Åttringen 83

Nabolaget Alsgård - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Studenter**

Offentlig transport

Blokkan Linje 2, 2 N	2 min 0.1 km
Bodø lufthavn	7 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	9 min 4.3 km

Skoler

Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 294 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	15 min 1.4 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 383 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Jektefartsmuseet Bodøsjøen	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

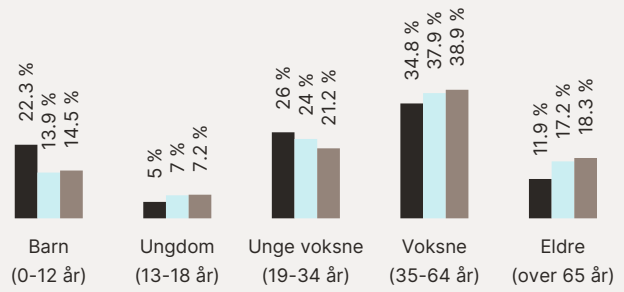
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Notveien naturbarnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.4 km
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bodøsjøen Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Alstad PostNord	9 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 85/100

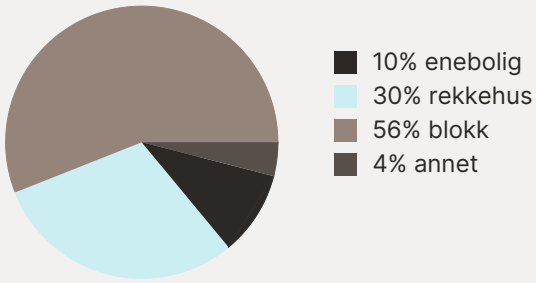
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Sport

Bodøsjøen skole gymsal Aktivitetshall	3 min 0.3 km	
Bodøsjøen ballbane Ballspill, fotball	5 min 0.4 km	
Just Padel Bodø	9 min	
Feel24 Alstad	9 min	

Boligmasse



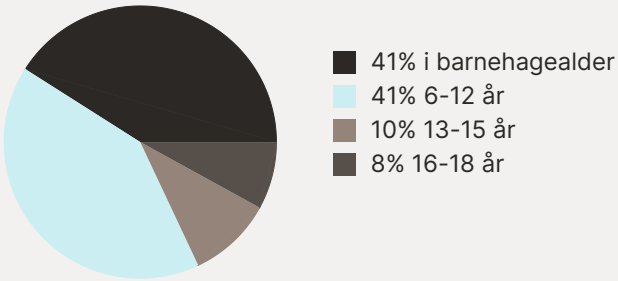
«Stille og rolig område, flott for barna , kjempebra barne- og ungdomskole»

Sitat fra en lokalkjent

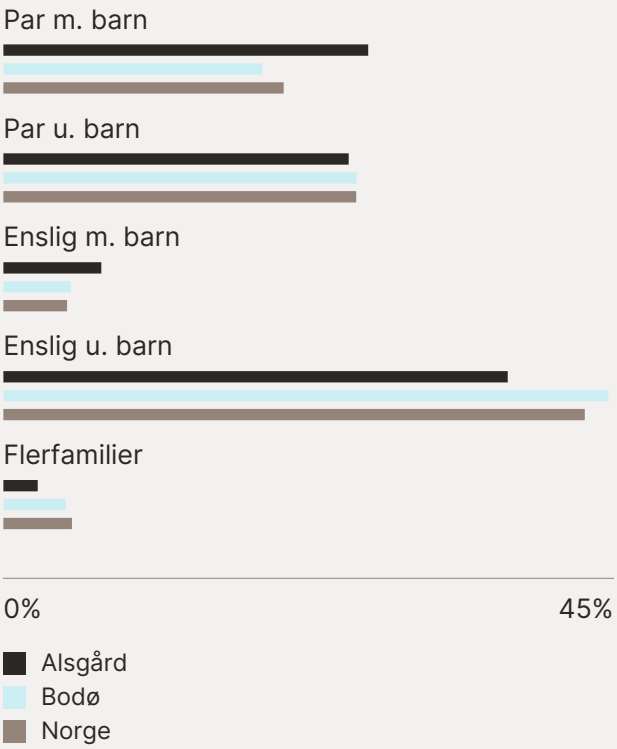
Varer/Tjenester

City Nord	22 min
Apotek 1 Trekanten Bodø	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



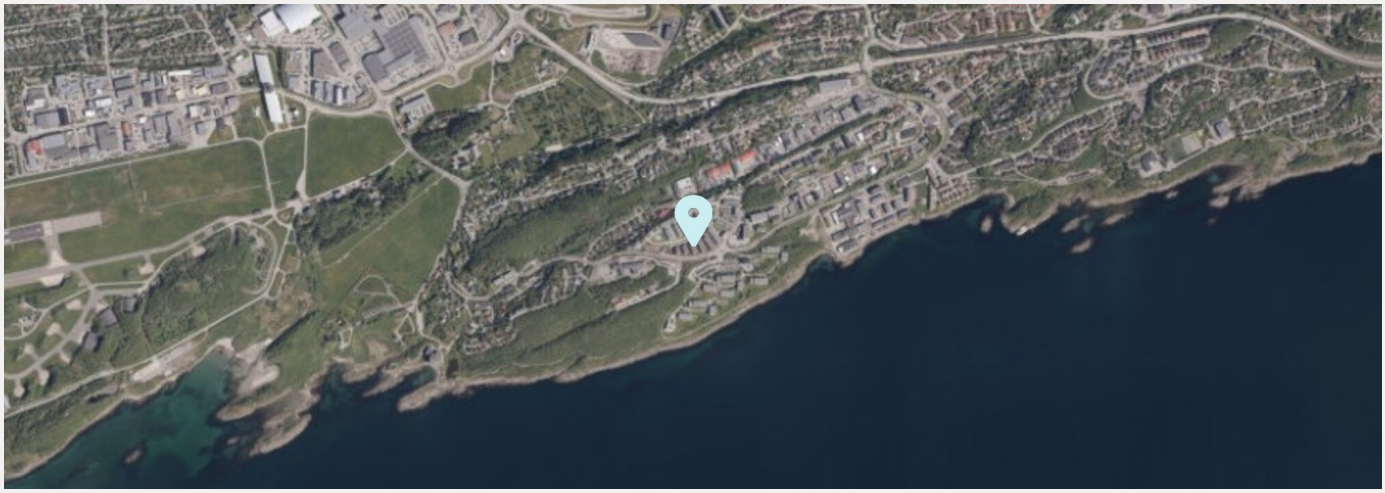
Familiesammensetning

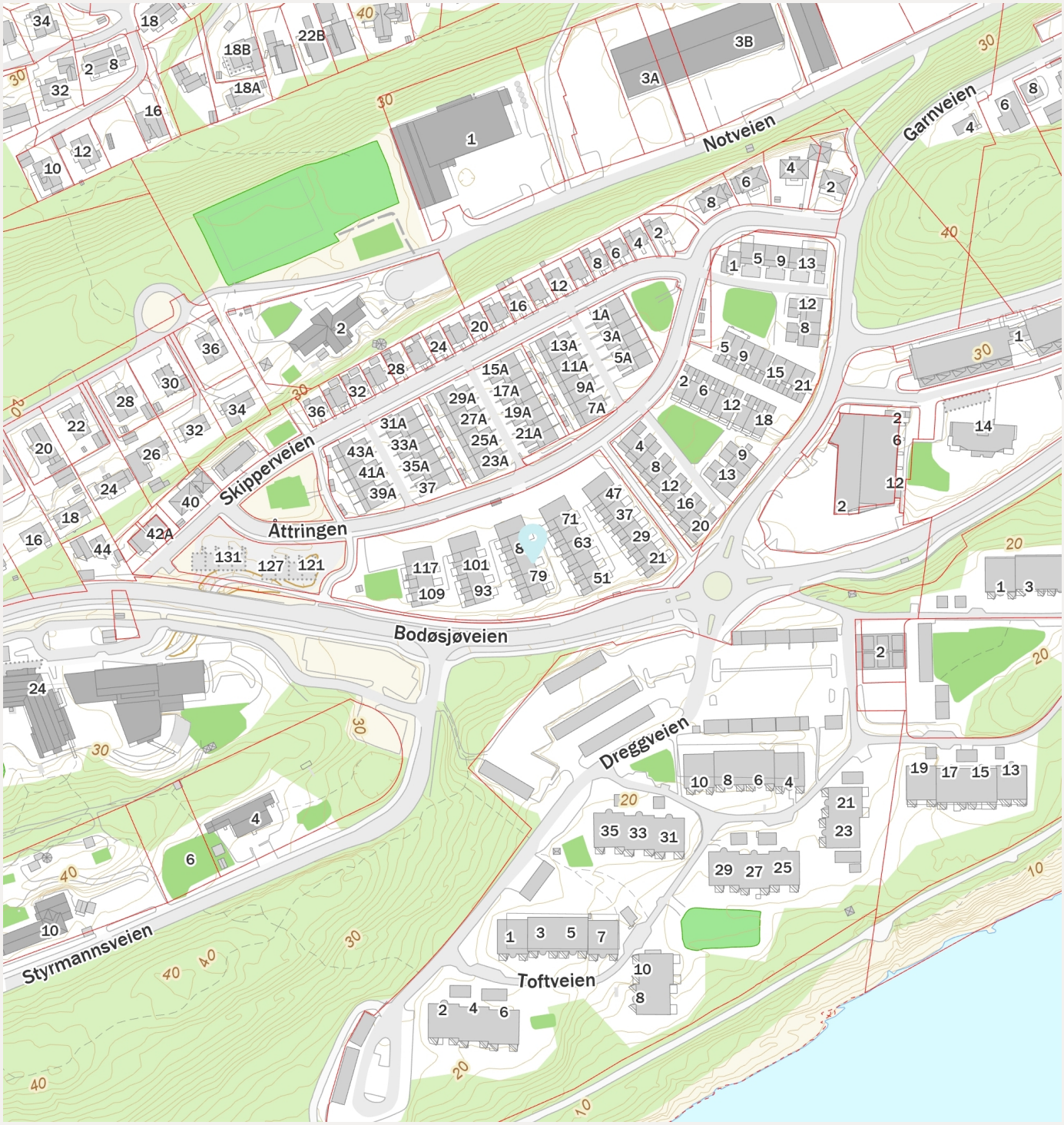


Sivilstand

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

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





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

Egenerklæring

Åttringen 83, 8070 BODØ

22 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åttringen 83	Åttringen 83	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen har vært eid av Jonas Dahlberg og Cecilie Brekke siden 2020. Begge har bodd i boligen hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1226373

Informasjon om selger

Selger

Dahlberg, Jonas

Selger

Brekke, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann fra åpent vindu soverom oppe - Se tilstandsrapport.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele sameiet ble malt utvendig sommeren 2024 og 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Børre Knutsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert spotter i taket i stue og kjøkken i 2023 - Utført av faglært.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fra 01.01.26 vil felleskostnader øke med 485,- per måned.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Mangler nøkkel til bod i carport.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95646896

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Brekke, Cecilie	**2025-12-22**	**Dahlberg, Jonas**	**2025-12-22**

Identification

bankID Brekke, Cecilie

Identification

bankID Dahlberg, Jonas

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brekke, Cecilie	22/12-2025 11:25:16	BANKID
Dahlberg, Jonas	22/12-2025 07:54:23	BANKID

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

Åttringen 83, 8070 BODØ

BODØ kommune

gnr. 37, bnr. 466, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 21.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1230 **Referansenummer:** BI4744

Foretak: MIKALSEN TAKST AS **Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

C

ENERGIMERKE

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

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forehåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

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

Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med sarnafil eller lignende.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

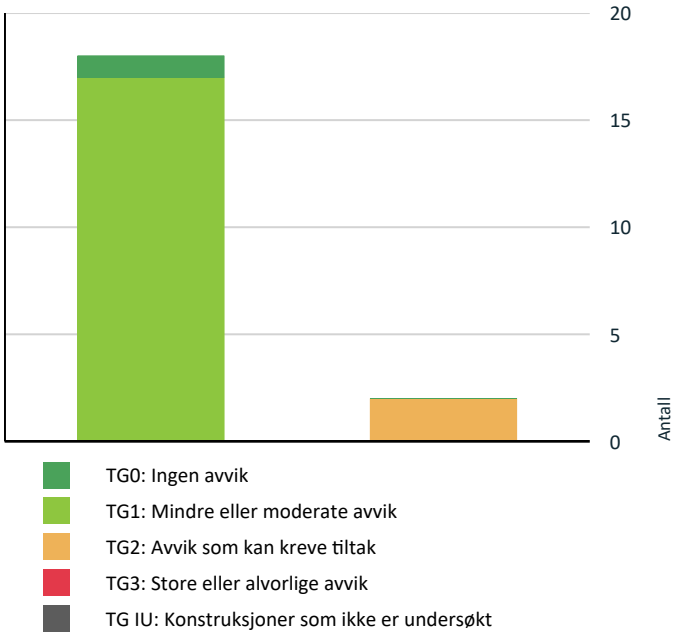
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Påvist på store vindu på hovedsoverom 2.etg, utforing har og skader som følge av åpent vindu i perioder med nedbør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Boligens energimerking



Beskrivelse

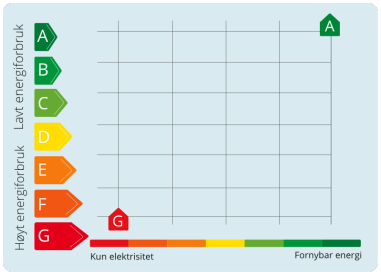
Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spessielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Påvist på store vindu på hovedsoverom 2.etg, utforing har og skader som følge av åpent vindu i perioder med nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Utforing må skiftes ut, ved lufting via samme vindu vil det være risiko for at samme skaden kan skje på nytt.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 balkonger med utgang fra soverom i 3.etg.

Oppført med sarnafil eller lignende membran under terrassedekke og rekkverk av malt treverk,

Tettesjikt under dekke er ikke tilgjengelig for inspeksjon i sin helhet.

INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

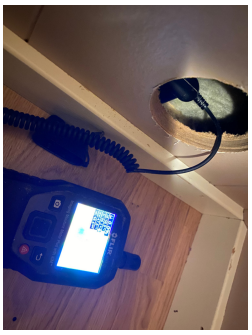
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist membran(mansjett) under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Glassplate er litt løs og bør festes, funksjonen er vurdert å være tilstrekkelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

200L Bereder plassert i bod/teknisk rom, bereder er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk.

Tilstandsrapport

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

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

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

Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke ledes til sluk eller stenges automatisk, og lekkasje over tid kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og inventar

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod i tilknytning til carportanlegget.

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

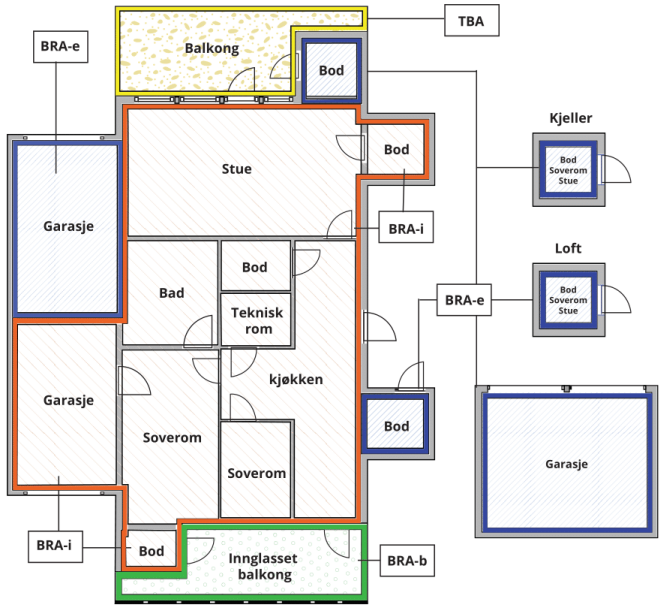
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69	4		73	
3. Etasje	57			57	
SUM	**126**	**4**			
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, bad, stue/kjøkken, gang	Bod	
3. Etasje	Bad, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	

SUM		**3**
SUM BRA	**3**	

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	121	9
Bod	0	3

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	466		20	8194 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Åttringen 83

Hjemmelshaver
Brekke Cecilie, Dahlberg Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Bodøsjøen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og består av asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder og bygningmasse.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. For øvrig elektrisk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.09.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	123/4775	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	12.09.2011 12.09.2011	2011/7581	Tinglyst 17.09.2011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHLBERG JONAS F020887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅTTRINGEN 83 8070 BODØ	Bosatt (B)
BREKKE CECILIE F301293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅTTRINGEN 83 8070 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åttringen 83	H0201	37/466/0/20	131	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Åttringen 83

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8070 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	611 Alsgård 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300171124		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.04.2016

1: Bygning 300171124: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.04.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1020
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1020
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	534
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2010	19.10.2010
Igangsettingstillatelse	26.10.2010	24.01.2011
Ferdigattest	07.04.2016	13.04.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åttringen 83	H0201	37/466/0/20	131	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	298	0	298	0	0	0
H02	5	357	0	357	0	0	0
H01	5	365	0	365	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/466

Bruksnavn		Beregnet areal	8193.5
Etablert dato	31.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7461750.47	476124.02		Ja	8193.5	

Boligopplysninger:

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2
Åttringen 83
8070 Bodø

Vår ref.: 311/20
Type: Sameie
Eiere: Jonas Dahlberg, Cecilie Brekke

Organisasjonsnr: 997 295 188 **Seksjonsnr:** 20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **6 372**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	3 345
Tilleggsytelser:	Innkreving til fremtidig vedlikehold	1 851
	TV/Internett	669
	Filteravtale	32
Måler:	311 Fjernvarme: Enhet: 311/20 (311 - 20)	475

Ved eierskifte er ny boligeier pliktig å lese av fjernvarme måleren og videreformidle dette via megler eller direkte til Nobl. Hvis dette ikke blir gjort kan ikke Nobl foreta avregning mot A-konto og eierskifte. NB: Måleravlesning for vanlig strøm meldes direkte til strømleverandør.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 857**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	3 345
Tilleggsytelser:	Innkreving til fremtidig vedlikehold	2 221
	TV/Internett	784
	Filteravtale	32
Måler:	311 Fjernvarme: Enhet: 311/20 (311 - 20)	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	9 490
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	368 429

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eirik Ludvigsen
Adresse: Åttringen 23
Postnr/-sted: 8070 Bodø
Telefon: Mob.: +4795477379
E-post: SameietBodosjoenPark@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.11.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	12 042	Andre inntekter:	1 056
Annen formue:	51 888	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 37/466 - seksjon:20
Bygningstype: Småhus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP1226373

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2+3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2
Åttringen 83
8070 Bodø

Vår ref.: 311/20
Type: Sameie
Eiere: Jonas Dahlberg, Cecilie Brekke

Organisasjonsnr: 997 295 188

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	5-roms over 2 etasjer

Fasiliteter:

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2,
org. nr. 997295188

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.03.17, 27.03.19, 23.03.22, 23.08.22, 22.03.23, 18.03.24 og 04.03.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.09.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 466 i Bodø kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg skal det opplyses om den nye eierens navn og kontaktinformasjon (telefon/e-post). Eierskiftemelding kan brukes. Ved utleie skal styret informeres om leietakers navn, kontaktinformasjon (telefon/e-post), og hva som er formålet med leieforholdet. Videre skal det bekreftes at leietaker er gjort kjent med sameiets vedtekter og andre bestemmelser og at leietaker plikter å følge disse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Med fellesareal menes alt areal som er sameiets eiendom, men som ikke er en del av seksjonseiers bolig. Dette gjelder for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, vekslerhus for fjernvarme og fellesinstallasjoner. Dette gjelder med unntak av de tildelte parkeringsplassene som er merket til hver seksjon.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesareal uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, innglassing, hekk, platting, ladepunkt, endring av bærevegg og fellesinstallasjoner, o.l. Seksjonseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Før seksjonseier kan fjerne radiator fra egen seksjon må dette søkes om og gis tillatelse til fra styret. Det er krav om at radiator fjernes av autorisert rørlegger. I tillegg må styret ha dokumentasjon på at det utført forskriftsmessig. Ved en eventuell fjerning av radiator vil den enkelte seksjonseier fremdeles være forpliktet til å dekke kostnaden til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget.

(5) I de tilfeller der seksjonseier har gjort endringer som nevnt over, er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tiltaket. Dette gjelder bl.a. varmepumper og balkonger etablert av seksjonseier. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal seksjonseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 68 parkeringsplasser, hvorav 50 er reservert til den enkelte seksjonseier, 2 er reservert som HC-plass og 16 er gjesteparkeringsplass. Alle parkeringsplassene ligger på sameiets fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver enkelt seksjon disponerer en parkeringsplass. Parkeringsplassen for 3-roms leilighet er merket med seksjonsnummer. 5-romsleilighet har parkering i egen carport. Det er ikke tillatt å parkere mellom husrekkene.

(2) Sameiet disponerer i fellesskap noen gjesteparkeringsplasser som er beregnet for besøkende til sameiet. Parkering av kjøretøy på gjesteparkeringen utover 48 timer må avtales med styret. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er merket og parkering skal ikke finne sted utenfor de oppmerkede plassene.

(3) Kjøretøy som ikke er i bruk, kjøretøy uten nummerskilt, campingvogner, tilhengere eller lignende skal ikke parkeres på sameiets gjesteparkering uten tillatelse fra styret.

(4) Styret har til enhver tid fullmakt til å fjerne biler som står feilparkert, er til sjenanse/hinder for andre sameiere eller er til hinder for daglig drift og vedlikehold i sameiet.

(5) Blir ikke bestemmelsene i denne vedtekten overholdt, blir kjøretøyet tauet bort på eiers regning og risiko. Borttauing skjer etter – 1 – en skriftlig advarsel fra styret.

(6) Ved nødvendig kjøring til og fra leilighetene skal det vises stort hensyn til barn og andre seksjonseiere. Parkeringsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av søppel.

(7) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Sameiet har etablert ladeanlegg som den enkelte seksjonseier med samtykke fra styret kan etablere ladepunkt fra. Seksjonseier må benytte samme ladeløsning som sameiet har avtale med. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) Utvendige plattinger og rekkverk. Rekkverk som ikke kan nås uten bruk av lift/stige er sameiets ansvar

k) Vedlikehold av radiator som varmes opp av sameiets fjernvarmeanlegg. Ansvaret gjelder fra og med inntaket og omfatter alle synlige rør, rør som ikke er en del av bygningsmassen, og selve radiatoren.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, samt for felles varmeanlegg fram til inntaket til den enkelte seksjonseier.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte:

- Seksjonseierne betaler likt for de kostnadselementene de har lik nytt av, slik som internett og kabel-TV.
- Fjernvarme faktureres månedlig som et akontobeløp og avregnes etter forbruk ved årets slutt
- Øvrige kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret skal ikke alle styreverv ut i valg samtidig.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle årsrapport fra styret

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret og revisor

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) endring av farge på utvendig kledning, balkong, fasade, osv.

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige samlede felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige samlede felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forsikring
(1) Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

(2) For de tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for de deler av bygningen som seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for, jf. 5-1, er det seksjonseier som skal dekke kostnadene med egenandel hvis forsikringen benyttes. Det samme gjelder i de tilfeller der skaden oppstår som følge av seksjonseiers mangelfulle vedlikehold.

(2) Dersom seksjonseier ved uaktsomhet forårsaker skade på bygg eller andre fellesarealer som utløser bruk av sameiets forsikring, kan styret kreve dekket egenandel, forhøyet forsikringspremie og andre direkte utlegg. Dersom slik skade er forårsaket ved forsett skal styret fremme krav om dekning av slike kostnader.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Bodøsjøen Park

Vedtatt på sameiermøte 28. september 2011, trer i kraft med virkning fra denne dato.
Revidert etter vedtak på årsmøte den 6. mars 2016. Nytt punkt 8.
Revidert av Styret 27. mars 2019. Revisjon av punkt 3 og 5, nytt punkt 6 «Fellesanlegg for lading av elbil» og revisjon av punkt 10.
Revidert 23.03.22 - Pkt. 5 - Parkering.

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet ro og orden. Hver enkelt sameier og eventuell leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overhold. Bruken av leilighetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer.

2. Ro

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være vanlig nattero mellom kl. 23-07. Støy som banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom kl. 21 og kl. 08 på hverdager, fra lørdag kl. 21 til mandag kl. 08 og på helligdager. Bråk, fyll og støy skal ikke være til sjenanse for naboene. Ellers oppfordres alle til å vise både toleranse og hensyn til naboene.
Det er eiers ansvar å holde orden på utsiden av sin seksjon, slik at trivselen blir best mulig for alle, jf. vedtekter om mislighold av eiendommen. Ved brudd på nevnte bestemmelser kan det fremsettes klage av sameiets beboere. Klagen må i første omgang rettes skriftlig direkte til eier, med kopi til Styret. Ved gjentagelser rettes klagen til Styret som utfører nødvendige tiltak og eventuelt fremlegger krav om salg/fraflytting av eiendommen, jf. sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

3. Søppel og avfall

Søppel skal plasseres i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal IKKE settes utenfor beholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Sortert plast skal ikke plasseres ut før tidligst to dager før henting, jf. tømmekalender.
Renovasjonsforskriftene fra kommunen SKAL følges. Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

4. Fellesarealer

Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet.

5. Parkering/ kjøring til fellesarealer

Ved nødvendig kjøring til og fra leilighetene skal det vises stort hensyn til barn og andre sameiere.
Parkeringsplassene er merket for hver leilighet. For 3- og 4-roms leiligheter er det merket parkeringsplass, og for 5-roms leiligheter er det parkering i tilhørende carport. På gjesteparkeringen er det også oppmerkede parkeringsplasser, parkering skal ikke finne sted utenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere på gangvei mellom husrekkene.
Kjøretøy som ikke er i bruk, kjøretøy uten nummerskilt, campingvogner eller tilhengere skal ikke parkeres på sameiets gjesteparkering lenger enn 2 dager uten godkjenning fra Styret.
Parkeringsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av søppel. Styret har til enhver tid fullmakt til å fjerne biler som står feilparkert eller er til sjenanse/hinder for andre sameiere eller drift/vedlikehold av eiendommen.
Blir ikke bestemmelsene i denne vedtekten overholdt, blir kjøretøyet tauet bort på eiers regning og risiko. Borttauing skjer etter – 1 – en skriftlig advarsel fra Styret.

6. Felles ladeanlegg for elbil

Felles ladeanlegg for elbil er etablert på gjesteparkeringen, der to parkeringsplasser er reservert for lading av elbil. Alle eiere i sameiet kan benyttet disse ladestasjonene. Bruk av ladestasjonene skal rullere blant brukerne og bilen må derfor flyttes når der er ferdigladet. Nødvendig kommunikasjon mellom brukerne kan foregå på sameiets Facebook-gruppe.

7. Dyrehold

Husdyr er tillatt i sameiet. Alle husdyr som oppholder seg utendørs skal merkes med eiers navn og adresse. Husdyreiere skal bruke pose til å fjerne ekskrementer på sameiets fellesområde/tilstøtende områder. Husdyrhold som er til plage/sjenanse for andre sameiere tas opp med Styret. Styret treffer nødvendige tiltak og kan om nødvendig forlange at husdyret blir fjernet for eiers regning. Foruten dette vises det til Bodø kommunes regler om husdyrhold og båndtvang.

8. Dugnad

Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av Styret. Normalt vil dette være aktuelt hver vår. Dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres på et annet tidspunkt av den enkelte beboer. Dette forutsetter avtale med Styret. Manglende fremmøte til dugnad kan medføre at sameier blir fakturert for dette.

9. Forbud mot bruk av åpen ild

Bebyggelsen i Bodøsjøen Park består av trehus og bruk av åpen ild medfører stor brannfare. Det er derfor forbudt å bruke åpen ild, levende lys, engangsgrill eller kullgrill på altaner, plattinger eller trapper av tre.

10. Diverse

Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til den det gjelder. Hvis de involverte ikke kommer fram til en løsning kan Styret kontaktes. Alle saker som ønskes behandlet av Styret må leveres skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet.
Det er Styrets ansvar å utarbeide retningslinjer for sameiet, jf. gjeldene vedtekter § 13. Husordensregler regnes i denne sammenheng for retningslinjer.

Styret i sameiet Bodøsjøen Park

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Lyngstad Arkitekter AS
Att. Terje Rygg
Jakob Weidemanns gate 8
7713 STEINKJER

Dato: 07.04.2016
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 25094/2016
Saksnr./vår ref.: 2010/5500
Arkivkode: 37/466

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Åttringen 21-119, 8070 BODØ	Eiendom:	37/466
Tiltakshaver:	Bodøsjøen Eiendom AS	Bygningsnr:	300171108, 300171113 300171124, 300171125 300171127
Søker:	Lyngstad Arkitekter AS		
Tiltakstype:	5 boligblokker, 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 11.01.16 samt senere dokumentasjon sist mottatt 01.04.16, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf.forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Bodøsjøen Eiendom AS Postboks 213 8001 BODØ

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Åttringen 83, 8070 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 496,44 kr
Eiendomsskatt	9 762,00 kr
Vann	5 547,52 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Åttringen 83, 8070 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	3 665 000,00 kr
Skatt	9 762,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	24.08.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 02.12.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.37.466.0.20
Adresse: Åttringen 83
Eierkontakt: Dahlberg Jonas

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 4 486,52 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 02.12.2025

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.

7229-BEST 1

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN TIL FELT B7 I KOMMUNEDELPLAN FOR BODØSJØEN

Planen er datert:	30.11.2005
Dato for siste revisjon av plankart:	29.08.2006
Bestemmelser er datert:	07.12.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	29.08.2006
Dato for planutvalgets vedtak:	29.08.2006
Dato for revisjon bestemmelser ihh til planutvalgets vedtak:	29.08.2006
Dato for planutvalgets vedtak, 2. gangs behandling	12.12.2006

Følgende forslag til bestemmelser er gitt til felt B7 i kommunedelplan for Bodøsjøen i medhold av Plan- og bygningsloven § 20-4.

Bestemmelser hjemlet direkte i PBL § 20-4. I kursiv: retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Krav til veg- og landskapsplan ved søknad om byggetillatelse:

a.
Landskapsplan skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller 1:500 og skal i nødvendig grad vise utfyllende funksjoner som bl. a.:

- områder for atkomst og parkering,
- områder for lek og utendørs opphold,
- områder for bl.a. avfallshåndtering, poststativ og snølagring
- eventuelle areal for støyskjermingstiltak,
- atkomst og trafikksikkerhet fra byggefelt til grendelekeplassen P4 skal beskrives

Videre skal planen vise:

- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensing av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier

1.2 Lekeplasser, uteoppholdsareal

Alle boligeiendommer skal ha godt tilgjengelige utearealer egnet for lek og opphold på egen tomt, og /eller fellesareal for flere eiendommer. For dimensjonering og

utforming av uteareal og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

Retningslinjer for beregning av uteareal til lekeplass og utforming av uteområder:

Ubebygd del av tomt som ikke berøres av biltrafikk eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan medregnes i areal for lek (lek mellom husene). Uteområder skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformingen er definert og beskrevet i statlig rundskriv 715/99, "Tilgjengelighet for alle".

1.3 Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Avvik fra bebyggelsesplan innafor arealrammer i etterfølgende bestemmelser kan tillates etter faglig begrunnelse fra utbygger.
Bebyggelsen i de enkelte felt, avskjerminger, gjerder etc., skal ha en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.
Arker, takoppbygg og nedskjæringer i taket må ikke dominere takflaten. Arker og takoppbygg skal trekkes tilbake fra fasadelivet.

1.4 Flystøy

Felt B7 ligger i støysone II.
Støyvurdering og forslag til tiltak vedlegges søknader om byggetillatelse bare for spesielt støyømfintlige tiltak.

1.5 Byggelinjer, plassering av bygninger

Ny bebyggelse skal ikke overskride viste byggelinjer og ikke komme i konflikt med siktlinjer etter veinormalene. Ingen bygninger skal stå nærmere veikant enn 4 meter. Unntak kan gjøres for garasjer og balkonger. For områder langs Bodøsjøveien skal bebyggelse ikke plasseres nærmere midtlinje vei enn 12,5 meter.
Bygninger plasseres primært som vist i aktuelle byggeområder. Mindre justeringer kan gjøres ved byggemelding der detaljering av boligplaner gjør dette naturlig.
Balkonger kan krages inntil 2 m utover byggelinje der det ikke sjenerer naboeiendom eller kommer i konflikt med siktlinjer for trafikk.

1.6 Vegtrafikkstøy

For området skal støysituasjonen ved søknad om byggetillatelse dokumenteres med beregninger og tiltak foreslås, dersom grenseverdiene i Miljøverndept. retningslinjer T-8/79 eller byggeforskriften overskrides.

§ 2. Byggeområder felt B7: Delfelt B7-1 – B7-8.

a. Boliger
Byggeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Under gavler mot nord i boliger i felt B7-2 kan tillates parkering på bakkeplan som vist.

b. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA).
Beregning av BYA skal beregnes ihht. Miljøverndepartementets veileder T-1205, samt TEK §3-11 og NS3940. Kjellere for parkering oa. teller ikke med i bebygd areal selv om de anlegges utenfor byggeliv på overliggende plan.
BYA kan variere innen de enkelte delfelt, men skal for områdene B7-1 til B7-7 samlet ikke overstige 35%.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m2 pr. boenhet, fordelt på privat og felles uteareal på bakkeplan og på balkonger eller terrasser. Dette dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for de enkelte felt. For felt planlagt som ungdomsboliger skal MUA være minimum 10 m2 pr. boenhet.

c. Byggehøyder

Bebyggelsens maksimale gesims- eller mønehøyde framgår under.
Byggehøydene er angitt som maksimal gesims- eller mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng iht. Norsk Standard.

Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som heishus, ventilasjonsoppbygg, rekkverk på takterrasser oa.

d. Parkeringskrav

Parkeringskrav for de enkelte felt er minimum 1,2 plasser pr. vanlig bolig, forutsatt samordnet parkeringstilbud. For omsorgsboliger, eldreboliger og ungdomsboliger anlegges minimum 0,7 plasser pr. bolig. I delfelt B7-1 er forutsatt oppført ungdomsboliger.

	Maks. Byggehøyde	Andel parkering over terreng:
Delfelt B7-1:	12 m / 50% 15m [1)]	15 % [2)]
Delfelt B7-2:	12 m	100 %
Delfelt B7-3:	12 m / 50% 15m [1)]	20 %
Delfelt B7-4:	15 m	20 %
Delfelt B7-5:	9 m	100 % [3)]
Delfelt B7-6:	9 m	100 % [3)]
Delfelt B7-7:	9 m	100 % [3)]

[1)]: Angitt % av bygningsmassen målt etter grunnflate kan gå opp i inntil 15 meter.
[2)]: Øvrig parkering kan legges under bygningsmassen på plan 1.
[3)]: Minimum 1 plass pr. bolig skal være overdekket..

§ 3. Allmennyttig formål A og kombinasjon bolig/allmennyttig formål B/A.

Allmennyttig formål A1 er avsatt til kirkebygg /kirkelig forsamlingslokale med tilhørende parkering.

Grad av utnytting BYA settes til 25%, gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 11 meter.

§ 4 Offentlige trafikkområder.

Innenfor offentlige trafikkområder er det satt av plass til

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Fortau
- Nødvendig skrånings-/grøfteareal

§ 5 Offentlig friområde.

Offentlige parksoner er vist på plan.

§ 6 Fellesområder.

Viste fellesområder for parkering og gangareal er felles for boligene i feltet de er lagt til.
Viste fellesområder for lek fordeles slik:

- FL1 er felles for B7-1, B7-2, B7-4, B7-5 og B7-6
- FL2 er felles for B7-3, B7-4, B7-6 og B7-7
- FL3 er felles for B7-2 og B7-3

§ 7. Rekkefølgebestemmelser.

Før byggetillatelse for boliger i angitte delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

For felt B7-2: Fortau langs nordsiden av Bodøsjøveien, til krysset med Garnveien
For felt B7-3: Fortau langs nordsiden av Garnveien, fra krysset med Bodøsjøveien og til Åttringen.

Før brukstillatelse for boliger i angitte delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

For felt B7-4: Felles lekeområder FL1 og FL2 ferdigstilles.

Før brukstillatelse for boliger i siste delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

Friområdet P4 ferdigstilles.
Fotgjengerundergang ved B7-1 ferdigstilles.

Rundkjøring i krysset Bodøsjøveien/Garnveien/Dreggveien ferdigstilles.

§ 8 Opplysning om kulturminner.

Alle fornminner er automatisk fredet i h.h.t. Lov om kulturminner § 3, 1. ledd: "Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

T229-BEST 5

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

I kulturminnelovens § 8 kreves det at tiltak som kan virke inn på kulturminner skal meldes fra til rette myndighet, dvs. Nordland fylkeskommune - kultur og miljøavdelingen.
Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Samisk kulturminneråd er forvaltningsmyndighet.

1229-BEST 1.

BODØ KOMMUNE

Bestemmelser til reguleringsplan for Felt A1 i Bodøsjøen

Dato for siste behandling i planutvalget: 24.11.2009

Vedtatt av bystyret i møte den: 10.12.2009

Under K. sak PS 09/188

Linda K. Storjord
formannskapssekretær

---

§1 Plankrav

I forbindelse med rammesøknad for ny bebyggelse, skal det legges fram situasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, byggegrenser, bilparkering, sykkelparkering og vegetasjonsarealer på eiendommen.

§2 Byggeområde/allmennyttig formål

Formålet er avsatt til forsamlingslokale/kirkebygg.

a. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), Totalt bebygd areal (BYA) og/eller Totalt bruksareal (BRA). Beregning av % BYA, BYA og BRA skal foretas i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459/2007, samt TEK (Teknisk forskrift) og NS 3940 (Norsk standard). Areal for parkering på bakkeplan skal regnes med i bebygd areal.

BYA for felt A1 settes til 85 %, BYA settes til 600 m2 og BRA settes til 1000 m2.

b. Byggehøyder

Gesimshøyde settes til 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. 40 % av bygningen gis en gesimshøyde på 12 meter. Øvre mønehøyde settes til 15 meter. Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som ventilasjonsanlegg og tårn.

c. Parkeringskrav

Minstekrav til bilparkering er satt til 0,2 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

Minstekravet til sykkelparkering er satt til 0,2 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

d. Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Det opprettholdes trevegetasjon på tomtens øst og nordside, mot Garnveien og atkomstveien inn i Felt B7.

§3 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse gis for ny bebyggelse, skal det foreligge situasjonsplan som er godkjent i forbindelse med behandlingen av rammesøknad.

Bodø den 01.04.09, sist revidert den 10.12.09.

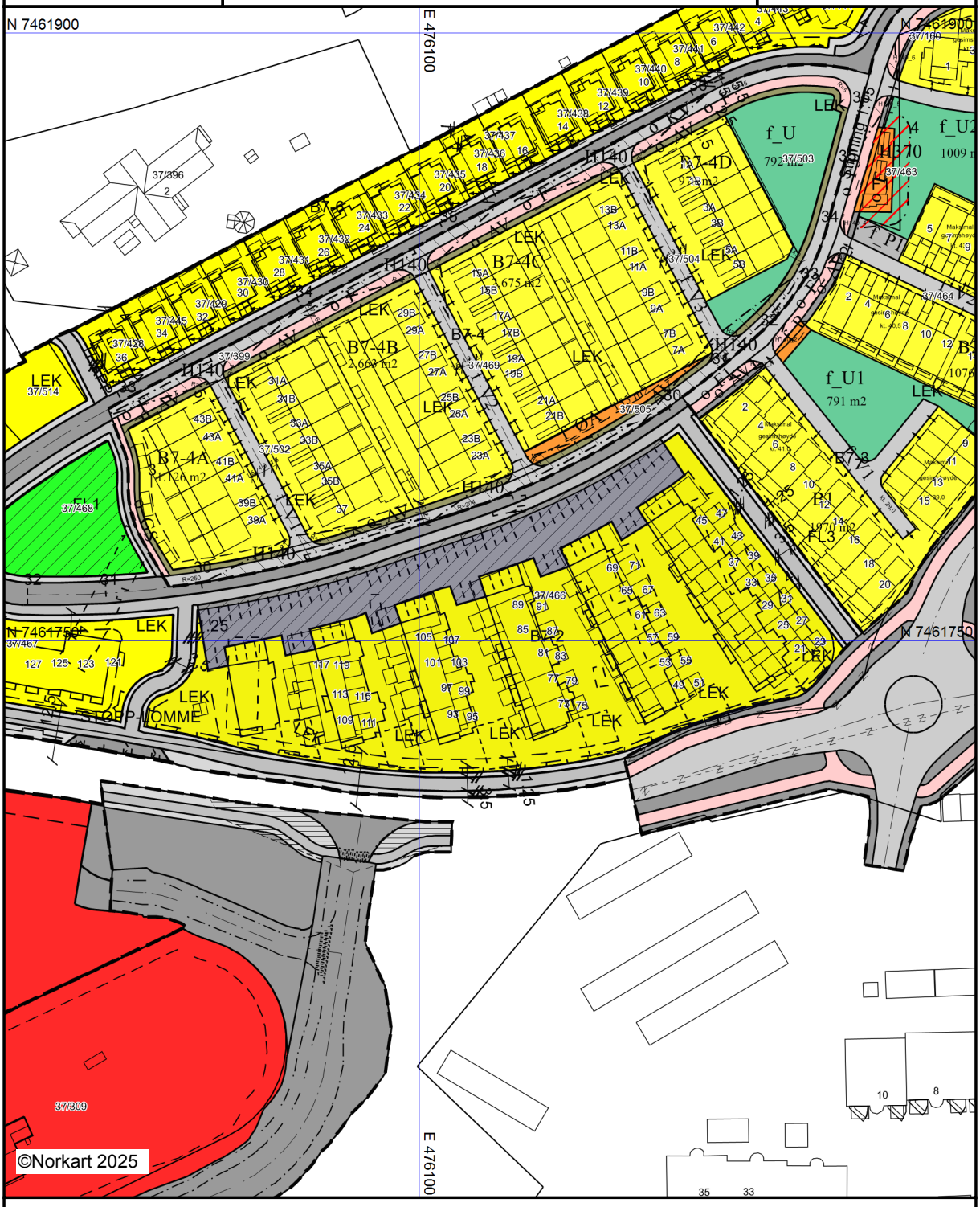
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/466/0/20
Adresse: Åttringen 83
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2 mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Jakhelln Brygge, Torvgata 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Enstemmig
Møtet ble åpnet av: Sissel Schjeldrup
Følgende ble valgt som møteleder: Robert Nilsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak: Enstemmig vedtatt
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Øystein Mork Wik

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Enstemmig Kirsti Sjuvertsen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent X
Saksliste ble: Godkjent X

Enstemmig

R. S.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 8
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 10

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG

2.1 VALG AV STYRELEDER

Styreleder Svein Lars Kroken: På valg, men ikke svart på om han tar gjenvalg.

Sidsel Schjelderup foreslås derfor valgt som styreleder i ett år. Sidsel har ett år igjen av sin periode som styremedlem, noe som gir to år sammenhengende tid i styret i denne omgang, iht. vedtektene.

Vedtak:
Valgt: Sidsel Schjelderup

Avstemming: Enstemmig

2.2 VALG AV STYREMEDLEM

Styremedlem Sidsel Schjelderup: Ikke på valg, men foreslås inn som styreleder i sitt andre år av sin nåværende toårsperiode. Anne-Cathrine Bernhoft foreslås derfor valgt som styremedlem for to år.

Styremedlem Øystein Mork Wik: På valg, men tar ikke gjenvalg. Mary Holgersen foreslås derfor valgt som styremedlem for ett år.

Styremedlem Brynjar Aas Strømsvik: På valg. Har sagt ja til gjenvalg. Brynjar Aas Strømsvik foreslås gjenvalgt som styremedlem for to år.

Styremedlem Lena Brunes: Ikke på valg

Vedtak:
Valgt: Anne-Cathrine Bernhoft
Avstemming: Enstemmig

Valgt: Mary Holgersen
Avstemming: Enstemmig

Valgt: Brynjar Aas Strømsvik
Avstemming: Enstemmig

K.S

2.3 VALG AV VARAMEDLEM

Varamedlem Mary Holgersen: Ikke på valg, men ønskes inn som ordinært styremedlem. Mats Petter Brunstad-Hansen foreslås valgt inn som nytt varamedlem for to år.

Vedtak:

Valgt: Mats Petter Brunstad-Hansen
Avstemming: Enstemig.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Sidsel Schyelderup 1 år

Styremedlem: Lena Brunes valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Anne-Cathrine Bernhoft 2 år

Styremedlem: Mary Holgersen 1 år

Styremedlem: Brynjar Aas Strømsvik 2 år

Varamedlem: Mats Petter Brunstad-Hansen 2 år

2.4 VALG AV VALGKOMITE

Eirik Ludvigsen: Ikke på valg

Anne-Cathrine Bernhoft: Valgkomiteens innstilling er at hun trer inn som ordinært styremedlem. Valgkomiteen kommer med forslag til ny kandidat før valg av valgkomite skal finne sted.

Vedtak:

Valgt: Sander Grytvik Alvestad
Avstemming: Enstemig.

3. SAK FRA STYRET– UTVIDET LÅNEFINANSIERING FOR MALING AV FASADER

Vedtak krever 2/3-flertall

Vi viser til tidligere informasjon om utvendig maling av bygningsmassen. Styret har tidligere innhentet nødvendige tilbud og fått disse kvalitetssikret av Nobl. Vi valgte som kjent å inngå avtale/kontrakt med Malermester Børre Knutsen. Prisen for maling av hele bygningsmassen er på kr. 2 775 650.

For å kunne utføre arbeidet vedtok årsmøtet i 2023 å gi styret fullmakt til låneopptak på inntil kr. 1 000 000. Da malerne avsluttet arbeidet høsten 2023 gjensto rekke D og E. I tillegg gjenstår sørveggen i rekke C.

Som dere sikkert er klar over har vi hatt en del større uforutsette vedlikeholdskostnader de senere år, noe som dessverre har tæret hard på avsatte midler til utvendig vedlikehold. For å ferdigstille malearbeidet har vi derfor behov for en utvidet fullmakt fra årsmøtet til låneopptak på inntil kr. 500 000. Lånet nedbetales over fem år og vil i størst mulig grad nedbetales med midler fra oppsparte midler fra vedlikeholdskonto.

Se vedlegg for beregninger av fellesgjeld ved låneopptak på 1,5 MNOK.

K.S.

Vedtak: Saken utsettes til ordinært årsmøte 2024. Ønsker da at det kommer forslag på evt økte husleie, evt hva dagens avtale med maler inneholder. Bl.a. - Indeks regulering.

Avstemming:

Vedtak:

Årsmøtet i 997 295 188 - SAMEIET BODØSJØEN PARK FELT B7-2 vedtar å gi styret fullmakt til å øke lånerammen inntil NOK 500.000,- ut over allerede vedtatt opplåning på NOK 1.000.000,- fra årsmøte 2023, med løpetid inntil 5 år som annuitetslån, til maling av fasader.

4. SAK FRA STYRET - NYTT PUNKT I VEDTEKTENE § 10

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

Sameiet Bodøsjøen Park eier alle fellesarealer sammen. Det innebærer at seksjonseiere må søke sameiets styre om godkjenning før det foretas endringer fellesareal/fasade, som eksempelvis etablering av altan, terrasse, varmepumpe, vindu mm. Den enkelte plikter i tillegg å sørge for godkjenning etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

Dagens vedtekter for sameiet dekker ikke godt nok denne plikten for den enkelte seksjonseier. Vi ønsker derfor å tilføye et nytt punkt til dagens vedtekter. Nummerering på etterfølgende paragrafer i vedtektene vil derfor justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende § 10 etter endringen bli til § 11.

Trinh Nguyen

1 stemmeberettiget

Sameier møtt

- 7 stemmer

- 2 Fullmakter

§ 10 i vedtektene vil da få følgende ordlyd:

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: ~~Enstemmig~~ Vedtatt med overstående ordlyd

5. SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENE § 14

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

Vedtektene § 14 annet ledd sier at "eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler". Voldgift er en dyr tvisteløsningsmekanisme og foreslås derfor endret slik at tvister løses etter alminnelige regler om domstolsbehandling.

Annet ledd foreslås endret slik at ny § 14 annet ledd får følgende ordlyd:

"Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling etter tvistelovens regler"

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl. 19 22

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2 tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Jakhelln Brygge.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: styreleder Sissel Schjelderup
Følgende ble valgt som møteleder:
Sissel Schjelderup

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent:
Anne-Cathrine Berntsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:
Hanne Normann-Hansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig vedtatt

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 5 fremmøtte og 1 fullmakt

Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 76

Tilstede fra Nobl: Karen Ånnes

Årsmøte ble erklært lovlig satt. Enstemmig vedtatt

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering. Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

Enstemmig vedtatt

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret foreslår at nåværende styrehonorar på 100.000 videreføres uten endring for styreperioden 2025-2026.

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100.000,-

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 100.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025-2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Sidsel Schjelderup: På valg, men ønsker ikke gjenvalg.

Eirik Ludviksen er forespurt og har sagt ja til å stille som styreleder. Valgkomitéen foreslår derfor at han velges til styreleder for to år.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Eirik Ludviksen velges til styreleder

5.2 Valg av styremedlem

- Styremedlem Mary Holgersen: På valg, men ønsker ikke gjenvalg
- Styremedlem Lena Brunes: På valg og har sagt ja til gjenvalg
- Styremedlem Brynjar Aas Strømsvik: Ikke på valg
- Styremedlem Anne-Cathrine Bernhoft: Ikke på valg

Dette innebærer at styret trenger ett nytt styremedlem for en periode på to år. Valgkomitéen har forespurt Alexander Stormo om å stille som nytt styremedlem. Han har tidligere vært medlem av styret. Alexander Stormo har sagt ja til å stille som styremedlem.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt
Vedtak: Alexander Stormo velges for 2år
Lena Brunes velges for 2år

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

Styreleder: Eirik Ludviksen, 2025, 2år
Styremedlem: Lena Brunes, 2025, 2år
Styremedlem: Brynjar Aas Strømsvik, 2024, 2år
Styremedlem: Anne-Cathrine Bernhoft, 2024, 2år
Styremedlem: Alexander Stormo, 2025, 2år
Varamedlem: Mats Petter Brunstad-Hansen, 2024, 2år

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen har i perioden 2024-2025 bestått av Eirik Ludviksen og Sander Grytvik Alvestad. Ingen av dem er aktuelle for gjenvalg siden Eirik Ludviksen er foreslått som ny styreleder og Sander G. Alvestad ikke lengre er seksjonseier i sameiet.

Valgkomiteen kommer med forslag til nye kandidater før valg av valgkomité skal finne sted.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt
Vedtak: Eirik Ludviksen fortsetter som leder valgkomiteen frem til ny valgkomité er på plass. Styret har ansvar for å få ny valgkomité på plass.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret – Nye vedtekter

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Beslutning om endring av vedtekter kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. eiersl § 27.

Styret har sett behov for å gjøre en gjennomgang av vedtektene, både fordi det er en stund siden sameiet ble etablert og siden styret etter erfaring og henvendelser fra beboerne ser at det på enkelte områder kan være nødvendig med presiseringer. Det er et ønske fra styret at vedtektene i større grad skal kunne brukes av den enkelte for å avklare enklere spørsmål selv gjennom å bla opp i vedtektene.

Styrets forslag er først og fremst en endring av hvordan vedtektene er formulert og bygget opp. Formålet med dette er å forhåpentligvis gjøre det lettere for seksjonseierne å lese informasjon ut av vedtektene.

Det har videre vært styrets oppfatning at vedtektene har vært mangelfulle. Først og fremst har det ikke vært bestemmelser om vedlikeholdsansvar eller felleskostnader. Det har vært bestemmelse om parkering i husordensreglene, og det er foreslått at parkeringsbestemmelsene fremgår av vedtektene. I tillegg er det tatt med flere andre bestemmelser som fremgår av eierseksjonsloven, slik at alle relevante bestemmelser skal være samlet i vedtektene.

De bestemmelser som dere særlig kan være oppmerksom på er:

3-1 (2) til (5): Det er inntatt presiseringer av hva som er å anse som fellesareal og at endringer på sameiets fellesareal må godkjennes av styret eller årsmøtet. Da det har vært henvendelser fra beboere på muligheten for å fjerne radiator i egen leilighet, er det foreslått en bestemmelse om dette under punkt (4). Avslutningsvis er det inntatt bestemmelse om ansvar for vedlikehold og eventuell tilbakestilling av tiltak. Dette er bestemmelser som er i tråd med eierseksjonsloven, og vil således ikke medføre en endring av hvordan dette praktiseres i dag.

3-2 (2): Ny formulering om at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Punkt 4 om parkering: Det er tatt inn bestemmelser om parkering. Bestemmelsene sier noe om hvor mange parkeringsplasser det er i sameiet, hvordan disse disponeres, og hvilke regler som gjelder for bruken av parkeringsplassene. Bestemmelsene tar sikte på å tydeliggjøre reglene i større grad. Det er foreslått noe innstramming av bruken av gjesteparkeringsplassene, herunder hva som ikke kan parkere på gjesteparkeringen uten tillatelse fra styret, samt hvor lenge den enkelte kan parkere på gjesteparkering. Det er videre inntatt bestemmelser som tydeliggjør at sameiet har vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassen, samt bestemmelser om elbillading og parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 5 om vedlikehold. Som nevnt har det tidligere ikke fremgått av vedtektene hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom den enkelte seksjonseier og sameiet. Dette har

derfor vært regulert av eierseksjonsloven. For å tydeliggjøre ansvaret for alle beboerne er det foreslått inntatt bestemmelser om dette i vedtektene, der det under punkt 5-1 fremgår hva seksjonseier er ansvarlig for og under punkt 5-2 fremgår hva sameiet er ansvarlig for. Dette medfører ingen endring av dagens situasjon, men er mer en tydeliggjøring av reglene.

Under punkt 6 er det inntatt regler om felleskostnader, som ikke tidligere har fremgått av vedtektene. Dere kan særlig være oppmerksom på at det i punkt 6-1 (1) er inntatt bestemmelse som sier hvordan fordelingen av felleskostnadene er satt opp i sameiet. Dette er en nøkkel som har vært praktisert fra start, og er således ingen endring av den innbyrdes fordelingen.

I bestemmelsen 8-1 (1) er det tatt inn bestemmelse om styresammensetningen. Det foreslås at det ikke lengre skal være et krav om at de som kan velges inn i styret er seksjonseiere. Dette da det gjerne kan være vanskelig å få tak i medlemmer til styret, og det derfor kan tenkes at det ved en senere anledning kan bli nødvendig eller ønskelig med eksternt styremedlem. Vedtektene burde i så tilfelle ikke utelukke denne muligheten. Det er heller ikke noe krav av eierseksjonsloven at styremedlemmene må bo i sameiet.

Videre er det foreslått i punkt 8-2 at styret sørger for at styret møter så ofte som det trengs, og at styremøte også kan kreves av et styremedlem eller av forretningsfører. I eksisterende vedtekter fremgår det at styreleder innkaller etter behov og når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Foreslått endring samsvarer med eierseksjonsloven.

I bestemmelsen 9-8 er det inntatt hvilke saker som må vedtas av sameiets årsmøte med 2/3 flertall. I de eksisterende vedtektene var det inntatt ordlyd som ikke samsvarer med eierseksjonsloven. Det foreslås derfor at dette endres slik at vedtektene samsvarer med eierseksjonsloven. Dette skyldes at det ikke er anledning til å fastsette et annet flertallskrav for de punktene der det spesifikt fremgår av loven at det kreves to tredjedels flertall. Det vil derfor være det mest ryddige er å innta en bestemmelse som gjenspeiler loven, slik at man unngår at det blir tvil rundt hva som faktisk er terskelen for hva som krever to tredjedels flertall.

Under punkt 10 om forsikring er det i tillegg til eksisterende bestemmelser inntatt bestemmelse der det fremgår at seksjonseier skal dekke egenandel for bruk av forsikringen i de tilfeller der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, jf. vedtektsbestemmelse 5-1, og der skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonseier.

Under forutsetning av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å flytte husordensreglenes punkt 5 om parkering til vedtektene, gjelder følgende: Nummerering på etterfølgende punkt i husordensreglene justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende punkt 6 i husordensreglene etter endringen bli til punkt 5.

Dere finner både gjeldende vedtekter og forslag til nye vedtekter som vedlegg til denne saken.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag til nye vedtekter for sameiet. Enstemmig vedtatt

Under forutsetning av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å flytte husordensreglenes punkt 5 om parkering til vedtektene, gjelder følgende: Nummerering på etterfølgende punkt i husordensreglene justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende punkt 6 i husordensreglene etter endringen bli til punkt 5. Enstemmig vedtatt

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 1855

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2 onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Jakhelln Brygge, Torvgata 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Robin Nilssen (Nobl)
Følgende ble valgt som møteleder: Robin Nilssen

Enstemmig

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Robin Nilssen

Enstemmig

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Øystein Wik
~~Maiia~~ Amalie Knutsen Kvalvik

Enstemmig

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig

AKK

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 7
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Tilstede fra Nobl: Robin Nilsen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100 000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 100 000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 24/25

5. Orienteringssak – vedlikeholdsarbeider og finansiering

På det ekstraordinære årsmøtet 18. mars 2024 ba styret om fullmakt til utvidet lånefinansiering på kr. inntil kr 500 000, for å dekke utgifter til maling av fasader. Saken ble diskutert, men besluttet utsatt til ordinært årsmøte. Det ekstraordinære årsmøtet fattet dermed ikke noe vedtak om utvidet lånefinansiering.

Styret har i ettertid gjort en fornyet gjennomgang av likviditeten til sameiet. Vi har også sett på fremdriftsplanen for arbeidet med maling av fasadene.

Det er et sentralt utgangspunkt for sameiets økonomistyring at vi, så langt mulig, unngår å ta opp lån. Det skyldes at dette er en dyr finansieringsform for et eierseksjonssameie. Et

ØW AKK

eierseksjonssameie kan ikke pantsette eiendommen(-e), hvilket innebærer at et eventuelt banklån vil være usikret (blankolån). Bankene krever mye høyere rente for et blankolån enn et pantesikret lån. Høye renteutgiftene vil i neste omgang måtte belastes eierne, og det er en situasjon vi ønsker å unngå.

Ved å justere fremdriften på malingsarbeidet, vil vi kunne redusere behovet for store låneopptak. Ved å ferdigstille maling av C-rekka og D-rekka i 2024 og utsette E-rekka til 2025, utsetter vi en vesentlig del av betalingen. Da vil vi rekke å spare opp ytterligere vedlikeholdsmidler på konto. Dette vil være gunstig for likviditeten og for den samlede økonomien til sameiet. Utsettelsen er også vurdert å være forsvarlig med hensyn til vedlikeholdsbehovet. Styret har derfor valgt å justere fremdriftsplanen og å utsette maling av E-rekka til 2025.

På årsmøtet i fjor (2023) ba styret om en fullmakt til å ta opp lån for finansiering av malearbeidene på kr. 1 000 000. Årsmøtet ga styret en slik fullmakt, og denne finansieringsmuligheten har vi fremdeles. Vi ønsker imidlertid ikke å benytte den før det er strengt nødvendig, og har så langt ikke tatt opp lån.

Midlene sameiet har på konto vil etter våre beregninger være tilstrekkelig til å dekke årets malingsarbeider. Vi bruker opp veldig mye av de oppsparte vedlikeholdsmidlene og risikerer å måtte benytte oss av denne lånerammen i 2025. Vi har de senere årene hatt en del store og uforutsette vedlikeholdsarbeider. Sameiet må ha en viss likviditet til å tåle eventuelle nye uforutsette vedlikeholdsarbeider. Av erfaring vet vi at uforutsette utgifter også dukker opp i løpet av et år. En økning av fellesutgiftene vil etter styrets oppfatning være den mest forsvarlige måten å sikre at likviditeten i sameiet forblir god. Styret har derfor besluttet å øke fellesutgiftene sommeren 2024.

Gjennom 1) utsettelsen av maling av E-rekka til 2025, og 2) økning av fellesutgiftene, er styret kommet til at behovet for en utvidet fullmakt til lånefinansiering på kr. 500 000 ikke vil være nødvendig nå. Styret har derfor valgt å ikke be årsmøtet om fullmakt til utvidet lånefinansiering, og forslaget som ble fremmet på det ekstraordinære årsmøtet faller dermed bort.

Vedtak:
Saken tatt til orientering.

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18:30

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Åttringen 83, 8070 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 386 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

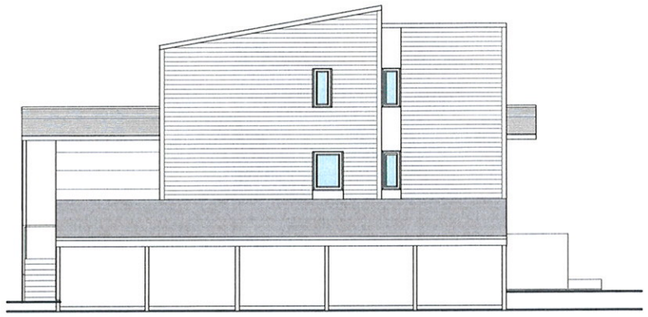
Id	1257 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1257)
Navn	Bodøsjøen B8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5161/1257_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** SAT_

Bebyggelsesplaner

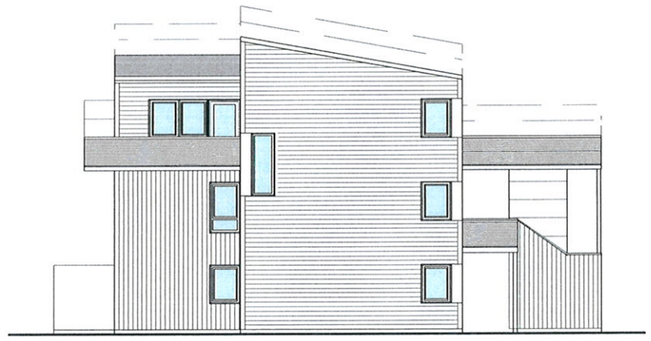
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1229 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1229)
Navn	Bodøsjøen. Felt B7, alt. G
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/350/1184653161718.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/4047/1229_endring_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 444 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 6 745 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veigrunn







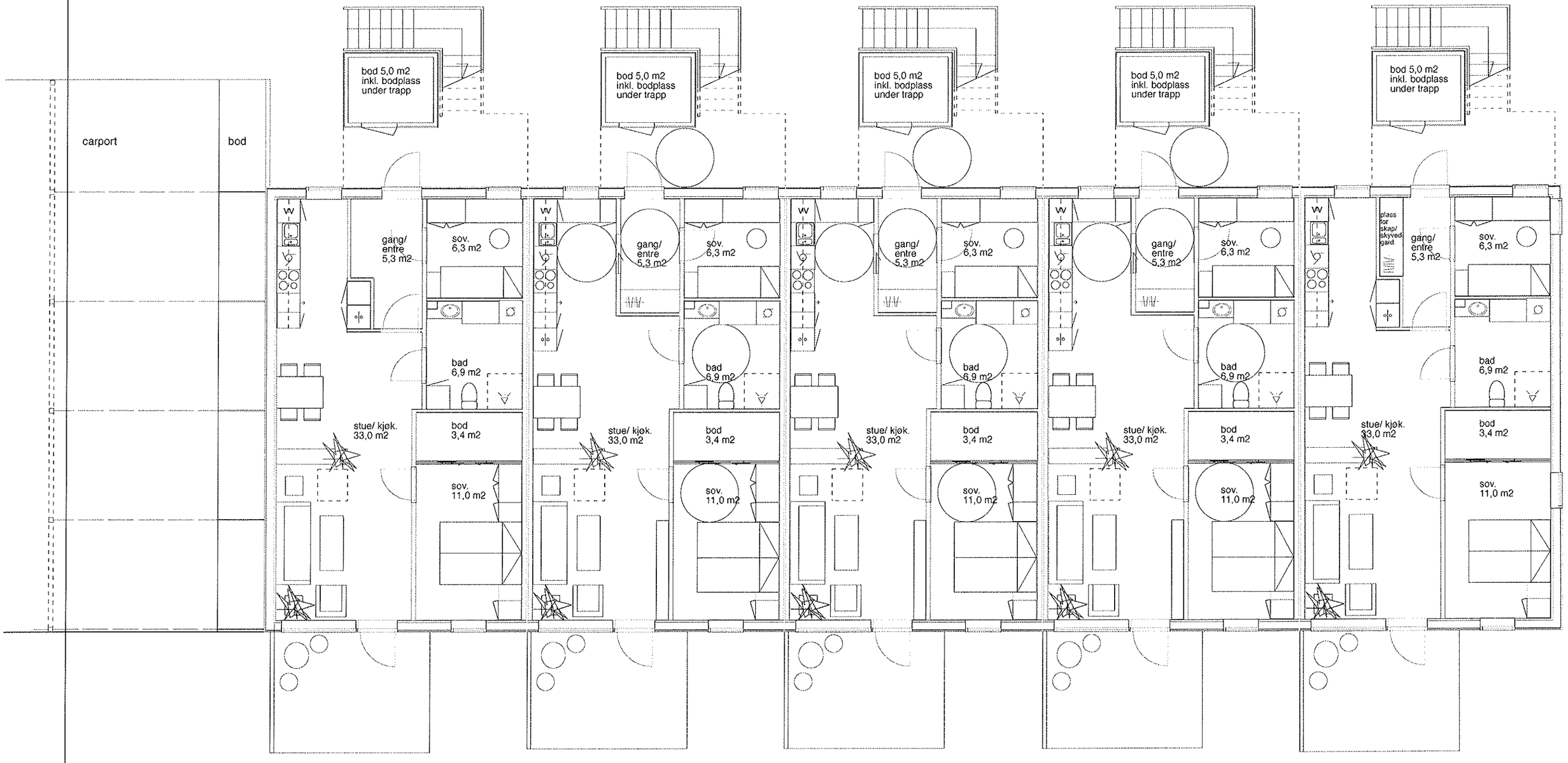


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
		BYGGESØKNAD	

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN.INNHOLD: FASADER REKKE C				MÅL: 1:200
PROSJEKT: BODØSJØEN B7-2				
DATO: 07.07.2010	SIGN.: SÆ/ OJA	PROSJEKT NR.: 201008	TEGN. NR.:	REV.:

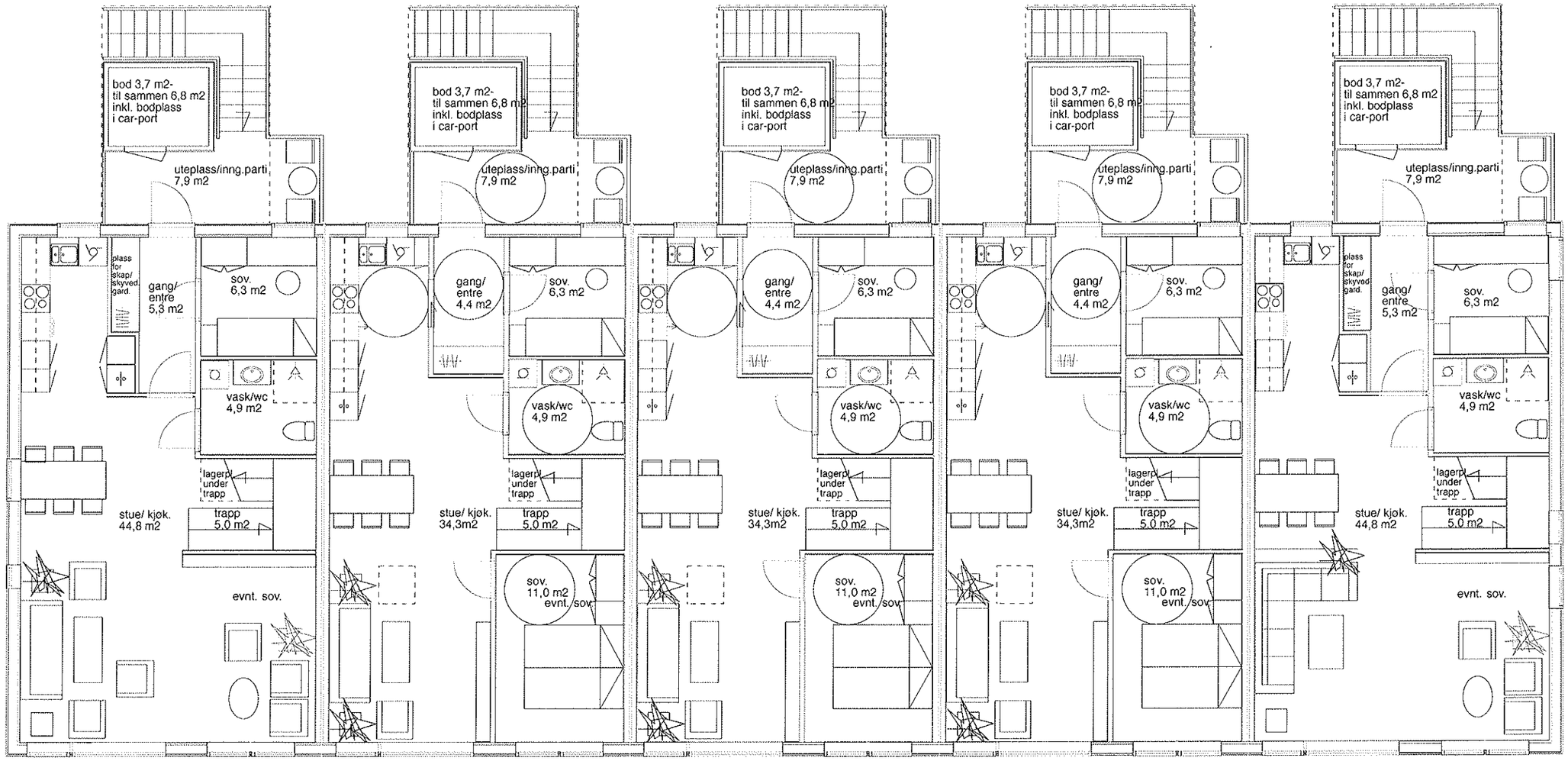


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN INNHOLD: PLAN 1. ETASJE REKKE C				MÅL: 1:100
PROSJEKT: BODØSJØEN B7-2				
DATO: 02.07.2010	SIGN: SÆ/ OJA	PROSJEKT NR: 201008	TEGN NR:	REV:

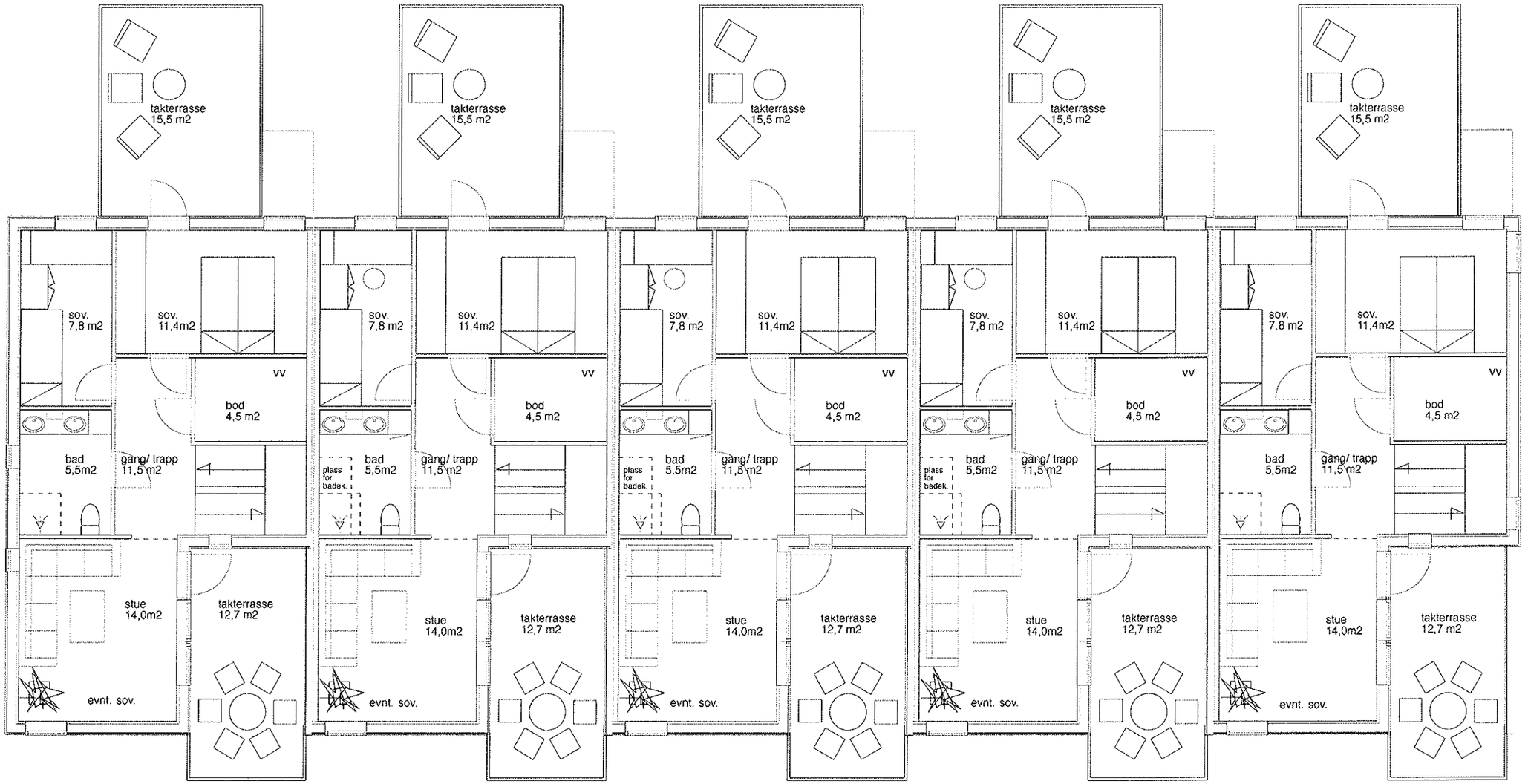


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN. INNHOLD			MÅL
PLAN 2. ETASJE REKKE C			1:100
PROSJEKT			
BODØSJØEN B7-2			
DATO	SIGN	PROSJEKT NR	TEGN. NR	REV.
13.04.2010	SÆ			



© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN.INNHOLD: PLAN 3.ETASJE REKKE C				MÅL: 1:100
PROSJEKT: BODØSJØEN B7-2				
DATO: 02.07.2010	SIGN.: SÆ/ OJA	PROSJEKT NR: 201008	TEGN. NR.	REV.

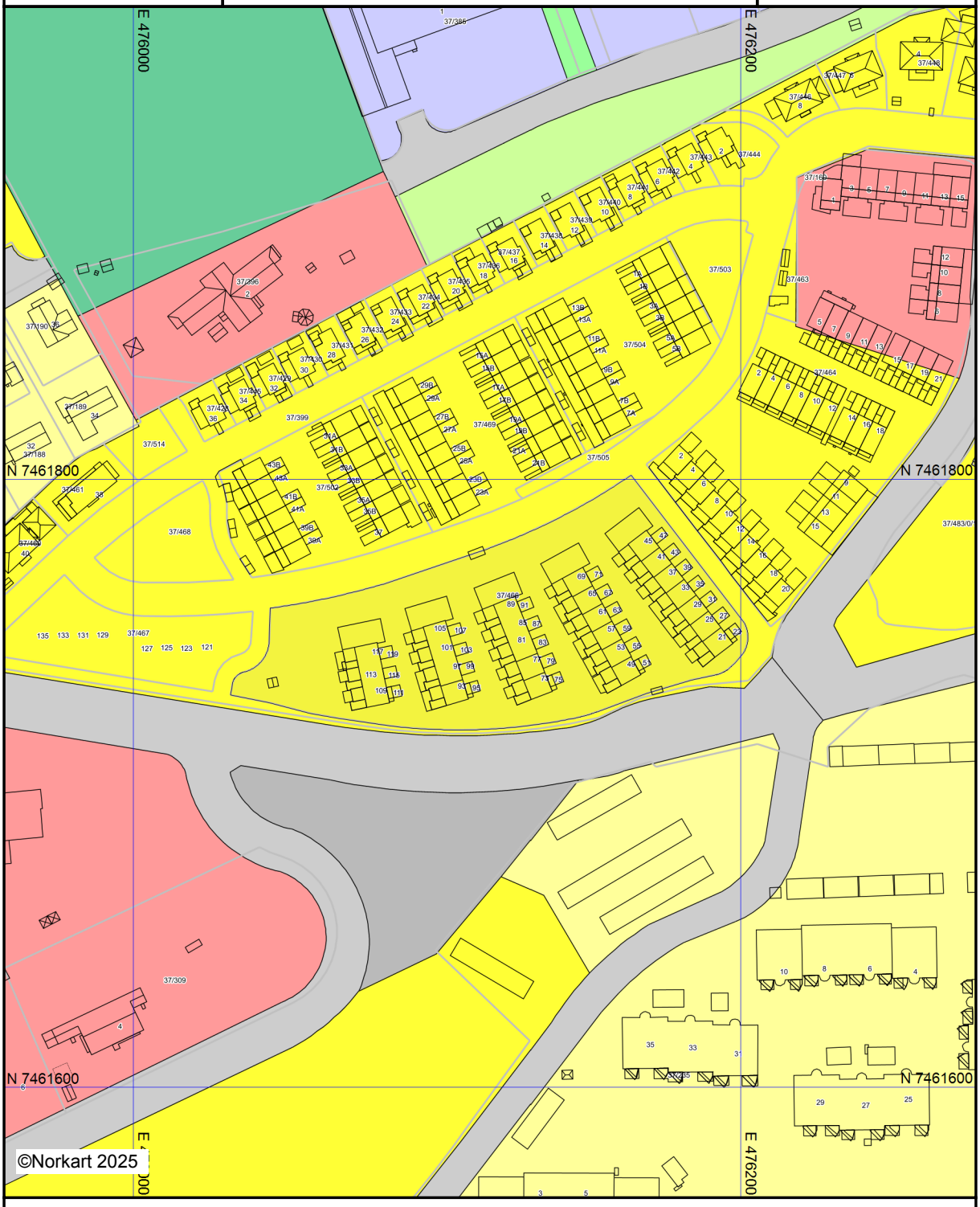
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/466/0/20
Adresse: Åttringen 83
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

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

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinært årsmøte .

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

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

Gjennomføring av digital årsmøte:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Mandag 18.03.2024, kl. 18:00 Sted: Jakhelln Brygge, Torvgata 2

Ordinært årsmøte 2024 var opprinnelig tidfestet til å avholdes mandag 18.mars. Da sittende styreleder for tiden er utilgjengelig og ikke i stand til å signere årsregnskapet og tilhørende fullstendighetserklæring er sameiet avhengig av å velge et nytt styre for å kunne signere årsregnskapet og fullstendighetserklæringen iht. de krav som foreligger. Styret har derfor besluttet å avholde et ekstraordinært årsmøte i stedet 18.mars, for å behandle bl.a. valg av nytt styre. Avholdelsestidspunkt for ordinært årsmøte er ikke fastsatt, men må senest være avholdt innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte der blant annet årsmelding og årsregnskap 2023 vil bli behandlet vil bli sendt ut i rimelig tid før avholdelse.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Lars Kroken
Styremedlem, Øystein Mork Wik
Styremedlem, Sidsel Schjelderup
Styremedlem, Lena Brunes
Styremedlem, Brynjar Strømsvik
Varamedlem, Mary Holgersen

2.1 VALG AV STYRELEDER

Styreleder Svein Lars Kroken: På valg, men ikke svart på om han tar gjenvalg.

Sidsel Schjelderup foreslås derfor valgt som styreleder i ett år. Sidsel har ett år igjen av sin periode som styremedlem, noe som gir to år sammenhengende tid i styret i denne omgang, iht. vedtektene.

Forslag til vedtak: Sidsel Schjelderup velges som ny styreleder for ett år (frem til ordinært årsmøte 2025).

2.2 VALG AV STYREMEDLEM

Styremedlem Sidsel Schjelderup: Ikke på valg, men foreslås inn som styreleder i sitt andre år av sin nåværende toårsperiode. Anne-Cathrine Bernhoft foreslås derfor valgt som styremedlem for to år.

Styremedlem Øystein Mork Wik: På valg, men tar ikke gjenvalg. Mary Holgersen foreslås derfor valgt som styremedlem for ett år.

Styremedlem Brynjar Aas Strømsvik: På valg. Har sagt ja til gjenvalg. Brynjar Aas Strømsvik foreslås gjenvalgt som styremedlem for to år.

Styremedlem Lena Brunes: Ikke på valg

Forslag til vedtak: Anne-Cathrine Bernhoft velges som nytt styremedlem for to år.

Mary Holgersen velges som nytt styremedlem for ett år (frem til ordinært årsmøte 2025).

Brynjar Aas Strømsvik gjenvelges som styremedlem for to år.

2.3 VALG AV VARAMEDLEM

Varamedlem Mary Holgersen: Ikke på valg, men ønskes inn som ordinært styremedlem. Mats Petter Brunstad-Hansen foreslås valgt inn som nytt varamedlem for to år.

Forslag til vedtak: Mats Petter Brunstad-Hansen velges som nytt varamedlem for to år.

2.4 VALG AV VALGKOMITE

Eirik Ludvigsen: Ikke på valg

Anne-Cathrine Bernhoft: Valgkomiteens innstilling er at hun trer inn som ordinært styremedlem. Valgkomiteen kommer med forslag til ny kandidat før valg av valgkomite skal finne sted.

3. SAK FRA STYRET– UTVIDET LÅNEFINANSIERING FOR MALING AV FASADER

Vedtak krever 2/3-flertall

Vi viser til tidligere informasjon om utvendig maling av bygningsmassen. Styret har tidligere innhentet nødvendige tilbud og fått disse kvalitetssikret av Nobl. Vi valgte som kjent å inngå avtale/kontrakt med Malermester Børre Knutsen. Prisen for maling av hele bygningsmassen er på kr. 2 775 650.

For å kunne utføre arbeidet vedtok årsmøtet i 2023 å gi styret fullmakt til låneopptak på inntil kr. 1 000 000. Da malerne avsluttet arbeidet høsten 2023 gjensto rekke D og E. I tillegg gjenstår sørveggen i rekke C.

Som dere sikkert er klar over har vi hatt en del større uforutsette vedlikeholdskostnader de senere år, noe som dessverre har tæret hard på avsatte midler til utvendig vedlikehold. For å ferdigstille malearbeidet har vi derfor behov for en utvidet fullmakt fra årsmøtet til låneopptak på inntil kr. 500 000. Lånet nedbetales over fem år og vil i størst mulig grad nedbetales med midler fra oppsparte midler fra vedlikeholdskonto.

Se vedlegg for beregninger av fellesgjeld ved låneopptak på 1,5 MNOK.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet i 997 295 188 - SAMEIET BODØSJØEN PARK FELT B7-2 vedtar å gi styret fullmakt til å øke lånerammen inntil NOK*

500.000,- ut over allerede vedtatt opplåning på NOK 1.000.000,- fra årsmøte 2023, med løpetid inntil 5 år som annuitetslån, til maling av fasader.

4. SAK FRA STYRET - NYTT PUNKT I VEDTEKTENE § 10

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

Sameiet Bodøsjøen Park eier alle fellesarealer sammen. Det innebærer at seksjonseiere må søke sameiets styre om godkjenning før det foretas endringer fellesareal/fasade, som eksempelvis etablering av altan, terrasse, varmepumpe, vindu mm. Den enkelte plikter i tillegg å sørge for godkjenning etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

Dagens vedtekter for sameiet dekker ikke godt nok denne plikten for den enkelte seksjonseier. Vi ønsker derfor å tilføye et nytt punkt til dagens vedtekter. Nummerering på etterfølgende paragrafer i vedtektene vil derfor justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende § 10 etter endringen bli til § 11.

§ 10 i vedtektene vil da få følgende ordlyd:

Forslag til vedtak: Seksjonseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret. Dette omfatter blant annet oppsett/montering av varmepumpe, innglassing, hekk, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Seksjonseier må søke skriftlig til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en seksjonseier, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

I de tilfeller der seksjonseier har gjort endringer som nevnt over, er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tiltaket. Dette gjelder bl.a. varmepumper og balkonger etablert av seksjonseier. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal seksjonseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

Nåværende paragraf 10 og etterfølgende paragrafer i vedtektene omnummereres tilsvarende.

5. SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENE § 14

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

Vedtektene § 14 annet ledd sier at "eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler". Voldgift er en dyr tvisteløsningsmekanisme og foreslås derfor endret slik at tvister løses etter alminnelige regler om domstolsbehandling.

Annet ledd foreslås endret slik at ny § 14 annet ledd får følgende ordlyd:

"Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling etter tvistelovens regler"

Forslag til vedtak: Ny ordlyd *(endringer merket i fet font)*:

"§14 Diverse forpliktelser/tvister
Styremedlem eller styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet

avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling etter tvistelovens regler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder <<Lov om eierseksjoner>>."

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for seksjonen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av seksjonen har rett til å være tilstede i ekstraordinært årsmøte og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

Dersom seksjonseier ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier i henhold til Brl. § 7-3, Esl § 46(3) møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en seksjonseier, men der flere eier en seksjon sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Seksjonseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinært årsmøte som avholdes mandag 18.03.2024 gis til: _____

Seksjonseiers underskrift: _____

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2- låneopptak 1,5 MNOK

Forutsetninger
Beregninger foretatt i lånekalkulator
Lånevilkår: 4 terminer, 5 års nedbetalingstid, rentesats 7,15%, gebyr kr. 70
Avdrag fra første termin
Renteøkning er ikke hensyntatt

Årlige kostnader Avdrag/renter 1,5 MNOK (Låneopptak DNB) 359 739

Terminforfallene på nytt lån skal dekkes av avsatte midler til fremtidig vedlikehold

Beregning av andel fellesgjeld etter låneopptak

Enhet	Andel fellesgjeld
X	21 361,26
Y	38 638,74

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Tirsdag 04.03.2025, kl. 18:00 Sted: Jakhelln Brygge

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret foreslår at nåværende styrehonorar på 100.000 videreføres uten endring for styreperioden 2025-2026.

Styrets innstilling: Nåværende styrehonorar på 100.000 videreføres uten endring for styreperioden 2025-2026.

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:

Styrets leder: Sidsel Schjelderup
Styremedlem og nestleder: Brynjar Strømsvik
Styremedlem: Anne-Cathrine Bernhoft
Styremedlem: Mary Holgersen

Styremedlem: Lena Brunes
Varamedlem: Mats Petter Brunstad-Hansen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Sidsel Schjelderup: På valg, men ønsker ikke gjenvalg.

Eirik Ludviksen er forespurt og har sagt ja til å stille som styreleder. Valgkomitéen foreslår derfor at han velges til styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Eirik Ludviksen velges som styreleder to år.

5.2 Valg av styremedlem

- Styremedlem Mary Holgersen: På valg, men ønsker ikke gjenvalg
- Styremedlem Lena Brunes: På valg og har sagt ja til gjenvalg
- Styremedlem Brynjar Aas Strømsvik: Ikke på valg
- Styremedlem Anne-Cathrine Bernhoft: Ikke på valg

Dette innebærer at styret trenger ett nytt styremedlem for en periode på to år. Valgkomitéen har forespurt Alexander Stormo om å stille som nytt styremedlem. Han har tidligere vært medlem av styret. Alexander Stormo har sagt ja til å stille som styremedlem.

Forslag til vedtak:
- Lena Brunes velges som styremedlem for to år.
- Alexander Stormo velges som styremedlem for to år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen har i perioden 2024-2025 bestått av Eirik Ludviksen og Sander Grytvik Alvestad. Ingen av dem er aktuelle for gjenvalg siden Eirik Ludviksen er foreslått som ny styreleder og Sander G. Alvestad ikke lengre er seksjonseier i sameiet.

Valgkomiteen kommer med forslag til nye kandidater før valg av valgkomité skal finne sted.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret – Nye vedtekter

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Beslutning om endring av vedtekter kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. eiersl § 27.

Styret har sett behov for å gjøre en gjennomgang av vedtektene, både fordi det er en stund siden sameiet ble etablert og siden styret etter erfaring og henvendelser fra beboerne ser at det på enkelte områder kan være nødvendig med presiseringer. Det er et ønske fra styret at vedtektene i større grad skal kunne brukes av den enkelte for å avklare enklere spørsmål selv gjennom å bla opp i vedtektene.

Styrets forslag er først og fremst en endring av hvordan vedtektene er formulert og bygget opp. Formålet med dette er å forhåpentligvis gjøre det lettere for seksjonseierne å lese informasjon ut av vedtektene.

Det har videre vært styrets oppfatning at vedtektene har vært mangelfulle. Først og fremst har det ikke vært bestemmelser om vedlikeholdsansvar eller felleskostnader. Det har vært bestemmelse om parkering i husordensreglene, og det er foreslått at parkeringsbestemmelsene fremgår av vedtektene. I tillegg er det tatt med flere andre bestemmelser som fremgår av eierseksjonsloven, slik at alle relevante bestemmelser skal være samlet i vedtektene.

De bestemmelser som dere særlig kan være oppmerksom på er:

3-1 (2) til (5): Det er inntatt presiseringer av hva som er å anse som fellesareal og at endringer på sameiets fellesareal må godkjennes av styret eller årsmøtet. Da det har vært henvendelser fra beboere på muligheten for å fjerne radiator i egen leilighet, er det foreslått en bestemmelse om dette under punkt (4). Avslutningsvis er det inntatt bestemmelse om ansvar for vedlikehold og eventuell tilbakestilling av tiltak. Dette er bestemmelser som er i tråd med eierseksjonsloven, og vil således ikke medføre en endring av hvordan dette praktiseres i dag.

3-2 (2): Ny formulering om at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Punkt 4 om parkering: Det er tatt inn bestemmelser om parkering. Bestemmelsene sier noe om hvor mange parkeringsplasser det er i sameiet, hvordan disse disponeres, og hvilke regler som gjelder for bruken av parkeringsplassene. Bestemmelsene tar sikte på å tydeliggjøre reglene i større grad. Det er foreslått noe innstramming av bruken av gjesteparkeringsplassene, herunder hva som ikke kan parkere på gjesteparkeringen uten tillatelse fra styret, samt hvor lenge den enkelte kan parkere på gjesteparkering. Det er videre inntatt bestemmelser som tydeliggjør at sameiet har vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassen, samt bestemmelser om elbillading og parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 5 om vedlikehold. Som nevnt har det tidligere ikke fremgått av vedtektene hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom den enkelte seksjonseier og sameiet. Dette har derfor vært regulert av eierseksjonsloven. For å tydeliggjøre ansvaret for alle beboerne er det foreslått inntatt bestemmelser om dette i vedtektene, der det under punkt 5-1 fremgår hva seksjonseier er ansvarlig for og under punkt 5-2 fremgår hva sameiet er ansvarlig for. Dette medfører ingen endring av dagens situasjon, men er mer en tydeliggjøring av reglene.

Under punkt 6 er det inntatt regler om felleskostnader, som ikke tidligere har fremgått av vedtektene. Dere kan særlig være oppmerksom på at det i punkt 6-1 (1) er inntatt bestemmelse som sier hvordan fordelingen av felleskostnadene er satt opp i sameiet. Dette er en nøkkel som har vært praktisert fra start, og er således ingen endring av den innbyrdes fordelingen.

I bestemmelsen 8-1 (1) er det tatt inn bestemmelse om styresammensetningen. Det foreslås at det ikke lengre skal være et krav om at de som kan velges inn i styret er seksjonseiere. Dette da det gjerne kan være vanskelig å få tak i medlemmer til styret, og det derfor kan tenkes at det ved en senere anledning kan bli nødvendig eller ønskelig med eksternt styremedlem. Vedtektene burde i så tilfelle ikke utelukke denne muligheten. Det er heller ikke noe krav av eierseksjonsloven at styremedlemmene må bo i sameiet.

Videre er det foreslått i punkt 8-2 at styret sørger for at styret møter så ofte som det trengs, og at styremøte også kan kreves av et styremedlem eller av forretningsfører. I eksisterende vedtekter fremgår det at styreleder innkaller etter behov og når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Foreslått endring samsvarer med eierseksjonsloven.

I bestemmelsen 9-8 er det inntatt hvilke saker som må vedtas av sameiets årsmøte med 2/3 flertall. I de eksisterende vedtektene var det inntatt ordlyd som ikke samsvarer med eierseksjonsloven. Det foreslås derfor at dette endres slik at vedtektene samsvarer med eierseksjonsloven. Dette skyldes at det ikke er anledning til å fastsette et annet flertallskrav for de punktene der det spesifikt fremgår av loven at det kreves to tredjedels flertall. Det vil derfor være det mest ryddige er å innta en bestemmelse som gjenspeiler loven, slik at man unngår at det blir tvil rundt hva som faktisk er terskelen for hva som krever to tredjedels flertall.

Under punkt 10 om forsikring er det i tillegg til eksisterende bestemmelser inntatt bestemmelse der det fremgår at seksjonseier skal dekke egenandel for bruk av forsikringen i de tilfeller der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, jf. vedtektsbestemmelse 5-1, og der skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonseier.

Under forutsetning av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å flytte husordensreglenes punkt 5 om parkering til vedtektene, gjelder følgende: Nummerering på etterfølgende punkt i husordensreglene justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende punkt 6 i husordensreglene etter endringen bli til punkt 5.

Dere finner både gjeldende vedtekter og forslag til nye vedtekter som vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag til nye vedtekter for sameiet.

Under forutsetning av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å flytte husordensreglenes punkt 5 om parkering til vedtektene, gjelder følgende: Nummerering på etterfølgende punkt i husordensreglene justeres med ett siffer, eksempelvis vil gjeldende punkt 6 i husordensreglene etter endringen bli til punkt 5.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Organisasjonsnummer: 997295188

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 50

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sidsel Schjelderup
Styremedlem, Brynjar Strømsvik
Styremedlem, Lena Brunes
Styremedlem, Anne-Cathrine Bernhoft
Styremedlem, Mary Holgersen
Varamedlem, Mats Petter Brunstad-Hansen

Styrets arbeid og aktuelle saker

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet omfatter eiendommene som ligger i felt B7-2 i Bodøsjøen Park. Feltet består av i alt 50 seksjoner fordelt på husrekke A, B, C, D og E. Sameiet ble stiftet den 28.06.2011 hvor et interimsstyre ble valgt. Ordinært valg av styre ble gjort på Årsmøtet i 2012. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistret med organisasjonsnummer 997 295 188.

Styremøter
Det har vært avholdt seks ordinære styremøter og tre arbeidsmøter i 2024.

HMS
Sameiet har et selvstendig HMS ansvar. Ifølge internkontrollforskriften skal styret forvalte og ivareta HMS-ansvaret i sameiet. Det er dermed styret som vil bli stilt ansvarlig hvis ikke HMS-kravene blir ivaretatt. Sameiets styre følger opp og utfører nødvendige kontroller innen sitt ansvarsområde, dvs. fellesarealer, lekeplasser, vei, parkering og utvendig bygningsmasse. Den enkelte eier må imidlertid selv utføre og dokumentere kontroller i egen leilighet når det gjelder brannsikkerhet og elektriske installasjoner. Styret sender ut påminnelser og informasjon om slike kontroller til den enkelte.

Omsetning/salg av eierseksjoner
I 2024 ble det omsatt to eierseksjoner i sameiet, dvs. en femroms og en treroms leilighet.

Virksomhet i perioden
Styret har i perioden ivaretatt normal/daglig drift av sameiet. I tillegg har vi hatt ansvar for noen større saker, jf. neste punkt.

Større saker
Kontroll og utbedring av råteskader i boligmassen før maling. Maling av hele D-rekka ble

utført i henhold til planen for 2024. I tillegg ble sørveggen i C- og E-rekka ferdigmalt i 2024. Reklamasjoner på malingsarbeider på C- og D-rekka utføres på vårparten 2025. I 2025 år står E-rekka for tur og skal etter planen sluttføres før året er omme.

Arbeidet tok lengre tid (flere uker) enn først antatt bl.a. pga. alvorlig sykdom hos innleid malerfirma (Malermester Børre Knutsen). Vi har benyttet prosjektleder Erik Hansen hos Nobl til å følge opp selve arbeidet. Vi har i tillegg leid Nobl for kvalitetssjekk av arbeidet. Ifølge Nobl er kvaliteten på malingsarbeidet god. Styret har gitt tilbakemelding på at framdriften i år ikke har vært tilfredsstillende. Likevel ser vi at vi malerne har gjennomført mer enn det som var opprinnelig planlagt. De har bl.a. malt sørveggen i E-rekka.

Vi har hatt utfordringer med ladeanlegget inkl. påkoblinger til sameiets anlegg, dvs. de deler som eies av den enkelte seksjonseier. Styret har brukt en del tid på dette i 2024 og gjort vårt beste for å holde aktuelle seksjonseiere orientert om status.

Andre saker

- Utarbeide forslag til nye vedtekter
- Bistand til den enkelte eiere når det gjelder klager/reklamasjoner der dette har vært naturlig eller nødvendig
- Oppfølging av ladeanlegget
- Oppfølging av sameiets HMS-system
- Informasjon til seksjonseiere via e-post
- Informasjon til beboere via sameiets Facebookside
- Vårdugnad med rengjøring og rydding av fellesarealer
- Innleie av container for restavfall fra i beboeres egne boder mm.
- Beplantning av sommerblomster, assistert av to hjelpsomme beboere
- Høstdugnad der bl.a. sittebenker, hageslanger og annet utstyr ble satt bort for vinteren
- Anskaffelse av nødvendige redskaper til felles bruk
- Evaluering av eksisterende avtaler og inngåelse av nye avtaler
- Behandle søknader fra seksjonseiere
- Påpeke forhold der husordensreglene og vedtektene ikke blir fulgt

Sameiet har følgende avtaler

- Forsikring: IF via Nobl. Utvendig og fellesarealer
- TV/internett: Signal og Altibox. 5 års binding med virkning fra 2022
- Malingsarbeider: Malermester Børre Knutsen
- Prosjektledelse malingsarbeider: Nobl prosjekt
- Snørydding: Anleggsgartner Svein Johansen og Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Sommervedlikehold: Anleggsgartner Svein Johansen
- Årlig utvendig kontroll av bygg: Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Tekniske ettersyn på fjernvarmeutstyr i vekslerhus: Bravida (tidl. Oras)
- Leveranse av fjernvarme: Bodø Energi
- Leveranse av strøm til ladeanlegg: Polar Kraft
- HMS system: Nobl
- Vedlikeholdsplan: Nobl
- Filteravtale: Ventilasjonsfilter.no
- Regnskapsførsel: Nobl
- Revisjon: KPMG

Vi vurderer fortløpende de avtaler vi har for å finne bedre eller billigere alternativ.

Budsjett/økonomi
Årsmøtet 2024 ønsket at vi skulle se på mulighetene for å finansiere maling av husrekkene uten bruk av låneopptak. Som nevnt under årsmelding for 2023 så har sameiet tidligere år hatt større uforutsette utgifter til vedlikehold. Styret besluttet derfor å øke avsetning til fremtidig vedlikehold (som er en del av fellesutgiftene) og utsette

maling av rekke E til 2025. Fellesutgiftene ble dermed økt for å opparbeide kapital og «muskler» til å håndtere utgiftene vi har til malingsarbeider og annet vedlikehold.

I tillegg til utgifter som nevnt over blir boligmassen stadig eldre. Det vil derfor være et økende behov for vedlikehold.

Sameiet har som kjent fastpris på arbeidet med maling av husrekkene. I 2024 planlegger vi å ferdigstille malingsarbeidet, dvs. E-rekka.

Videre planer
Styret vil fortsette med å ivareta og utvikle utearealer, avtaler og felles interesser. Vi planlegger å gå gjennom de avtaler vi har for å se på alternative løsninger for å minimere våre kostnader.

Fullføre og avslutte malingsarbeidene for denne gang, dvs. ferdigstille alle fem husrekker inkl. aktuelle reklamasjoner.

Sameiet og vår boligmasse er nå 13-14 år. Styret vurderer aktuelle tiltak for å begrense eventuelle vannskader og dermed redusere forsikringspremien. I 2025 skal vi etter planen sluttføre utvendig maling av boligmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret i sameiet i styremøte 15.01.2025.

Sidsel Schjelderup
styreleder Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-2

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 333 200	846 000	1 108 083	1 558 083
Andre leieinntekter		0	163 464	0	0
Strøm el-bil		98 216	74 533	65 000	80 000
Tv/Internett		401 400	401 400	401 400	401 400
Varmtvann		286 899	275 342	265 920	265 920
Avsetning til fremtidig vedlikehold		862 500	848 125	862 500	862 500
Filter		19 200	19 200	19 200	19 200
SUM INNTEKTER		**3 001 415**	**2 628 064**	**2 722 103**	**3 187 103**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	4 898	6 320	6 320	7 900
Styrehonorar	3	62 000	80 000	80 000	100 000
Revisjonshonorar	4	14 438	13 394	13 950	15 000
Forretningsførsel		111 000	145 053	150 150	115 000
Løpende kontrakter	5	765 088	706 387	705 855	755 325
Andre honorar og innleide tjenester	6	18 913	13 775	15 000	15 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	1 253 866	1 098 683	2 330 000	1 130 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	862 500	862 500
Forsikring	8	234 443	203 867	234 450	309 500
Energi		355 912	386 996	328 420	345 920
Andre driftsutgifter	9	17 266	14 730	12 300	10 175
Avskrivning driftsmidler	10	116 869	131 152	116 870	116 870
SUM KOSTNADER		**2 954 693**	**2 800 358**	**4 855 815**	**3 783 190**
DRIFTSRESULTAT		**46 722**	**-172 293**	**-2 133 712**	**-596 087**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		63 864	40 961	5 000	20 000
Rentekostnad		0	0	102 095	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**63 864**	**40 961**	**-97 095**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**110 586**	**-131 332**	**-2 230 807**	**-576 087**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	10	97 391	214 260
Sum anleggsmidler		**97 391**	**214 260**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling Forsikring		309 465	234 443
Kundefordringer		58 398	33 501
Erstatningsmessige skader		7 110	0
Bankinnskudd	11	1 748 647	1 746 751
Sum omløpsmidler		**2 123 620**	**2 014 695**
SUM EIENDELER		**2 221 011**	**2 228 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 848 214	1 737 628
Sum egenkapital	**12**	**1 848 214**	**1 737 628**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		372 797	491 328
Sum kortsiktig gjeld		**372 797**	**491 328**
Sum gjeld		**372 797**	**491 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 221 011**	**2 228 955**

Sted:_____, dato:_____

Sidsel Schjelderup Styreleder	Lena Brunes Styremedlem	Brynjar Strømsvik Styremedlem
Anne-Cathrine Bernhoft Styremedlem	Mary Holgersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3600 Felleskostnader	1 333 200	846 000
Sum	**-1 333 200**	**-846 000**

I 2023 hadde Sameiet en egen innkreving på etterbetaling av ladeanlegget (andre leieinntekter) kr 163.464,-. Denne spesifiseringen opphørte 1.1.2024. Økning felleskostnader skyldes for lite avsatt tidligere år til framtidig vedlikehold, finansiering av malingsarbeid og generell prisøkning. Økning felleskostnader er i tråd med godkjent årsbudsjett fra styret.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 898	6 320
Sum	**4 898**	**6 320**

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	62 000	80 000
Sum	**62 000**	**80 000**

Styrehonorar utbetalt gjelder for perioden april 2023-mars 2024. Vedtatt styrehonorar er kr 80.000,-, men styreleder har ikke fått utbetalt hele sin andel i 2024. Resterende ble utbetalt i januar 2025.

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6701 Honorar revisjon	14 438	13 394
Sum	**14 438**	**13 394**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	307 525	273 528	252 000	300 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 403	13 030	13 040	13 905
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	8 712	8 417	8 415	9 020
6780 Kontrakter diverse	0	0	9 000	9 000
6780 Ventilasjon	16 146	13 160	22 000	22 000
6780 Kabel-tv/internett	419 303	398 253	401 400	401 400
Sum	765 088	706 387	705 855	755 325

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	-1 038
6730 Honorar for teknisk rådgivning	18 913	14 813
Sum	**18 913**	**13 775**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	8 030	9 464
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 192 883	1 010 647
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	23 070	11 936
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 966	38 350
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 918	28 287
Sum	**1 253 866**	**1 098 683**

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	234 443	203 867
Sum	**234 443**	**203 867**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	5 194	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	8 534
6890 Annen kontorkostnad	44	1 454
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	451	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900
7420 Gave, fradragsberettiget	3 380	1 245
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	2 347
7770 Bank og kortgebyrer	792	1 212
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	276
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	-3 238
Sum	**17 266**	**14 730**

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladestasjon elbil	Ladestasjon elbil	Ladestasjon Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 088	3 094	584 347
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 088	3 094	584 347
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 088	3 094	486 956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	97 392
Årets avskrivninger :	0	0	116 869
Anskaffelsesår :	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	588 113	498 974
1930 Annet bankinnskudd	45	44
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	4	4
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 156 117	1 247 447
1966 Finanskonto	4 368	282
Sum	**1 748 647**	**1 746 751**

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

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 737 628	1 868 960
Årets resultat	110 586	-131 332
Egenkapital pr. 31.12	**1 848 214**	**1 737 628**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Styreleder	Sidsel Schjelderup (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Brynjar Strømsvik (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Mary Holgersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Anne-Cathrine Bernhoft (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Lena Brunes (sign.)	19.02.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: BGLDU-HFE5Z-721DT-HPP2E-BXYXG-7Z02E

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BGLDU-HFE5Z-721DT-HPP2E-BXYXG-7Z02E

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-21 12:55:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BGLDU-HFE5Z-721DT-HPP2E-BXYXG-7Z02E

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2,
org. nr. 997295188

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.03.17, 27.03.19, 23.03.22, 23.08.22, 22.03.23, og 18.03.24.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.09.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 466 i Bodø kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg skal det opplyses om den nye eierens navn og kontaktinformasjon (telefon/e-post). Eierskiftemelding kan brukes. Ved utleie skal styret informeres om leietakers navn, kontaktinformasjon (telefon/e-post), og hva som er formålet med leieforholdet. Videre skal det bekreftes at leietaker er gjort kjent med sameiets vedtekter og andre bestemmelser og at leietaker plikter å følge disse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Med fellesareal menes alt areal som er sameiets eiendom, men som ikke er en del av seksjonseiers bolig. Dette gjelder for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, vekslerhus for fjernvarme og fellesinstallasjoner. Dette gjelder med unntak av de tildelte parkeringsplassene som er merket til hver seksjon.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesareal uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, innglassing, hekk, platting, ladepunkt, endring av bærevegg og fellesinstallasjoner, o.l. Seksjonseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Før seksjonseier kan fjerne radiator fra egen seksjon må dette søkes om og gis tillatelse til fra styret. Det er krav om at radiator fjernes av autorisert rørlegger. I tillegg må styret ha dokumentasjon på at det utført forskriftsmessig. Ved en eventuell fjerning av radiator vil den enkelte seksjonseier fremdeles være forpliktet til å dekke kostnaden til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget.

(5) I de tilfeller der seksjonseier har gjort endringer som nevnt over, er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tiltaket. Dette gjelder bl.a. varmepumper og balkonger etablert av seksjonseier. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal seksjonseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 68 parkeringsplasser, hvorav 50 er reservert til den enkelte seksjonseier, 2 er reservert som HC-plass og 16 er gjesteparkeringsplass. Alle parkeringsplassene ligger på sameiets fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver enkelt seksjon disponerer en parkeringsplass. Parkeringsplassen for 3-roms leilighet er merket med seksjonsnummer. 5-romsleilighet har parkering i egen carport. Det er ikke tillatt å parkere mellom husrekkene.

(2) Sameiet disponerer i fellesskap noen gjesteparkeringsplasser som er beregnet for besøkende til sameiet. Parkering av kjøretøy på gjesteparkeringen utover 48 timer må avtales med styret. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er merket og parkering skal ikke finne sted utenfor de oppmerkede plassene.

(3) Kjøretøy som ikke er i bruk, kjøretøy uten nummerskilt, campingvogner, tilhengere eller lignende skal ikke parkeres på sameiets gjesteparkering uten tillatelse fra styret.

(4) Styret har til enhver tid fullmakt til å fjerne biler som står feilparkert, er til sjenanse/hinder for andre sameiere eller er til hinder for daglig drift og vedlikehold i sameiet.

(5) Blir ikke bestemmelsene i denne vedtekten overholdt, blir kjøretøyet tauet bort på eiers regning og risiko. Borttauing skjer etter – 1 – en skriftlig advarsel fra styret.

(6) Ved nødvendig kjøring til og fra leilighetene skal det vises stort hensyn til barn og andre seksjonseiere. Parkeringsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av søppel.

(7) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Sameiet har etablert ladeanlegg som den enkelte seksjonseier med samtykke fra styret kan etablere ladepunkt fra. Seksjonseier må benytte samme ladeløsning som sameiet har avtale med. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) Utvendige plattinger og rekkverk. Rekkverk som ikke kan nås uten bruk av lift/stige er sameiets ansvar

k) Vedlikehold av radiator som varmes opp av sameiets fjernvarmeanlegg. Ansvaret gjelder fra og med inntaket og omfatter alle synlige rør, rør som ikke er en del av bygningsmassen, og selve radiatoren.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, samt for felles varmeanlegg fram til inntaket til den enkelte seksjonseier.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte:

- Seksjonseierne betaler likt for de kostnadselementene de har lik nytt av, slik som internett og kabel-TV.
- Fjernvarme faktureres månedlig som et akontobeløp og avregnes etter forbruk ved årets slutt
- Øvrige kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret skal ikke alle styreverv ut i valg samtidig.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle årsrapport fra styret

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret og revisor

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) endring av farge på utvendig kledning, balkong, fasade, osv.

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige samlede felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige samlede felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forsikring
(1) Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

(2) For de tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for de deler av bygningen som seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for, jf. 5-1, er det seksjonseier som skal dekke kostnadene med egenandel hvis forsikringen benyttes. Det samme gjelder i de tilfeller der skaden oppstår som følge av seksjonseiers mangelfulle vedlikehold.

(2) Dersom seksjonseier ved uaktsomhet forårsaker skade på bygg eller andre fellesarealer som utløser bruk av sameiets forsikring, kan styret kreve dekket egenandel, forhøyet forsikringspremie og andre direkte utlegg. Dersom slik skade er forårsaket ved forsett skal styret fremme krav om dekning av slike kostnader.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter for Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Vedtatt 14.09.2011, endret 29.03.17, 27.03.19, 23.03.22, 23.08.22, 22.03.23, sist endret 18.03.24.

§1

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen som ligger i felt B7-2, med gårdsnummer 37, bruksnummer 466 i Bodø kommune, og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiet består av 50 selveierleiligheter.

§2

Antall seksjoner – Sameiebrøk

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn. Til andelen er knyttet ekslusiv bruksrett til hver enkelt leilighet og parkering iht. fordelingsliste med seksjonens eierbrøk som blir fastsatt ved seksjoneringen og tinglyst, seksjon 1 – 50.

Hver seksjon har en stemme hver.
Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringene berører.

§3

Eksklusiv bruksrett – Fellesarealer

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet.

Alle sameierene har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesareal, med unntak av de tildelte parkeringsplassene som blir merket til hver seksjon.

§4

Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hver år innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet skal skje senest 8 dager før årsmøtet skal holdes.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport for styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser.
4. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

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

§5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§6

Spesielle saker som må behandles av sameiet

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

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.
2. Endring av vedtektene.
3. Vedtak om salg av – eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Vesentlige fasademessige endringer. Omfatter også fargevalg.

§7

Styret i sameiet

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

Tjenestetiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører. For å sikre kontinuitet i styret skal ikke alle styreverv ut til valg samtidig.

§8

Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøtte styremedlemmer.

§9

Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir gjennomført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§10

Endringer på sameiets fellesareal

Seksjonseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret. Dette omfatter blant annet oppsett/montering av varmepumpe, innglassing, hekk, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Seksjonseier må søke skriftlig til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en seksjonseier, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

I de tilfeller der seksjonseier har gjort endringer som nevnt over, er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tiltaket. Dette gjelder bl.a. varmepumper og balkonger etablert av seksjonseier. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal seksjonseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

§11

Råderett over seksjoner

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og utleieforhold. Ved salg skal styret informeres om nye eieres navn og kontaktinformasjon (telefon/e-post). Eierskiftemelding fra megler kan brukes.
Ved utleie skal styret informeres om leietagers navn og kontaktinformasjon (telefon/e-pos) og hva som er formålet med leieforholdet. Videre skal det bekreftes at leietaker er gjort kjent med sameiets vedtekter og andre bestemmelser og at leietaker plikter å følge disse.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utele i inntil 30 dager sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

§12

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§13

Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

§14

Bruk av sameiets forsikring ved bygningsskader og skader på fellesarealer

Dersom sameier ved uaktsomhet foråsaker skade på bygg eller andre fellesarealer som utløser bruk av sameiets forsikring, kan styret kreve dekket egenandel, forhøyet

forsikringspremie og andre direkte utlegg. Dersom slik skade er foråsaket ved forsett skal styret fremme krav om dekning av slike kostnader.

§15

Diverse forpliktelser/tvister

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

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling etter tvistelovens regler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder <<Lov om eierseksjoner>>.

--oOo--

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Onsdag 15.05.2024, kl. 18:00 Sted: Jakhelln Brygge, Torvgata 2

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til kr. 100 000

5. Orienteringssak – vedlikeholdsarbeider og finansiering

På det ekstraordinære årsmøtet 18. mars 2024 ba styret om fullmakt til utvidet lånefinansiering på kr. inntil kr 500 000, for å dekke utgifter til maling av fasader. Saken ble diskutert, men besluttet utsatt til ordinært årsmøte. Det ekstraordinære årsmøtet fattet dermed ikke noe vedtak om utvidet lånefinansiering.

Styret har i ettertid gjort en fornyet gjennomgang av likviditeten til sameiet. Vi har også sett på fremdriftsplanen for arbeidet med maling av fasadene.

Det er et sentralt utgangspunkt for sameiets økonomistyring at vi, så langt mulig, unngår å ta opp lån. Det skyldes at dette er en dyr finansieringsform for et eierseksjonssameie. Et eierseksjonssameie kan ikke pantsette eiendommen(-e), hvilket innebærer at et eventuelt banklån vil være usikret (blankolån). Bankene krever mye høyere rente for et blankolån enn et pantesikret lån. Høye renteutgiftene vil i neste omgang måtte belastes eierne, og det er en situasjon vi ønsker å unngå.

Ved å justere fremdriften på malingsarbeidet, vil vi kunne redusere behovet for store låneopptak. Ved å ferdigstille maling av C-rekka og D-rekka i 2024 og utsette E-rekka til 2025, utsetter vi en vesentlig del av betalingen. Da vil vi rekke å spare opp ytterligere vedlikeholdsmidler på konto. Dette vil være gunstig for likviditeten og for den samlede økonomien til sameiet. Utsettelsen er også vurdert å være forsvarlig med hensyn til vedlikeholdsbehovet. Styret har derfor valgt å justere fremdriftsplanen og å utsette maling av E-rekka til 2025.

På årsmøtet i fjor (2023) ba styret om en fullmakt til å ta opp lån for finansiering av malearbeidene på kr. 1 000 000. Årsmøtet ga styret en slik fullmakt, og denne finansieringsmuligheten har vi fremdeles. Vi ønsker imidlertid ikke å benytte den før det er strengt nødvendig, og har så langt ikke tatt opp lån.

Midlene sameiet har på konto vil etter våre beregninger være tilstrekkelig til å dekke årets malingsarbeider. Vi bruker opp veldig mye av de oppsparte vedlikeholdsmidlene og risikerer å måtte benytte oss av denne lånerammen i 2025. Vi har de senere årene hatt en del store og uforutsette vedlikeholdsarbeider. Sameiet må ha en viss likviditet til å tåle eventuelle nye uforutsette vedlikeholdsarbeider. Av erfaring vet vi at uforutsette utgifter også dukker opp i løpet av et år. En økning av fellesutgiftene vil etter styrets oppfatning være den mest forsvarlige måten å sikre at likviditeten i sameiet forblir god. Styret har derfor besluttet å øke fellesutgiftene sommeren 2024.

Gjennom 1) utsettelsen av maling av E-rekka til 2025, og 2) økning av fellesutgiftene, er styret kommet til at behovet for en utvidet fullmakt til lånefinansiering på kr. 500 000 ikke vil være nødvendig nå. Styret har derfor valgt å ikke be årsmøtet om fullmakt til utvidet lånefinansiering, og forslaget som ble fremmet på det ekstraordinære årsmøtet faller dermed bort.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Organisasjonsnummer: 997295188

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 50

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Lars Kroken
Styremedlem, Øystein Mork Wik
Styremedlem, Sidsel Schjelderup
Styremedlem, Lena Brunes
Styremedlem, Brynjar Strømsvik
Varamedlem, Mary Holgersen

Styrets orientering til årsmøtet 2024

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet omfatter eiendommene som ligger i felt B7-2 i Bodøsjøen Park. Feltet består av i alt 50 seksjoner fordelt på husrekke A, B, C, D og E. Sameiet ble stiftet den 28.06.2011 hvor et interimsstyre ble valgt. Ordinært valg av styre ble gjort på Årsmøtet i 2012.

HMS
Sameiet har et selvstendig HMS ansvar. Ifølge internkontrollforskriften skal styret forvalte og ivareta HMS-ansvaret i sameiet. Det er dermed styret som vil bli stilt ansvarlig hvis ikke HMS-kravene blir ivaretatt. Sameiets styre følger opp og utfører nødvendige kontroller innen sitt ansvarsområde, dvs. fellesarealer, lekeplasser, vei, parkering og utvendig bygningsmasse. Den enkelte eier må imidlertid selv utføre og dokumentere kontroller i egen leilighet når det gjelder brannsikkerhet og elektriske installasjoner. Styret sender ut påminnelser og informasjon om slike kontroller til den enkelte.

Omsetning/salg av eierseksjoner
I 2023 ble det omsatt åtte eierseksjoner i sameiet. Av disse var fem 3-roms.

Virksomhet i perioden
Styret har i perioden ivaretatt normal/daglig drift av sameiet. I tillegg har vi hatt ansvar for noen større saker.

Større saker
Maling av bygningsmasse i A-, B- og C-rekka. Arbeidet tok lengre tid enn først antatt. Styret har fulgt opp selve arbeidet. Vi har i tillegg leid Nobl for kvalitetssjekk av selve arbeidet. Ifølge Nobl er kvaliteten på malingsarbeidet god.

Støyskjermen mot Bodøsjøveien ble beiset sommeren 2023.

Råteskader på utvendig bekledning og altaner ble avdekket. Tiltak ble iverksatt og forholdene er utbedret.

Andre saker

- Bistand til den enkelte eiere når det gjelder klager/reklamasjoner der dette har vært naturlig eller nødvendig
- Oppfølging av sameiets HMS-system
- Vårdugnad med rengjøring og rydding av fellesarealer
- Innleie av container for restavfall fra i beboeres egne boder mm.
- Beplantning av sommerblomster, assistert av to hjelpsomme beboere
- Høstdugnad der bl.a. sittebenker, hageslanger og annet utstyr ble satt bort for vinteren
- Anskaffet nødvendige redskaper til felles bruk
- Evaluering av avtaler og inngåelse av nye avtaler etter behov
- Påpeke uregelmessigheter der husordensreglene, som er vedtatt av Årsmøtet, ikke blir fulgt.

Det har vært avholdt fire ordinære styremøter i 2023.

Sameiet har følgende avtaler

- Forsikring: IF via Nobl. Utvendig og fellesarealer
- TV/ internett: Signal og Altibox. 5 års binding med virkning fra 2022
- Snørydding: Anleggsgartner Svein Johansen og Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Sommervedlikehold: Anleggsgartner Svein Johansen
- Årlig utvendig kontroll av bygg: Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Tekniske ettersyn på fjernvarmeutstyr i vekslerhus: Bravida (tidl. Oras)
- Leveranse av fjernvarme: Bodø Energi
- Filter for ventilasjonssystem: Ventilasjonsfilter.no
- HMS system: Nobl
- Vedlikeholdsplan: Nobl
- Regnskapsførsel: Nobl
- Revisjon: KPMG

Vi vurderer fortløpende de avtaler vi har for å finne bedre eller billigere alternativ.

Budsjett/økonomi
I 2023 har vi nedbetalt kostnadene vi hadde til etablering av ladeanlegg for elbil. På grunn av større uforutsette utgifter til vedlikehold i 2023 har det vært nødvendig å øke avsetning til vedlikehold. Siden vi allerede hadde nedbetalt ladeanlegget ble ikke økningen av fellesutgiftene i 2024 likevel så stor som den kunne blitt.

Etter hvert som boligmassen blir eldre vil det være et økende behov for vedlikehold. Det dukker stadig opp større uforutsette vedlikeholdsbehov. Dette betyr at vi må iverksette en gradvis økning av avsetning til utvendig vedlikehold som igjen vil medføre en økning i fellesutgiftene. Det er allerede iverksatt en økning inneværende år.

Sameiet har innhentet fastpris på arbeidet med maling av husrekkene. Totalpris for alle rekkene er totalt 2.775.650. I 2023 var vi ferdige med A, B og C-rekka (unntatt veggen mot sør) I 2024 planlegger vi å ferdigstille malingsarbeidet, dvs. D- og E- rekka. For å finansiere gjenstående arbeid, er det nødvendig at sameiet tar opp nødvendig lån.

Videre planer
Styret vil fortsette med å ivareta og utvikle utearealer, avtaler og felles interesser. I 2024 skal vi etter planen sluttføre utvendig maling av boligmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024.

Sidsel Schjelderup – fung. styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		846 000	698 625	845 865	1 108 083
Andre leieinntekter		163 464	163 464	163 500	0
Strøm el-bil		74 533	53 385	50 000	65 000
Kabel-tv		401 400	421 150	402 000	401 400
Varmtvann		275 342	227 114	300 000	265 920
Avsetning til fremtidig vedlikehold		848 125	690 000	690 000	862 500
Filter		19 200	19 200	19 200	19 200
SUM INNTEKTER		**2 628 064**	**2 272 938**	**2 470 565**	**2 722 103**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	6 320	5 530	6 320	6 320
Styrehonorar	2	80 000	70 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	3	13 394	12 688	13 000	13 950
Forretningsførsel		145 053	140 828	145 000	150 150
Løpende kontrakter	4	706 387	689 894	669 200	705 855
Andre honorar og innleide tjenester	5	13 775	5 456	0	15 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	1 098 683	1 289 062	373 000	2 330 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	690 000	862 500
Forsikring	7	203 867	196 051	227 500	234 450
Energi		386 996	286 911	340 900	328 420
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	1 898	0	0
Andre driftsutgifter	8	14 730	22 833	12 000	12 300
Avskrivning driftsmidler	9	131 152	135 706	135 705	116 870
SUM KOSTNADER		**2 800 358**	**2 856 856**	**2 692 625**	**4 855 815**
DRIFTSRESULTAT		**-172 293**	**-583 918**	**-222 060**	**-2 133 712**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		40 961	14 299	3 000	5 000
Rentekostnad		0	0	0	102 095
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**40 961**	**14 299**	**3 000**	**-97 095**
ÅRSRESULTAT		**-131 332**	**-569 620**	**-219 060**	**-2 230 807**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	9	214 260	345 412
Sum anleggsmidler		**214 260**	**345 412**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling Forsikring		234 443	203 867
Kundefordringer		33 501	6 500
Bankinnskudd	10	1 746 751	1 735 536
Sum omløpsmidler		**2 014 695**	**1 945 903**
SUM EIENDELER		**2 228 955**	**2 291 315**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 737 628	1 868 960
Sum egenkapital	**11**	**1 737 628**	**1 868 960**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	42 122
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	6 500
Leverandørgjeld		491 328	373 733
Sum kortsiktig gjeld		**491 328**	**422 355**
Sum gjeld		**491 328**	**422 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 228 955**	**2 291 315**

Sted:_____, dato:_____

Sidsel Schjelderup Styreleder	Lena Brunes Styremedlem	Brynjar Strømsvik Styremedlem
Anne-Cathrine Bernhoft Styremedlem	Mary Holgersen 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 320	5 530
Sum	**6 320**	**5 530**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	80 000	70 000
Sum	**80 000**	**70 000**

Styrehonorar utbetalt i 2023 er for perioden 2022 - 2023.

Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	13 394	12 688
Sum	**13 394**	**12 688**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	273 528	231 117	215 000	252 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	12 700	13 040
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	8 417	8 172	8 500	8 415
6780 Kontrakter diverse	0	0	9 000	9 000
6780 Ventilasjon	13 160	21 613	22 000	22 000
6780 Kabel-tv/internett	398 253	422 408	402 000	401 400
Sum	706 387	689 894	669 200	705 855

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-1 038	2 768
6730 Honorar for teknisk rådgivning	14 813	2 688
Sum	**13 775**	**5 456**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	9 464	23 711
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 010 647	1 239 290
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 936	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 350	16 061
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 287	10 000
Sum	**1 098 683**	**1 289 062**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	203 867	196 051
Sum	**203 867**	**196 051**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	1 815
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 534	0
6890 Annen kontorkostnad	1 454	8 611
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	567
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 900	0
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	2 650
7420 Gave, fradragsberettiget	1 245	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	750
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 347	2 666
7770 Bank og kortgebyrer	1 212	314
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	4 830
7772 Andre gebyrer	276	631
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-3 238	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	**14 730**	**22 833**

Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladestasjon elbil	Ladestasjon elbil	Ladestasjon Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 088	3 094	584 347
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 088	3 094	584 347
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 088	3 094	370 086
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	214 261
Årets avskrivninger :	13 663	619	116 869
Anskaffelsesår :	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	498 974	518 667
1930 ANNET BANKINNSKUDD	44	43
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	4	4
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 247 447	1 216 822
1966 FINANSKONTO	282	0
Sum	**1 746 751**	**1 735 536**

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

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 868 960	2 438 580
Årets resultat	-131 332	-569 620
Egenkapital pr. 31.12	**1 737 628**	**1 868 960**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Styreleder	Sidsel Schjelderup (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Brynjar Strømsvik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Lena Brunes (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Anne-Cathrine Bernhoft (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Mary Holgersen (sign.)	07.04.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: GNMXM-QKXVJ-EEBK1-VK2G2-E8UPB-ZBET3

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GNMXM-QKXVJ-EEBK1-VK2G2-E8UPB-ZBET3

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-19 14:42:45 UTC
bankID

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-19 14:42:45 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GNMXM-QKXVJ-EEBK1-VK2G2-E8UPB-ZBET3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

1257_BEST 1

bodø KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B 8 BODØSJØEN BODØ KOMMUNE

Plan nr: 1257

Dato for siste behandling i planutvalget	23.11.2010
Vedtatt av bystyret i møte den	09.12.2010
Under Byst. Sak nr. PS 10/144	

linda W Storjord
Linda K. Storjord
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

Reguleringsendringen er en revisjon av del av bebyggelsesplan for felt B8 og Trålveien 6A, Bodøsjøen. Denne planen henviser til kommunedelplan for Bodøsjøen som ble vedtatt 6. mai 2006. Bebyggelsesplanen ble vedtatt 21. november 2006.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder revidert plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Reguleringsformål

1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B0)
- Barnehage (BA)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LP)

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (VEG)
- Fortau (FO)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AV)

3 Grønnstruktur

- Turveg (T)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Plankrav

§ 2.1 Byggegrense
Der byggegrense ikke er angitt, er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.2 Energi
Alle nye bygg skal tilrettelegges for tilkopling til fjernvarmeanlegg.

§ 2.3 Flystøy
I forhåndkonferanse skal krav til støyreduserende tiltak fastsettes. Kravene skal være oppfylt før bruks/ferdigtillatelse kan gis.

§2.4 Parkering
De til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter legges til grunn for beregning av parkering. I henhold til gjeldende vedtekter, skal det utarbeides en parkeringsplan som skal være grunnlag for byggesaksbehandlingen.
All parkering for ansatte og beboere kan legges til felt B02. For felt BA skal parkering for henting og bringing legges innen for dette feltet (BA).

I forbindelse med utbygging av etappe 1 (B/F/K og BA), kan midlertidige biloppstillingsplasser ved den utbyggingen anlegges i område B01, mens det etableres parkeringsanlegg i område B02. Før det gis igangsettelsestillatelse for Bo1, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.

§ 2.5 Krav til ytterligere detaljering
For felt B01 og B02 stilles det krav om detaljplan før byggearbeider kan starte.

§ 2.6 Lekeareal
Krav til lekeareal som utløses ved realisering av felt B/F/K skal dokumenters ved utomhusplan. Lekeareal for B01, B02 og B/F/K kan legges på avsatt areal i plan (LP).

§ 2.7. Anlegg som skal overtas av det offentlige
Opparbeidelse av veier skal følge retningslinjer som er gitt i veinormalen og kommunale retningslinjer.

§ 2.8 Generelt
For definisjon av bestemmelser viser en til de enhver tid gjeldende lovverk, teknisk forskrift, vedtekter og Norsk standard.

§ 3 BEBYGGELSE

- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B01 og B02)*
  Innenfor dette området tillates det oppført bygg til boligformål. Innenfor BO2 kan det oppføres parkering under bakken.

- *Bolig/forretning/kontor (B/F/K)*
  Innenfor dette området kan det oppføres boliger/forretning/kontor.

Næringsareal skal legges til 1. og 2.etasje. Boliger til 3. og 4. etasje. Vedlagt illustrasjonsplan med tilhørende fasadetegninger gir føringer for plassering og fasadeuttrykk.

- *Barnehage (BA)*
  Innenfor dette området kan det oppføres bygg til barnehageformål. I tillegg kan det også oppføres uteboder og lekeutstyr som naturlig tilhører barnehagedriften. Plass for henting og bringing av barn skal avsettes innenfor formålet.

Utnyttelse

Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B01 settes til %-BYA=35%
Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B02 settes til %-BYA=100%
Utnyttelsesgrad bolig/forretning/kontor settes til %- BYA= 100%
Utnyttelsesgrad til Barnehage settes til % - BYA=40 %.

- *Byggehøyde*
  Byggehøyden settes til kote 41 med unntak av felt BA hvor byggehøyden settes til kote 35. For felt B01, B02 og B/F/K kan trappehus, avkast fra ventilasjon og heissjakter stikke 3 meter over dette nivået.

- Renovasjonsanlegg
  Innenfor dette området kan det anlegges renovasjonsanlegg under bakken. Anlegget skal planlegges slik at samtlige boliger innefor planområdet skal kunne benytte anlegget. Ved en etappevis utbygging skal en vise hvordan hele anlegget tenkes løst i sin helhet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei merket vei 1 (Trålveien, Garnveien og Bodøsjøeveien)
  Veiene er i plan gitt benevnelse offentlig.

- Kjørevei merket vei 2 ei er gitt benevnelse privat og er felles for alle innefor planområdet.

- Fortau merket F01 og F02 er gitt benevnelse offentlig i plan.
  Fortau merket F03 er gitt benevnelse privat i plan og er felles.

- Annen veigrunn merket AV1 - AV21 er gitt benevnelse offentlig i plan med unntak av AV16. AV17, AV19, AV20 og AV21 som er privat i plan

- Gang- og sykkelvei er merket GA og er gitt benevnelse offentlig i plan.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Det kan anleggs turvei/sti på dette arealet. Området er gitt benevnelse (T).

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1 Før det kan igangsettes anleggsarbeider innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av eventuelle offentlige trafikkområder og vann og avløpsledninger som skal overtas av Bodø kommune.

§6.2 Tekniske planer skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planene skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

§6.3 Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av adkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning, post, avfall og lekeutstyr med mer.

§6.4 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

§6.5 Ved oppstart av utførelsen skal Forsvaret varsles. Dette gjelder også ved etablering av rigg og tilhørende løfteutstyr som planlegges benyttet i forbindelse med utførelsen. Det vises i denne anledning til kommuneplanens bestemmelser § 2. 2.1 pkt D, av 18. juli 2009.

§6.6 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

§6.7 Parkeringsanlegg under leiligheter i felt B02 skal betraktes som felles parkeringsanlegg under bakken for all beboere og ansatte innenfor plangrensen. Opparbeidelse av parkeringsanlegget skal utføres slik, at den ikke hindrer videre utvidelse. Område B02 må ferdigstilles før område B01. Før det gis igangsettelsestillatelse for B01, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.

§6.8 Ved oppføring av boligbebyggelse skal krav til felles lek avstemmes mot antall leiligheter. Ikke ferdigstilt lekeareal vil hindre utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for omsøkt tiltak.

§6.9 Gjeldende utbyggingsavtale må tas opp til ny vurdering og eventuelt revideres i forbindelse med vedtak av denne plan.

§6.10 Tursti, merket T på plankartet, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen.

Bodø 3. juni 2010.
Revidert 4. november 2010

Utskriftsdato: 27.11.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Åttringen 83, 8070 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

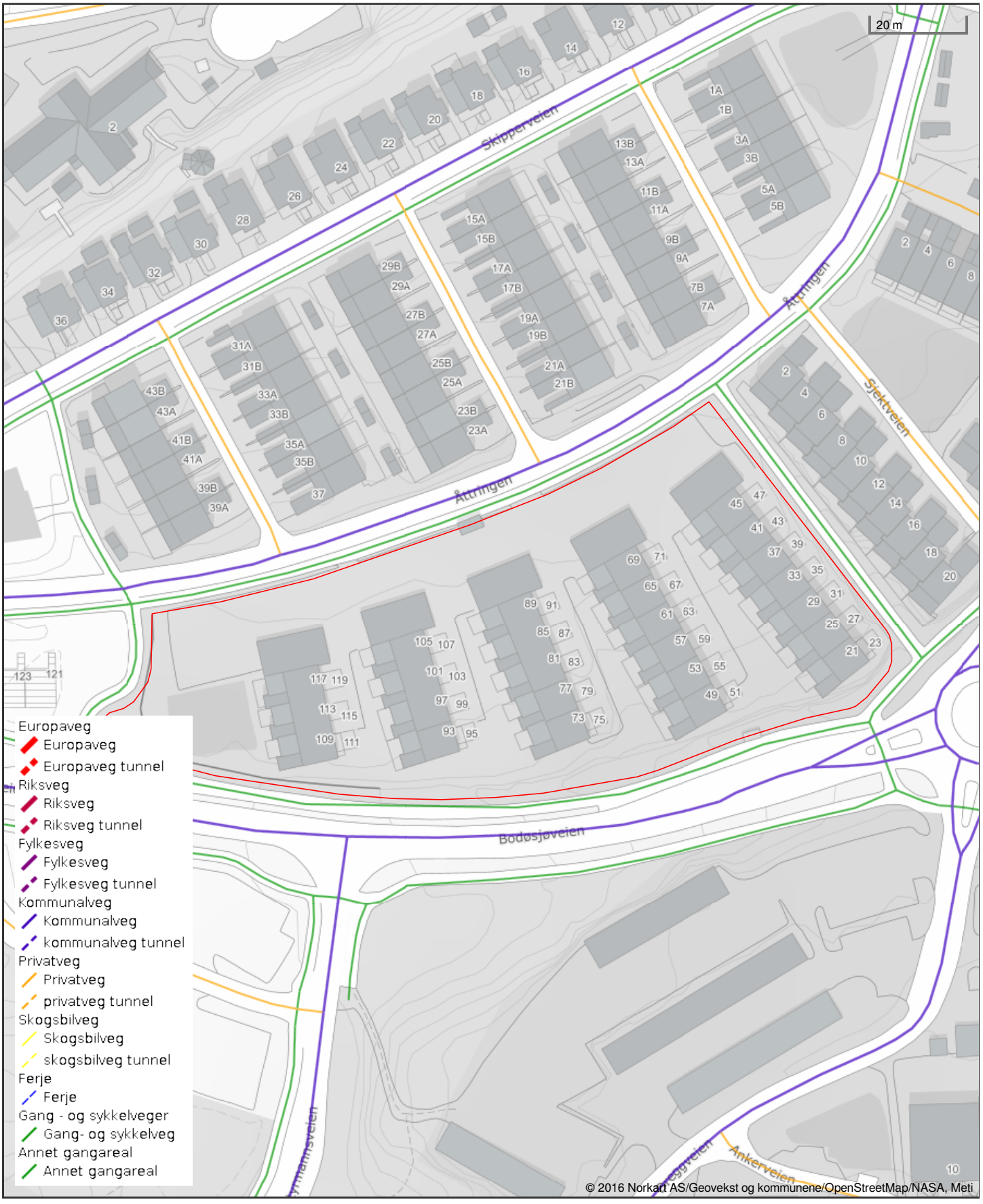
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 37/466//



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

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 37/466/0/20
Adresse: Åttringen 83
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bodø kommune

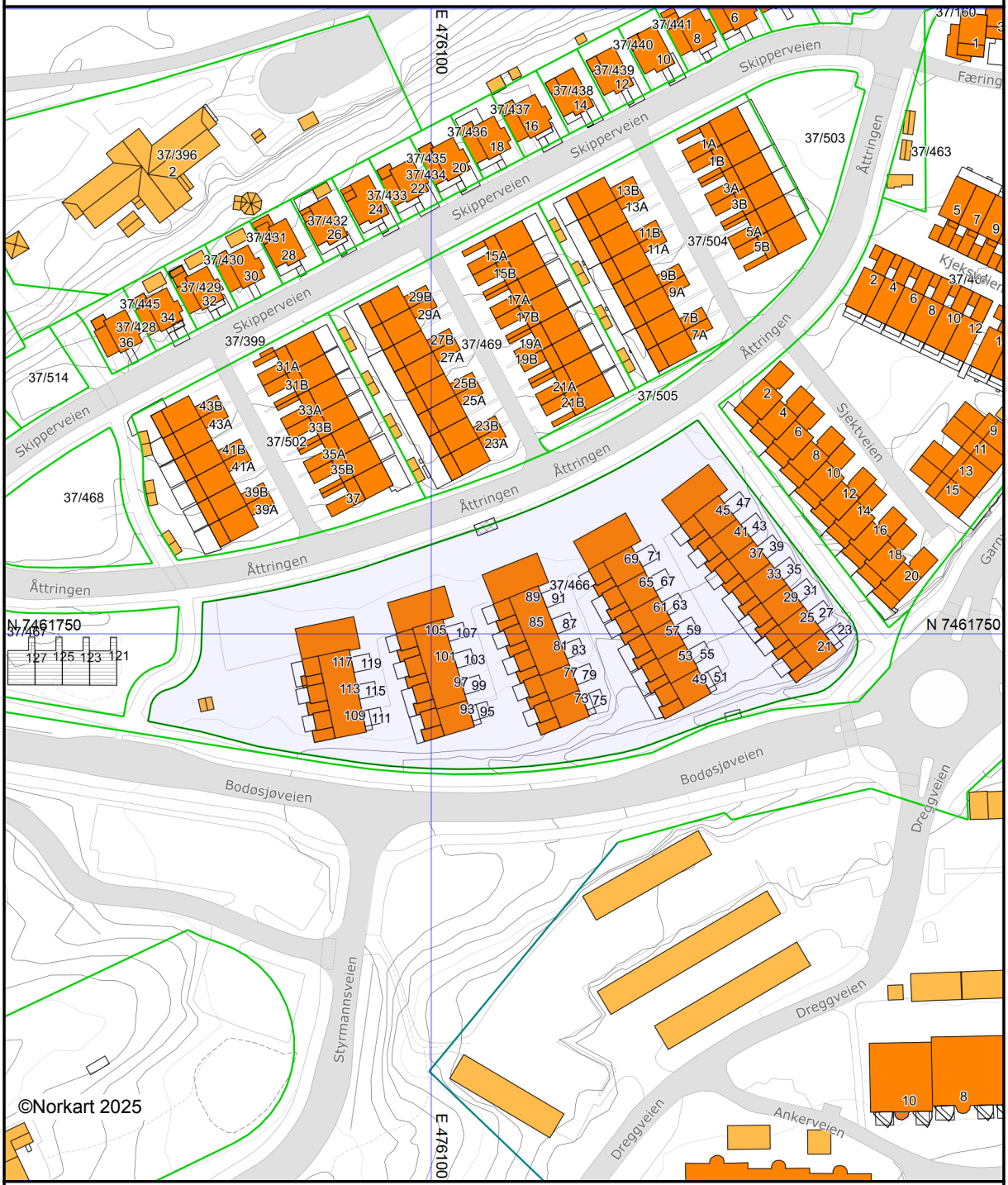
Grunnkart

Eiendom: 37/466/0/20
Adresse: Åttringen 83
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

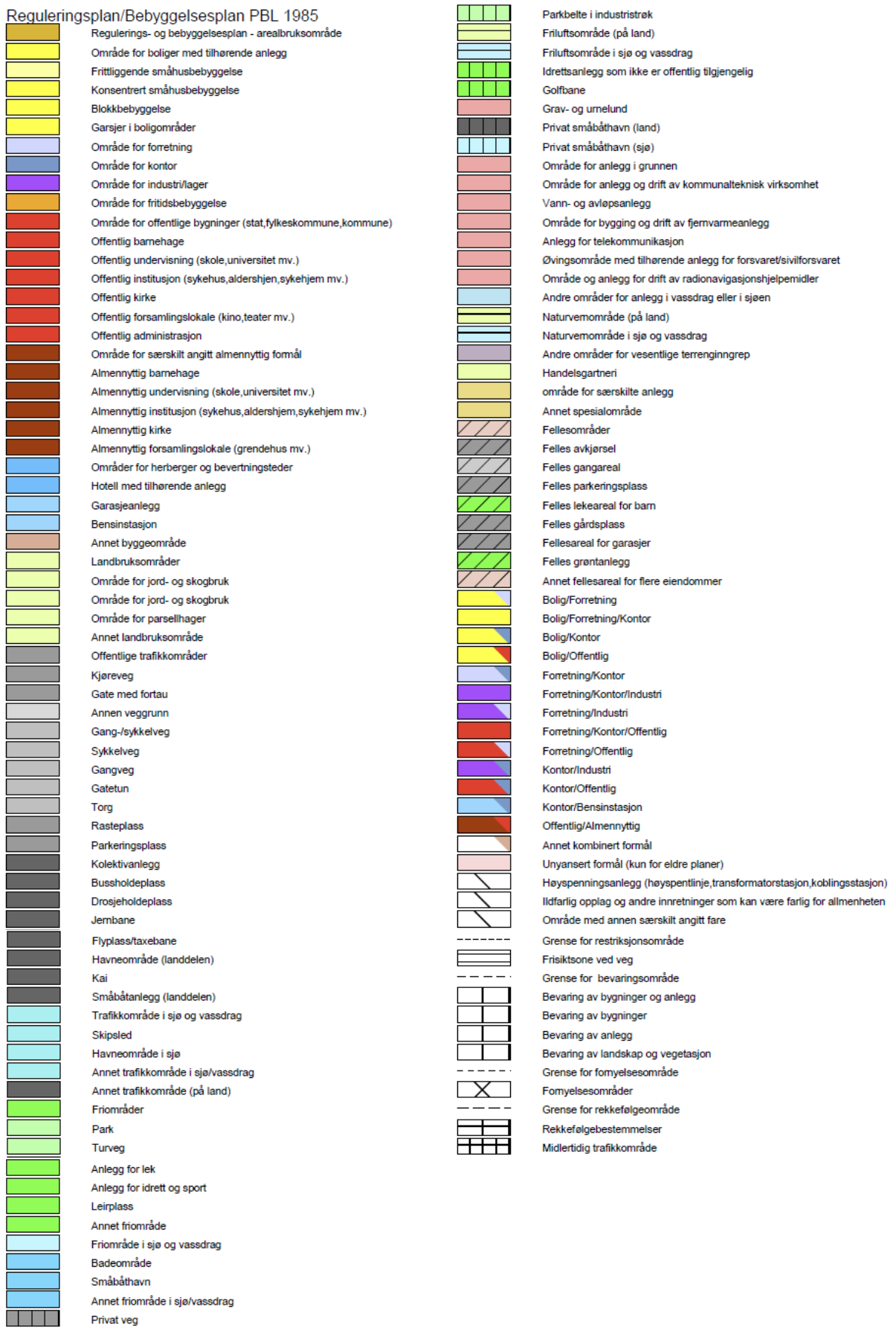
UTM-33

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

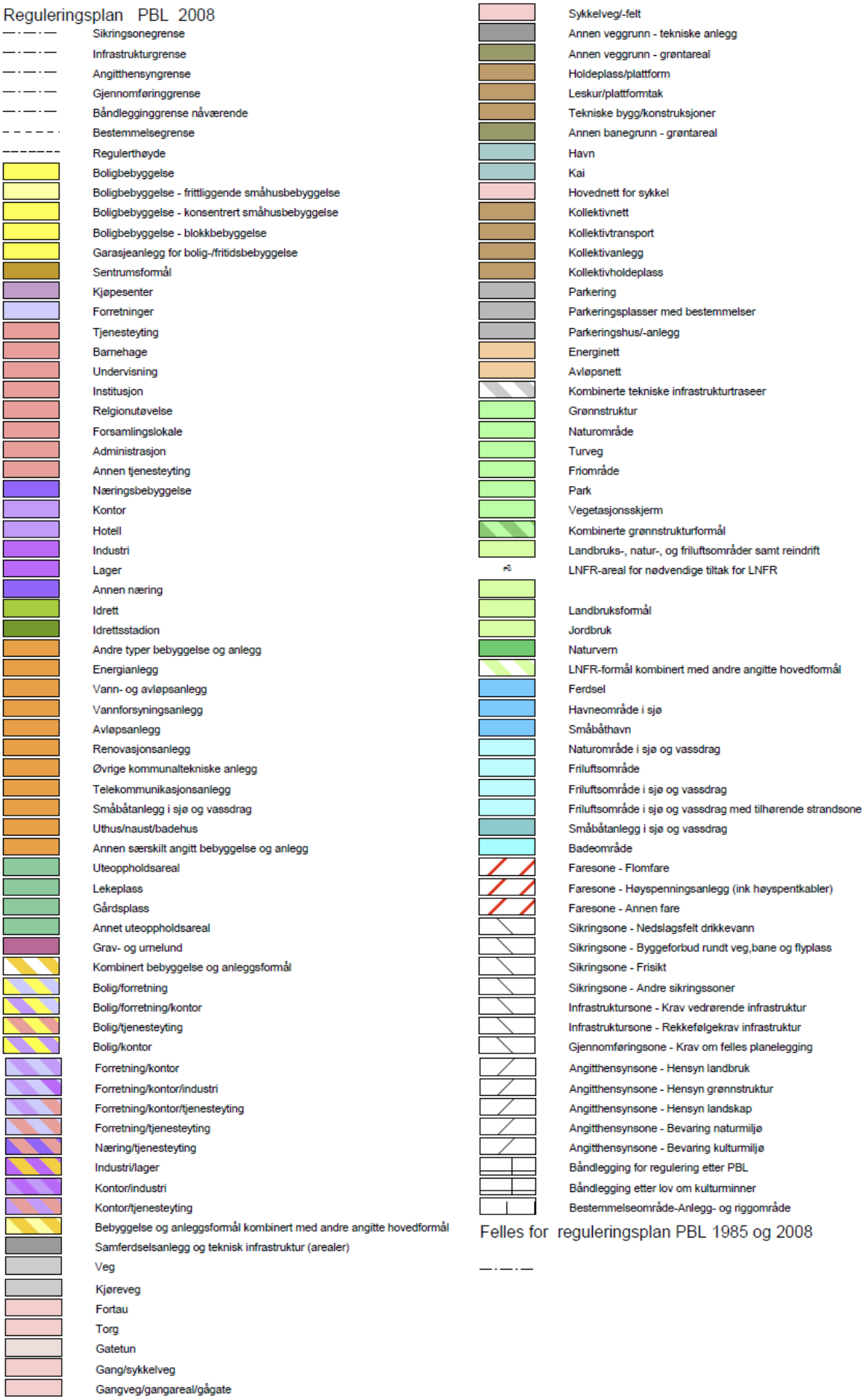


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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