

Velkommen til

Storbjørnen 8, 8029 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storbjørnen 8
8029 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 591 090,-
Andel fellesgjeld	kr	317 183,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 908 273,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 584,-

BRA/BRA-i	59 / 54 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1988

Energimerke 

Velkommen til Storbjørnen 8! En lys og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet i et etablert og familievennlig område på Mørkved.

Denne leiligheten har en arealeffektiv planløsning med en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, som gir en sosial og luftig atmosfære. I stuen sørger en vedovn for ekstra varme og hygge, og herfra er det utgang til en hyggelig balkong. Badet er flislagt, har gulvvarme og praktisk opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i underetasjen for god lagring, og det følger med parkering i carport med mulighet for elbillader. En ekstra fordel er at både TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker å bo bynært med umiddelbar tilgang til skog, mark og servicetilbud som Mørkvedmarka skole, barnehager og offentlig transport.

Velkommen til visning!

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!



Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler

+47 988 49 800
heidi.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storbjørnen 8, 8029 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 61 i Bjørndalslia Borettslag, org.nr. 944696547, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 907 183,-
Prisantydning	kr	2 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	317 183,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 908 273,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 908 273,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 584,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, tv/internett, renovasjon og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Drift/vedlikehold: kr 5 036,-
- Kabel-tv: kr 548,-

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 28 926 621.31,- pr 06-05-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16364281564
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 15 528 980,-
Andel av saldo: kr 170 277,-
Restløpetid: 102 terminer
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05%

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15161292734
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 13 397 641,-
Andel av saldo: kr 146 906,-
Restløpetid: 118 terminer
Type Rente: Flytende
Rente: 4,95%

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 768 324,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et underskudd på kr 1 391 204,-

Borettslaget har et pågående prosjekt for utskifting av vinduer og verandadører, som er planlagt å vare ut våren 2027. Prosjektet utføres av Gunvald Johansen Bygg AS og er finansiert med et lån på inntil 13,5 millioner kroner som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.10.2025.

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

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

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: 54 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 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

1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering skjer på anviste oppstillingsplasser i felles carportanlegg i underetasjen. Borettslaget har som hovedregel én parkeringsplass per husstand, og det er mulighet for etablering av ladepunkt for elbil for andelseiere med egen plass. Den enkelte andelseier dekker kostnader til etablering av ladepunkt og montering av dette, samt strøm og
vedlikehold.

Borettslagets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 770, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 19 539 m². Iht. matrikkelrapport datert 06.05.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er skrående over to nivåer med plenareal og diverse beplantninger. Alle uteområder er fellesareal for borettslaget, og alle andelseiere kan benytte seg av ethvert uteområde. Praksis er at naboer enes om disponering av fellesområder i umiddelbar nærhet til de enkelte leiligheter.

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringsforholdene er som opprinnelig fra byggeår. Det er knotteplast mot grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Tomten er skrående over to nivåer med adkomst, parkering i underetasje, plenareal og diverse beplantninger. Det er fall inn mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilknyttet kommunal vannforsyning. Avløp er tilknyttet kommunalt anlegg via privat stikk.

Byggeår
1988 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder:

2. etasje
BRA-i 54 m²: Gang, bod, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Balkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m² i bygningens underetasje/parkeringsanlegg.

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 bygningsgodkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Standard
Leilighet fra ca. 1988 med en eldre standard og stedvis behov for oppgradering.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk er koblet til et sentralt avtrekksanlegg. Hovedstoppekran er plassert på kjøkkenet.

Bad/vaskerom: Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en servantseksjon, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er naturlig. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Boligen har ett soverom som er av god størrelse.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte flater.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern.

Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Kjøkkenet har avtrekk koblet til et sentralt avtrekksanlegg, og badet har naturlig ventilering.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkenbenken. Produksjonsår er ukjent.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

Lagring: Leiligheten disponerer en innvendig bod og en ekstern bod på ca. 5 m² i bygningens underetasje.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Regnvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan føre til vannsprut og oppfukting av grunnmur, fasade og terreng inntil bygningen. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader, erosjon, isdannelse og belastning på dreneringen.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking og kan medføre oppfukting av veggkonstruksjonen. Det er også registrert stedvis mangelfull tetting med museband bak bordkledning, noe som gir redusert beskyttelse mot inntrengning av skadedyr.
- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er av eldre dato, og det må forventes slitasje og høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer.
- Utvendig - Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitasje og sprekker i karmene kan føre til redusert tetthet mot vær og vind, noe som øker risiko for fuktinntrengning.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis hakk og skader på gulv, som vurderes å være estetisk.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Dette medfører økt risiko for brann ved åpning av sotluke, da glør eller varm sot kan falle ut og antenne brennbart underlag.
- Innvendig - Innvendige dører: Innvendige dører er montert skjevt i veggen, noe som medfører at dørene ikke blir stående i gløtt, men går til helt åpen stilling. Forholdet har betydning for bruksegenskapene.
- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig i henhold til monteringsanvisning. Overganger er ikke tilfredsstillende tettet med silikon. Dette kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene.
- Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt ca. 5 mm fall til sluk. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membranløsningen og slukløsningen. Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, og eldre sluk av plast er utsatt for lekkasjer.
- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør, som kan medføre svekkelse og økt risiko for lekkasje.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Oppholdsrom har ventilasjon via lufteventiler i vindu, men mangler egne veggventiler. Dette kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og dårligere inneklima.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er innebygd i hjørneskap på kjøkken, noe som gir manglende tilgjengelighet for inspeksjon, service og utskifting. Skjulte lekkasjer kan forbli uoppdaget.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert mangelfull tetting i overgangen mellom knotteplast og grunnmuren, og det er saltutslag på vegg i parkeringskjeller.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert fritt eksponert isopor som ikke er tildekket i nedkant av yttervegg. Dette kan medføre økt sårbarhet for skade og værpåvirkning.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, som kan føre til at overflatevann samler seg mot konstruksjonen og øker risikoen for fuktbelastning.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 4: Vi har sett lekkasje oppe i hjørnet i uteboden. Det har vi tatt opp med styret i borettslaget. Vi fikk beskjed om å følge med hvor mye lekkasje det var i mye regnvær. Det er ikke gjort tiltak som selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekking av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

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

Dører: Bygningen har en malt balkongdør i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen har malte fyllingsdører.

Balkonger/terrasser: Balkong på 5 m² utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bjørndalslia, et rolig og etablert boligområde i Mørkved. Fra stuevinduet og balkongen ser du ut over nærområdet mot de snødekte fjellene i det fjerne. Dette er et sted som kombinerer umiddelbar nærhet til naturen med en enkel og oversiktlig hverdag.

Her er hverdagslogistikken enkel. Mørkvedmarka skole og flere barnehager ligger bare noen få minutters gange unna, langs trygge gangveier. For den aktive er det kort vei til Bjørndalslisletta grusbane, ballbinge og treningssenter. Busstoppet ved skolen er kun et par hundre meter fra døren, med hyppige avganger som gjør det enkelt å komme seg rundt i Bodø.

Når du vil ut i naturen, starter turmulighetene praktisk talt rett utenfor. Området er omkranset av skog og mark med et nettverk av stier som innbyr til løpeturer etter jobb eller lengre søndagsturer. Dagligvarehandelen gjøres unna på lokale butikker i Mørkved, og for et bredere utvalg er Hunstadsenteret en kort kjøretur unna. Bodø sentrum og flyplassen nås også effektivt med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 20.09.1988. 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
Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på gulv i bad/vaskerom. Boligen har vedovn.

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
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Boligselskapet har TV og internett inkludert i felleskostnadene. Felleskostnadene inkluderer en egen post for Kabel-tv på 548 kr per måned.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å

overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av flere eldre planer. Hovedsakelig gjelder reguleringsplan 2416_B «Bjørndalslia Søndre» (vedtatt 25.08.1983) med tilhørende bebyggelsesplan 2416_102 «Bjørndalslia Søndre. BBL» (vedtatt 04.12.1986), hvor formålet er boliger. Deler av eiendommen er regulert til tilhørende anlegg som gang-/sykkelvei, kjørevei og parkeringsplass. En mindre del av eiendommen (31 m²) berøres også av reguleringsplan 2414_06 «Trollmyra. Endring» (vedtatt 13.11.1986), regulert til offentlig friområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Det er også igangsatt arbeid med ny kommuneplan, «Kommuneplanens arealdel 2026-2038» (plan-ID KPA2026), som per i dag er et planforslag.

For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 729 370,- for 2025

Andel felles formue
kr 182 782,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Caritha Mikkelborg Larsen

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

Andre relevante opplysninger
Bjørndalslia borettslag er et samvirkeforetak som består av 68 boligandeler. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Boligbyggelaget Nobl.

Det er ikke tillatt med katt i borettslaget, dette gjelder også innekatter. Katter som var i husstanden før vedtaket kan beholdes, men ikke gjenskaffes. Det er tillatt med ett husdyr per husholdning. Styret kan samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for andre.

Beboere med felles inngangsparti plikter å følge vaskelister for renhold. Det avholdes dugnad. Andelseier er ansvarlig for funksjon av røykvarsler og brannslukker, og styret gjennomfører årlig kontroll og utleverer batterier. Beboere med ildsted må sette opp stige for feier. Andelseieren er ansvarlig for rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen og rensing av sluk på balkong/veranda. Utbygg, murer, gjerder og plattinger oppført av andelseier er andelseiers ansvar.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 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 av Børge sandvik i Byggcon Nord AS den 07-05-2026.

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 07.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 15.05.2025
Energiattest, datert 07.02.2024
Vedtekter, datert 14.04.2026
Husordensregler, datert 27.04.2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert 26.01.1987
Ferdigattest, datert 20.09.1988
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert 06.05.2026
Grunnkart, datert 06.05.2026
Kommuneplankart, datert 06.05.2026
Reguleringsplankart, datert 06.05.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, 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
Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 988 49 800
E-post: heidi.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø












SKOGENS MENN






SAMSUNG
Electrolux






SKOGENS MENN






























SENK FARTEN
BARN LEKER

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.

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

STORBJØRNEN 8

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mørkvedmarka skole	Linje 1	3 min / 0.2 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	23 min / 1.9 km
Bodø lufthavn		15 min

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 213 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	10 min 5.7 km
Bodin videregående skole 965 elever	22 min 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	14 min

> «Bynært med lett tilgang til naturen»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

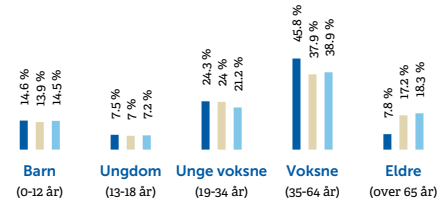
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalslia/Vasslia	933	422
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Bjørneborgen barnehage (0-5 år) 101 barn	8 min 0.6 km
Mellommyra barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved PostNord	12 min 1 km
Rema 1000 Bertnes PostNord	12 min 1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

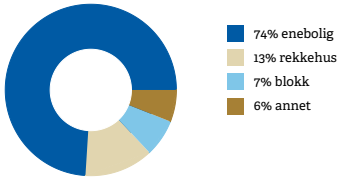
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Bjørndalslisletta grusbane Fotball	4 min 0.2 km
Mørkvedmarka skole Ballspill	4 min 0.3 km
Feel24 Mørkved	5 min
Family Sports Club Mørkved	16 min

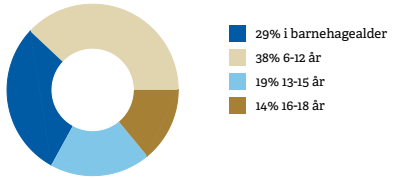
BOLIGMASSE



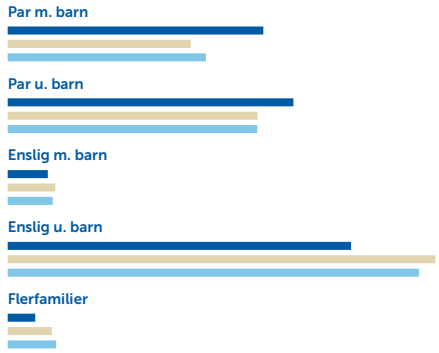
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	6 min
Apotek 1 Mørkved	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

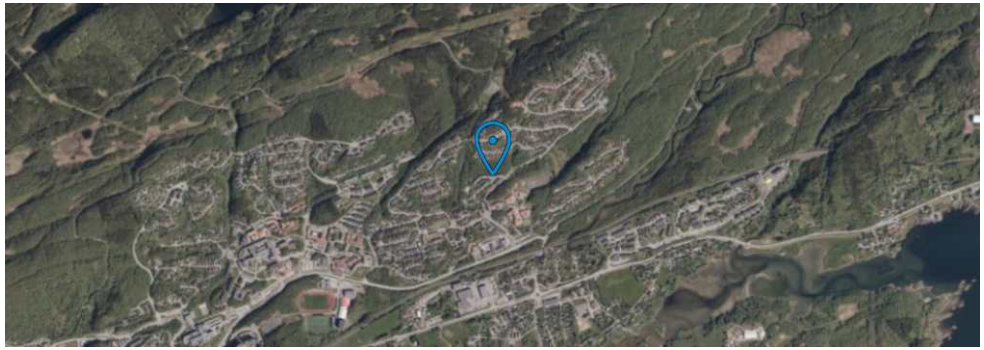


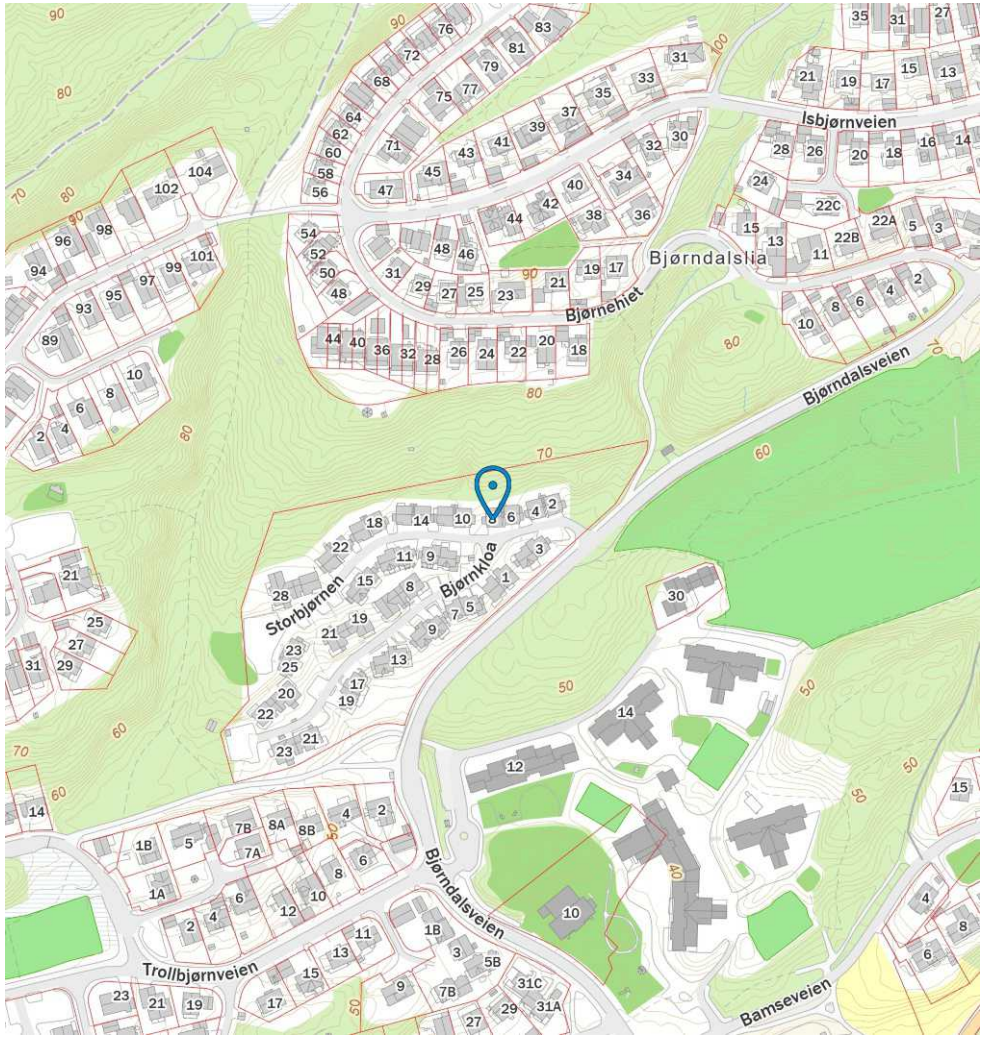
SIVILSTAND

	Bjørndalslia/Vasslia	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	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

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

Leilighet
Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 770
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1151 **Eiendomsverdi ref nr:** MU9714

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Børge Sandvik

BYGGCON

F
ENERGIMERKE

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

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

Børge Sandvik

Børge Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

BYGGCON

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

© iVerdi 2023

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

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

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
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

Eiendom omhandler leilighet med arealer i 2. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med betong bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende kledning. Det er tre- lags glass i vinduer. Taktekking av metall.

Beskrevne bolig er oppført i ca 1988 Bygningen er ca 38 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

-Sotluke ute ubrennbar plate.
-Ingen samsvarserklæring på strøm.
-Baderoms plater ikke montert i henhold til monterings anvisning.
-Innebygget varmtvannsbereder.
-Værslitte vinduer og dør.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

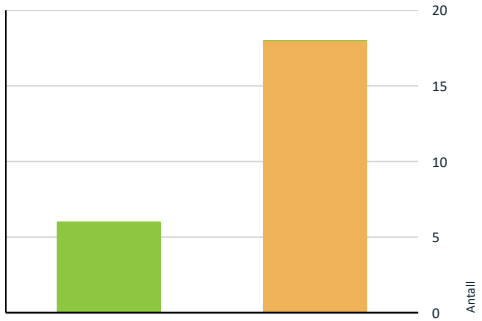
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
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.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring forelå ikke før befaring, og ble heller ikke fremlagt før rapporten ble ferdigstilt. Det er derfor ikke kjent om det er noen forhold der som burde vært opplyst om i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

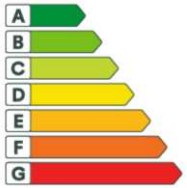
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

LEILIGHET

Byggeår
1988

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 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Regnvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan føre til vannsprut og oppfukting av grunnmur, fasade og terreng inntil bygningen. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader, erosjon, isdannelse og belastning på dreneringen.



Nedløp



Nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking og kan medføre oppfukting av veggkonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader, muggdannelse og råte i bakliggende materialer, samt redusert levetid på kledning og konstruksjon. Forholdet kan gi behov for utbedring.

Det er registrert stedvis mangelfull tetting med museband bak bordkledning. Musebandet fremstår ikke tilfredsstillende montert og gir dermed redusert beskyttelse mot inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking og kan medføre oppfukting av veggkonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader, muggdannelse og råte i bakliggende materialer, samt redusert levetid på kledning og konstruksjon. Forholdet kan gi behov for utbedring.

Museband bør kontrolleres og monteres korrekt, slik at åpninger bak kledning tettes på en tilfredsstillende måte. Manglende musebånd øker risikoen for at smådyr og skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan medføre skade på materialer og isolasjon, samt gi behov for nærmere kontroll og eventuelle tiltak.



Bilde tatt opp bak kledningen (museband)



Bilde tatt opp bak kledningen (lufting)

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Værslitasje og sprekker i karmene kan føre til redusert tetthet mot vær og vind, noe som øker risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket. Over tid kan dette gi behov for omfattende vedlikehold eller utskifting av dørkarmene dersom tiltak ikke gjennomføres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 5 m2 med rekkverks høyde på ca 0.91 meter. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke og maling av rekkverk må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis hakk og skader på gulv. Forholdet vurderes og være estetisk.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.



Skade gulvflate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

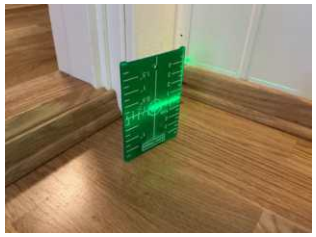
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

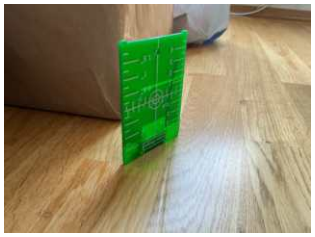
Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og gang.

Det er målt ca 13 mm i stue og ca 1 mm på gang.



2. etg gang ca 1 mm



2. etg stue ca 13 mm

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det vises til nærmere info fra feievesene. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ubrennbar plate medfører økt risiko for brann ved åpning av sotluke, da glør eller varm sot kan falle ut og antenne brennbart underlag. Forholdet er ikke i henhold til gjeldende anbefalinger/krav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører er montert skjevt i veggen, noe som medfører at dørene ikke blir stående i gløtt, men går til helt åpen stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjev montering medfører at dørene ikke fungerer som tiltenkt ved vanlig bruk. Forholdet har betydning for bruksegenskapene og kan gi behov for justering eller nærmere kontroll av innfesting og tilpasning.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Overganger er ikke tilfredsstillende tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Utførelsen kan svekke konstruksjonens evne til å motstå fuktpåvirkning i utsatte områder. Mangelfull tetting i overganger øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, med mulig følge for skadeutvikling i underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold eller utbedring.



Bilde tatt fra gulvet opp bak plate

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 5 mm.

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

Det er målt ca 5 mm fall til sluk.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Mangelfull ventilasjon

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i boden bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.1. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ventilasjon er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert på kjøkken.

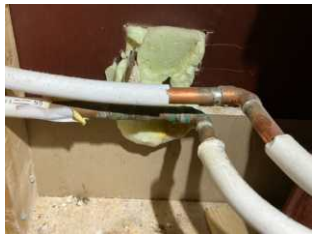
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Korrosjon kan medføre svekkelse av rør og koblinger, med økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader.



Irr på rør



Hovedstoppekran kjøjkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppholdsrom har ventilasjon via lufte ventiler i vindu, men mangler egne veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når oppholdsrom kun har ventilasjon gjennom vindus ventiler og ikke egne vegg ventiler, kan lufttilførselen bli begrenset. Manglende vegg ventiler kan føre til utilstrekkelig luft utskifting i oppholdsrommene. Dette kan gi dårligere inneklima, økt risiko for opphopning av fukt og lukt, samt redusert komfort over tid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Innebygget i kjøkkenbenk. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er innebygd i hjørneskap på kjøkken, noe som gir manglende tilgjengelighet for inspeksjon, service og utskifting. Eventuelle lekkasjer fra bereder eller tilknyttede rør vil være skjult og kan føre til skade før de oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning som gir tilfredsstillende tilgjengelighet for inspeksjon, service og utskifting av varmtvannsbereder.

Mangelfull adkomst til varmtvannsbereder reduserer muligheten for kontroll og vedlikehold. Skjulte lekkasjer fra bereder eller rørkoblinger kan dermed forbli uoppdaget over tid, noe som kan gi skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner.

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

Skap med automatsikringer plassert i gang.

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.
   I hovedsak som fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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

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?
Nei

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?
Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringsforhold som opprinnelig.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand,

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull tetting i overgangen mellom knotteplast og grunnmuren og det registreres saltutslag på vegg i parkerings kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når overgangen mellom knotteplast og grunnmur ikke er tilstrekkelig tettet, kan dette svekke fuktsikringens funksjon. Forholdet kan bidra til uønsket fuktbelastning mot grunnmuren og innebærer et vedlikeholds- eller utbedringsbehov. Lokal utbedring anbefales stoppe videre utvikling.



Bakside knotteplast



Saltutslag parkering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det registreres isopor som ikke er tildekt i nedkant av yttervegg.

Konsekvens/tiltak
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Synlig isopor i yttervegg kan indikere mangelfull lukking, overflateavslutning eller beskyttelse av veggkonstruksjonen. Forholdet kan medføre økt sårbarhet for mekanisk skade, brann og værpåvirkning. Nærmere vurdering av oppbygning og utførelse anbefales.





Synlig isopor

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg mot konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur, fuktinntrengning i konstruksjonen og på sikt skader som saltutslag, mugg/råte i tilstøtende bygningsdeler eller redusert levetid på drenering og fuktsikring. Forholdet bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av overvann.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

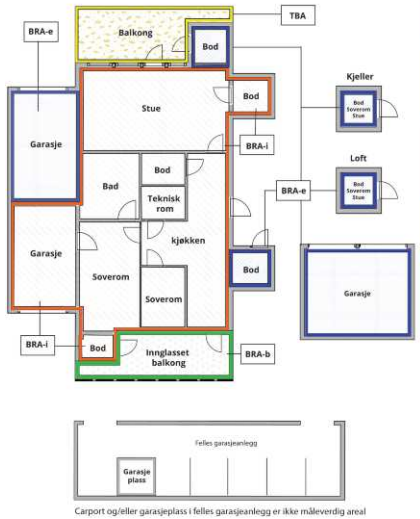
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	5
Underetasje/perkering		5		5	
SUM	**54**	**5**			**5**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje/perkering		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Caritha Mikkelborg Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	770		0	19539.4 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Storbjørnen 8

Hjemmelshaver
Bjørndalslia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNDALSLIA BORETTSLAG	944696547			Larsen Caritha Margrethe Mikkelborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Skrående tomt over to nivå med adkomst, parkering i undererasjte, plenareal og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storbjørnen 8 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Larsen, Caritha
Margrethe Mikkelborg
15.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Caritha Mikkelborg Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storbjørnen 8
8029 BODØ

1804-43/770/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Vi har sett lekkasje oppe i hjørnet i uteboden. Det har vi tatt opp med styret i borettslaget. Vi fikk beskjed om å følge med hvor mye lekkasje det var i mye regnvær.

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

503.1 A

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr bsl3082.688/RH/KK

Ark nr. 503.1

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 10 stk leiligheter nr 8-10-12-14-9-11

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26.1. 1987

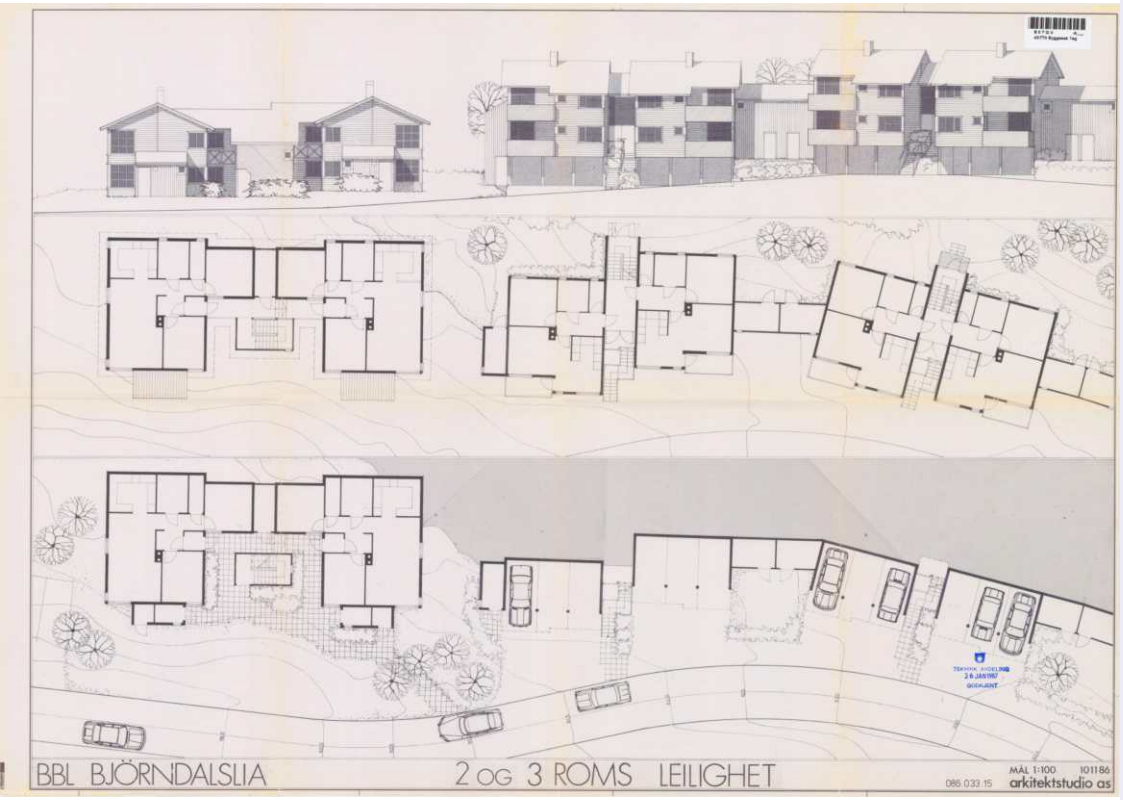
under sak nr.11.1.nr2 / 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 20.9.1988 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

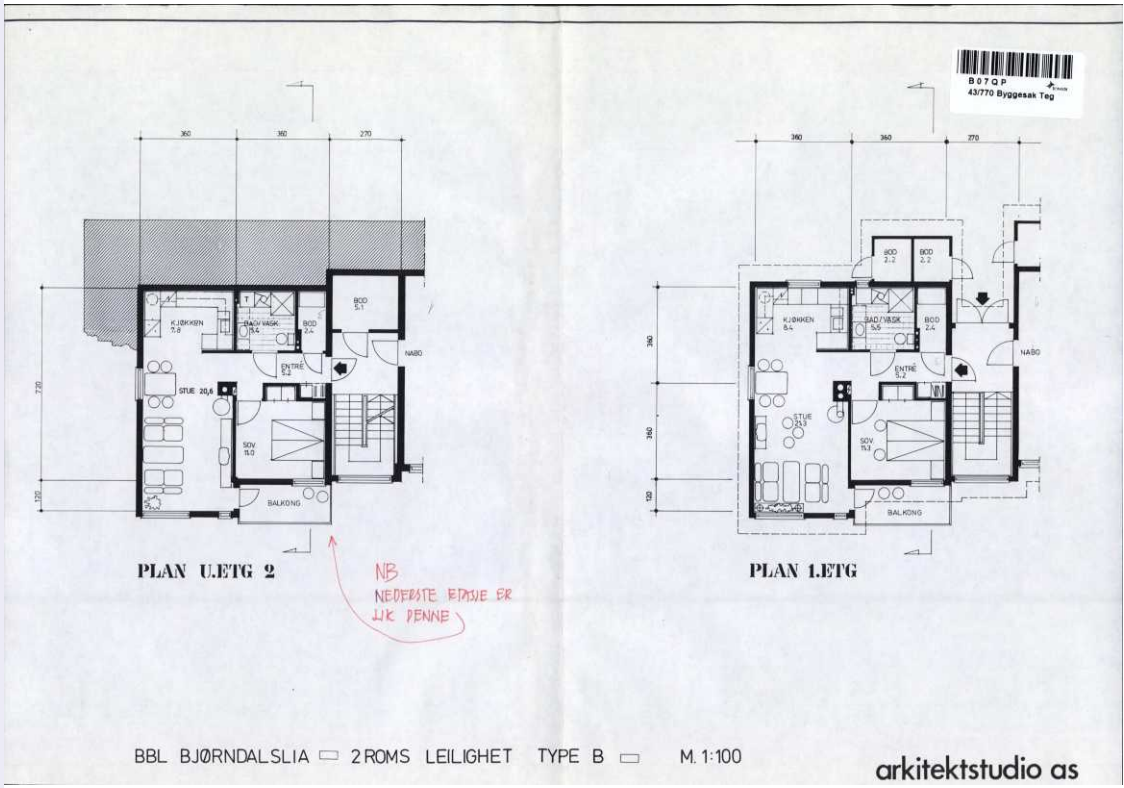
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

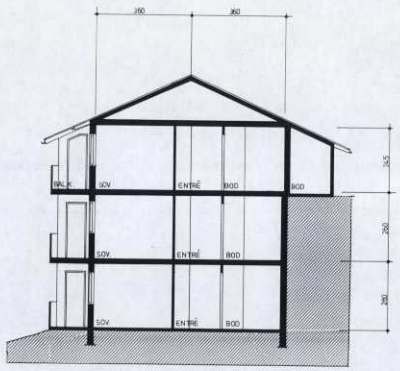
Bygningssjefen, Bodø, den 20. sept 1988

Tore Sverdrup
Bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

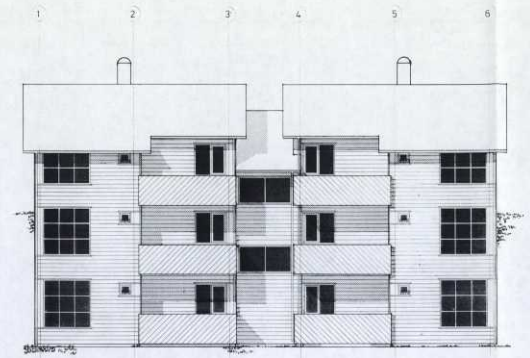

BBL BJÖRNDALSLIA
2 OG 3 ROMS LEILIGHET
MÅL 1:100
arkitektstudio as

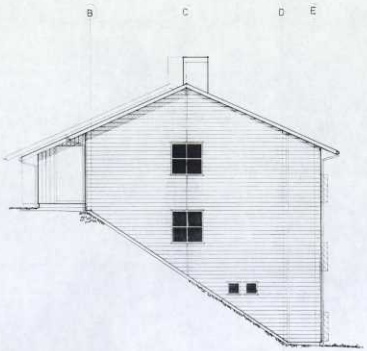

B 07 Q P
43/770 Byggesak Teg
PLAN U.ETG 2
NB
NEDERSTE ETASJE ER
LIK DENNE
PLAN 1.ETG
BBL BJØRNDALSLIA 2 ROMS LEILIGHET TYPE B M. 1:100
arkitektstudio as

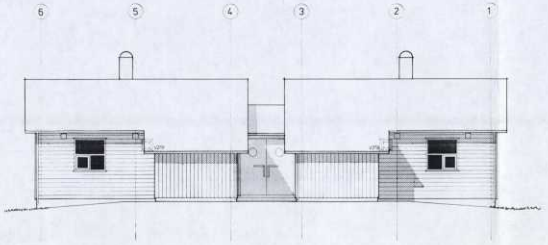


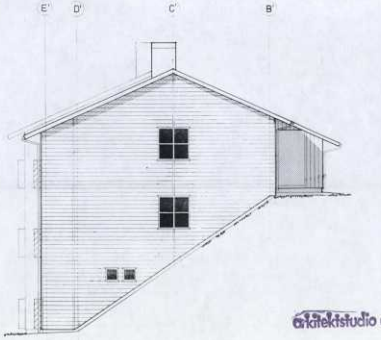
SNITT
2 ROMS LEIL. TYPE B

SNITT ▭ 3 ROMS LEIL. / 2 ROMS LEIL. TYPE B ▭ M. 1 : 100 ▭ arkitektstudio as 21.10.87

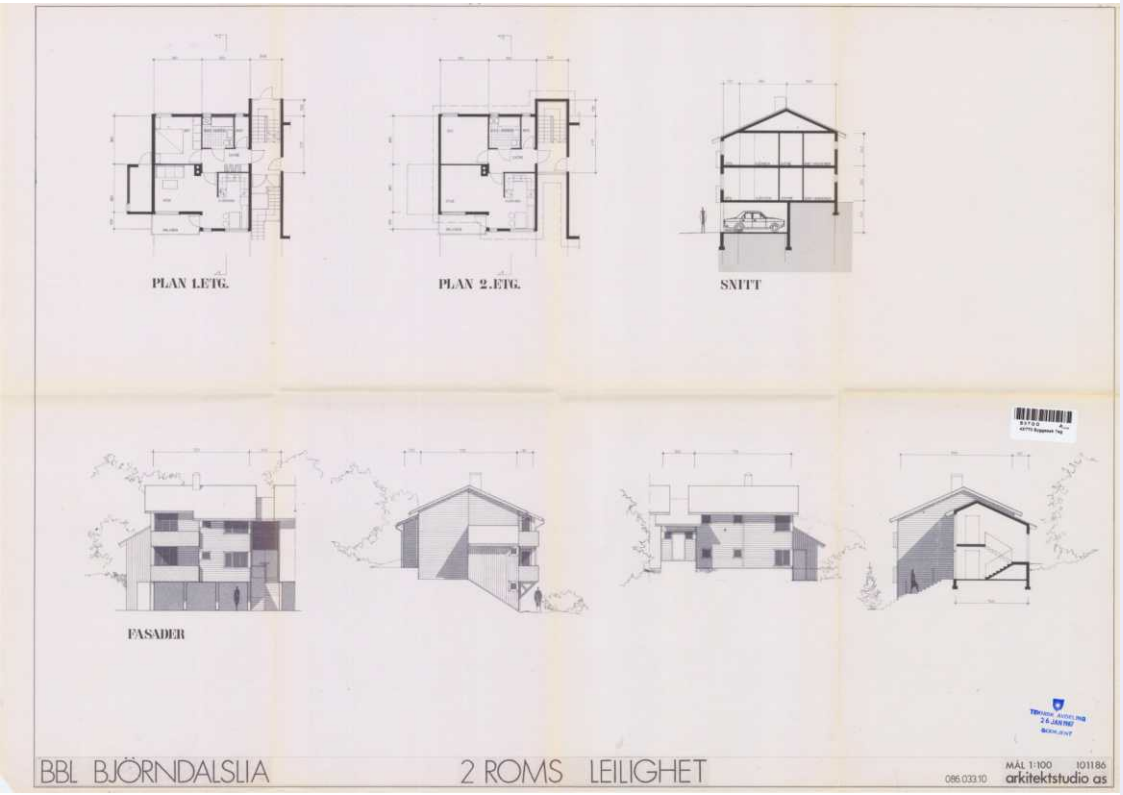








arkitektstudio as



VEDTEKTER

for Bjørndalslia borettslag org nr.: 944 696 547

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.97, endret 08.06.04, endret 03.04.17, 23.04.18, 03.06.20, sist endret 26.05.21., sist endret 14.04.26.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørndalslia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Samt erverve eller oppføre andre bygg (herunder garasjer) og leie ut disse til andelseierne, når de skal brukes til felles formål eller når utleie skjer i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Laget har videre som formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo - interesser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget er lokalisert og har sin forretningsadresse i Bodø kommune

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

(3) Borettslaget skal ha forretningsfører valgt av styret

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier plikter å til enhver tid benytte ventilasjon/avtrekk fra våtrom, for å hindre fuktskade på leilighetene og omliggende konstruksjon.

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

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

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

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

(8) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, kan med samtykke fra styret sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Den enkelte andelseier dekker kostnader til etablering av ladepunkt og montering av dette, samt strøm og vedlikehold.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet settes opp. Den enkelte andelseier betaler for bruk av ladepunktet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Regler for installasjon og bruk av varmepumpe.

(1) Installasjon av varmepumpe krever godkjenning av styret. Styret skal bestemme plasseringen av utedelen av varmepumpen. Dette skal sikre at plasseringen ikke forstyrrer naboer eller fellesarealer, og at den ikke hindrer tilgang til nødutganger eller andre viktige fasiliteter. Styrets godkjenning er nødvendig før installasjon kan påbegynnes. Ved installasjon av ny varmepumpe må det søkes på nytt under samme vilkår.

(2) Varmepumpen skal operere innenfor de støygrenser fastsatt av lokale myndigheter. Andelseier er ansvarlig for å sikre at varmepumpen ikke forårsaker unødvendig støy som kan forstyrre naboer.

(3) Andelseier har det fulle økonomiske ansvaret for installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen. Skader på bygningen eller fellesarealer som følge av varmepumpen skal dekkes av andelseier.

(4) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, inkludert regelmessig service og reparasjoner. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende forskrifter. Dersom det er nødvendig å fjerne varmepumpen for å gjennomføre vedlikehold av bygningsmassen, er andelseier ansvarlig for å sørge for at varmepumpen blir fjernet og senere reinstallert. Kostnader forbundet med fjerning og reinstallasjon skal dekkes av andelseier. Varmepumpen må fjernes innen den tidsrammen som er fastsatt av styret for vedlikeholdsarbeidet. For det tilfellet andelseier vil fjerne varmepumpen er andelseier ansvarlig for å tilbakestille bygningen til slik det var, dette innebærer å reparere eventuelle skader på bygningen. Slike reparasjoner skal utføres av kvalifisert fagpersonell.

(5) Montering av varmepumpen skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Det elektriske arbeidet må utføres av en autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

(6) Styret har rett til å inspisere varmepumpen og dens installasjon for å sikre at den oppfyller alle kravene i denne bestemmelsen. Eventuelle avvik må rettes innen en rimelig tidsfrist.

(7) Varmepumpehus skal monteres i vedlikeholdsfri aluminium eller stål i fargen sort.

7. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer og ett varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

BJØRNDALSLIA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALSLIA BORETTSLAG (84)

Vedtatt av styre 14. november 1998.
Endret på Generalforsamling 2009, 17 juni 2009, sist endret på generalforsamling 27.04.23

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene - og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensbestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne.

Husordensreglene inneholder plikter og retningslinjer som skal sikre andelseierne ro og orden i og utenfor hjemmene, samt bidra til at leiligheten ikke brukes slik at det kan være til sjenanse for andre.

Alminnelige ordensregler
Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles felles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga andre andelseieres opptreden. Dette innebærer at andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligene, i fellesrommene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der den kan anvises oppstillingsplasser for respektive leiligheter, eller oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Med unntak av enkelte 4-romsboliger er det ikke parkeringsplass til mer enn ett kjøretøy pr. husstand. Borettslaget forbeholder seg retten til, for eiers regning, å få fjernet kjøretøy/doninger som urettvist opptar andelseiers- eller gjesteparkeringsplass.

Balkonger, trappeoppganger, vinduer eller inngangspartier skal ikke brukes til lufting eller risting av matter, tøy eller sengeklær. Unntaksvis kan det nyttes balkonger eller vinduer som er slik plassert at lufting/risting kan foregå uten sjenanse for andre.

I leiligheter med felles inngang skal inngangsdør være låst i tidsrommet **kl 22.00 til 06.00.** Øvrige dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst.

Sykler, barnevogner, ski og lignende må kun plasseres på de steder som av Borettslaget er anvist til dette bruk. Alternativt at det i vedkommende oppgang er enighet blant beboerne om usjenert disponering av fellesrom/arealer.

Leiligheten og boområdet
Mellom kl 23.00 natt til hverdager og kl 06.00 på hverdager, og mellom kl 24.00 på dager før helligdager og før kl 08.00 på helligdager skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen for øvrig. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel regnes som å forstyrre ro og orden, og skal ikke benyttes i ovennevnte tidsrom.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08.00 til 20.00 på hverdager.

Husdyr
Det er ikke tillatt med katt i Borettslaget. Dette gjelder også katter erklært som innekatt. Katter som var i husstanden før vedtak, kan beholdes så lenge de lever, men det kan ikke gjenskaffes ny katt i ettertid.
Det er tillatt med ett husdyr pr. hushold, hvis ikke annet er bestemt for borettslaget.

Søppel
Alt søppel (matavfall og restavfall) skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sine respektive containere (kildesortering). For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Renhold
Der hvor det er felles inngangsparti, plikter andelseiere/fremleietakere å følge ordningen med vaskelister, slik at trapper/fellesareal blir vasket etter tur av de boende. Borettslaget kan pålegge andre vaskeordninger dersom egne vaskeordninger ikke fungerer.

Bad, WC, ledninger og lufting
Det må sørges for tilstrekkelig utlufting/ventilasjon av alle rom dersom det produseres mer luftfuktighet enn ved normal bruk av boligen. F.eks ved klestørking og matlaging skal det sørges for god ventilasjon og kjøkkenventilator/mekanisk avtrekk skal nyttes der det er montert. Alle rom – også kjeller – må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosett, og det må brukes klosettpapir.

Etterlatte eiendeler
Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller bli tilintetgjort for eiers regning og risiko

Meldinger og henvendelser
Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som Husordensreglene. Henvendelser angående Husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer, men, så sant det er praktisk mulig, skal det varsles på forhånd. Henvendelser, klager, m.m. vedrørende leieforholdet og *Hus*ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller styrer i Borettslaget.

Røykvarsler & brannslukker og feiing
Andelseier er selv ansvarlig for at røykvarsler og brannslukker til enhver tid fungerer. Borettslaget ved Styret foretar årlig (i januar) visuell kontroll av brannslukker og utleverer nye batterier til røykvarsler. Feil eller mangler ved brannslukker eller røykvarsler skal utbedres av andelseier. Hvis nevnte brannsikringsutstyr mangler ved overtakelse/innflytting er dette en sak mellom kjøper og selger. Borettslaget kan pålegge andelseier å anskaffe slikt utstyr hvis dette ikke forefinnes eler er montert etter gjeldende regler. Ikke alle leilighetene er utstyrt med ildsted/ovn, men andelseiere/beboer som har slikt installert er selv ansvarlig for å sette opp stige til feier når varsel om slikt er gitt. Det er en stk stige på hvert bygg. Hvis feier ikke har tilgang til sotluker for fjerning av sot etter feiing, er vedkommende beboer også ansvarlig for at dette blir gjort umiddelbart etter feiing.

BJØRNDALSLIA BORETTSLAG

Skader, feil og mangler
Ved skader inn i, utenfor eller utenpå boligen skal dette meldes borettslagets styre dersom man mener de er brettslagets ansvar (ref Husleiekontrakt). F.eks ved lekkasje på varmtvannsbereder skal dette meldes styret før det bestilles firma/hjelp til utbedring. Unntaket er selvfølgelig hvis en større skade er under utvikling og man ikke reker å varsle noen i styret.

Utearealer
For disposisjon av fellesarealer (F.eks plen foran leiligheten) er det slik at alle områder utendørs er fellesareal. I teorien betyr dette at alle andelseiere/beboere kan benytte seg av ethvert uteområde, uten at dette skulle kunne stride mot nedfelte regler. Imidlertid er det slik at de som "tar vare på" eller har opparbeidet plen, også har disponert denne helt privat. Dette betyr nødvendigvis ikke at det alltid skal være slik, men det kommer kanskje litt an på bl.a. naboforholdet og om de enkelte synes det er greit å dele på godene. Praksis er at naboer enes om disponering av fellesområder i umiddelbar nærhet til de enkelte leiligheter. Engangsgriller blir forbudt å benytte på balkonger og annet brennbart materiale i Bjørndalslia borettslag.

Kjøp og salg
Kjøp og slag av leiligheter er en sak mellom kjøper og selger, hvor verken Borettslaget eller Bodø Boligbyggelag *(BBL)* foretar noen besiktigelse (befaring av leiligheten innendørs). Det er verd å merke seg at det ikke er tillatt å fjerne/ta med seg fastmontert inventar ved utflytting. For eksempel er panelovner, lamper, armaturer, røykvarsler, brannslukker og lignende å regne som fastmontert. Borettslaget kan i etterkant kreve at manglende inventar anskaffes for andelseiers regning. Ved tvilstilfeller anbefales det at man kontakter Borettslaget eller BBL.

Husleiekontrakten
Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

Bjørndalslia Borettslag (No 84)
c/o BBL, Postboks 214, 8001 Bodø

Søknad om dyrehold

Til _____
Boligselskapets navn

Søker _____ _____
Navn Adresse

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde _____
Dyr og rase

Begrunnelsen er:

_____

_____

Jeg forplikter med til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at huder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer med ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

_____Den_____
Sted Dato

_____
Underskrift

Vedtak fra styret i boligselskap

☐ Boligselskapet gir tillatelse til å holde _____
på de underskrevne vilkår. Dyr og rase

☐ Boligselskapet avslår søknaden om dyrehold på grunn av:

_____

_____

_____Den_____ _____
Sted Dato Underskrift

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Bjørndalslia Borettslag

Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00 Sted: Kantinen i Mørkvedhallen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår Kjetil Korsnes

1.2 Valg av sekretær/referent

Styrets innstilling: Styret foreslår Karin Ljunggren

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forhåndsvarsel om generalforsamling sendt 16. januar 2026.

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

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: Styrehonorar for 2026 fastsettes til 140 000,-.

Styrets innstilling: Styrehonorar kr. 140 000,- for 2026 vedtas.

En økning på kr. 28 000,- fra 2025.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Varamedlem, Stian Sæbø

5.1 Valg av styremedlem

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsfesting av regler for installasjon og bruk av varmepumpe

Bakgrunn

Styret i Bjørndalslia borettslag har de siste årene mottatt et økende antall henvendelser fra andelseiere om muligheten for å installere varmepumpe. Dagens vedtekter har ingen regler for installasjon av varmepumpe. Styret ser et økt behov for å sikre at slike installasjoner skjer på en trygg, ryddig og lik måte for alle andelseiere. Formålet med forslaget er å sikre:

- At andelseiere får klare retningslinjer for prosess, plassering, ansvar og kostnader ved installasjon av varmepumpe. Dette gir forutsigbarhet og ivaretar likebehandling.
- At hensynet til naboer, fellesarealer og borettslagets bygningsmasse blir ivaretatt
- At plasserings- og støyforhold vurderes likt for alle
- At ansvarsforhold blir entydige både når det gjelder økonomi og vedlikehold
- At alle installasjoner skjer forsvarlig etter gjeldende regelverk

Forslag til konkret bestemmelse

Styret foreslår å innta følgende bestemmelse om varmepumpe som nytt punkt i borettslagets vedtekter punkt 6, hvor dagens punkt 6 blir 7 osv:

Forslag til nytt vedtektskapittel – Regler for installasjon og bruk av varmepumpe

1. *Installasjon av varmepumpe krever godkjenning av styret. Styret skal bestemme plasseringen av utedelen av varmepumpen. Dette skal sikre at plasseringen ikke forstyrrer naboer eller fellesarealer, og at den ikke hindrer tilgang til nødutganger eller andre viktige fasiliteter. Styrets godkjenning er nødvendig før installasjon kan påbegynnes. Ved installasjon av ny varmepumpe må det søkes på nytt under samme vilkår.*

2. *Varmepumpen skal operere innenfor de støygrenser fastsatt av lokale myndigheter. Andelseier er ansvarlig for å sikre at varmepumpen ikke forårsaker unødvendig støy som kan forstyrre naboer.*
3. *Andelseier har det fulle økonomiske ansvaret for installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen. Skader på bygningen eller fellesarealer som følge av varmepumpen skal dekkes av andelseier.*
4. *Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, inkludert regelmessig service og reparasjoner. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende forskrifter. Dersom det er nødvendig å fjerne varmepumpen for å gjennomføre vedlikehold av bygningsmassen, er andelseier ansvarlig for å sørge for at varmepumpen blir fjernet og senere reinstallert. Kostnader forbundet med fjerning og reinstallasjon skal dekkes av andelseier. Varmepumpen må fjernes innen den tidsrammen som er fastsatt av styret for vedlikeholdsarbeidet. For det tilfellet andelseier vil fjerne varmepumpen er andelseier ansvarlig for å tilbakestille bygningen til slik det var, dette innebærer å reparere eventuelle skader på bygningen. Slike reparasjoner skal utføres av kvalifisert fagpersonell.*
5. *Montering av varmepumpen skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Det elektriske arbeidet må utføres av en autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.*
6. *Styret har rett til å inspisere varmepumpen og dens installasjon for å sikre at den oppfyller alle kravene i denne bestemmelsen. Eventuelle avvik må rettes innen en rimelig tidsfrist.*
7. *Varmepumpehus skal monteres i vedlikeholdsfri aluminium eller stål i fargen sort.*

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innta bestemmelse om regler for installasjon og bruk av varmepumpe i Bjørndalslia borettslags vedtekter punkt 6 i tråd med forslaget ovenfor.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas slik det foreligger.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Bjørndalslia Borettslag

Organisasjonsnummer: 944696547

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 68

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Varamedlem, Stian Sæbø

Styrets arbeid og aktuelle saker:

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Det har i 2025 vært avholdt 12 styremøter (6 møter av digitalt).

Årets vårdugnad ble avholdt 12. mai.

Styret har jobbet med forslag til vedteksendring. Et punkt om montering av varmepume i andelene. Forslag til enklere søknadsprosess og sjekkliste for styrets behandling av søknader.

VEDLIKEHOLD

Det har i perioden ikke vært utført større vedlikehold i laget. Det har vært skiftet ut defekte lysarmaturer i fellesoppgangene. Dette arbeidet vil fortsette etter hvert som armaturene eldes og slutter å fungere.

Aarseth Skog har vært innleid for å ta ned nødvendig skog/trær som vokser inn mot bygningsmassene og fellesarealer.

Bodø kommune utførte høyst nødvendig punktasfaltering før vinteren satte inn.

PROSJEKT VINDUSBYTTE

Gruppen har jobbet jevnt og trutt sammen med en representant fra NOBL. I prosjekt har det vært avholdt 3 informasjonsmøter for andelseiere/beboere om vindusbytte. Den 13. oktober ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling om låneopptak.

Styret signerte kontrakt i desember med Gunvald Johansen AS for utførelse av vindusbytte.

LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Forretningsfører er Nordland Boligbyggelag, og revisjon er utført av statsautorisert revisor i PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell). Eiendommen er forsikret i IF-forsikring.

SKIFTE AV BEBOERE

Det har i perioden 6.3.2025 - 5.3.2026 vært omsatt 5 leiligheter i laget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 248 896	5 047 008	5 248 877	5 511 321
TV/Internett		427 584	407 184	407 184	447 168
Påbygg/utbygg		1 608	1 608	1 600	1 608
SUM INNTEKTER		**5 678 088**	**5 455 800**	**5 657 661**	**5 960 097**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	8 848	15 336	98 848	172 910
Styrehonorar	2	112 000	112 000	112 000	140 000
Kontingent	3	30 870	30 870	30 870	30 870
Revisjonshonorar	4	14 713	14 056	14 600	15 400
Forretningsførerhonorar		179 873	191 568	177 400	185 550
Løpende kontrakter	5	481 733	459 501	461 367	503 818
Andre honorar og innleide tjenester	6	243 344	47 323	50 000	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	171 704	390 542	240 000	2 805 000
Forsikring	8	614 609	554 059	614 552	664 887
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 172 376	1 165 766	1 274 500	1 360 734
Energi		14 113	15 371	40 000	30 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		1 699	0	0	0
Andre driftsutgifter	10	24 187	8 159	11 675	11 875
SUM KOSTNADER		**3 070 067**	**3 004 551**	**3 125 812**	**5 921 044**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**2 608 021**	**2 451 249**	**2 531 849**	**39 053**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		150 145	54 525	20 000	30 000
Rentekostnader		989 842	928 855	852 366	1 460 257
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-839 697**	**-874 329**	**-832 366**	**-1 430 257**
ÅRSRESULTAT		**1 768 324**	**1 576 920**	**1 699 483**	**-1 391 204**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	2 214 832	2 214 832
Bygninger	12	47 824 410	47 824 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**50 039 242**	**50 039 242**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		658 884	608 951
Kundefordringer		22 757	27 664
Erstatningsmessige skader		37 408	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	16 752 542	2 115 788
Sum omløpsmidler		**17 471 591**	**2 752 403**
SUM EIENDELER		**67 510 834**	**52 791 645**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 800	6 800
Annen egenkapital		13 033 762	11 265 438
Sum egenkapital	**14**	**13 040 562**	**11 272 238**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	29 056 337	16 219 101
Borettsinnskudd	16	24 603 838	24 603 838
Sum langsiktig gjeld		**53 660 175**	**40 822 940**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 743	10 742
Leverandørgjeld		727 526	658 266
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		51 848	883
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	613
Påløpne renter		7 967	4 954
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		17 014	21 010
Sum kortsiktig gjeld		**810 097**	**696 468**
Sum gjeld		**54 470 272**	**41 519 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 510 834**	**52 791 645**
Pantestillelser	17	53 660 175	40 822 940

Sted:_____, dato:_____

Karin M. Ljunggren Styreleder	Jeanette Ingebrigtsen Styremedlem	Robin Kristiansen Styremedlem

Kjetil Korsnes
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**2 055 935**	**1 163 443**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 768 324	1 576 920
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	12 837 235	-684 428
B. Årets endringer disponible midler	**14 605 559**	**892 492**
C. Disponible midler UB	**16 661 494**	**2 055 935**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	17 471 591	2 752 403
- Kortsiktig gjeld	-810 097	-696 468
Disponible midler	**16 661 494**	**2 055 935**
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	**1 295**	**1 253**

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

Noter 84 Bjørndalslia Borettslag org.nr. 944696547

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	0	613
5050 Honorar	0	5 400
5400 Arbeidsgiveravgift	8 848	9 275
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	48
Sum	**8 848**	**15 336**

Borettslaget har ingen ansatte. Honorar gjelder godtgjørelse for vedlikeholdsarbeid.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	112 000	112 000
Sum	**112 000**	**112 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder inneværende regnskapsår.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	30 870	30 870
Sum	**30 870**	**30 870**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	14 713	14 056
Sum	**14 713**	**14 056**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 390	14 870	15 500	16 100
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	38 758	37 447	38 683	40 550
6780 Kabel-tv/internett	427 584	407 184	407 184	447 168
Sum	481 733	459 501	461 367	503 818

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	7 875	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	235 469	47 323
Sum	**243 344**	**47 323**

Noter 84 Bjørndalslia Borettslag org.nr. 944696547

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	2 307	1 269
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	136 220	372 128
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 177	17 146
Sum	**171 704**	**390 542**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	608 951	548 603
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 658	5 456
Sum	**614 609**	**554 059**

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	631 344	631 212	707 000	666 500
6320 Renovasjon	276 656	270 178	303 000	304 500
7760 Eiendomsskatt	264 376	264 376	264 500	389 734
Sum	1 172 376	1 165 766	1 274 500	1 360 734

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	0	1 554
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 220	0
6890 Annen kontorkostnad	350	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 260	115
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 035	3 388
7740 Ørediferanser	-1	-1
7770 Bank og kortgebyrer	5 939	1 128
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 839	1 975
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	545	0
Sum	**24 187**	**8 159**

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1987 for kr 2 214 832,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1987	47 088 070
Rehabilitering / påkostning	736 340
Bokført verdi pr. 01.01.	47 824 410
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**47 824 410**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	16 708 247	2 113 914
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	43 000	621
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 295	1 253
Sum	**16 752 542**	**2 115 788**

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

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	6 800	6 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	11 265 438	9 688 518
Årets resultat	1 768 324	1 576 920
Egenkapital pr. 31.12	**13 040 562**	**11 272 238**

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygning	Vedlikehold bygning
Lånenummer:	**15161292734**	**16364281564**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021
Rentesats:	4.95 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2055	30.09.2051
Opprinnelig lånebeløp:	14 570 000	18 736 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 219 101
Avdrag i perioden:	49 959	612 805
Opptak i perioden:	13 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**13 450 041**	**15 606 296**
Saldo 5 år frem i tid:	12 320 744	13 920 888

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	642 491	2 569 964
	14	584 785	8 186 990
	10	445 188	4 451 880
	4	426 281	1 705 124
	6	425 667	2 554 002
	12	328 673	3 944 076
	12	318 606	3 823 272
	2	309 766	619 532
	2	305 223	610 446
	2	295 524	591 048

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 26 241 632,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	24 603 838
Sum	**24 603 838**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 53 660 175,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 50 039 242,-.

Resultat og balanse med noter for Bjørndalslia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørndalslia Borettslag

Styreleder	Karin M. Ljunggren (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Robin Kristiansen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjetil Korsnes (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Jeanette Ingebrigtsen (sign.)	17.03.2026

Til generalforsamlingen i Bjørndalslia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bodø, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 21:47:20 UTC+01:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 98431d49-9057-422d-a6a0-10d07264db40

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

BJØRNDALSLIA BORETTSLAG

INFORMASJON TIL ALLE ANDELSEIERE

Bytte av vinduer og verandadører.

Vinduer og verandadører er en del av borettslagets bygningsmasse og ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Når styret beslutter utskifting som et felles tiltak, plikter alle andelseiere å medvirke til at arbeidet kan gjennomføres.

Andelseier skal gi adgang til boligen når borettslaget utfører vedlikeholdsarbeid som utskifting av vinduer/verandadører, jf. vedtektene § 5-2 (4). Styret varsler tidspunkt for arbeid i god tid, og andelseier må:

- være til stede for å gi tilgang, eller
- gi skriftlig fullmakt til at styret/entreprenør kan låse seg inn.

Manglende tilgang uten saklig grunn anses som brudd på andelseiers plikter.
Dersom en andelseier hindrer gjennomføringen av vindusbytte – for eksempel ved å nekte adgang, ikke møte til avtalt tid, eller på annen måte sabotere arbeidet – kan dette få økonomiske og rettslige konsekvenser:

Borettslaget kan kreve refundert alle ekstra utgifter som oppstår som følge av manglende tilgang, slik som:

- gebyrer for bomtur
- ekstra arbeids- eller riggekostnader
- forsinkelsesgebyrer fra entreprenør

Dersom forsinkelsen medfører skade eller økte kostnader for borettslaget, kan andelseier holdes erstatningsansvarlig.

Ved vedvarende nektelse kan borettslaget begjære tilgang via domstolene. Rettskostnader kan kreves dekket av andelseier.

Mørkved, 03.03.2026

Karin Ljunggren Styreleder	Robin Kristiansen Styremedlem	Kjetil Korsnes Styremedlem
Jeanette Ingebrigtsen Styremedlem	Stian Sæbø Varamedlem	

Vindusbytte
Bjørndalslia Borettslag

Prosjektleder – Marius Kjøpstad
46 54 59 15
mk@gj.no

Serviceleder – Aleksander Djupdal
97 75 52 57
ad@gj.no

- Oppstart så snart søknad innvilget og vinduer levert. Antatt Mai/Juni
- Varighet pr hus: Ca 1 mnd

- Planlagt 2 arbeidslag frem til sommeren, og 1 ekstra etter fellesferien

- Fellesferie uke 28 – 31
- Juleferie uke 52 – 53
  Om ønskelig kan vi unngå innvendig arbeid i uke 51

- Prosjektet deles inn i 3 etapper
- GJ sender ut stipulert fremdriftsplan pr etappe
- Varsling 1 uke i forkant av hver adresse
- Ved oppstart må det være ryddet ut av vinduskarmer og fremfor vinduer/balkongdør
- Vi støvsuger etter eget arbeid før vi forlater leiligheten
- Strøm til sag/lys hentes ut fra hver leilighet
- Ingen vinduåpninger blir stående åpen over natten
- Eventuell rydding for tilkomst faktureres hver beboer

Rigg

- Byggestrøm til brakke og kontainere
- Hjulbrakke
- 2stk kontainere
- Lagring vinduer



Etappe 1

- Oppstart så snart søknad innvilget og vinduer levert. Mai/Juni
- Varighet pr hus: Ca 1 mnd
- 1 – 2 arbeidslag på denne etappen
- Antatt ferdig med etappe 1 aug/sept. (ved oppstart tidlig Mai)



Etappe 2

- Antatt oppstart September
- 3 arbeidslag på denne etappen
- Ca 1 mnd pr hus med 1 arbeidslag
- Planlagt ferdigstilt til jul



Etappe 3

- Oppstart Januar 2027
- 2 - 3 arbeidslag på denne etappen
- Ca 1 mnd pr hus med 1 arbeidslag
- Planlagt ferdigstilt våren 2027



TILGANGSERKLÆRING – PROSJEKT 84001

Bjørndalslia borettslag – Bytte av vinduer og altandører

I forbindelse med utskifting av vinduer og altandører i Bjørndalslia borettslag må totalentreprenør Gunvald Johansen Bygg AS ha tilgang til den enkelte leilighet.

Arbeidene omfatter demontering av eksisterende vinduer og altandører samt montering av nye enheter med nødvendige tilpasninger.

For å sikre effektiv gjennomføring ber vi om samtykke til at entreprenør kan låse seg inn med hovednøkkel (master key) på avtalt arbeidsdag.

Opplysninger om leiligheten:

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Andelseiers navn (blokkbokstaver): _____

Telefonnummer: _____

Tilstedeværelse under arbeid (sett kryss):

☐ Jeg / vi vil være til stede i leiligheten under arbeidene.

☐ Jeg / vi vil ikke være til stede og gir herved tillatelse til at Gunvald Johansen Bygg AS gis tilgang til leiligheten via hovednøkkel for å gjennomføre arbeidene.

Kodelås / adgang:

☐ Leiligheten har kodelås. Kode oppgis her: _____

☐ Alternativt leveres nøkkel til styret før oppstart av arbeidene. Nøkkel merkes med andelsnummer og navn

Jeg / vi bekrefter at entreprenør gis nødvendig tilgang til leiligheten for å gjennomføre arbeidene i henhold til prosjektets fremdriftsplan.

Det forutsettes at:

- Arbeidene utføres innenfor ordinær arbeidstid.

- Leiligheten sikres forsvarlig etter endt arbeidsdag.

- Eventuelle skader meldes og håndteres i henhold til gjeldende kontrakt.

Sted og dato: _____

Signatur andelseier: _____

Navn (blokkbokstaver): _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørndalslia Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kantinen i Mørkvedhallen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Karin Ljunggren
Følgende ble valgt som møteleder: Kjetil Korsnes

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karin Ljunggren

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forhåndsvarsel om generalforsamling sendt 16. januar 2026.

Innkalling sendt elektronisk 27. mars 2026

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 17
Fullmakter: 4
Totalt antall stemmeberettigede: 21

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 140 000

Avstemming: ved håndsopprekning - 19 for og 2 imot

Vedtak: kr.140 000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteens forslag: Kjetil Korsnes

Vedtak:
Avstemming: Håndsopprekning

Vedtak: Enstemmig

5.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens forslag: Stian Malvin Sæbø

Vedtak:
Avstemming: Håndsopprekning

Vedtak: Enstemmig

5.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteens forslag: Mariell Furnes

Vedtak:
Avstemming: Håndsopprekning

Vedtak: Enstemmig

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

Styreleder: Karin Margrethe Ljunggren 2025 valgt for 2 år

Styremedlem: Jeanette Ingebrigtsen 2025 valgt for 2 år

Styremedlem: Kjetil Korsnes 2026 valgt for 2 år

Styremedlem: Stian Malvin Sæbø 2026 valgt for 2 år

Varamedlem: Mariell Furnes 2026 valgt for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne valgkomite til neste generalforsamling.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsfesting av regler for installasjon og bruk av varmepumpe

Bakgrunn

Styret i Bjørndalslia borettslag har de siste årene mottatt et økende antall henvendelser fra andelseiere om muligheten for å installere varmepumpe. Dagens vedtekter har ingen regler for installasjon av varmepumpe. Styret ser et økt behov for å sikre at slike installasjoner skjer på en trygg, ryddig og lik måte for alle andelseiere. Formålet med forslaget er å sikre:

- At andelseiere får klare retningslinjer for prosess, plassering, ansvar og kostnader ved installasjon av varmepumpe. Dette gir forutsigbarhet og ivaretar likebehandling.
- At hensynet til naboer, fellesarealer og borettslagets bygningsmasse blir ivaretatt
- At plasserings- og støyforhold vurderes likt for alle
- At ansvarsforhold blir entydige både når det gjelder økonomi og vedlikehold
- At alle installasjoner skjer forsvarlig etter gjeldende regelverk

Forslag til konkret bestemmelse

Styret foreslår å innta følgende bestemmelse om varmepumpe som nytt punkt i borettslagets vedtekter punkt 6, hvor dagens punkt 6 blir 7 osv:

Forslag til nytt vedtektskapittel – Regler for installasjon og bruk av varmepumpe

1. *Installasjon av varmepumpe krever godkjenning av styret. Styret skal bestemme plasseringen av utedelen av varmepumpen. Dette skal sikre at plasseringen ikke forstyrrer naboer eller fellesarealer, og at den ikke hindrer tilgang til nødutganger eller andre viktige fasiliteter. Styrets godkjenning er nødvendig før installasjon kan påbegynnes. Ved installasjon av ny varmepumpe må det søkes på nytt under samme vilkår.*
2. *Varmepumpen skal operere innenfor de støygrenser fastsatt av lokale myndigheter. Andelseier er ansvarlig for å sikre at varmepumpen ikke forårsaker unødvendig støy som kan forstyrre naboer.*
3. *Andelseier har det fulle økonomiske ansvaret for installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen. Skader på bygningen eller fellesarealer som følge av varmepumpen skal dekkes av andelseier.*
4. *Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, inkludert regelmessig service og reparasjoner. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende forskrifter. Dersom det er nødvendig å fjerne varmepumpen for å gjennomføre vedlikehold av bygningsmassen, er andelseier ansvarlig for å sørge for at varmepumpen blir fjernet og senere reinstallert. Kostnader forbundet med fjerning og reinstallasjon skal dekkes av andelseier. Varmepumpen må fjernes innen den tidsrammen som er fastsatt av styret for vedlikeholdsarbeidet. For det tilfellet andelseier vil fjerne varmepumpen er andelseier ansvarlig for å tilbakestille bygningen til slik det var, dette innebærer å reparere eventuelle skader på bygningen. Slike reparasjoner skal utføres av kvalifisert fagpersonell.*
5. *Montering av varmepumpen skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Det elektriske arbeidet må utføres av en autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.*
6. *Styret har rett til å inspisere varmepumpen og dens installasjon for å sikre at den oppfyller alle kravene i denne bestemmelsen. Eventuelle avvik må rettes innen en rimelig tidsfrist.*
7. *Varmepumpehus skal monteres i vedlikeholdsfri aluminium eller stål i fargen sort.*

Vedtak:
Håndsopprekning: Enstemmig vedtatt

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.20

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bjørndalslia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Korsnes (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Karin M. Ljunggren (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Silje Vedal (sign.)	15.04.2026

Boligopplysninger:

Bjørndalslia Borettslag
Storbjørnen 8
8029 BODØ

Vår ref.: 84/61
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Caritha Larsen

Organisasjonsnr: 944 696 547 **Andelsnr:** 61

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 584**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 036
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	548

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	317 183	Gjeld siste årsoppg.:	318 605
Klient ajourf. lån:	28 926 621,31	Klient gj. s. årsoppg.:	29 056 336

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364281564, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 06.05.2026: 15 528 980
Andel av saldo: 170 277
Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2051)
Flytende rente

Lånenummer: 15161292734, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 06.05.2026: 13 397 641
Andel av saldo: 146 906
Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2055)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karin M. Ljunggren
Adresse:	Storebjørnen 3
Postnr/-sted:	8029 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790965333
E-post:	BjorndalsliaBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	318 605	Andre inntekter:	1 646
Annen formue:	182 782	Utgifter:	10 853		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	270 227
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	61

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987
Gårds/bruksnr:	43/770
Bygningstype:	Firemannsbolig

Boligopplysninger:

Bjørndalslia Borettslag
Storbjørnen 8
8029 BODØ

Vår ref.: 84/61
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Caritha Larsen

Organisasjonsnr: 944 696 547

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19552.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588713

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1988	Første innflytting:	01.01.1988	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	51.5
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Utbygg, støttemurer, gjerder, plattinger etc som er satt opp av andelseier ettar art huset ble bygd er andelseiers ansvar

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

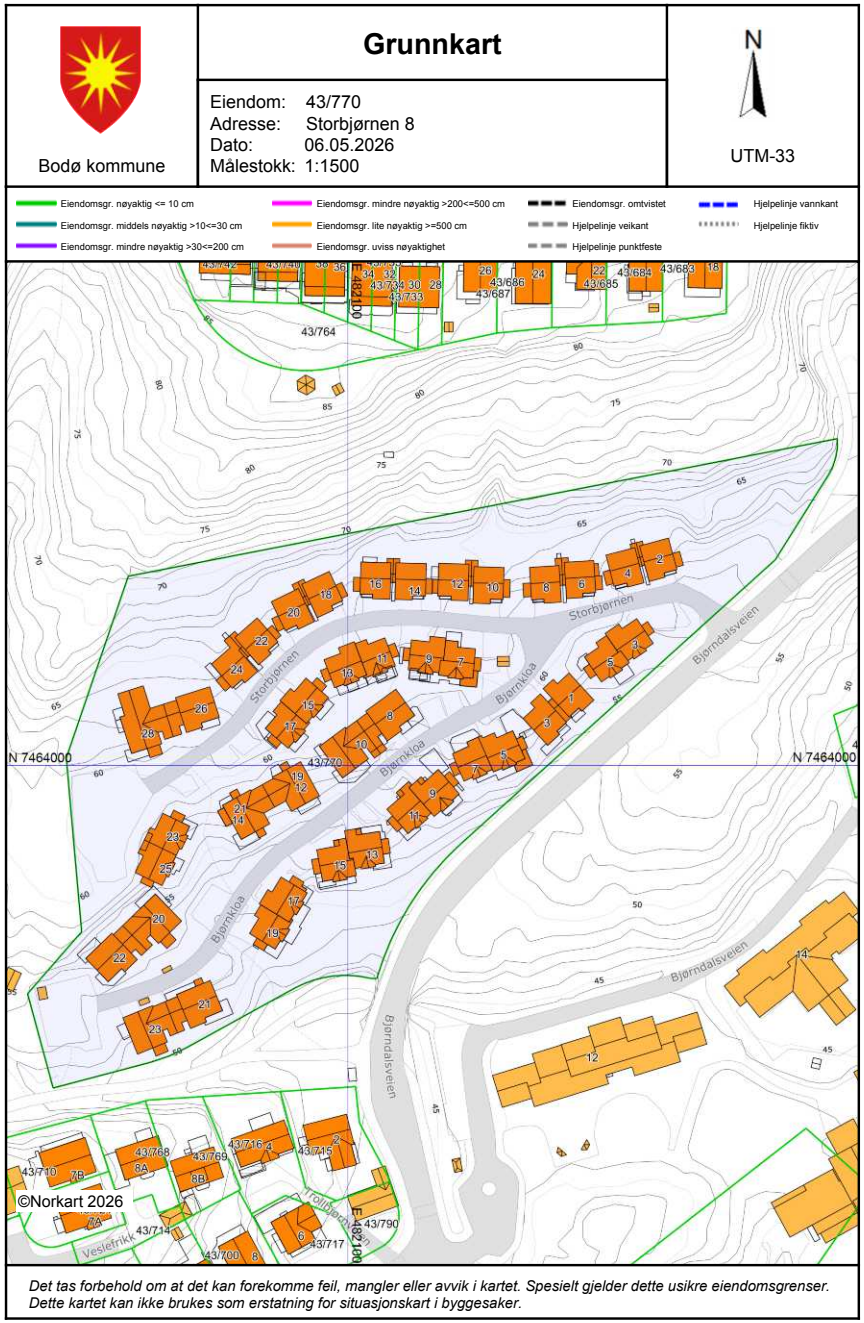
Boligopplysninger:

Bjørndalslia Borettslag	**Vår ref.:**	84/61
Storbjørnen 8	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8029 BODØ	**Eiere:**	Caritha Larsen

Organisasjonsnr: 944 696 547

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Noen enheter har mulighet for vedfyring.



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

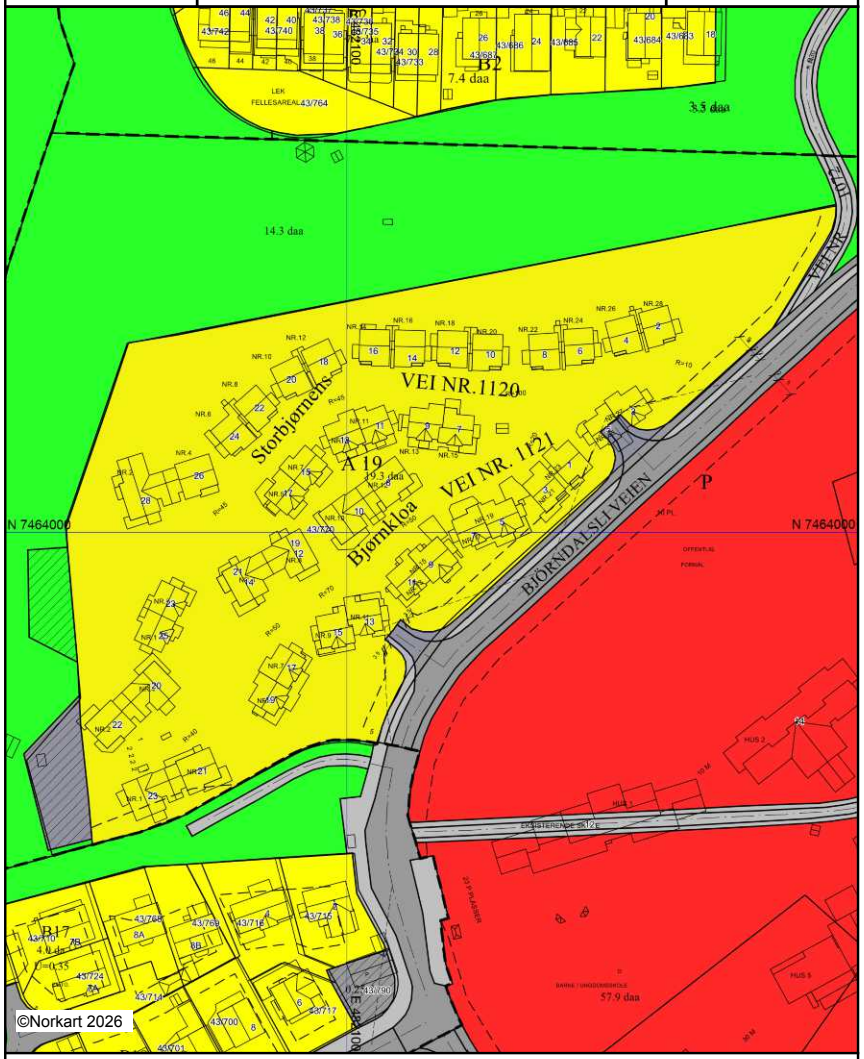
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/770
Adresse: Storbjørnen 8
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

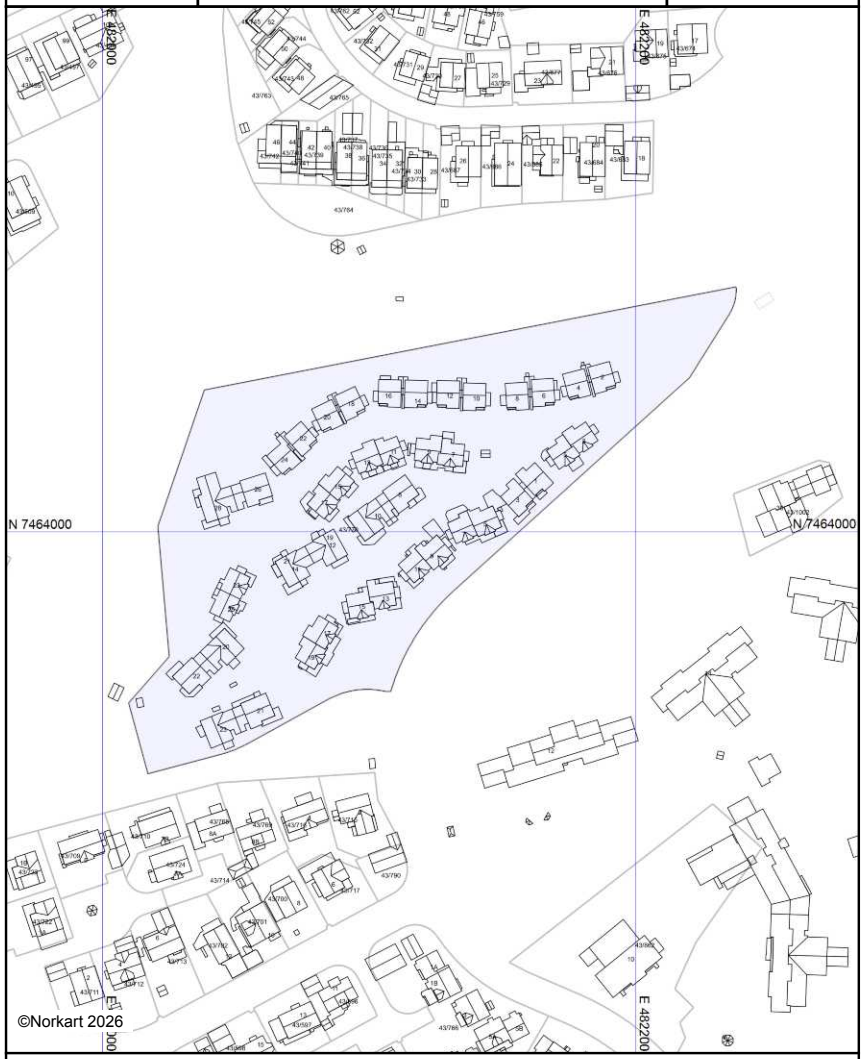
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/770
Adresse: Storbjørnen 8
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

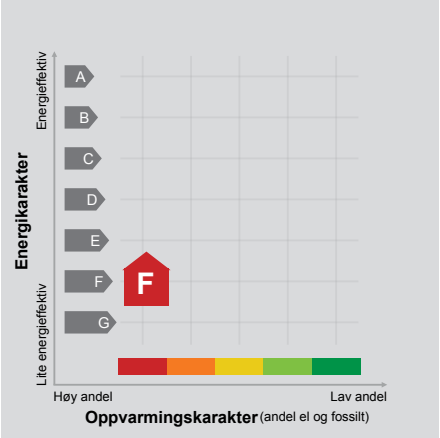
UTM-33



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Storbjørnen 8
Postnummer	8029
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	770
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	214000
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	32b1f55c-8ce1-45fc-b6d0-67598df096d0
Dato	07.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storbjørnen 8
Postnummer: 8029
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0101
Dato: 07.02.2024 15:21:40
Energimerkenummer: 32b1f55c-8ce1-45fc-b6d0-67598df096d0

Kommunenummer: 1804
Gårdsnummer: 43
Bruksnummer: 770
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 214000

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storbjørnen 8	H0101	43/770	66	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/1	Storbjørnen 8 8029	Bosatt

Vegadresse: Storbjørnen 8 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8029 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	815 Bjørndalslia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
36	214000		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	20.09.1988

36: Bygning 214000: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 20.09.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.1987	22.01.1987
Igangsettingstillatelse	15.01.1988	15.01.1988
Tatt i bruk	20.09.1988	20.09.1988

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	66	0	66	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	33	0	33	0	0	0

Borettslag

Navn	BJØRNDALSLIA BORETTSLAG	Org.nr	944696547
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	44

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	43/770	19539.4	

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	770	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storbjørnen 8, 8029 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 078 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_B (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_B)
Navn	Bjørndalslia Søndre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/4329/2416_B_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 764 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 39 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 108 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 469 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 75 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 51 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	2414_06 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2414_06)
Navn	Trollmyra. Endring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3147/2414_06_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_102)
Navn	Bjørndalslia Søndre. BBL
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.12.1986

Delarealer	**Delareal** 1 155 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 11 236 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 1 021 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 211 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 880 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A19
	Delareal 700 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Bjørnkloa
	Delareal 800 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Storbjørnens

REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for TROLLMYRA i Mørkved

(vedtatt av Bodø bystyre i møte den 25.3.1982, K.sak 18/82 med endringer)

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Feltene kan utbygges med den utnyttingsgrad og det etasjetall som er angitt på reguleringsplanen.

Det kan oppføres kjedehus, rekkehus eller gruppebebyggelse som definert i de statlige byggeforskrifter, kap. 26.

§ 3

Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

Frittliggende bygninger kan plasseres med en side nærmere nabogrense enn 4 meter forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Planen skal vise internt trafikksystem, garasje- og parkeringsløsning, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telekiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger og felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig forat de enkelte områder skal kunne funksjonere slik disse er regulert.
Planene skal også vise hvordan utenomhusarealene skal opparbeides.

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.

§ 4

Parkeringsdekningen i de enkelte boligfelt skal fastlegges av bygningsrådet i forhold til den type boliger som oppføres.
For ordinær familieboliger skal det vises minst 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet samlet for hvert felt.
For student- og elevboliger skal det være minst 0,7 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 5

Bygningsrådet kan i boligfeltene forlange felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utførelse.

b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bodø byplankontor
30. juni 1981 -SS-
rev. 24. nov. 1981

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 30. juni 1982

Ole S. Aavatsmark

Hans Venvik

FYLKESMANNEN I NORDLAND

2416_B_BEST1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

BJØRNDALSLIA SØR

Dato for siste revisjon av planen 1. febr. 1983

Dato for bystyrets vedtak K-sak 44/83 5. mai 1983

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området skal reguleres for følgende formål:

Byggeområder for boliger
Trafikkområder
Områder for offentlige formål
Friområder
Område for forretning/kontor

§ 2

Arealbruk: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål

2.1 Byggeområde - boliger:

I boligfelt A skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg, herunder parkeringsanlegg, nærlekeplasser o.a. fellesareal for beboerne

2.2 Byggeområde offentlige formål:

Området skal primært ivareta behovet for tomt for grunnskolen i Mørkvedmarka og tilstøtende boligfelter. Andre offentlige funksjoner kan lokaliseres til området dersom utviklingen og disponeringen av arealet viser at området kan romme en slik flersidig bruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning (garderobeanlegg, klubbhus e.l.) i tilknytning til idrettsplassen når dette ikke er til hinder for bruk av området.
Ved Bjørndalslivn. er det avsatt tomt til trykkøkningsanlegg for vannforsyning.

2416_B_BEST2

2.3 Trafikkområdene:

Trafikkområdene nyttes til kjørevei, gang- og sykkelvei og parkering som vist på plankartet.

2.4 Friområdene og friluftsområdene:

Friområdene og friluftsområdene skal nyttes til park, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra bygningsrådet.

2.5 Område for forretning/kontor:

Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensene områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

Frittliggende bygninger kan plassere med en side nærmere nabogrense enn 4 meter forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

§ 3

Andre forhold i reguleringsplanen: Bestemmelser knyttet til bygningslovens 26 nr. 1.

3.1 Tomtedelings-/bebyggelsesplan:

Utbygging av byggeområdene skal skje etter tomtedelingsplan og detaljert bebyggelsesplan for naturlig avgrensete områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet. Planen skal vise:

- tomtedeling
- bygningens plassering, grunnmurshøyde, etasjetall, høyde, takforming, utvidelsesmuligheter
- (felles) avkjørsler, parkerings- og garasjeløsninger
- transformatorkiosker og televerkets koblingsskap/kiosker
- bevaring av eksisterende vegetasjon
- nærlekeplasser i samsvar med retningslinjer fra Miljøverndepartementet, jfr. Rundskriv T-502.

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplaner suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss, og at bygninger gruppevis skal ha lik takvinkel og form.

2416 — B-BEST 3

3.2 Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal i boligområder:
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inklusiv sokkel, grunnflaten skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal. Evt. garasje- eller carportanlegg kommer i tillegg.

3.3 Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal offentlige formål:
Offentlige bygninger kan oppføres som bygninger med maksimalt 4 etasjer.

3.4 I områdene kan det oppføres kjedehus, rekkehus eller gruppebebyggelse som definert i byggeforskriftene 26.

3.5 Parkeringsdekningen skal samsvare med vedtekt til bygningslovens § 69 der parkering skal skje på enkelttomt eller i fellesanlegg. For felles parkeringsløsninger skal dekningen være 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 4

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utførelse.

b. Gjerdets utforming og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktelig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 25. august 1983

Davis Johansen
Kst.

Hans Venvik

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260159 / Heidi Anett Larsen, tlf. 988 49 800
Storbjørnen 8, 8029 Bodø.
Andelsnr. 61 i Bjørndalslia Borettslag, org.nr. 944696547, 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: 2260159
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler

988 49 800
heidi.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no