

Speiderveien 8. 8008 Bodø

notar

FLOTT 3 ROMS SELVEIER I 2 ETG. ØSBYEN. GARASJE I KJELLER



Prisantydning Kr 4 250 000,- Boligtype Eierleilighet

BRA-i/BRA Total 75/80 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Speiderveien 8

Flott, Moderne, og arealeffektiv 3 R. hjørne eierseksjon i 2 etasje i Speiderveien 8 i Østbyen. Garasjeanlegg i kjeller

Adresse	Speiderveien 8 8008 BODØ
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 119 240,-
Totalpris	Kr 4 369 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 047,-
BRA-i/BRA Total	75/80 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2015
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en pen, moderne og areal effektiv 3 roms selveier som ligger i Speiderveien 8 i Østbyen. Leiligheten er i 2 etasje og er en hjørneseksjon. Porttelefon. Bygget er oppført i 2015 og sameiet har 27 boligseksjoner. Felles garasjeanlegg i kjeller. Felles inngangsparti og det er etablert heis i bygget. Selve leiligheten er med entrè, bod/teknisk rom, åpen stue og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom, samt overbygget balkong på ca. 8 kvm. Gulvvarme i entrè, kjøkken og stue. Varmekabler i badegulv. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp med Flexit ventilator, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sentrumsnær leilighet med gangavstand til de fleste fasiliteter. Leiligheten holder normal god standard.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	105

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Entré- parkett på gulvet



Lyst og fint kjøkken m/integrert stekeovn, induksjonstopp, kjø/frys og oppvaskmaskin



Del av kjøkken som går ut til åpen stueløsning



Koselig kjøkkenkrok



Stue m/parkett på gulvet, åpen løsning mot kjøkken- utgang til balkong



Del av spisebord i stue m/utsikt mot resten av stuen og kjøkkenet



Del av stuen



Stue



Stue



Stue



Flott bad med fliser på gulv og vegger. Flott hvit baderomsinnredning



Del av badet





Meget stort og flott soverom



Soverom 2



Utsikt fra Balkong



Utsikt fra balkong



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er beliggende i østbyen ca 1,5 km øst for Bodø sentrum med omkringliggende boliger og næringsbygg. Nær tilknytning til dagligvareforretning. Barnevennlig med en veis kjøring for adkomst til eiendommen. Leiligheten er beliggende i 2.etg - nord/vest vendt med begrenset sol og utsikt. Her er det gangavstand til sentrum. Kort vei til sykehus.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Via Sivert Nielsens gate eller Sandhorngata inn til Speiderveien 8. Egen parkeringsplass i garasjeanlegg med sportsbod i bakkant. Det vil bli skiltet med Notar visningskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Speiderveien 8, 8008 BODØ

OPPDRAKSNUMMER

7-0020/26

SELGER

Geir Anders Johansen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 138, bruksnummer 2301, seksjonsnummer 6, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Speiderveien 8 med orgnr.: 912350738 i Bodø
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at energiattesten er
fra.2018. Energiattesten utløper om 1 år og 8 mnd
(22.01.2028). Dette iflg. Enova.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket
består av en energikarakter og en opp varmingskarakter,
se i figuren. Energimerket
symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings
karakter, 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 gjennom
snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og
ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at
boligen er energieffektiv, mens G betyr at Målt energibruk
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.

Husk at om du foretar energibesparende tiltak og oppnør
energikarakter B, kan boligen være kvalifisert til å lavere
rente på boliglånet. Kontakt din bankforbindelse for å høre
om vilkår

Om bakgrunnen for beregningene, se
www.energimerking.no

STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere
etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.966 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtestørrelse: 1 965,8 kvm (eiet). Tomten er flat og er
opparbeidet med noe plen i bakkant, samt underjordisk
avfallsanlegg. Parkering i felles garasjekjeller.
Tomten eies av sameiet i fellesskap

SOLFORHOLD

Leietaker opplyser at de synes det er fine solforhold om
ettermiddag og kveld på balkongen

SAMEIEBRØK

92/3517

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.03.2026. utført av BoligTakst og
BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

2015

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten: Beskrevne leilighet oppført ca. 2015. Bygningen er i dag ca. 11 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. 8,4 kvm stor altan med utgang fra stue via skyvedør. Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgrad 2:

Radon- Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn. Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre. Innhente dokumentasjon, om mulig.

Bad: Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk fra inngangsdør er på 20 mm. Fuktkontroll som ble foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring.

Disse områdene er i hovedsak i våtsonene i dusj/badekar, wc og servant. Sluk, membran og tettesjikt Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverommene har mangelfull ventilasjon.

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 forenklete 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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Nylig montert/lagt strømkabler i parkeringskjeller for montering av el-lader. Montering av egen strøm lader må dekkes av eier selv.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringsplan: Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst. Plannavn: Speiderveien 6-8. Gnr. 138 Bnr. 2301 og 2302. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Reguleringsformål: Formål: Bolig/Forretning/Kontor. Feltbetegnelse: BLK1 - FormålBolig/Forretning/Kontor. Planidentifikasjon1249

Kommuneplan: Planidentifikasjon: KPA2022. - Plantype: Kommuneplanens arealdel. - Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. - Ikrafttredelsesdato: 16.06.2022. - Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Båndleggingssone: Båndlegging for regulering etter pbl. HensynsonenavnH710. Planidentifikasjon: KPA2022
Arealformål: Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. - Arealbrukstatus: Nåværende. - Beskrivelse: bolig, forretning, næring, tjenesteyting. - Områdenavn: KBA17. - Planidentifikasjon: KPA2022

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Bodø kommune.

OPPVARMING

Fjernvarme - Det er sentralanlegg for varmt vann.
Varmebåren varme. Baderom har elektriske varmekabler i gulv

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasjeanlegg under bakken. Gjesteparkering i kjeller.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at sameiet i generalforsamling 19. mars 2025 bestemte følgende: Forbruket av kaldtvann bestemmes ut fra forbruket på varmtvann- se vedlagte protokoll for detaljer

BEBYGGELSE

Områdets bebyggelse er med boliger og næringsbygg

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Labbetuss barnehage (1-5 år) 30 barn 0.1 km. - Rensåsen barnehage (1-5 år) 55 barn 0.2 km. - Gla'ungan (1-5 år) 38 barn 0.4 km

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser 0.4 km. - Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser 1.5 km - Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser 1.5 km - Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser 1.1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser 1.7 km - Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 19 minutter gangavstand unna

Bodø kommune har en meget god og informativ hjemmeside som absolutt er verdt et besøk. Her finner du mye nyttig informasjon om, kulturliv, friluftsliv, barnehager, skoler og mye mye mer. Link: www.bodo.kommune.no/

Nylig åpnet en fantastisk flott tursti, "Kyststien" som strekker seg fra Bodøsjøen til Mørkvedbukta: se link: <https://bodo.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/tur-og-fritid/kyststi/>

Oversikt over friluftsområder i Bodø- se: <https://bodo.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/tur-og-fritid/friluftsliv/friluftsomrader-og-turforslag/>

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss holdeplass i nærområdet, Linje 1, 2, 2
Bodø togstasjon 13 min gange unna- Linje F7, R75 1.1 km
Hurtigbåter fra hurtigbåtterminalen

ADGANG TIL UMLEIE

Eierseksjon kan leies ut. Dagens leietaker har sagt opp, og

leiligheten er ledig fra 1.juli

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 28.07.2015.
Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

28.07.2015.

RADONMÅLING

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn. Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Felles inngangsparti med gang som fører til heis samt til trapp som fører opp til andreetasjen. Ringeklokke/port telefon

Selve eierseksjon inneholder: Gang, bod/teknisk rom, åpen stue og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom

STANDARD

Selveiet 3 roms eierseksjon i Speiderveien 8 i Østbyen, oppført i 2015.

Entrè med parkett på gulvet. Malte vegger og hvite plater i tak

Bod /teknisk rom med strømskap.

Åpen løsning i stue og kjøkken. Stuedel med parkett på gulvet malte veggflater og plater i tak. En del av stuen fungerer som spisestuedel. Utgang fra stuen til en flott og overbygget balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkken er med parkett på gulvet, malte vegger og hvite takplater. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, platetopp og stekeovn.
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Flislagt

mellom benkeplate og overskap. Integrrert stekeovn og Induksjonstopp. Ventilator, type Flexit. Integrrert oppvaskmaskin. Integrrert kjøll og frysenskap. Brannslange er montert under vask

Baderommet er med flislagt gulv, elektriske varmekabler. Plater i tak. Wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med under og sideoverskap- speil med lys over vaskeservant. Opplegg for vaskemaskin. Rør i rør. Det er elektrisk styrt vifte fra kjøkkenventilator

Meget stort soverom som har parkett på gulvet, malte vegger/tapet, Plater i tak. Skyvedørgarderobe etablert.

Soverom 2 er med parkett på gulvet og malte vegger. Plater i tak

Gulvvarme i gulv entrè, kjøkken og stue. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten holder en normal god standard vedrørende romfordeling og håndverksarbeid

Parkeringsanlegg i kjelleren. Nylig montert/lagt strømkabler i parkeringskjeller for montering av el-lader. Montering av egen strøm lader må dekkes av eier selv. Porten til garasjekjeller kan åpnes ved å ringe den opp i tillegg til nøkkel. Styreleder ordner med registrering av telefonnummer.

Det er flere gjesteplasser (5-6 plasser) for parkering i kjelleretasjen.

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

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Brannslange røykvarslere er etablert. Leiligheten er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

HVITEVARER

Integrrerte hvitevarer medfølger, slik som stekeovn, induksjonstopp, kjøle og frys

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, bod, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Felles garasjeanlegg. Felles areal i trappeoppgang. Det er hobbyrom i kjeller for felles bruk.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kjeller/garasje med en biloppstillingsplass ca. 14 kvm og en bod på 5,4 kvm

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

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?
Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 250 000,-

VERDITAKST

Kr 4 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 731,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatten er på kr. 8.736,-, pr. år. Renovasjon er på kr. 3.995,-, pr. år. Totalt kr. 12.731,- pr år. (kr. 1061,- pr. mnd)

Forretningsfører opplyser følgende: Eiendomsskatt og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader på kr. 4.390,-pr. mnd, kommer i tillegg til de kommunale avgiftene

EIENDOMSSKATT

Kr 8 736,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 047,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader dekker service, drift, vedlikehold uten næring. Forsikring. Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Felleskostnader service kr. 91.- A- konto Energi: 560.-. Drift / vedlikehold kr. 1.427.- Forsikring: 447.- (gjelder fellesforsikring, ikke innboforsikring- innboforsikring må tegnes av hver enkelt.)

Tilleggsytelser- lik fordeling kr. 1.532.- Alle beløp er pr. mnd, totalt kr. 4.390.- pr. mnd.

Vi henviser til vedlagte regnskap for ytterligere detaljer Det gjøres spesielt oppmerksom på at felleskostnader IKKE dekker, Eiendomsskatt og Renovasjon, dette mottar hver seksjonseier faktura på

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 024 733,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 098 930,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Vi gjør spesielt oppmerksom på at formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator og er fra 2024 og dermed kan være feil

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 119 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 369 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/138/2301/6:

07.03.1960 - Dokumentnr: 100486 - Bestemmelse om veg.

Bestemmelse om kloakkledning. Overført fra: Knr:1804

Gnr:138 Bnr:2301

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1960 - Dokumentnr: 100488 - Bestemmelse om veg.
Bestemmelse om kloakkledning. Overført fra: Knr:1804
Gnr:138 Bnr:2301
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2006 - Dokumentnr: 5087 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m. Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2301
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2013 - Dokumentnr: 158733 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/3517
Seksjoneringsdokumenter er vedlagt salgsoppgaven

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

14.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring AS

POLISENUMMER

94905076

OM SAMEIET

Sameiet Speiderveien 8 består av 28 eierseksjoner- (27 boliger og 1 næringseksjon)- og ligger i Østbyen. Sameiets orgnr. er: 912350738. Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører. Styret opplyser følgende:
Det er gjennomført 5 styremøter i 2025- Det er utført følgende i forhold til service og vedlikehold:
1: Service og kontroll av følgende: Brannalarm, markeringslys, heis, garasjeport og skiftet filter på ventilasjonsanleggene
2: 8 nye lysarmaturer i garasjen er skiftet, samt 3 nye ledelys

3: Gravearbeidet ved hovedinngangen i 1.etg. for å identifisere vannlekasjen i garasjen i bod 307, ble utført i høst. Lekasjen ble registrert og reparert. Dette ble et kostbart og omfattende arbeid.

4: Det er skiftet ut 2 fasadeplater i raustveggen mot søppelanlegget pga. at det var for dårlig lufting mellom veggen og platene noe som medførte groing av mose

5: Det er montert 3 nye EL-ladere i garasjen. Totalt er det nå 8 EL-ladere

Styret takker for innsatsen til di som har hatt ansvar for beplantning i hagen og blomsterkrukker ute og inne i bygget!

ANDEL FORMUE

Kr. 31 886,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskapet for 2025 viser følgende tall:

Inntekter kroner 1.295.113.- Kostnader: kroner 1.388.677.-

Resultat: Underskudd kr. 68.504.-

Budsjett 2026 Inntekter kroner 1.382.346.- Kostnader kroner 1.205.022.- Resultat: Overskudd kr. 202.324.-

For spesifikasjoner, henvises til vedlagte dokumentasjon

FORRETNINGSFØRER

NOBL

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Utdrag av ordensregler: Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal på forhånd informeres om dyr som skal bi i sameiet. Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers hund/katt annet dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører /karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg etc. Eier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som andelseiers dyr måtte etterlate seg på

sameiets fellesarealer, eksempelvis trapper, veier, i bed og lignende. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med f. eks. lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. Utdrag slutt. Ordensreglene er vedlagt salgsoppgaven

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er datert 18.februar 2013.

Utdrag: Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som avtalt eller forutsatt.

For ytterligere opplysninger, henvises til vedlagte vedtekter

Ordensregler for sameiet Speiderveien 8.

Utdrag: Ordensregler er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 07:00. Ved modernisering, reparasjoner som medfører banking, saging, boring med mer, varsles naboer og det tillates i tidsrommet: På hverdager fra klokken 07:00 til 20:00 og i helg og helligdager fra klokken 10:00 til 18:00. Parkering skal foregå i garasjeanlegg og på tildelt plass. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes til egne biler. Se vedlagte husordensregler for ytterligere spesifikasjoner

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Se vedtekter og vedlagte husordensregler

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Leiligheten er pr tiden utleid og er ledig fra og med 1. juli. Mulig tidligere

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	11 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger. Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt

markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av

eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



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.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SPEIDERVEIEN 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Nabolagsprofil

Tinglyst seksjonering

Opplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og ordensregler

Innkalling årsmøte med

regnskap og protokoll

Oversikt eiendomsskatt og

renovasjon

Ferdigattest

Energiattest

Informasjon om løsøre og

tilbehør


Informasjon boligkjøperforsikring


Informasjon om budgivning


Budskjema

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Speiderveien 8, 8008 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2301, snr. 6

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 19092-1149

Referansenummer: QT4199

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: Speiderveien 8

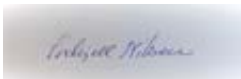


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



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 fuktøk.

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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

Beskrevne leilighet oppført ca 2015. Bygningen er i dag ca 11 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og areal fordeling fremstår som opprinnelig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
8,4 kvm stor altan med utgang fra stue via skyvedør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn.
Gulvet er pålagt asfaltdekke. Veggene har betong/mur.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i vegg. Det er elektrisk styrt vifte fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Tanken ble ikke besiktiget
Moderniseringer og påkostninger:
Nylig montert/lagt strømkabler i parkeringskjeller for montering av el-lader. Montering av egen strøm lader må dekkes av eier selv.
Porten til garasjekjeller kan åpnes ved å ringe den opp i tillegg til nøkkel. Styreleder ordner med registrering telefonnummer.
Det er hobbyrom i kjeller for felles bruk.
Det er flere gjesteplasser (5-6 plasser) for parkering i kjelleretasjen.
Varmbåren varme
El-skap med 9 kurser over automatsikring.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
Brannslange røykvarslere er etablert.
Leiligheten er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

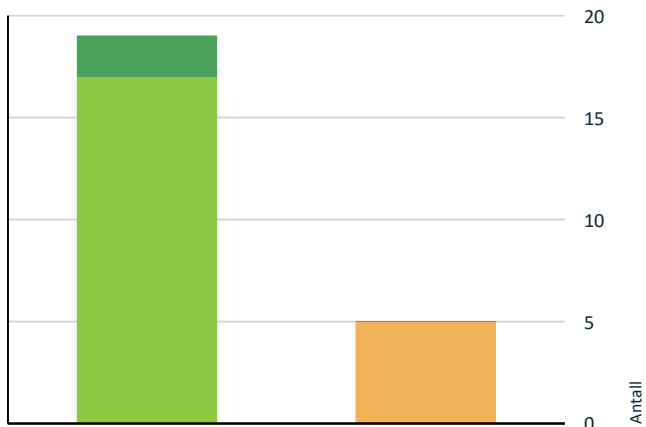
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Anvendelse
Boligformål

Standard

2.etg:

Stue/kjøkken med parkett på gulv, utgang til 8,4 kvm altan via skyvedør, hvit innredning med integrert ovn/stekeovn, komfyrvakt, integrert kjøl/fryseskap, barløsning, ventilator, fliser mellom skapene samt lyslist.

Bod med parkett på gulv og brannvarsler.

2 Soverom med parkett på gulv, - ett med skyvedørs garderobe og inspeksjonsluke i vegg. Mangelfull ventilasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger, ventil i vegg, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, wc samt gulvvarme. Fall til sluk fra dør på 20 mm.

Kjeller.

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller samt tilgang til ca 5 kvm stor bod i forbindelse med bilplassen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Levetid for vinduer i trekarmen: 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vedlikehold av trekarmen: 2 - 6 år avhengig av plassering/ hvor værutsatt vinduet er.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Inngangsdør til boenhet, brann og lydklasse B30/db 35. Balkongdør av tre med 2-lags glass, fra byggeår. Det ble ved stikkprøver ikke avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

8,4 kvm stor altan med utgang fra stue via skyvedør.



Altan



Altan

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Radon måling bør foretas



Bad
ETASJE > BAD

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er pålagt asfaltdekke. Veggene har betong/mur.



Garasje kjeller



Biloppstillingsplass og tilgang til 5,4 kvm stor bod

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fall til sluk fra inngangsdør er på 20 mm.
Fuktkontroll som ble foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i våtsonene i dusj/badekar, wc og servant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen tiltak synes å være nødvendig.



Laser på slukrist under dusjkabinett. Laserhøyde 10 cm

Tilstandsrapport



Laser på 8 cm

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker.



sluk Bør rengjøres.



sluk rist

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg. Det er elektrisk styrt avtrekk fra kjøkkenventilator.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktsøk i badvegg fra bod.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.



Kjøkkeninnredning

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rør i rør skap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverommene har mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Tanken ble ikke besiktiget

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Moderniseringer og påkostninger:

Nylig montert/lagt strømkabler i parkeringskjeller for montering av el-lader. Montering av egen strøm lader må dekkes av eier selv.

Porten til garasjekjeller kan åpnes ved å ringe den opp i tillegg til nøkkel. Styreleder ordner med registrering telefonnummer.

Det er hobbyrom i kjeller for felles bruk.

Det er flere gjesteplasser (5-6 plasser) for parkering i kjelleretasjen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmbåren varme



Fordelings skap for varmbåren gulvvarme og rør i rør anlegg for vann.



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

El-skap med 9 kurser over automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kontroll av anlegget - Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget



El-skap

Tilstandsrapport



Kurs fortegnelse



Brannslange



Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Brannslange røykvarslere er etablert.

Leiligheten er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken,
Soverom, Bad, Gang, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Leiligheten er beliggenhet i Østbyen ca midt i mellom Bodø sentrum og City-Nord. Ca. 3 min å gå til Rema 1000.

Leiligheten holder en normal god standard vedrørende romfordeling og håndverksarbeid.

Leiligheten er beliggende nord/vest vendt med begrenser utsikt og sol forhold.

Pen leilighet bør sees.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	48 564
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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 oppptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	8
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, bod		
Kjeller		Bod, garasje	

Kommentar

Kjeller/garasje med en biloppstillingsplass ca 14 kvm og en bod på 5,4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	8



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2301		6	1965.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Speiderveien 8

Hjemmelshaver

Johansen Geir Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i østbyen ca 1,5 km øst for Bodø sentrum med omkringliggende boliger og næringsbygg. Nær tilknytning til dagligvare forretning. Barnevennlig med en veis kjøring. Leiligheten er beliggende i 2.etg - nord/vest vendt med begrenset sol og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Via Sivert Nielsens gate eller Sandhorngata inn til Speiderveien 8. Egen parkeringsplass i garasjeanlegg med sportsbod i bakkant.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Tomtestørrelse: 1 965,8 kvm (eiet)
Tomten er flat og er opparbeidet med noe plen i bakkant, samt underjordisk avfallsanlegg. Parkering i felles garasjekjeller.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	94905076			

Kommentar



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2024	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0020/26	
Selger 1 navn	
Geir Anders Johansen	
Gateadresse	
Speiderveien 8	
Poststed	Postnr
BODØ	8008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 7-0020/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Anders Johansen	c0cc0c65b0c46d078778 d1d307bdd5d2a51a0ed6	07.04.2026 19:13:30 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Speiderveien 8 - Nabolaget Jordbruket - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Herredshuset Linje 1, 2, 2 N	3 min	0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	13 min	1.1 km
Bodø lufthavn	5 min	

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	5 min	0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	17 min	1.5 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	19 min	1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	12 min	1.1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	19 min	1.7 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	14 min	1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	19 min	

Ladepunkt for el-bil

Gamle Riksvei 15	7 min
St1 Lading Stormyra	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

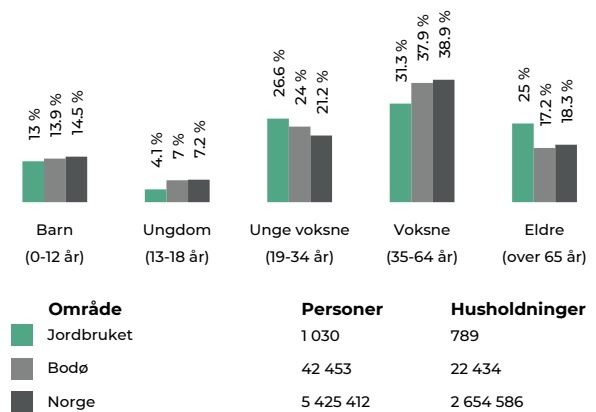
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Labbetuss barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min	0.1 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min	0.2 km
Gla'ungen (1-5 år) 38 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Stormyra PostNord	9 min	0.7 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Støynivået

Lite støynivå 79/100

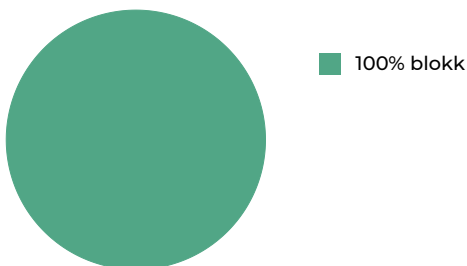
Trafikk

Lite trafikk 77/100

Sport

🏠 Rensåshallen	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
🏠 Østbyen skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
🏠 Feel24 Stormyra Panorama	10 min 🚶
🏠 Family Sports Club City Nord	12 min 🚶

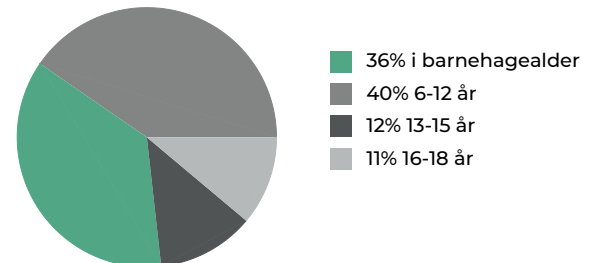
Boligmasse



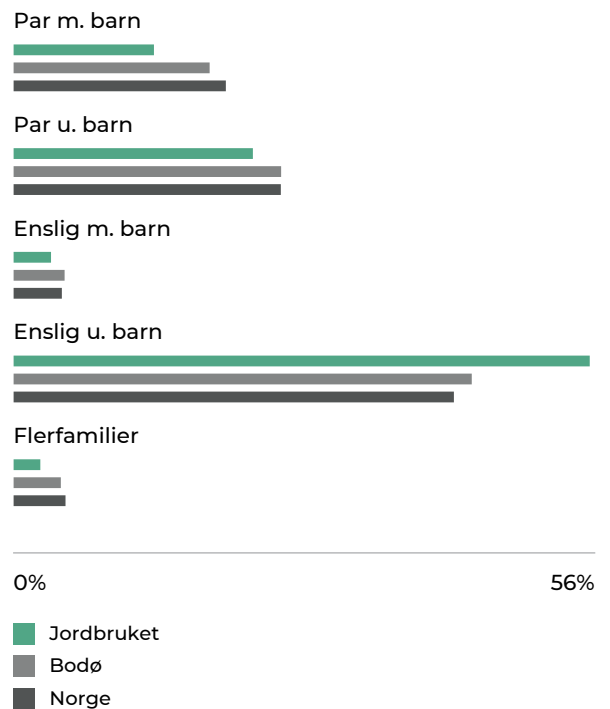
Varer/Tjenester

📍 Trekanten Kjøpesenter	12 min 🚶
📍 Sykehusapoteket i Bodø	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

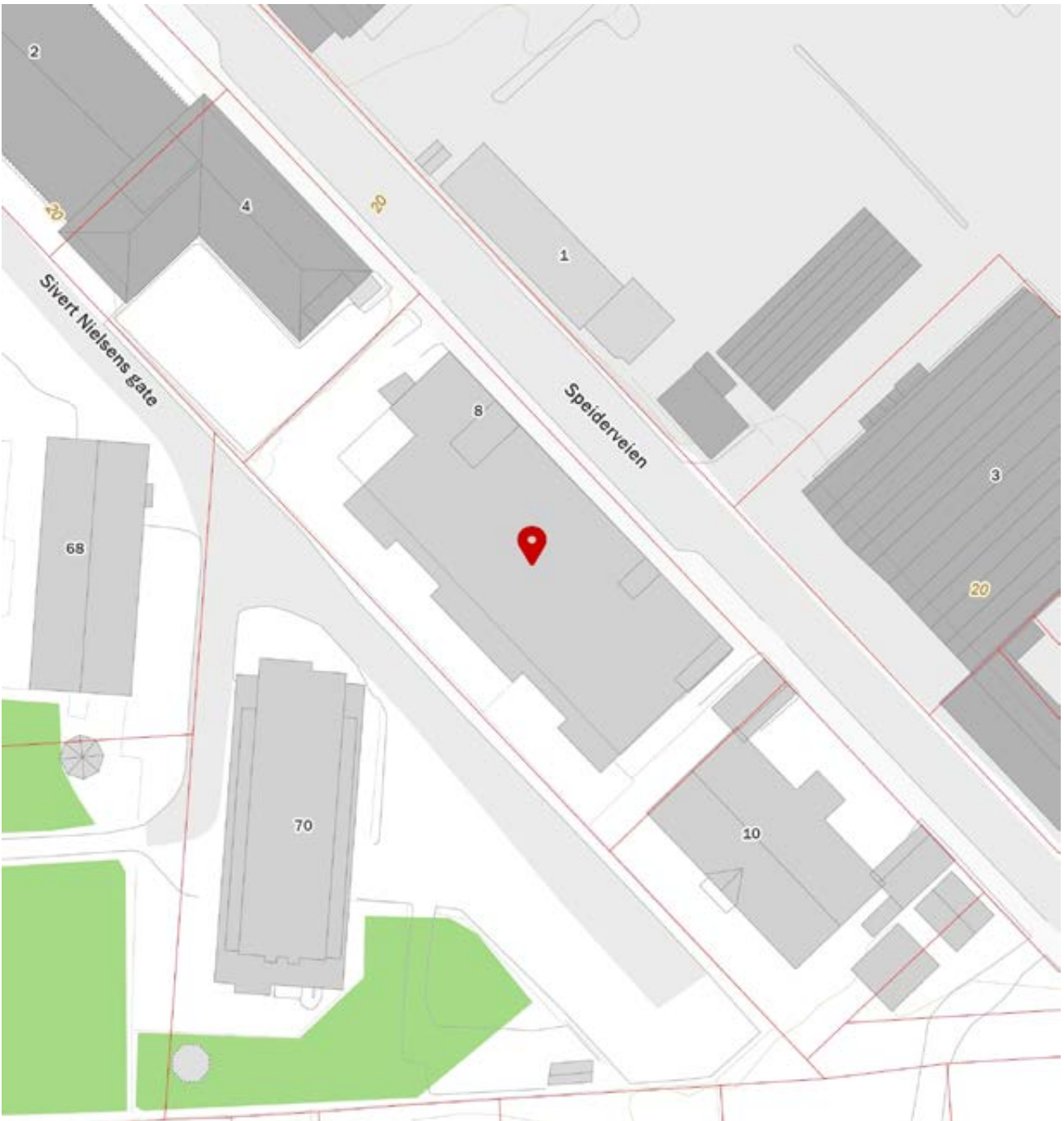
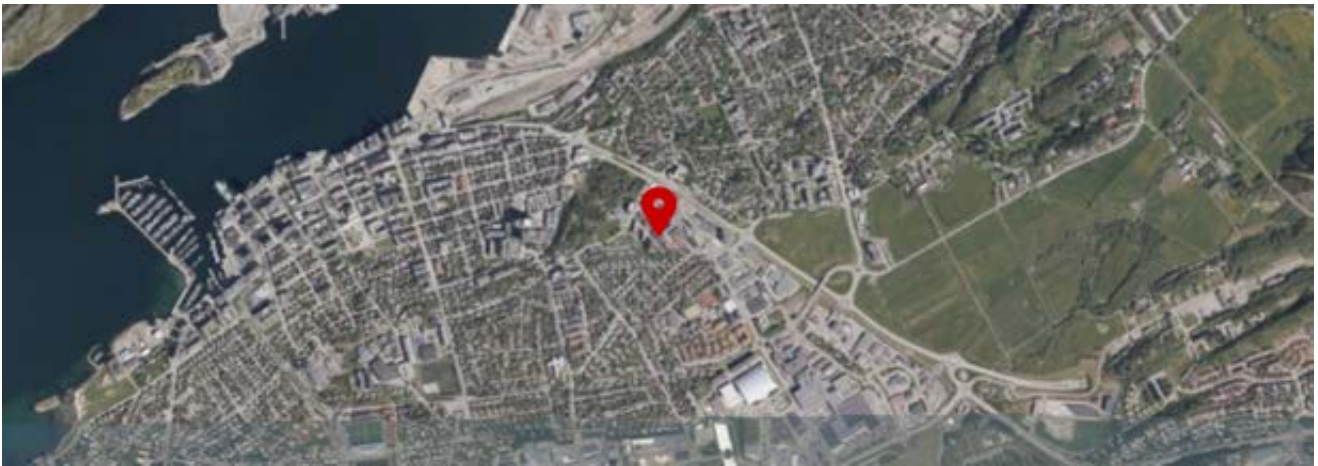


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601420222
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 972418013 Navn BODØ KOMMUNE Adresse Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 990531285 Navn SPEIDERVEIEN 8 AS Bruksenhet Adresse Godøynes, 8050 TVERLANDET

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1804 Gnr 138 Bnr 2301

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1804	138	2301	0	1	880 / 3517	Næringsseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	2	94 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	3	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	4	72 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	5	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	6	92 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	7	143 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	8	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	9	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	10	130 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	11	94 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	12	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	13	72 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	14	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	15	92 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	16	143 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	17	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	18	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	19	130 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 158733 Tinglyst: 25.02.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	2301	0	20	94 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	21	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	22	72 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	23	71 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	24	92 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	25	143 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	26	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	27	103 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	2301	0	28	130 / 3517	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 972 418 013 Ref.nr.: Bodø kommune, Byggesakskontoret, Postadresse: Boks 319, 8001 Bodø	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring¹⁾ om reseksjonering
--	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
1804	BODØ	138	2301		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Seksjonsnr. ³⁾	Ideell andel ⁴⁾	
990531285	Speiderveien 8 AS		1/1	

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggsareal ⁷⁾	S.nr.	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggsareal ⁷⁾	S.nr.	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggsareal ⁷⁾	S.nr.	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggsareal ⁷⁾
1	N	880	6	11	B	94	B	21	B	71	B	31			
2	B	94	B	12	B	71	B	22	B	72	B	32			
3	B	71	B	13	B	72	B	23	B	71	B	33			
4	B	72	B	14	B	71	B	24	B	92	B	34			
5	B	71	B	15	B	92	B	25	B	143	B	35			
6	B	92	B	16	B	143	B	26	B	103	B	36			
7	B	143	B	17	B	103	B	27	B	103	B	37			
8	B	103	B	18	B	103	B	28	B	130	B	38			
9	B	103	B	19	B	130	B	29				39			
10	B	130	B	20	B	94	B	30				40			
SUM BRØK		1759		SUM BRØK		973		SUM BRØK		785		SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				3517				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁸⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
 

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

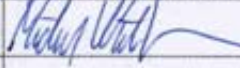
i) det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

- Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
 - b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
 - c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 - d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 - e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁹⁹	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ¹⁰⁰
Bodø 28/1-13		BJØRN ANTHOUSETH	
Bodø 28/1-13		MICHAL WARK JOHANSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹¹⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹²⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹³⁾			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Bodø kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
138	2301		
			i Bodø kommune
Dato	Underskrift	Stempel	
11.02.2013	<i>Anders R. Bendtsen</i>		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 4) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 5) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 6) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 7) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 8) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 9) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 10) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 11) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 12) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 13) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

B. Andreassen *Anders R. Bendtsen*

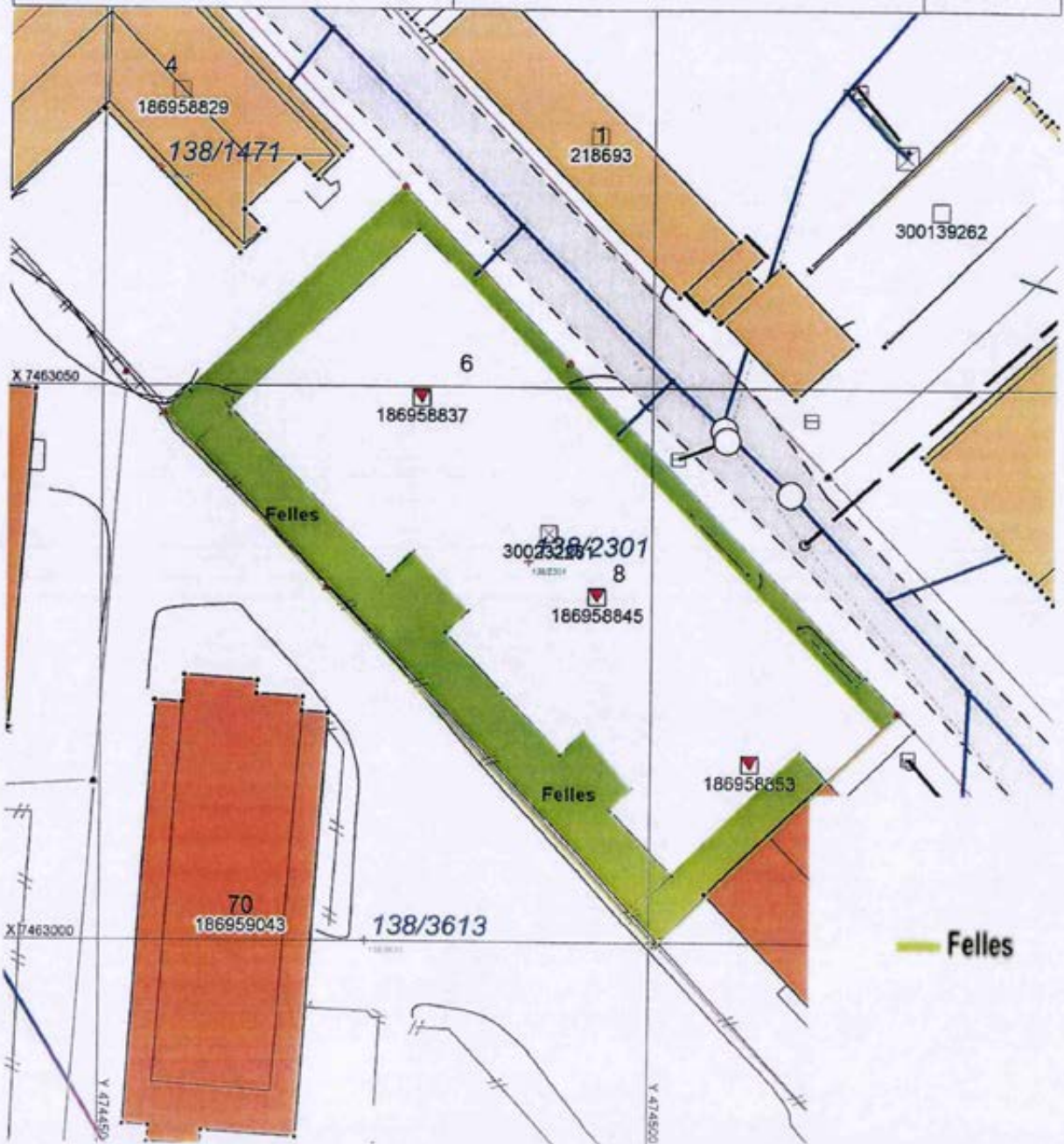


SITUASJONSKART OVER

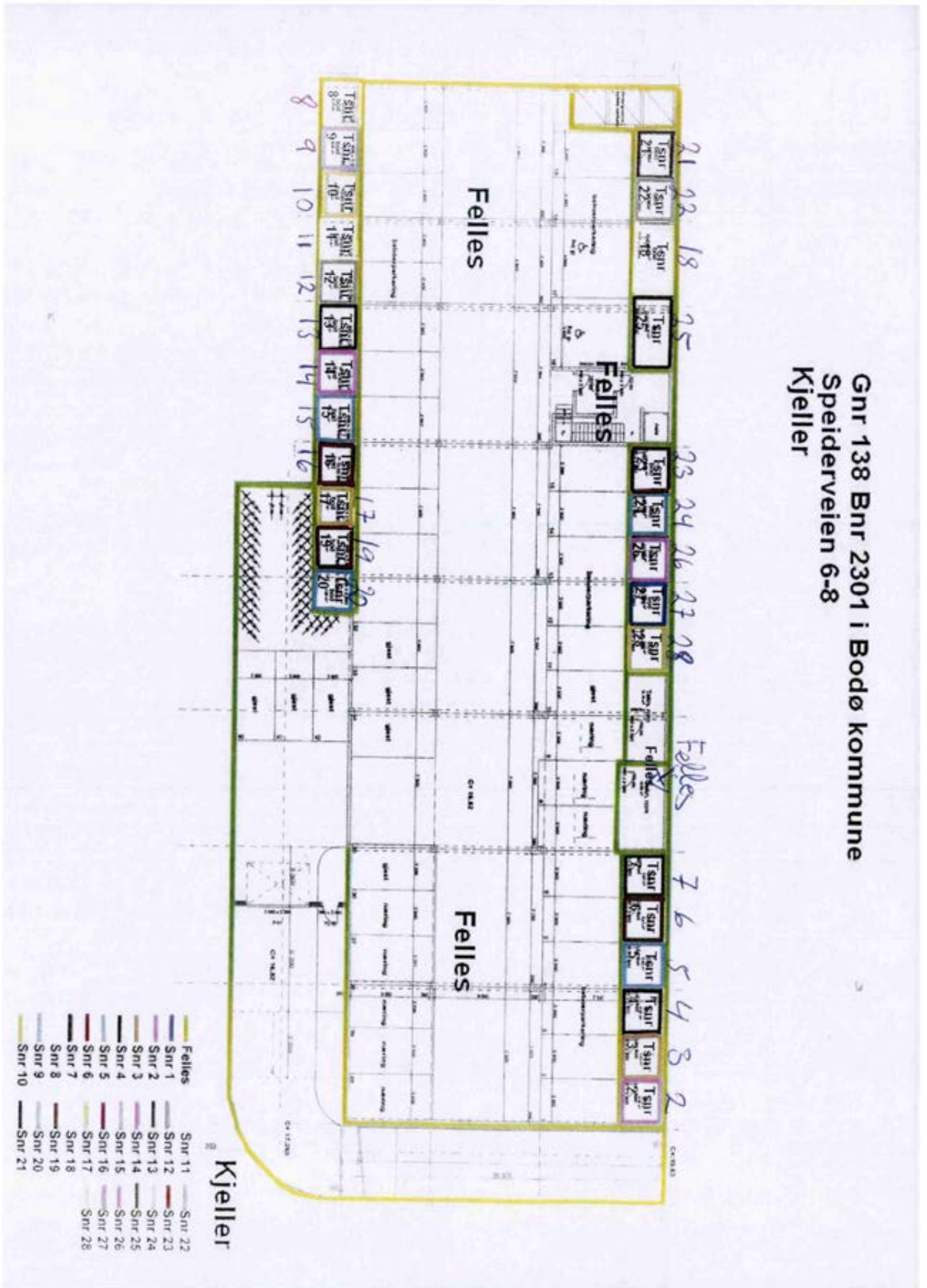
ADRESSE: Speiderveien 6- 8

Gnr/ Bnr: 138/2301

Målestokk: 1:500 Dato: 21.11.2012 Sign: JTH	Tegnforklaring	 Kartreferanse: EUREF89 UTM-son 33 Høydef.: NN1954
<p>Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll. Ved utskrift fra PDF- fil kan målestokken bli unøyaktig</p>	- - - - - AVLØP FELLES - - - - - OVERVANNsledning - - - - - SPILLVANN - - - - - VANNLEDNING - - - - - SIGNALKABEL	



Gnr 138 Bnr 2301 i Bodø kommune
 Speiderveien 6-8
 Kjeller



- | | | |
|----------|----------|----------|
| — Felles | — Snr 11 | — Snr 22 |
| — Snr 1 | — Snr 12 | — Snr 23 |
| — Snr 2 | — Snr 13 | — Snr 24 |
| — Snr 3 | — Snr 14 | — Snr 25 |
| — Snr 4 | — Snr 15 | — Snr 26 |
| — Snr 5 | — Snr 16 | — Snr 27 |
| — Snr 6 | — Snr 17 | — Snr 28 |
| — Snr 7 | — Snr 18 | |
| — Snr 8 | — Snr 19 | |
| — Snr 9 | — Snr 20 | |
| — Snr 10 | — Snr 21 | |

Kjeller

Gnr 138 Bnr 2301 i Bodø kommune
Speiderveien 6-8
2.etg



2.etg

Felles	Snr 11	Snr 22
Snr 1	Snr 12	Snr 23
Snr 2	Snr 13	Snr 24
Snr 3	Snr 14	Snr 25
Snr 4	Snr 15	Snr 26
Snr 5	Snr 16	Snr 27
Snr 6	Snr 17	Snr 28
Snr 7	Snr 18	
Snr 8	Snr 19	
Snr 9	Snr 20	
Snr 10	Snr 21	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Speiderveien 8	Vår ref.: 722/6
Speiderveien 8	Type: Sameie
8008 BODØ	Eiere: Geir Anders Johansen
Organisasjonsnr: 912 350 738	Seksjonsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 047	
Felleskostnader:	Felleskostnader Service	91
	A-konto energi	550
	Drift/vedlikehold uten næring lik fordeling	1 427
	Forsikring	447
Tilleggsytelser:	Felleskostnader Lik fordeling	1 532

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 390
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	119 095

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Ole Mosti
Adresse: Speiderveien 8
Postnr/-sted: 8008 BODØ
Telefon: Mob.: +4790586685
E-post: Speiderveien8@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	31 886	Gjeld:	4 390	Andre inntekter:	935
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 138/2301 - seksjon:6
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal:	1965.8
-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94905076
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0209

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjelegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Fasiliteter:			

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

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:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Speiderveien 8

Vår ref.: 722/6

Speiderveien 8

Type: Sameie

8008 BODØ

Eiere: Geir Anders Johansen

Organisasjonsnr: 912 350 738

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har husordensregler

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

**SPEIDERVEIEN 6-8
18 februar 2013**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1977 nr. 31

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1 NAVN

Sameiets navn er: **Sameie Speiderveien 8**

Sameiet omfatter eiendommen Speiderveien 6-8, gnr. 138 bnr. 2301 i Bodø kommune.

§2 SAMEIEBRØK

Fastsettelse av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

§3 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt på sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

SAMEIERMØTET

§4 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøte.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§6 STEMMERETTSREGLER

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk, jfr. esl. §37.

§7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§8 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, forretningsfører og en ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

STYRET

§9 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Eier av seksjon nr. 1 (næringsseksjon) skal til enhver tid være representert ved et av de tre styremedlemmene. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Oppstartsåret skal styret bestå av fem medlemmer.

§10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trenges. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§12 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§13 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§17 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier plikter å sørge for at bruken av sin balkong ikke medfører sjenanse (herunder, men ikke begrenset til forhindre at klesvask henger på balkongen m.v.) for omkringliggende eiendommer.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Dog skal seksjon nr. 1 (næringsseksjon) kun vektas med 15 %, det vil si at hver kvadratmeter kun skal tilsvare 15 % av boligseksjonenes kvadratmeter.

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

§20 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§21 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§22 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 jfr. lov om eierseksjoner § 27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringene i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet gjelder følger disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov av eierseksjoner av 27.mai 1997.

ORDENSREGLER FOR SAMEIE SPEIDERVEIEN 8

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000.
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

All emballasje og avfall som kommer ekstra som følge av flytting, oppussing, ect. fjernes for egen regning umiddelbart. Dette skal ikke kastes i felles søppelcontainere.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at man unngår kondenssskader og muggdannelse i boligen ved at ventilasjonen alltid er i drift.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- at det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på eiendommen.

Eierne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Lek og unødig opphold i trapperom og fellesganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Møbler, barnevogner, sportsutstyr, ect. plasseres i egne private boder. Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, eller for øvrig i eller utenfor byggene. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall og næringseiendommens kontoravfall. Større mengder avfall må alle kjøre bort selv. Mat skal ikke legges ut på sameiet område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i garasjeanlegg på tildelt plass. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes til egne biler. Ved behov for parkering av mer enn en bil, kontakt styret for leie av plass. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt. Døren inn til garasjen ved porten skal alltid være låst.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal på forhånd informeres om dyr som skal bo i sameiet.

Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers hund/katt evt. annet dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører/karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg etc. Eier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som andelseiers dyr måtte etterlate på sameiets fellesarealer, eksempelvis trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med f.eks. lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Bodø, 18.02.2013

Styret Sameie Speiderveien 8

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET SPEIDERVEIEN 8

Møtet vil foregå hos Mosti i leilighet 405 i 4.etg. Onsdag 19. mars kl. 18.00

Enkel servering av kaffe!

- Saksliste:
- 1: Godkjenning av innkalling/konstituering
 - 2: Valg av møteleder
 - 3: Valg av protokollfører og 2 til å underskrive protokollen
 - 4: Styrets årsberetning for 2024
 - 5: Årsregnskap for 2024
 - 6: Budsjett 2025
 - 7: Valg
Styre og valgkomite
 - 8: Ny beregningsmodell for vann uten måler (kaldtvann)
Vi har i dag etablert egne vannmålere for gulvvarme og varmtvann i samtlige leiligheter samt 1.etg. næringsdelen. Kaldt vann har kun en fellesmåler. Det er tidligere innhentet pris på etablering av egne kaldtvannsmålere, men vi gikk ikke videre med dette p.g.a kostnadene på ca. kr. 200000,- I dag fordeles kaldtvannskostnadene etter m2.

Forslag til ny modell:

Alternativ 1: Det monteres kaldtvannsmålere i samtlige leiligheter

Alternativ 2: Beregning etter forbrukt varmtvann

Alternativ 3: Kostnadene fordeles likt på samtlige boenheter

Alternativ 4: Dagens modell beholdes

9: Eventuelt

Dere oppfordres til å komme med innspill til eventuelle andre saker som ønskes behandlet. **Frist for innmelding er onsdag 12. mars**

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Speiderveien 8

Onsdag 22.04.2026, kl. 18:00 Sted: Leilighet 405 Tor Ole Mosti

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**
- 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

Godkjenning 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)).

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 35.000,-

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, Tor Ole Mosti
Styremedlem, Bjørn Anthonsen
Styremedlem, Åse Bente Mikkelsen
Varamedlem, Leif S. Eivik

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Tor Ole Mosti er på valg

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Åse Bente Mikkelsen er på valg

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Leif Eivik er på valg

5.4 Valg av valgkomite

Ove Hansen og Leif Eivik fra valgkomiteen er på valg

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Budsjett 2026

Styret orienterer om budsjettet for 2026

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

----- Rives av og leveres på årsmøte -----

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Speiderveien 8

Organisasjonsnummer: 912350738

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 27

Antall seksjoner næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tor Ole Mosti
Styremedlem, Bjørn Anthonsen
Styremedlem, Åse Bente Mikkeltorg
Varamedlem, Leif S. Eivik

Styrets arbeid og aktuelle saker:

I 2025 var det 2 leiligheter som skiftet eiere, leilighet nr. 202 og 401.

Fra 1. mars 2025 fikk vi ny regnskapsfører som er NOBL

Det er gjennomført 5 styremøter i 2025

Det er utført følgende i forhold til service og vedlikehold:

1: Service og kontroll av følgende:

Brannalarm, markeringslys, heis, garasjeport og skiftet filter på ventilasjonsanleggene

2: 8 nye lysarmaturer i garasjen er skiftet, samt 3 nye ledelys

3: Gravearbeidet ved hovedinngangen i 1.etg. for å identifisere vannlekasjen i garasjen i bod 307, ble utført i høst. Lekasjen ble registrert og reparert. Dette ble et kostbart og omfattende arbeid.

4: Det er skiftet ut 2 fasadeplater i raustveggen mot søppelanlegget pga. at det var for dårlig lufting mellom veggen og platene noe som medførte groing av mose

5: Det er montert 3 nye EL-ladere i garasjen. Totalt er det nå 8 EL-ladere

Styret takker for innsatsen til di som har hatt ansvar for beplantning i hagen og blomsterkrukker ute og inne i bygget!

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 036 014	928 920	998 169	1 204 146
Strøm		148 500	292 242	0	178 200
Andre driftsinntekter		110 599	6 502	0	0
SUM INNEKTER		1 295 113	1 227 663	998 169	1 382 346
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	88 754	91 415	0	53 191
Styrehonorar	2	35 000	30 000	35 000	42 000
Revisjonshonorar	3	13 000	14 375	12 000	15 000
Forretningsførsel		58 800	0	80 000	73 806
Løpende kontrakter	4	274 680	231 991	395 000	364 761
Andre honorar og innleide tjenester	5	19 282	73 696	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	321 425	117 230	150 000	168 250
Forsikring	7	150 692	115 253	115 000	196 994
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	228 488	219 112	120 000	133 250
Energj		174 575	206 263	50 000	136 060
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		199	11 945	0	0
Andre driftsutgifter	9	12 334	11 104	0	9 974
Avskrivning driftsmidler	10	11 448	11 835	0	11 736
SUM KOSTNADER		1 388 677	1 134 218	957 000	1 205 022
DRIFTSRESULTAT		-93 564	93 445	41 169	177 324
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		25 143	19 382	0	25 000
Rentekostnad		83	0	0	0
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		25 060	19 382	0	25 000
ÅRSRESULTAT		-68 504	112 827	41 169	202 324

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	10	71 394	82 842
Sum anleggsmidler		71 394	82 842
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		756	0
Forsukksbetaling Forsikring		45 307	60 078
Kundefordringer		6 673	4 286
Andre fordringer		1 300	0
Bankinnskudd	11	813 838	787 950
Sum omløpsmidler		867 874	852 313
SUM EIENDELER		939 268	935 156
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	827 879	896 383
Sum egenkapital		827 879	896 383
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forsukksbetalt felleskostnader		11 449	-3 500
Leverandørgjeld		72 663	28 620
Refusjon/utlegg		1 755	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		8 008	9 727
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 161	3 925
Avsatt Strøm		6 353	0
Sum kortsiktig gjeld		111 389	38 773
Sum gjeld		111 389	38 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 268	935 156

Sted: _____, dato: _____

Tor Ole Mosti
Styreleder

Bjørn Anthonen
Styremedlem

Ase Bente Mikkeltorg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Speierveien 8. Virksomheten befinner seg i Bodø Kommune.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	61 898	78 600
5010 Timelønn	10 560	0
5020 Feriepenger	5 777	3 925
5090 Påløpte feriepenger	1 224	0
5091 Påløpte feriepenger over 60 år	235	0
5400 Arbeidsgiveravgift	8 489	8 579
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	572	310
Sum	88 754	91 415

Selskapet har ansatt en renholder i deltidsstilling. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	35 000	30 000
Sum	35 000	30 000

Utbetalt styrehonorar i 2025 gjelder styrehonorar for 2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	13 000	14 375
Sum	13 000	14 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	0	25 000	0
6360 Renhold	0	503	70 000	66 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	40 000	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	4 500	0	0	5 650
6780 Heis	33 923	29 831	35 000	35 111
6780 Kontrakter diverse	7 186	15 681	0	0
6780 Ventilasjon	24 000	0	25 000	27 000
6780 Vakthold/brannsikring	9 375	0	20 000	30 000
6780 Kabel-tv/internett	195 696	185 976	180 000	201 000
Sum	274 680	231 991	395 000	364 761

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6705 Honorar regnskap	19 282	73 696
Sum	19 282	73 696

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	15 688	114
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	305 737	114 915
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 201
Sum	321 425	117 230

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	150 692	115 253
Sum	150 692	115 253

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	106 652	0	120 000	133 250
6320 Renovasjon	121 836	0	0	0
Sum	228 488	219 112	120 000	133 250

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	2 587	948
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	111
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 830	1 731
7420 Gave, fradragsberettiget	760	570
7740 Øredifferanser	90	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 870	5 355
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 447	2 390
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 751	0
Sum	12 334	11 104

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Elbill ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	117 360
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 966
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 394
Årets avskrivninger :	11 736
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	240 830	0
1930 Annet bankinnskudd	0	252 944
1931 Annet bankinnskudd	0	527 054
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	27 827	7 952
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	545 181	0
Sum	813 838	787 950

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

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	896 383	0
korleksjon mot EK	0	783 556
Annen egenkapital	-68 504	112 827
Egenkapital pr. 31.12	827 879	896 383

Resultat og balanse med noter for Sameiet Speiderveien 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Speiderveien 8

Styreleder	Tor Ole Mosti (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Bjørn Anthonsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Åse Bente Mikkelborg (sign.)	26.03.2026

Til styret i Sameiet Speiderveien 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Speiderveien 8 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 68 504. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

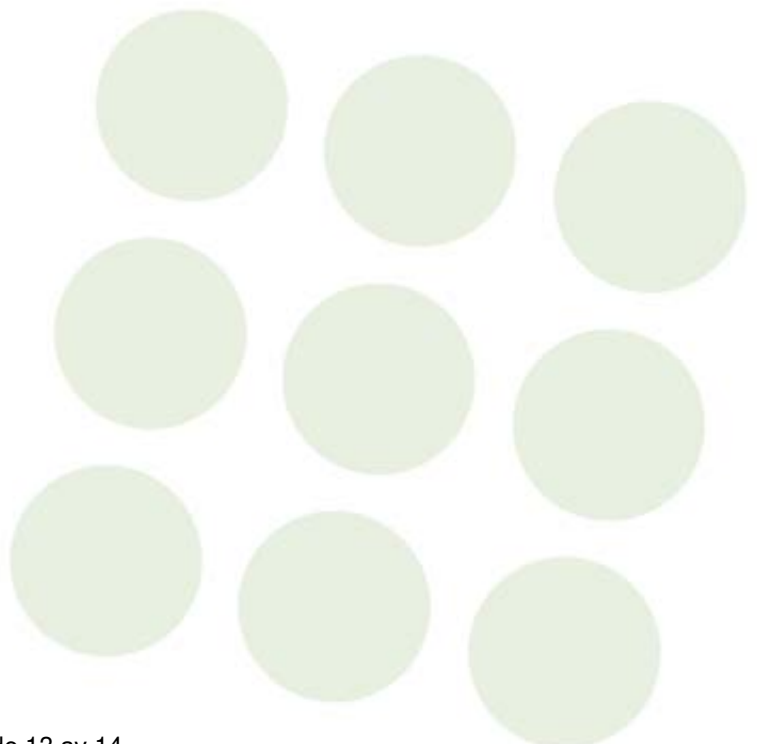
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bodø, 26.03.2026

Bodø Revisjonskontor AS

Elisabeth Aure Jansen
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Jansen, Elisabeth Aure

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.03.2026 14:55:59

Signaturmetode

BankID (NO)

Referat fra årsmøte i Samele Speldervelen 8

Sted: Leilighet 405, onsdag 19. mars kl 18:00 - 17:30

Til stede: Bjørn Antonsen (1. et.), Åse Bente Mikkelsen (206), Tor Mosti (405),
Stein Evjen (404), Khosrow Afzali (203), Laif Eivik (408),
Ingeborg Arctander (409), Ove Hansen (307), Knut Sandberg (301),
Irene Moen (204), Gerd Hansen, (205), Sissel Furnes (305).

Styreformann Tor Mosti ønsket alle velkommen.

Sak 1. Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent.

Sak 2. Valg av møteleder

Bjørn Antonsen valgt til møteleder.

Sak 3. Valg av referent og 2 til å undertegne protokollen

Sissel Furnes – referent

Stein Evjen og Knut Sandberg signerer protokollen.

Sak 4. Årsmelding 2024

Styreleder Tor Mosti leste årsmeldingen som var sendt ut på forhånd.

Det ble i tillegg informert om arbeidet som ble gjort i 2024 for at vi i 2025 skal over til NOBEL som regnskapfører.

Årsmeldingen godkjent.

Sak 5. Årsregnskapet

Regnskapet er revidert og godkjent. Ingen spørsmål.

Sak 6. Budsjett 2025

Budsjettet godkjent.

Sak 7. Valg av styre

Styre ble enstemmig gjenvalgt:

Styreleder Tor Mosti (1 år)

Styremedlem Bjørn Antonsen (2 år)

Styremedlem Åse Bente Mikkeborg (1 år)

Varamedlem Leif Eivik (1 år)

Valgkomite for 2025: Ove Hansen og Leif Eivik ble valgt.

Sak 8. Ny beregningsmodell for vann uten måler. (kaldtvann)

I innkallingen til årsmøte var det skissert 4 forskjellige alternativ til fordeling av kostnadene for kaldtvann. Under møte kom et femte forslag. Her er alternativene det ble stemt over:

1. Det monteres kaldtvannsmålere i samtlige leiligheter
2. Beregning etter forbrukt varmtvann
3. Kostnadene fordeles likt på samtlige boenheter
4. Dagens modell beholdes
5. Det settes inn målere på noen få leiligheter for å teste.

Skriftlig avstemming over de 5 forslagene:

Alternativ 1 – to stemmer

Alternativ 2 – fire stemmer

Alternativ 3 – to stemmer

Alternativ 4 – null stemmer

Alternativ 5 – fire stemmer

Ny skriftlig avstemming mellom alternativ 2 og 5. Alternativ 2 fikk seks stemmer (alternativ 5 fikk fem stemmer). Det betyr at forbruket av kaldtvann beregnes ut fra forbruket av varmtvann.

Sak 9. Eventuelt

- Det kom forslag om innkjøp av spill ved oppkjøringen fra garasjen. Det er ikke mulig å se trafikk på fortauet når man kommer kjørende opp.
- Forslag om at noen som har lyst får lære å betjene Web kameraene.
- HUSK: Brannørene i etasjeskillene skal være lukket om natten.

Bodø, 20.03.2025


Stein Evjen


Knut Sandberg



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2301	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Speiderveien 8, 8008 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	4 120 000,00 kr
Skatt	8 736,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Iris Kundesenter

Dato: 14.04.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2301.0.6

Adresse: Speiderveien 8

Eierkontakt: Sameiet Speiderveien 8

Vi fakturerer Sameiet Speiderveien 8. Kontakt sameiet for renovasjon.

Restansen utgjør kr 0,00 pr 14.04.26 for sameiet.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg)

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

Mvh

Iris Kundesenter

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

ROMERIKE ARKITEKTER AS
Att. Lene Neumann/Marte Folmo Myhr
Pb 166
2151 ÅRNES

Dato: 28.07.2015
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 54381/2015
Saksnr./vår ref.: 2010/15874
Arkivkode: 138/2301

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Speiderveien 6-8, 8008 BODØ	Eiendom:	138/2301
Tiltakshaver:	Speiderveien 8 AS	Bygningsnr:	300232261
Søker:	Romerike Arkitekter		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 09.07.2015, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Speiderveien 8 AS Myrvollveien 6 8009 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø

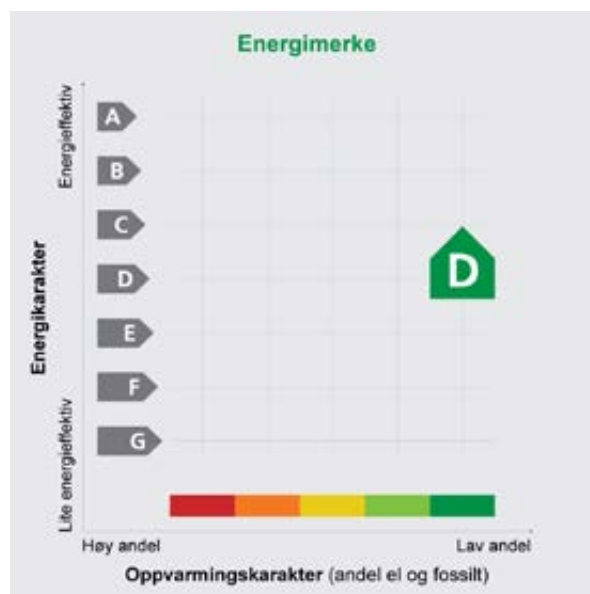
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjeråsveien 2, 8010 Bodø

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

Elektroniske adresser:
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Adresse	Speiderveien 8
Postnr	8008
Sted	Bodø
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	2301
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-848470
Dato	22.01.2018



Eier	Helga Marie Storå
Innmeldt av	Thea Langsether

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Speiderveien 8

Postnr/Sted: 8008 Bodø

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 22.01.2018 12:09:41

Energimerkenummer: A2018-848470

Ansvarlig for energiattesten: Helga Marie Storå

Energimerking er utført av: Thea Langsether

Gnr: 138

Bnr: 2301

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

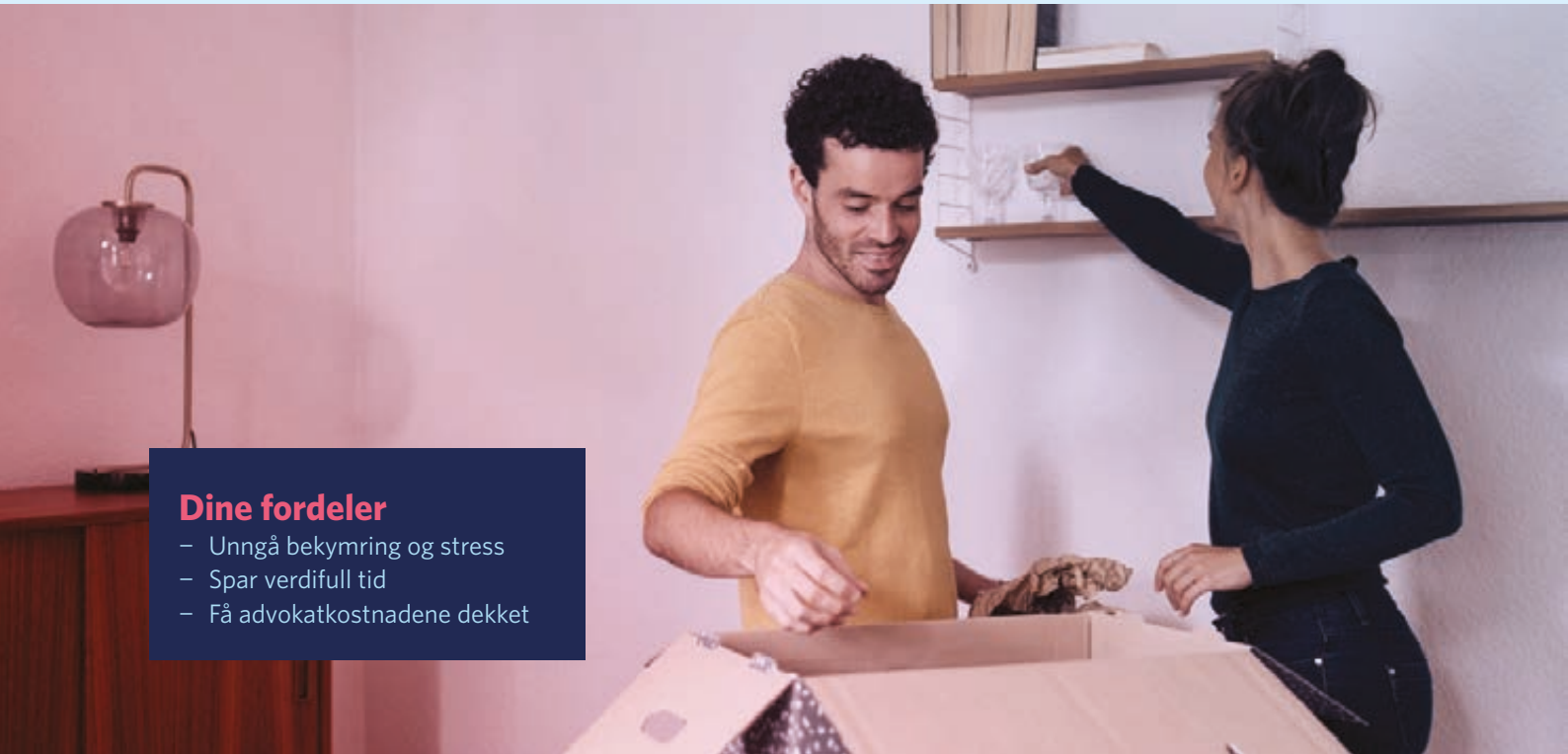
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

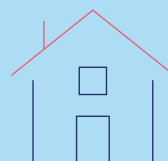
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0020/26

Adresse: Speiderveien 8, 8008 BODØ, gnr. 138, bnr. 2301,
snr. 6 i Bodø kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/