201
SNR. 68
PARKVEIEN 55
H0203
SNR. 70
SNR. 72
PARKVEIEN 55
H0206
SNR. 73
PARKVEIEN 55
H0205
SNR. 72
SNR. 71
PARKVEIEN 55
H0204
APS 202
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 202
P

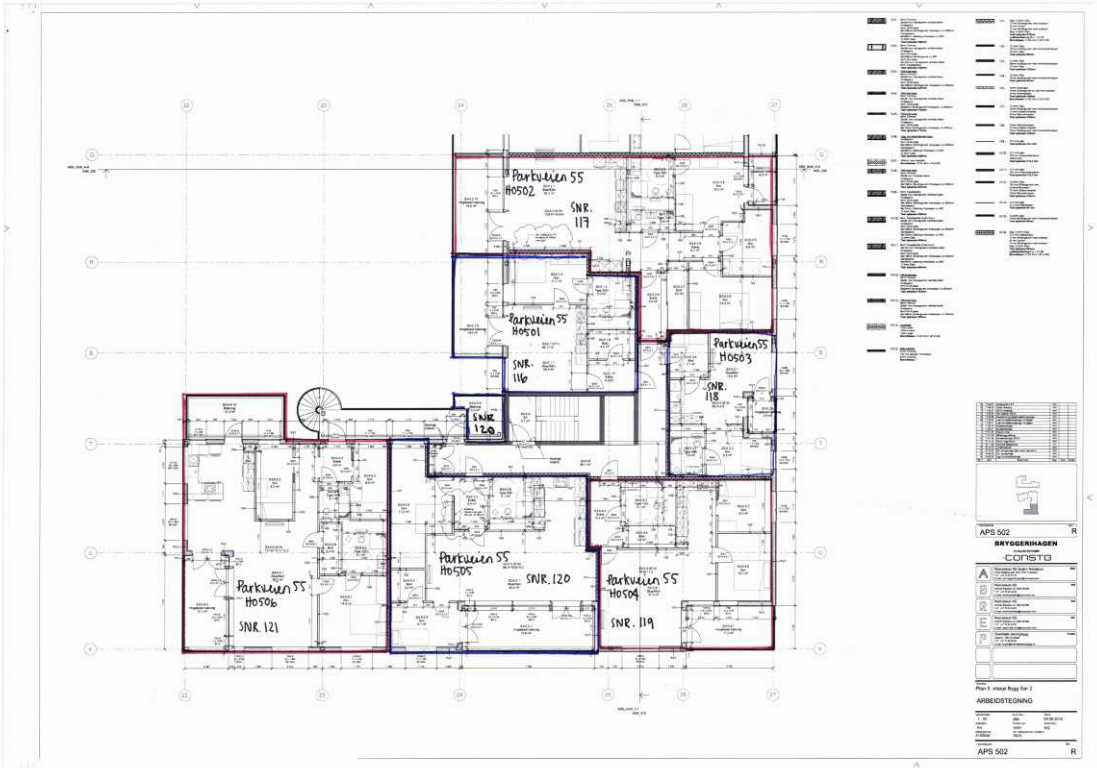

Bankgata 12
H0302
Bankgata 12
H0301
Bankgata 12
H0303
Bankgata 19
H0301
Bankgata 19
H0302
Bankgata 19
H0303
Bankgata 19
H0304
Bankgata 19
H0307
Bankgata 19
H0305
Bankgata 19
H0306
SNR. 81
SNR. 82
SNR. 83
SNR. 74
SNR. 75
SNR. 76
SNR. 77
SNR. 78
SNR. 80
SNR. 79
APS 301
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 301

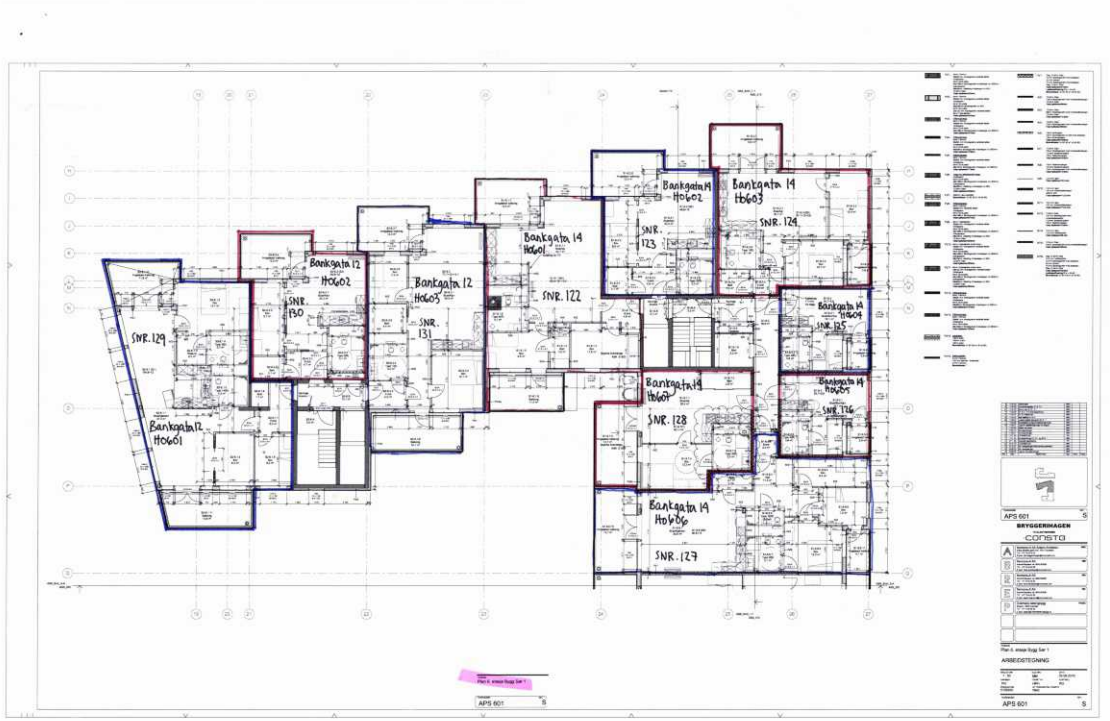

Parkveien 55
H0302
Parkveien 55
H0301
Parkveien 55
H0303
Parkveien 55
H0305
Parkveien 55
H0304
Parkveien 55
H0306
SNR. 85
SNR. 84
SNR. 86
SNR. 89
SNR. 88
SNR. 87
APS 302
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 302

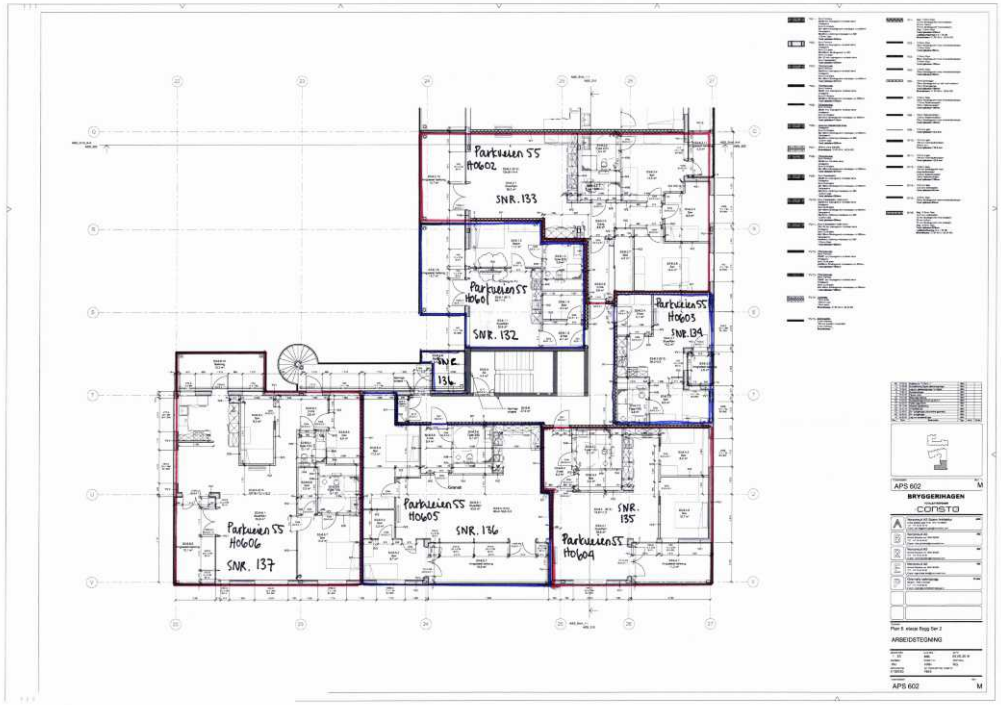

Bankgata 12
H0401
SNR. 97
Bankgata 12
H0402
SNR. 98
Bankgata 12
H0403
SNR. 99
Bankgata 14
H0401
SNR. 90
Bankgata 14
H0402
SNR. 91
Bankgata 14
H0403
SNR. 92
Bankgata 14
H0404
SNR. 93
Bankgata 14
H0405
SNR. 94
Bankgata 14
H0407
SNR. 96
Bankgata 14
H0406
SNR. 95
APS 401
Q
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
ARBEIDSTEGNING
APS 401
Q

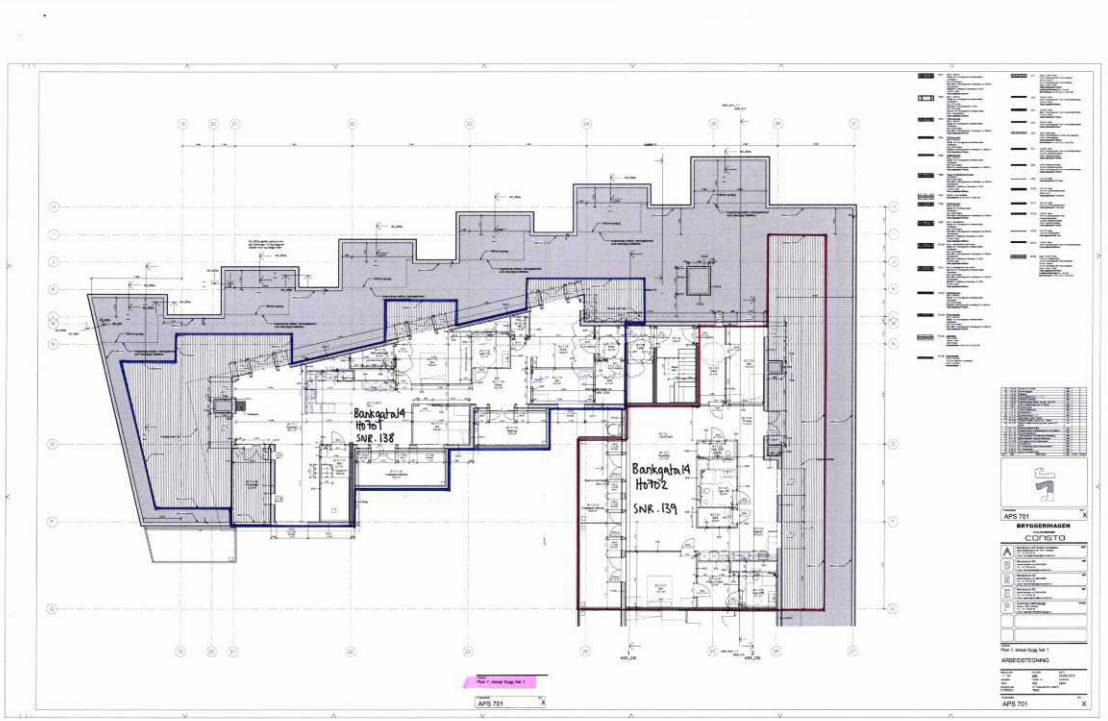

Parkveien 55
H0402
SNR. 101
Parkveien 55
H0401
SNR. 100
Parkveien 55
H0403
SNR. 102
SNR.
104
SNR. 105
Parkveien 55
H0406
SNR. 104
Parkveien 55
H0405
Parkveien 55
H0404
SNR. 103
APS 402
M
BRYGGERIHAGEN
CONSTO
ARBEIDSTEGNING
APS 402
M

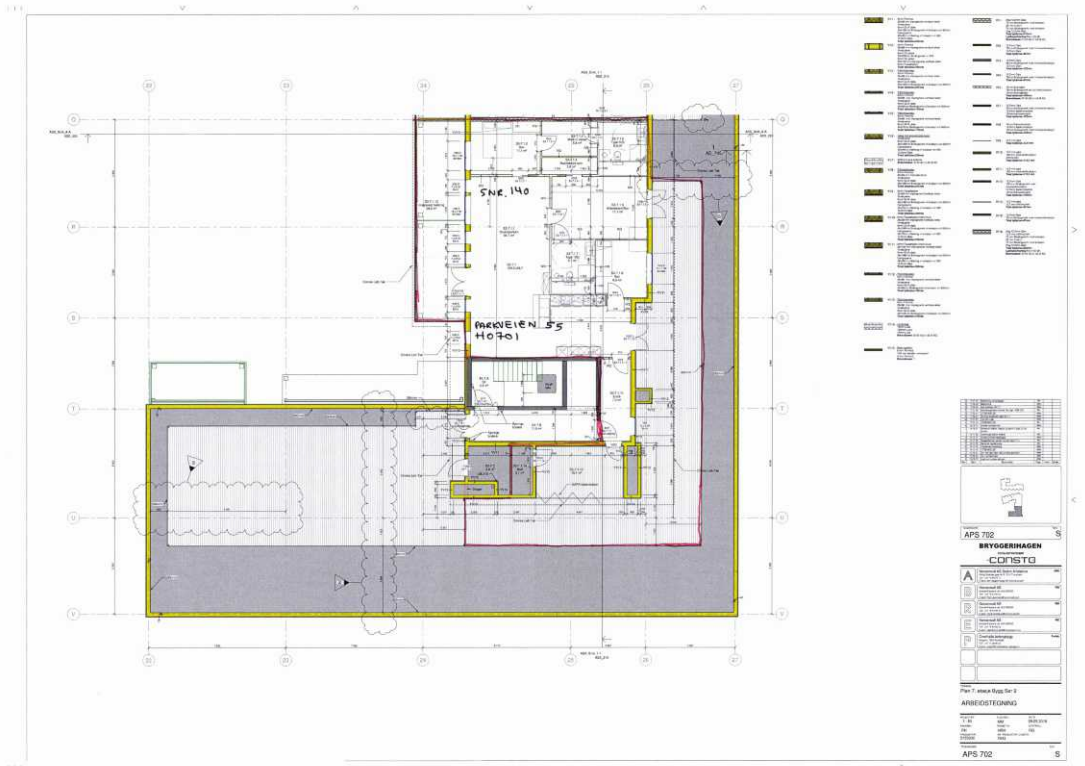

Bankgata 12
H0501
SNR. 113
Bankgata 12
H0502
SNR. 114
Bankgata 12
H0503
SNR. 115
Bankgata 19
H0501
SNR. 106
Bankgata 19
H0502
SNR. 107
Bankgata 19
H0505
SNR. 108
Bankgata 19
H0504
SNR. 109
Bankgata 19
H0507
SNR. 112
Bankgata 19
H0505
SNR. 110
Bankgata 19
H0506
SNR. 111
APS 501
L
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 501
L

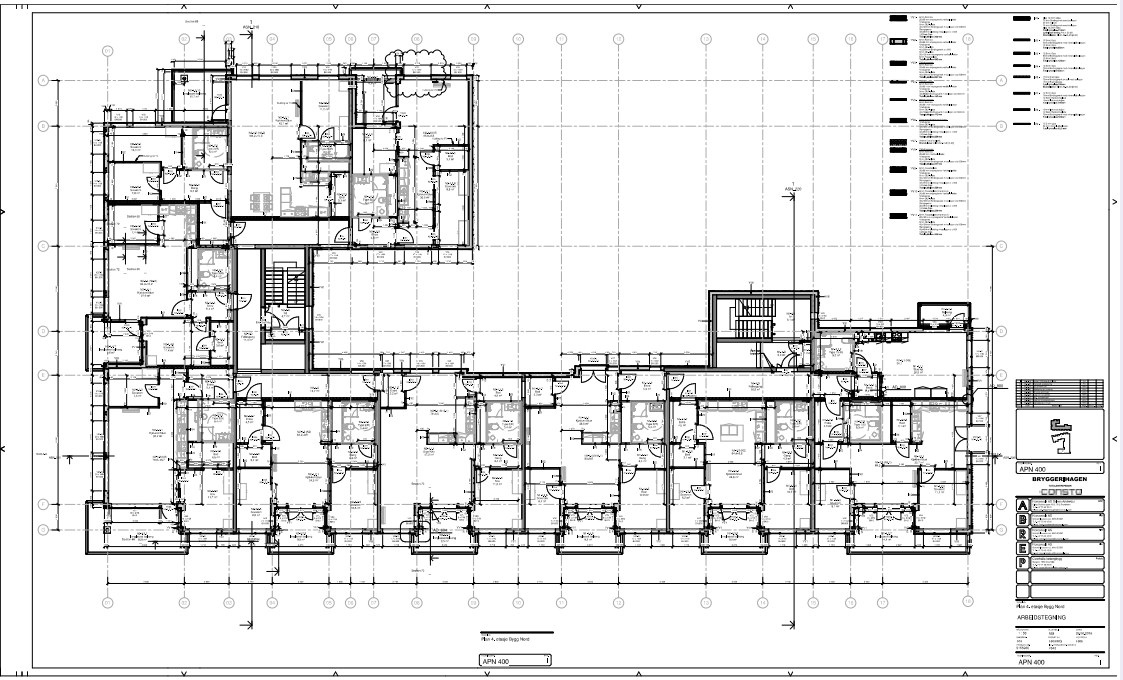

Parkveien 55
H0502
SNR. 117
Parkveien 55
H0501
SNR. 116
Parkveien 55
H0503
SNR. 118
SNR. 120
Parkveien 55
H0505
SNR. 120
Parkveien 55
H0506
SNR. 121
Parkveien 55
H0504
SNR. 119
APS 502
R
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 502
R


Bankgata 12
H0601
SNR. 129
Bankgata 12
H0602
SNR. 130
Bankgata 12
H0603
SNR. 131
Bankgata 14
H0601
SNR. 122
Bankgata 14
H0602
SNR. 123
Bankgata 19
H0603
SNR. 124
Bankgata 19
H0604
SNR. 125
Bankgata 19
H0605
SNR. 126
Bankgata 19
H0601
SNR. 128
Bankgata 19
H0606
SNR. 127
APS 601
S
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 601
S


Parkveien 55
H0602
SNR. 133
Parkveien 55
H0601
SNR. 132
Parkveien 55
H0603
SNR. 134
SNR. 131
Parkveien 55
H0605
SNR. 136
SNR. 135
Parkveien 55
H0606
SNR. 137
Parkveien 55
H0604
APS 602
M
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 602
M


Bankgata 14
H0701
SNR. 138
Bankgata 14
H0702
SNR. 139
APS 701
BRYGGERIHAGEN
consto
APS 701


SNR. 140
PARKVEIEN 55
H0701
APS 702
BRYGGERIHAGEN
consto
ARBEIDSTEGNING
APS 702



bodø KOMMUNE

Byggesak

CONSTO AS
Att: Inge Risjord/Andre Knutssøn
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Dato: 04.07.2018
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 58273/2018
Saksnr./vår ref.: 2017/7432
Arkivkode: 138/301

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Fredensborgveien 124, 8005 BODØ	Eiendom:	138/301
Tiltakshaver:	BRYGGERIHAGEN AS	Bygningsnr:	186958799
Søker:	CONSTO AS		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Nytt bygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 27.06.2018, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
BRYGGERIHAGEN AS Postboks 213 8001 BODØ

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, geir.andreassen@bodo.kommune.no, www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

bodø KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR BRYGGERITOMTA, SENTRUM, PLAN ID 2013001.

Dato for siste behandling i PNM komiteen den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

formannskapssekretær

§1 GENERELT

§1.0 Formål
Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av bolig/forretning/næringsbebyggelse med fellesfunksjoner i form av uteoppholdsareal, parkering, renovasjonsanlegg mv.

§1.1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med plan ID 2013001. Det er utarbeidet plankart for to vertikalnivåer, på grunnen og under grunnen.

Planen vil erstatte hele "Reguleringsplan for Bryggeritomta", plan ID 1245, vedtatt 31/3 2009, som oppheves.

§1.2. Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bolig/forretning/næringsbebyggelse (B/F/N)
- Kjøreveg (o_K)
- Fortau (o_F)
- Parkeringshus/ -anlegg

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§2.1. Støyskjerming av planområdet

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 $_{LpA,eq,24h}$(dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykilden vei 55 L_{den}. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 $_{LpAmax}$ (dB), natt kl. 23-07.

Stille fasade (jf. ovenstående støygrenser) kan etableres i form av støyskjermet balkong/vinterhage og støyskjerming montert direkte på fasaden i form av glass-skjerm/sluse.

Innglasset balkong, også kalt vinterhage, godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.

Felles uteoppholdsareal, herunder lekeplass, må være støyskjermet utendørs areal.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon.

§2.2. Elforsyning

Det skal plasseres trafo innenfor planområdet. Trafo skal integreres i bygninger.

§2.3. Tilknytning til fjernvarmeanlegg

Innenfor planområdet skal nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.

§2.4. Parkering

Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer eller i henhold til enhver påfølgende ny parkeringsnorm som gjelder for området:

To tall angir minimums- og maksimumskrav, ett tall angir kun minimumskrav.

		Sone B	
Virksomhet	**Enhet**	**Bil**	**Sykkel**
Boligparkering			
Boligparkering, areal ≤ 50 m² BRA	Pr. boenhet	0,8	2
Boligparkering, areal > 50 m² BRA	Pr. boenhet	1,2	2
Boligparkering, areal ≤ 25 m² BRA/hybler	Pr. boenhet	0,3	1
Næringsbebyggelsesparkering			
Kontor	100 m² BRA	0,8-1,5	2,0
Forretning/dagligvare	100 m² BRA	1,5-3,0	1,5
Mosjonslokaler	100 m² BRA	2-4	2
Servering/bevertning	100 m² BRA	2-4	2
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,4	0,2
Gatekjøkken	Årsverk	0,7	1
Annen parkering			
Kulturinstitusjoner/ forsamlingslokaler	Sitteplass	0,2	0,2

Bruksareal (BRA) som grunnlag for parkeringsdekning beregnes på grunnlag av den enkelte enhet (f.eks. boenhet). Dvs. at fellesarealer som trapper, heis og svalganger ikke inngår i beregning av parkeringskrav. Balkonger – herunder innglassete balkonger/vinterhager – inngår heller ikke i beregning av parkeringskrav.

Dersom formål innenfor næringsbebyggelse etableres som fellesfunksjoner for bebyggelsen avstedkommer det ikke krav om etablering av parkeringsplasser.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst i bygg.

Det skal etableres egne plasser for elbiler der det er mulighet for ladning av batterier.

Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter utendørs. Minimum 10 % av sykkelplassene skal være utendørs.

Minimum 70 % av parkeringskravet for biler skal legges til parkeringsanlegg under/i bebyggelsen.

Bilparkering for butikk skal legges til gatenivå og plasseres imot Parkveien.
Bygninger tillates oppført over parkeringsplassene.

§2.5. Renovasjon/avfallshåndtering

Boliger i planområdet skal betjenes av to felles renovasjonsanlegg. Disse plasseres i mot og betjenes fra henholdsvis Parkveien og Fredensborgveien.

Felles renovasjonsanlegg skal etableres med nedgravde, bunntømte containere. Anleggene skal gis universell utforming. Minste horisontalavstand fra nedgravd container og til nærmeste faste gjenstand (vegg/gjerde og lignende) er 1 m, med fri høyde over.

Forretning innenfor planområdet skal ha eget avfallsrom.

§2.6. Estetikk

Ved nybygg skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til vernet bygning tas hensyn til

§2.7. Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utforming, materialbruk og plassering av installasjoner skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig

bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

§2.8 Krav til søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan. Utomhusplanen skal omfatte offentlige trafikkområder som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis, atkomster og innganger, vareleveringsområder, utendørs sykkelparkering, vind- og støyskjerming, opparbeidelse og bruk av ubebygde områder med materialbruk og beplantning.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal forslag til nybygg dokumenteres med illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss for begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Kommunen kan kreve at søknaden inneholder perspektiv eller fotomontasjer som illustrer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2.

§2.9 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen plan for hvordan ulempene for barnehage og beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt støy, støv, transport og rystelser. Planen med håndtering av problemene skal forelegges kommunen for godkjenning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012.

Tiltaksplanen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§ 3.1. Bolig/forretning/næringsbebyggelse (B/F/N)

a) Anvendelse

Innenfor felt B/F/N tillates det oppført bygg til bolig/forretning/næringsbebyggelse. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester. Næringsbebyggelse omfatter håndverks- og lagervirksomhet i tillegg til kontor, hotell og bevertning.
Samlet forretningsareal kan maks. utgjøre 3.000 m^2 BRA.

b) Utnyttelsesgrad

Største tillatte bruksareal innenfor planområdet er 18.000 m^2 BRA.
Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

c) Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte felter for "planlagt bebyggelse", som angitt på plankartet.

Balkonger, karnapper og mindre bygningsdeler tillates kraget inntil 2 m utover felter for "planlagt bebyggelse" hvor dette er angitt med byggegrenser på plankartet.

Balkonger, karnapper mv. kan krage 50 cm utover over offentlig fortau, hvor dette er angitt på plankartet.

Støyskjermer og vindskjermer på bakken samt parkeringsramper kan plasseres helt eller delvis utenfor felter for "planlagt bebyggelse".

Der felter til "planlagt bebyggelse" ikke synes på plankartet ligger reguleringslinjen for "planlagt bebyggelse" i formålsgrensen.

d) Høyder

Tillatt maksimum gesimshøyde settes til kote +35,5 m mot Parkveien og Bankgata, og kote +33,0 m mot Fredensborgveien som angitt med regulert gesimshøyde på plankartet.

For tilbaketrukket øverste etasje settes maksimum gesimshøyde til kote +38,5 m som angitt med regulert gesimshøyde på plankartet.

For mindre del av nybygg imot Fredensborgveien settes maksimum gesimshøyde til kote +30 m som angitt med regulert gesimshøyde på plankartet.

Trappehus, heissjakt, tekniske rom for ventilasjon og kjøling tillates inntil 2,5 m høyere enn maksimalhøyde for øvrig takflate.

e) Atkomst

Atkomst skal opparbeides i tråd med angivelse på plankartet.
For utkjøring til Fredensborgveien tillates ikke høyresving imot Bankgata.
Når hele parkeringsanlegget er ferdigstilt tillates fra Fredensborgveien kun innkjøring.

f) Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares

Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflate. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.
Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter, herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden.

§ 3.2. Offentlige trafikkarealer (o_K og o_F)

Offentlige trafikkområder, herunder fotgjengeroverganger, skal opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm.

§ 3.3. Parkeringshus/ -anlegg

Området er satt av til parkeringskjeller for planområdet. Det tillates i tillegg etablert sykkelparkering og boder innenfor området.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1. Planområdet kan oppdeles i valgfritt antall utbyggingstrinn.
Byggetrinn kan utbygges i valgfri rekkefølge.

§ 4.2. Ved søknad om rammetillatelse skal de krav som er satt i § 2.8 være oppfylt.

§ 4.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for anleggsfasen være godkjent, jfr. § 2.9.

§ 4.4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at avtale om tilknytning til fjernvarme er inngått, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.

§ 4.5. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for kommunaltekniske anlegg være skriftlig godkjent av Byteknikk.

§ 4.6. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal tiltak for støyskjerming av støyfølsom bruk inkl. nødvendige uteoppholdsarealer være ferdigstilt, jfr. §2.1 .

§ 4.7. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlig infrastruktur som inngår i tillatelsen være ferdigstilt.

§ 4.8. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, vindskjerming og øvrige tiltak på egen tomt som inngår i rammetillatelsen være ferdigstilt.

§ 4.9. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal tilrettelegging for tilkopling til fjernvarme være utført, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.

§ 4.10. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for deler av eller hele parkeringsanlegget under bakken, skal det være gjennomført tiltak for å styre inn- og utkjøring i henhold til bestemmelsene i § 3.1 e.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/301/0/39

Norkart
Utskriftsdato: 28.04.2026 10:15

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	06.11.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/9637	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	01.11.2017 01.11.2017	2017/17214	Tinglyst 08.11.2017	
Seksjonering Feilretting	27.10.2017 02.11.2017	2017/17214		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMONSEN KRISTIN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fredensborgveien 124A 8005 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fredensborgveien 124A	H0406	138/301/0/39	79	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fredensborgveien 124 A **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8005 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	106 Jentofts gate	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300523709		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	04.07.2018

1: Bygning 300523709: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 04.07.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15504
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15504
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2090
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	140

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.09.2015	16.10.2015	
Igangsettingstillatelse	17.02.2017	20.04.2017	
Ferdigattest	04.07.2018	13.07.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fredensborgveien 124A	H0406	138/301/0/39	79	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	7	982	0	982	0	0	0
H06	22	1794	0	1794	0	0	0
H05	25	1983	0	1983	0	0	0
H04	26	2080	0	2080	0	0	0
H03	26	2080	0	2080	0	0	0
H02	25	2005	0	2005	0	0	0
H01	9	786	0	786	0	0	0
K01	0	3794	0	3794	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/301

Bruksnavn	MYRPARSELL 8	Beregnet areal	5178.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	5129
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	7462896.84	473666.32		Ja	5178.1	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/301/0/39
Norkart
Utskriftsdato: 28.04.2026 10:15

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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** 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 10 350 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA19

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2013001)
Navn	Bryggeritomta. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8692/2013001_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 176 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B/F/N
	Delareal 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2013001)
Navn	Bryggeritomta. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8692/2013001_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 102 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

Utskriftsdato: 28.04.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 653 000,00 kr
Skatt	10 228,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Fredensborgveien 124A, 8005 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

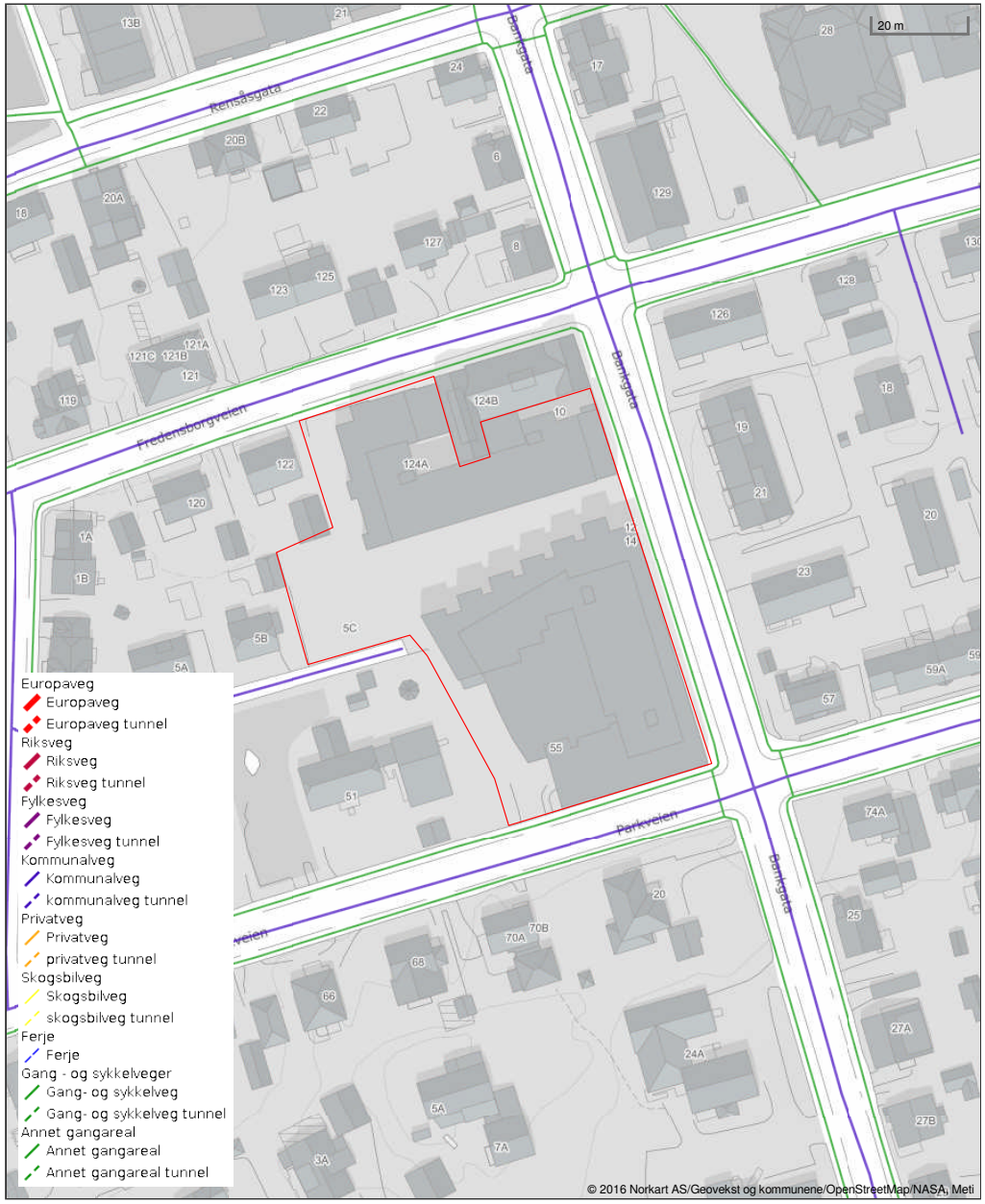
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 517,34 kr
Eiendomsskatt	7 309,00 kr
Vann	3 688,40 kr

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.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/301//



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

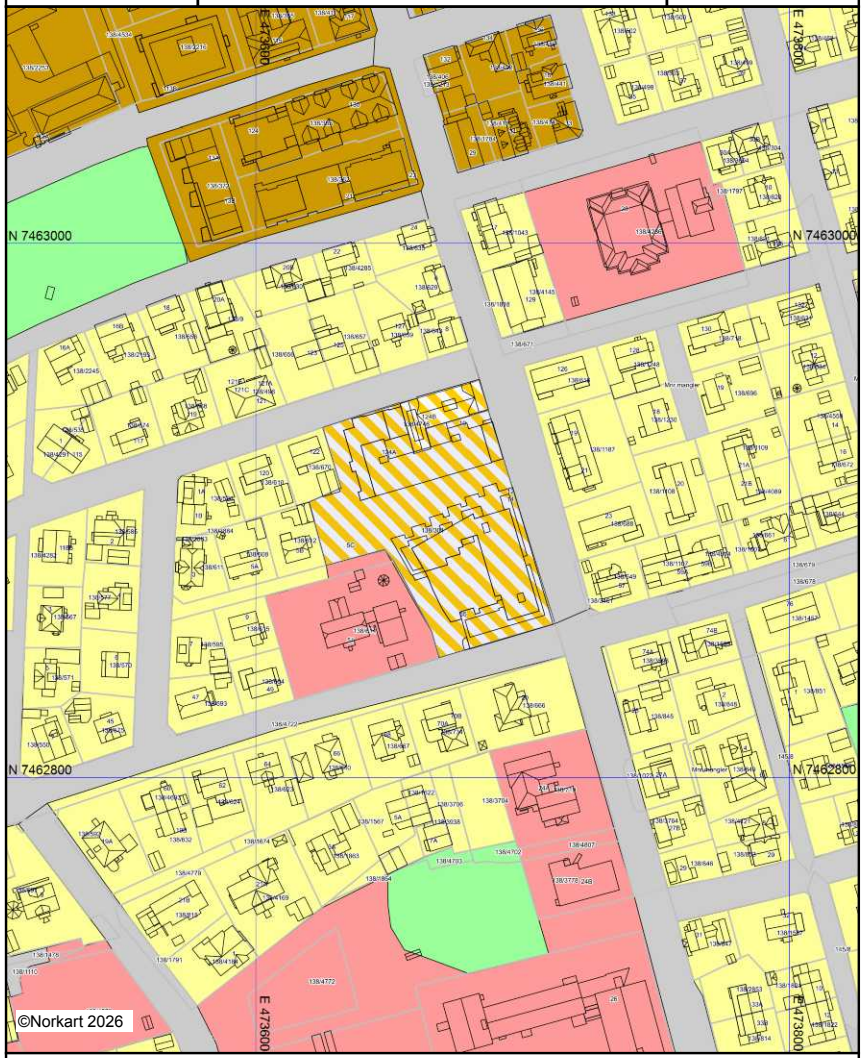
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/301/0/39
Adresse: Fredensborgveien 124A
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 138/301/0/39
Adresse: Fredensborgveien 124A
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bodø kommune

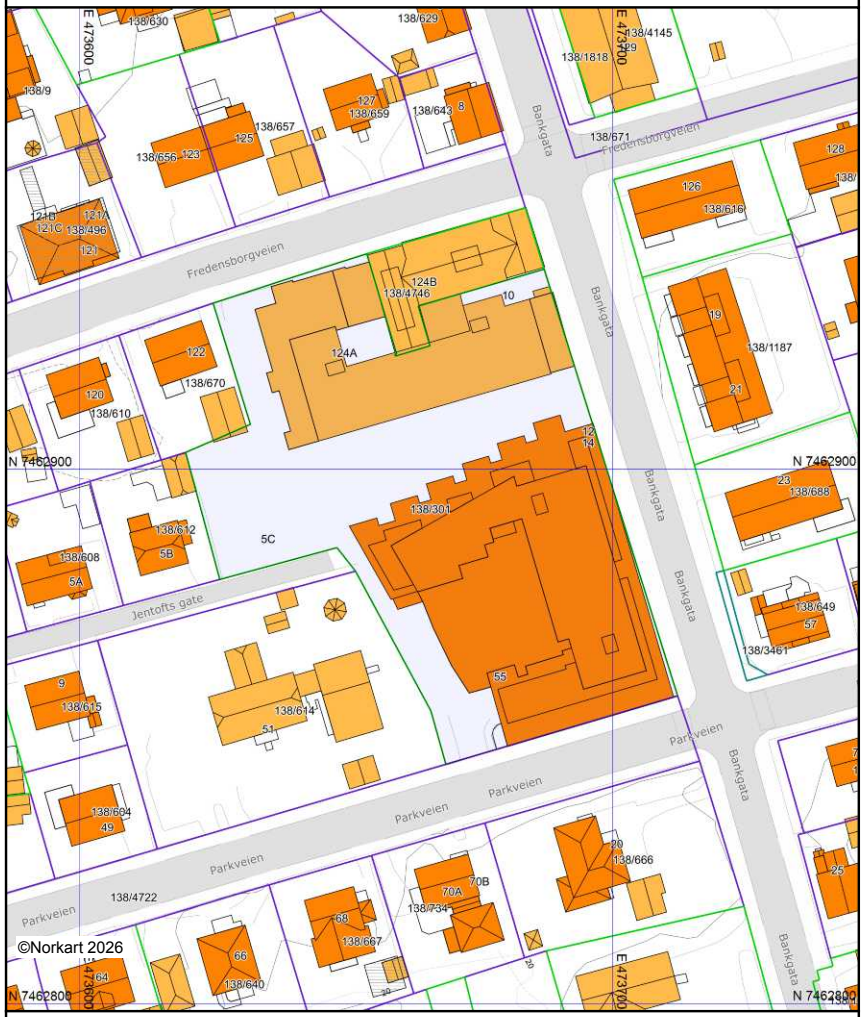
Grunnkart

Eiendom: 138/301/0/39
Adresse: Fredensborgveien 124A
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

FREDENSBORGVEIEN 124A

Nabolaget Domkirken/Aspåsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bankgata	Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	8 min 0.7 km
Bodø lufthavn		20 min

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	14 min 1.3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	5 min 0.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø kommune KOngens gate	5 min
Nedre torg	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

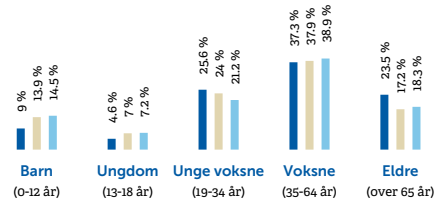
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Domkirken/Aspåsen	930	536
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.5 km
Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Parkveien Bodø PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Meierikvartalet PostNord	5 min 0.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

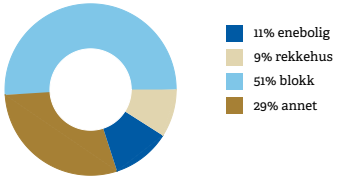
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 77/100

SPORT

Asphaugen videregående skole gy... Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Bankgata kunstgressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Feel24 Bodø Sentrum	4 min
Rapida Meierikvartalet	5 min

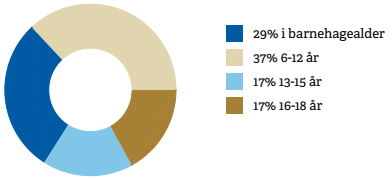
BOLIGMASSE



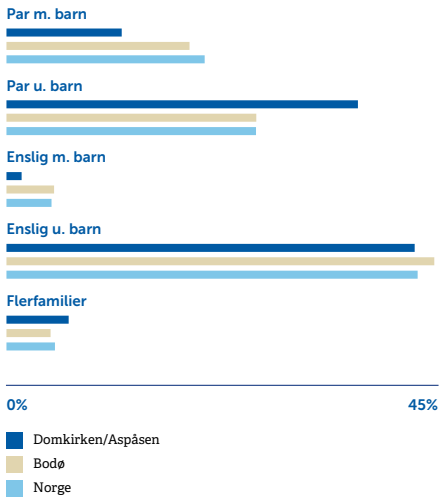
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	7 min
Apotek 1 Tordenskjold	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



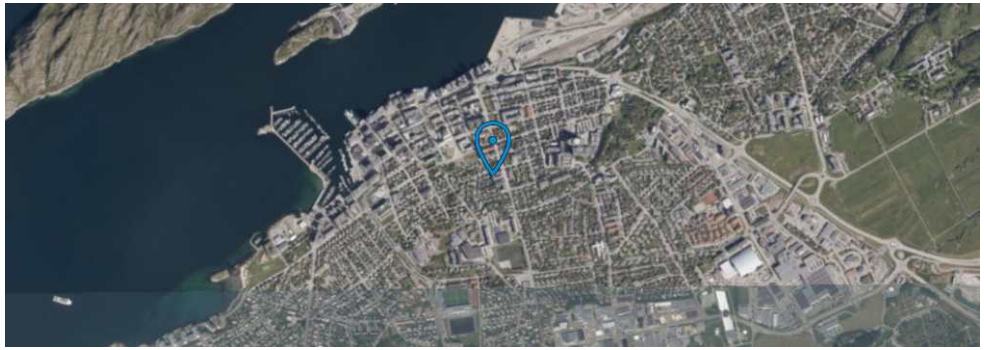
FAMILIESAMMENSETNING

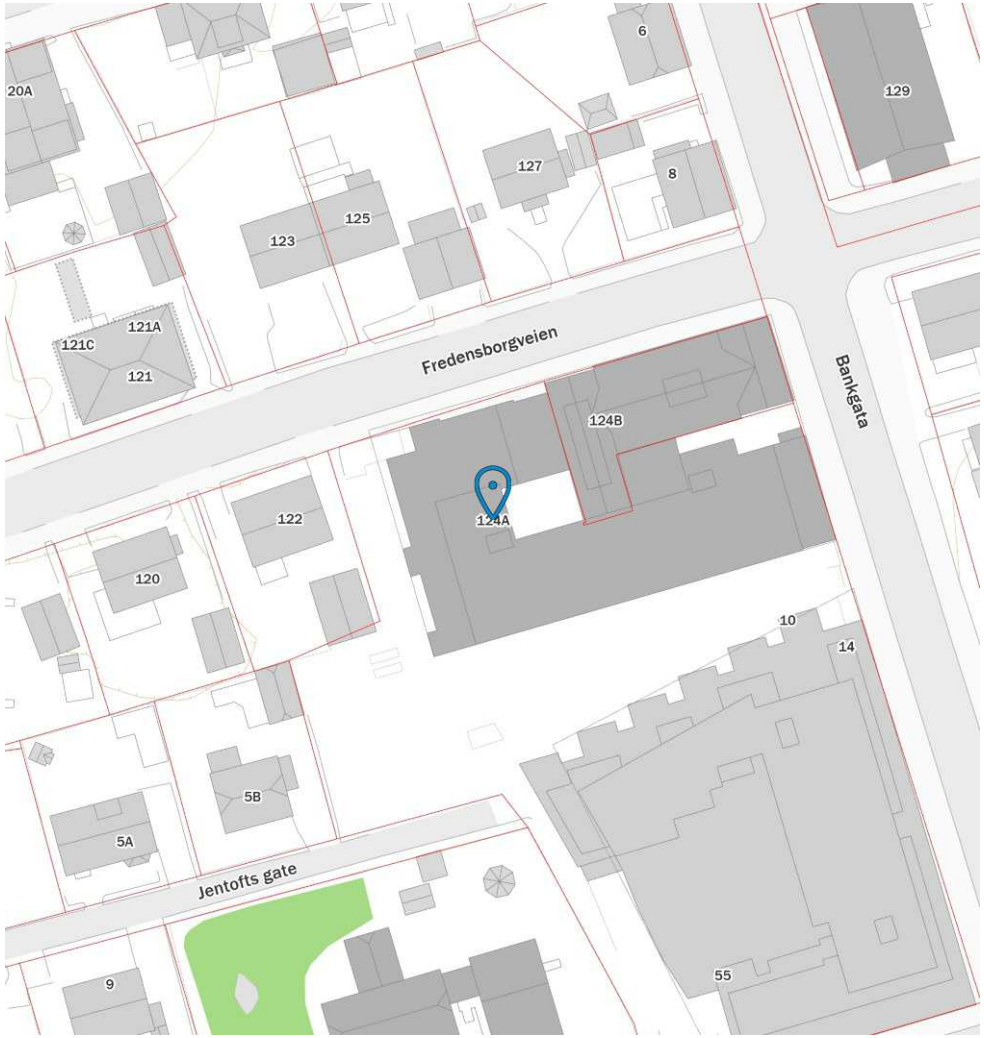


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 23260176 / Sander Moe, tlf. 907 44 481
Fredensborgveien 124 A, 8005 Bodø.
Gnr. 138, Bnr. 301, Snr. 39, 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: 23260176
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481
sander.moe@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no