

# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Tollbugata 11 B, 8006 BODØ

 BODØ kommune

# gnr. 138, bnr. 47, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 21395-1385

Eiendomsverdi ref nr: EL5717

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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 tømmerfaget. 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, forhåndstakster, 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](http://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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

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](#)

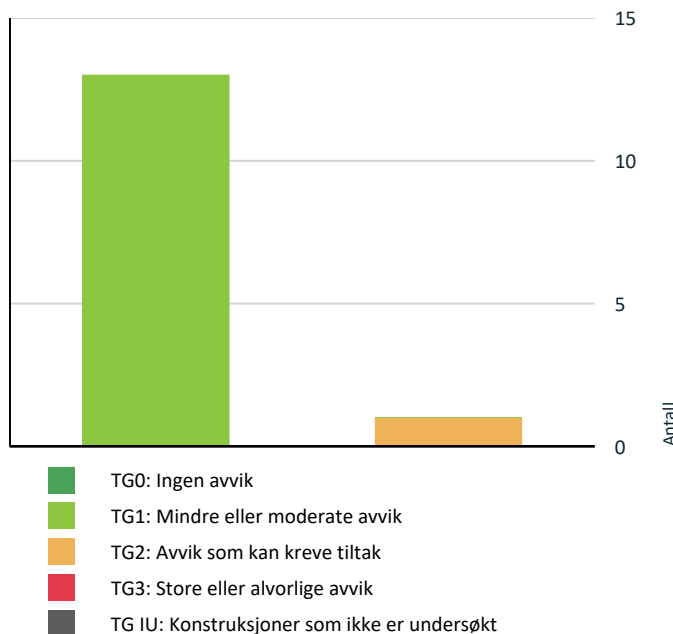
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## 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, tak og isolasjon.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2024

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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 spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

Innglasset balkong.

Oppført av betong og stål konstruksjoner, innglassing av glass/alu.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Bad er som fra byggeår.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 7. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år og fremdeles omfattet av nybyggergaranti, det er gjort overflatesøk uten det at ble påvist forhøyde fuktverdier.

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannsanlegg inngår ikke i inspeksjonen og er ikke kontrollert som del av oppdraget.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2024**

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**

**Boligen er ny fra 2024. Det er ikke opplyst om utførte arbeider siden byggeår.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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).

# Tilstandsrapport



# 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

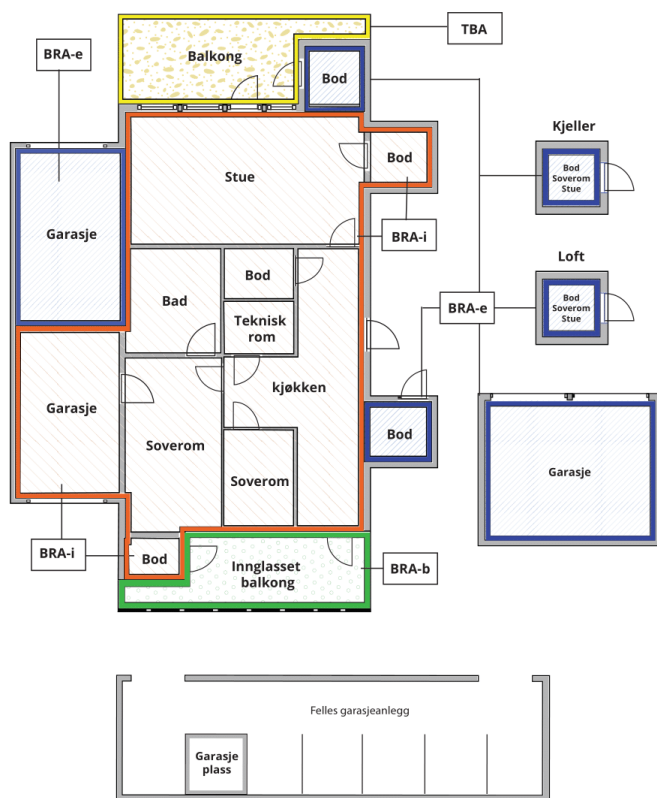
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	31		5	36	
4. Etasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>5</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
4. Etasje		Bod	

## Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet. Bod er målt til 2.52m<sup>2</sup>

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ny fra 2024.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	47		34	913 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Tollbugata 11 B

### Hjemmelshaver

Davis Michael Anthony William

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Bodø sentrum. Området består av blandet bebyggelse - boligblokker, næringsbygg og restauranter. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er bestående av asfalterte veier og bygningmasse.

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Varmekabler på bad.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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 forenklet. 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.

# Egenerklæring

Tollbugata 11 B, 8006 BODØ

08 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tollbugata 11 B	Tollbugata 11 B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

december, 2023

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.

I have lived in this home since january 2024

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 selger

Selger

Davis, Michael Anthony William

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

a missing part in the shower drain was installed in Feb 2024 by the construction company shortly after I moved in....it was to prevent the return vent smell. All has been normal since then.

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

there was a small water supply valve leak in the 4th floor storage room in February 2024 and the parts was replaced by the construction company. no issues thereafter.

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



## 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

previously mentioned: there was a small water supply valve leak in the 4th floor storage room in February 2024 and the parts was replaced by the construction company. no issues thereafter.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

there was a small water supply valve leak in the 4th floor storage room in February 2024 and the parts was replaced by the construction company. no issues thereafter.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gunvald Johansen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.**

there is concerns from the housing association representing apartments on the opposite side of the building (west facing) regarding modification of neighbor building Joh Lovold waterside facade. This concern does not impact H703



## 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

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Michael Anthony William Davis**    **2026-06-08**

Identification

 Michael Anthony William Davis



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Michael Anthony William Davis 08/06-2026  
15:40:48

BankID OIDC  
High

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	16.10.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	36/3250	Bruk av grunn	()

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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	12.07.2023	2023/2451	Tinglyst	
Seksjonering	12.07.2023		18.10.2023	
Feilretting	12.07.2023 21.08.2023	2023/2452		138/47, 138/47/0/1, 138/47/0/2, 138/47/0/3, 138/47/0/4, 138/47/0/5, 138/47/0/6, 138/47/0/7, 138/47/0/8, 138/47/0/9, 138/47/0/10, 138/47/0/11, 138/47/0/12, 138/47/0/13, 138/47/0/14, 138/47/0/15, 138/47/0/16, 138/47/0/17, 138/47/0/18, 138/47/0/19, 138/47/0/20, 138/47/0/21, 138/47/0/22, 138/47/0/23, 138/47/0/24, 138/47/0/25, 138/47/0/26, 138/47/0/27, 138/47/0/28, 138/47/0/29, 138/47/0/30, 138/47/0/31, 138/47/0/32, 138/47/0/33, 138/47/0/34, 138/47/0/35, 138/47/0/36, 138/47/0/37, 138/47/0/38, 138/47/0/39, 138/47/0/40, 138/47/0/41, 138/47/0/42, 138/47/0/43, 138/47/0/44, 138/47/0/45, 138/47/0/46, 138/47/0/47, 138/47/0/48, 138/47/0/49, 138/47/0/50, 138/47/0/51, 138/47/0/52, 138/47/0/53, 138/47/0/54, 138/47/0/55

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAVIS MICHAEL ANTHONY WILLIAM F130170*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tollbugata 11B 8006 BODØ	Bosatt (B)

## Registrert grunnforensning

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Ført dato	Oppdatert dato	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
17855	Løvdgård	13.07.2022	21.08.2023	Myndighet	Kommune
				Url	
				Tilkn. eiendommer	138/47, 138/47/0/1, 138/47/0/2, 138/47/0/3, 138/47/0/4, 138/47/0/5, 138/47/0/6, 138/47/0/7, 138/47/0/8, 138/47/0/9, 138/47/0/10, 138/47/0/11, 138/47/0/12, 138/47/0/13, 138/47/0/14, 138/47/0/15, 138/47/0/16, 138/47/0/17, 138/47/0/18, 138/47/0/19, 138/47/0/20, 138/47/0/21, 138/47/0/22, 138/47/0/23, 138/47/0/24, 138/47/0/25, 138/47/0/26, 138/47/0/27, 138/47/0/28, 138/47/0/29, 138/47/0/30, 138/47/0/31, 138/47/0/32, 138/47/0/33, 138/47/0/34, 138/47/0/35, 138/47/0/36, 138/47/0/37, 138/47/0/38, 138/47/0/39, 138/47/0/40, 138/47/0/41, 138/47/0/42, 138/47/0/43, 138/47/0/44, 138/47/0/45, 138/47/0/46, 138/47/0/47, 138/47/0/48, 138/47/0/49,

138/47/0/50, 138/47/0/51, 138/47/0/52, 138/47/0/53,  
138/47/0/54, 138/47/0/55

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tollbugata 11B	H0703	138/47/0/34	36	1	1	1	Kjøkken

### Adresse

**Vegadresse: Tollbugata 11 B**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300906763		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	22.10.2024

**1: Bygning 300906763: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 22.10.2024**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	3370
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	750
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4120
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	4119
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	52

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.2021	15.07.2021	2021/3247-11
Igangsettingstillatelse	24.02.2022	28.02.2022	2021/3247-32
Midlertidig brukstillatelse	02.04.2024	10.01.2024	2021/3247-91
Ferdigattest	22.10.2024	22.10.2024	2021/3247-96

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tollbugata 11B	H0703	138/47/0/34	36	1	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H09	8	441	0	441	0	0	0
H08	8	441	0	441	0	0	0

H07	8	441	0	441	0	0	0
H06	8	441	0	441	0	0	0
H05	8	441	0	441	0	0	0
H04	7	527	0	527	0	0	0
H03	5	486	0	486	0	0	0
H02	0	49	402	451	0	0	0
H01	0	103	348	451	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/47

Bruksnavn	TOLLBUGATEN 11-13	Beregnet areal	913.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	447
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463240.68	473172.55	0	Ja	913.5	

NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626  
1303 SANDVIKADato: .....02.07.2024  
Saksbehandler: .....Hanne Langø Aasmoe  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....64488/2024  
Saksnr./vår ref.: .....2021/3247  
Arkivkode: .....138/47

## Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Tollbugata 11, 8006 BODØ	Gbnr:	138/47
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	300906763
Tiltakshaver:	LØVOLD GÅRDEN AS		
Bygningstype:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer	Tiltaksart:	Nytt bygg – boligformål, mm

Bodø kommune ga midlertidige brukstillatelser for tiltaket 05.12.2023 og 02.04.2024.

Brukstillatelsene omfatter hele bygningen.

Grunnet uforutsette forsinkelser i arbeidet, har dere bedt om at den tidligere oppgitte fristen for utførelse av gjenstående arbeid forlenges.

Vi bekrefter at ny frist for å utføre gjenstående arbeide er 01.10.2024.

Hanne Langø Aasmoe  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

LØVOLD GÅRDEN AS

Postboks 209

8001

Bodø

---

### Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø  
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00  
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no  
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013



## **SAKSBEHANDLING**

### **Generell informasjon**

Ferdigattest gis etter søknad datert 01.10 og 09.10.2024 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist:**

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

### **Rett til å kreve begrunnelse:**

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføring av vedtaket**

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

### **Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning**

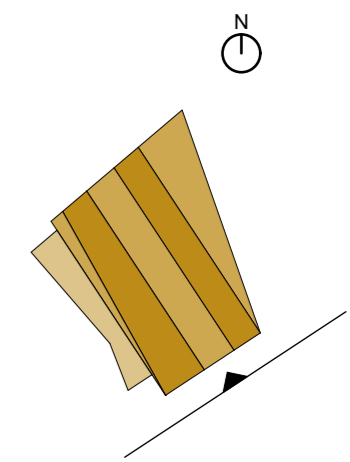
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til [postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no).

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### **Kostnader ved klagen**

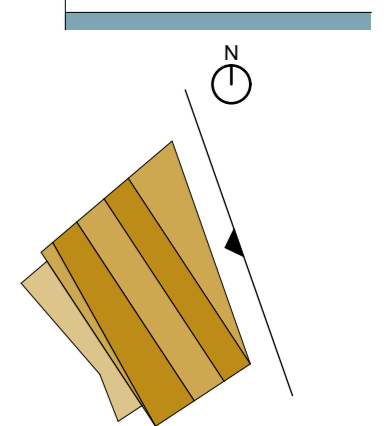
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning. Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.no) - forvaltningsloven.



5196055 - A40-1 - Løvgårdgården - **Fasade Sørøst** - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.  
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen  
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

**Norconsult**  
Arkitektur - Bodø



5196055 - **A40-4** - Løvoldgården - **Fasade Nordøst** - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.  
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen  
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

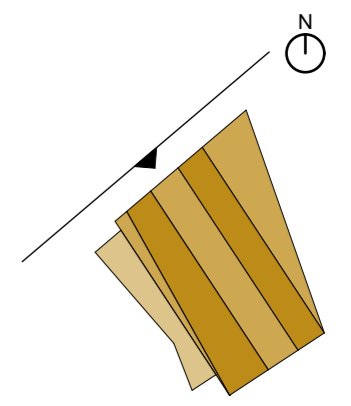
**Norconsult**  
Arkitektur - Bodø



5196055 - **A40-2** - Løvoldgården - **Fasade Sørvest** - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.  
 Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen  
 beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

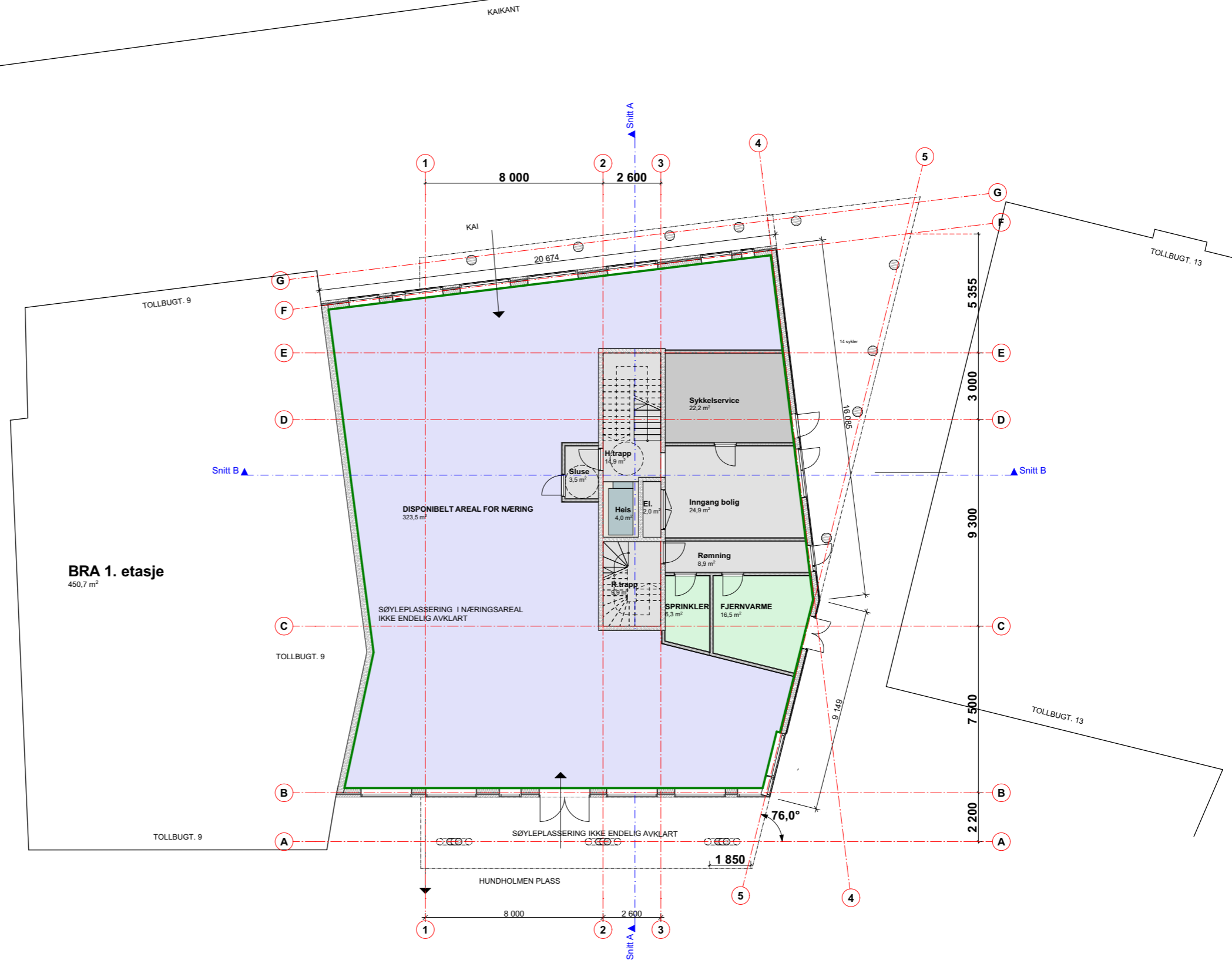
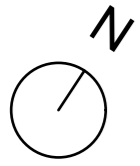
**Norconsult**  
 Arkitektur - Bodø



5196055 - **A40-3** - Løvgårdgården - **Fasade Nordvest** - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

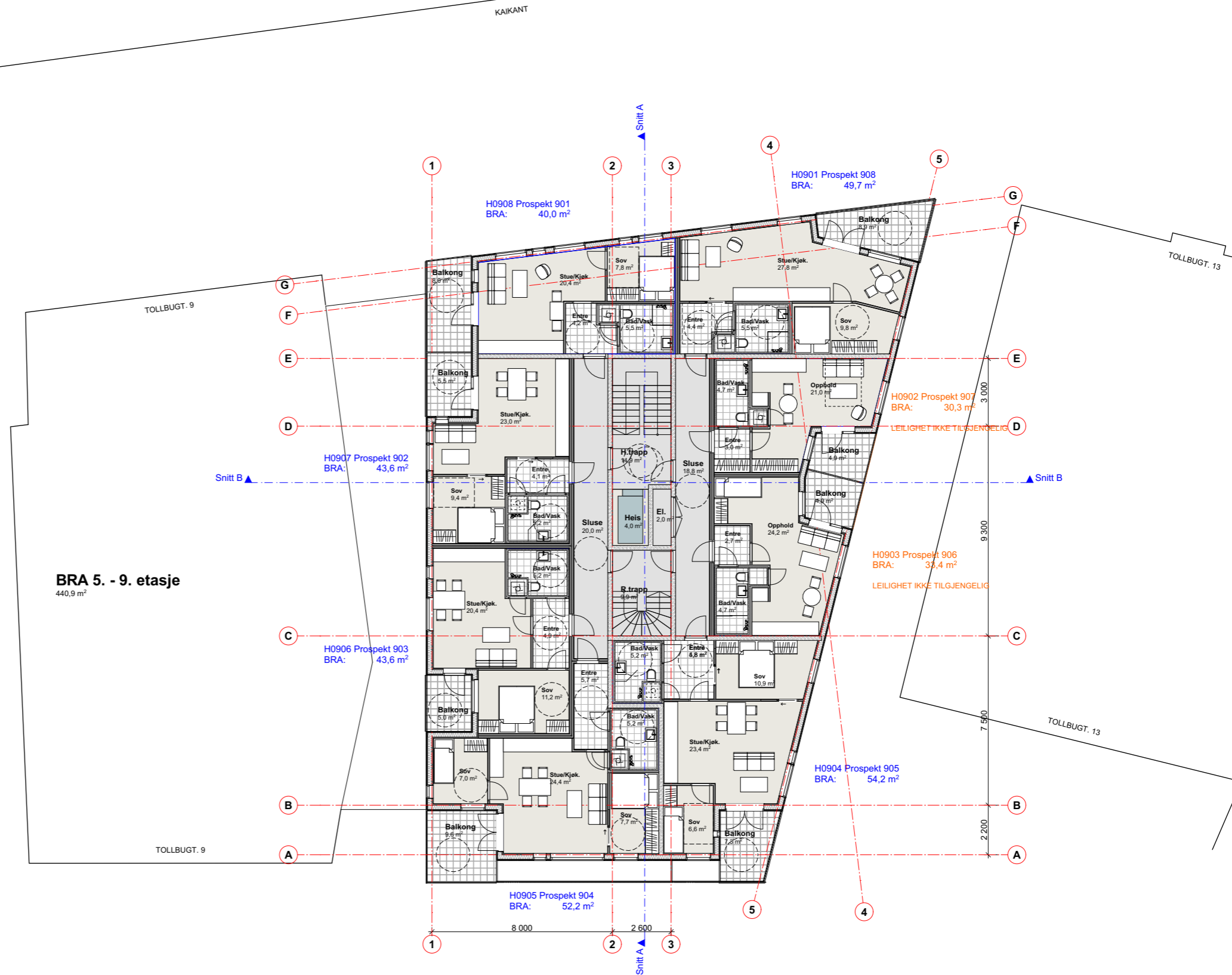
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.  
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen  
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

**Norconsult**  
Arkitektur - Bodø



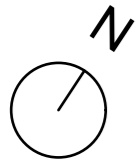
5196055 - A20-1 - Løvdgård - Plan 1. Etasje - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

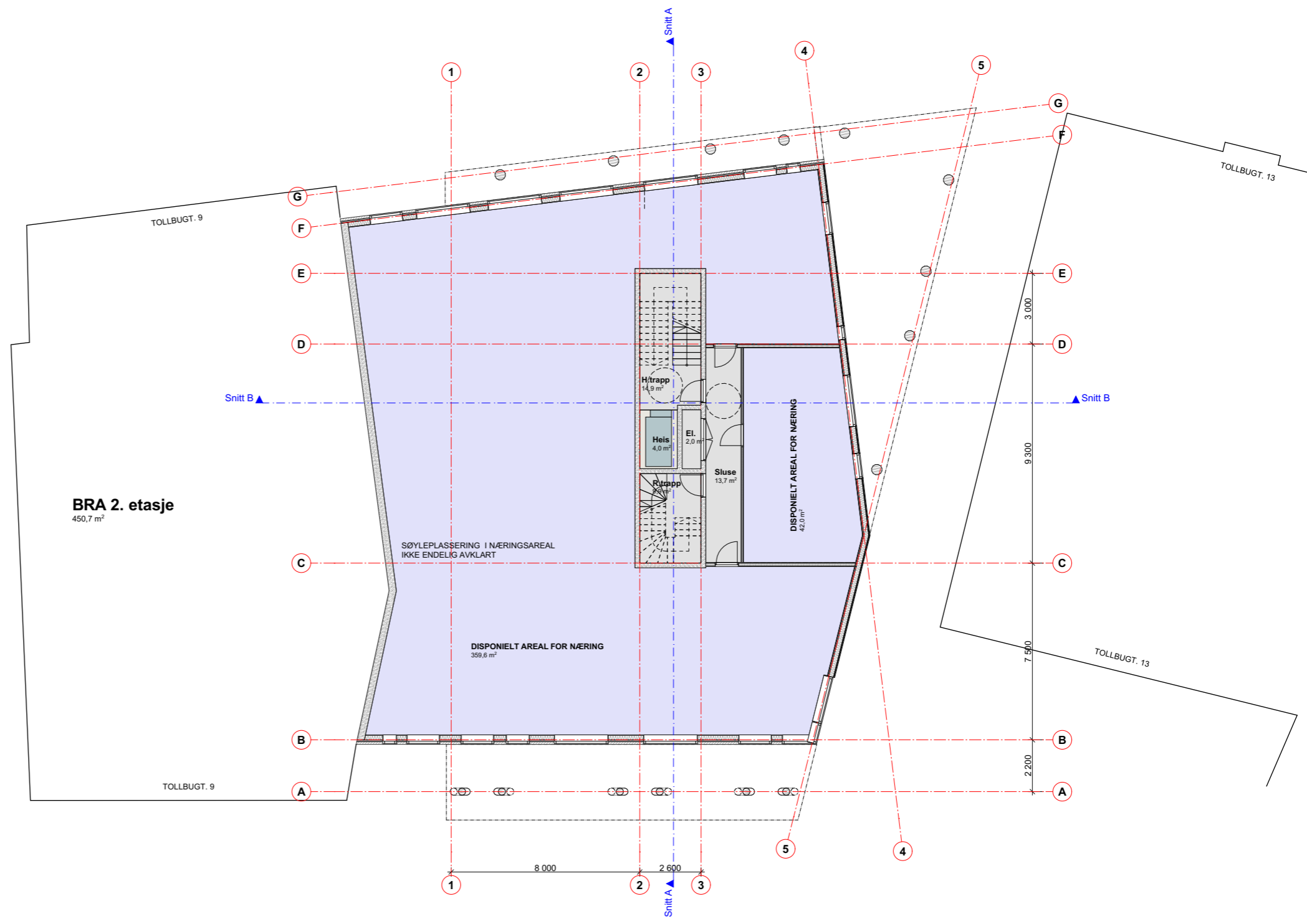


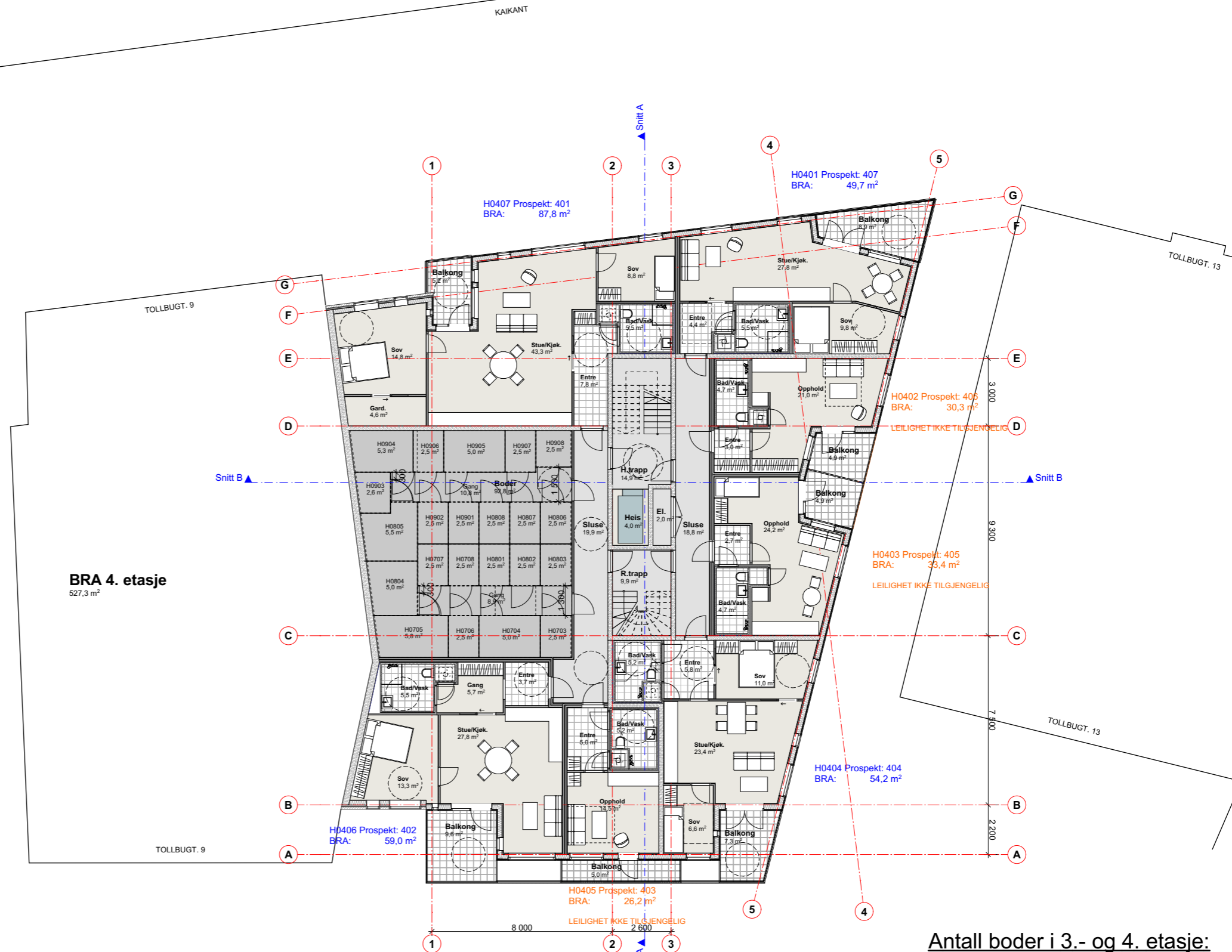
5196055 - A20-6 - Løvoldgården - Plan 5 - 9. etasje - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



KAIKANT

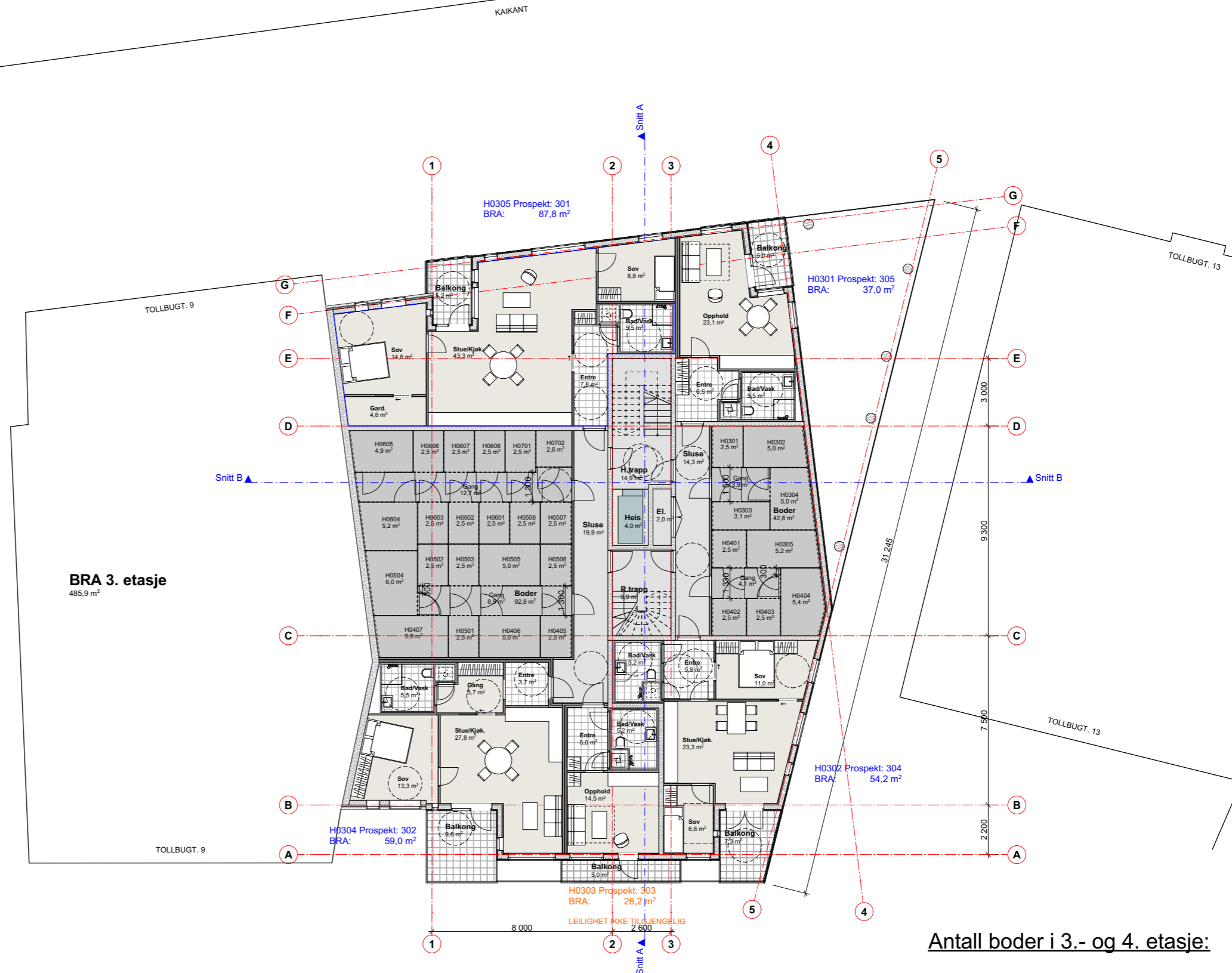




**Antall boder i 3.- og 4. etasje:**

36 x 2,5 kvm boder

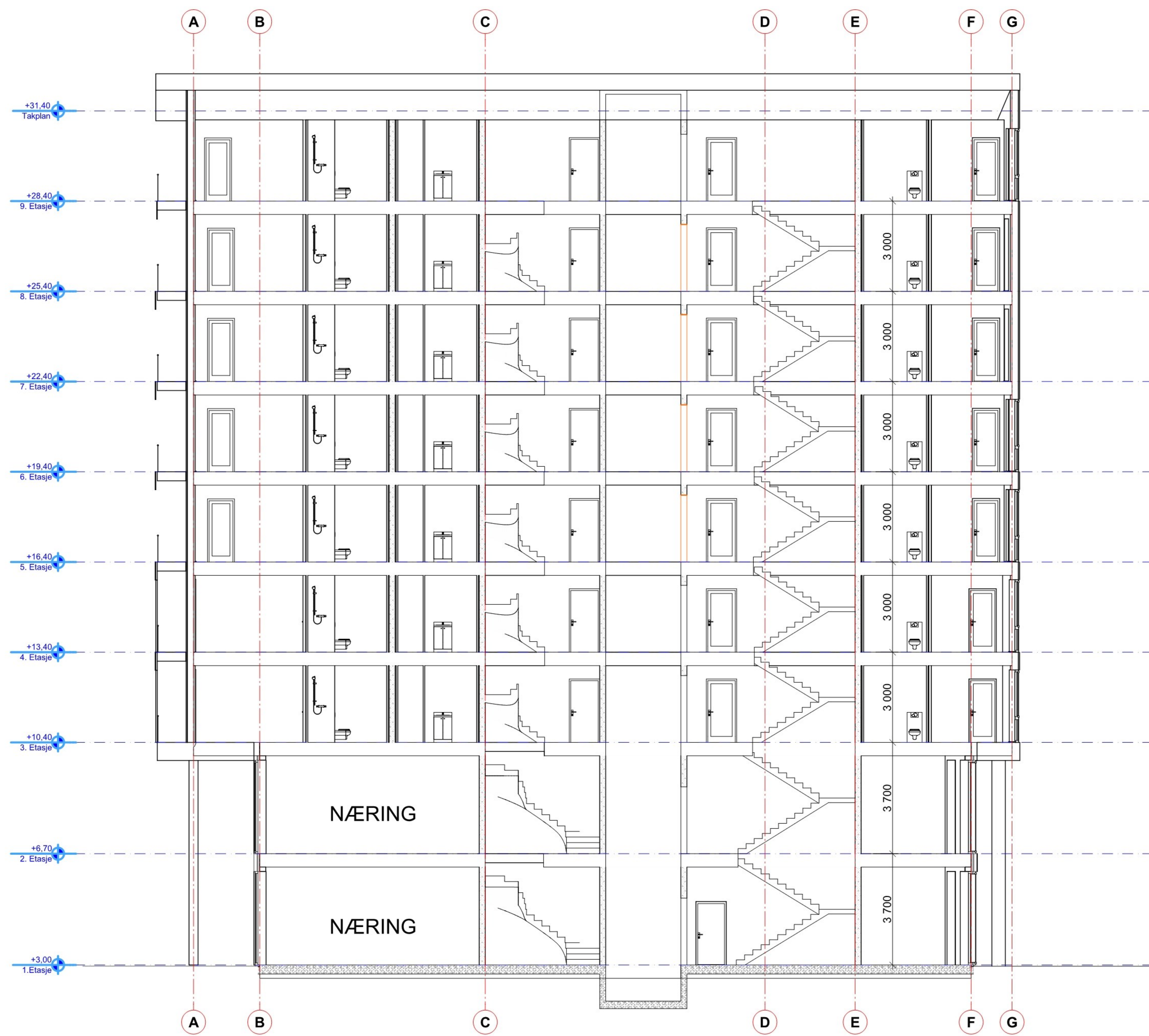
16 x 5 kvm boder



**Antall boder i 3.- og 4. etasje:**

36 x 2,5 kvm boder

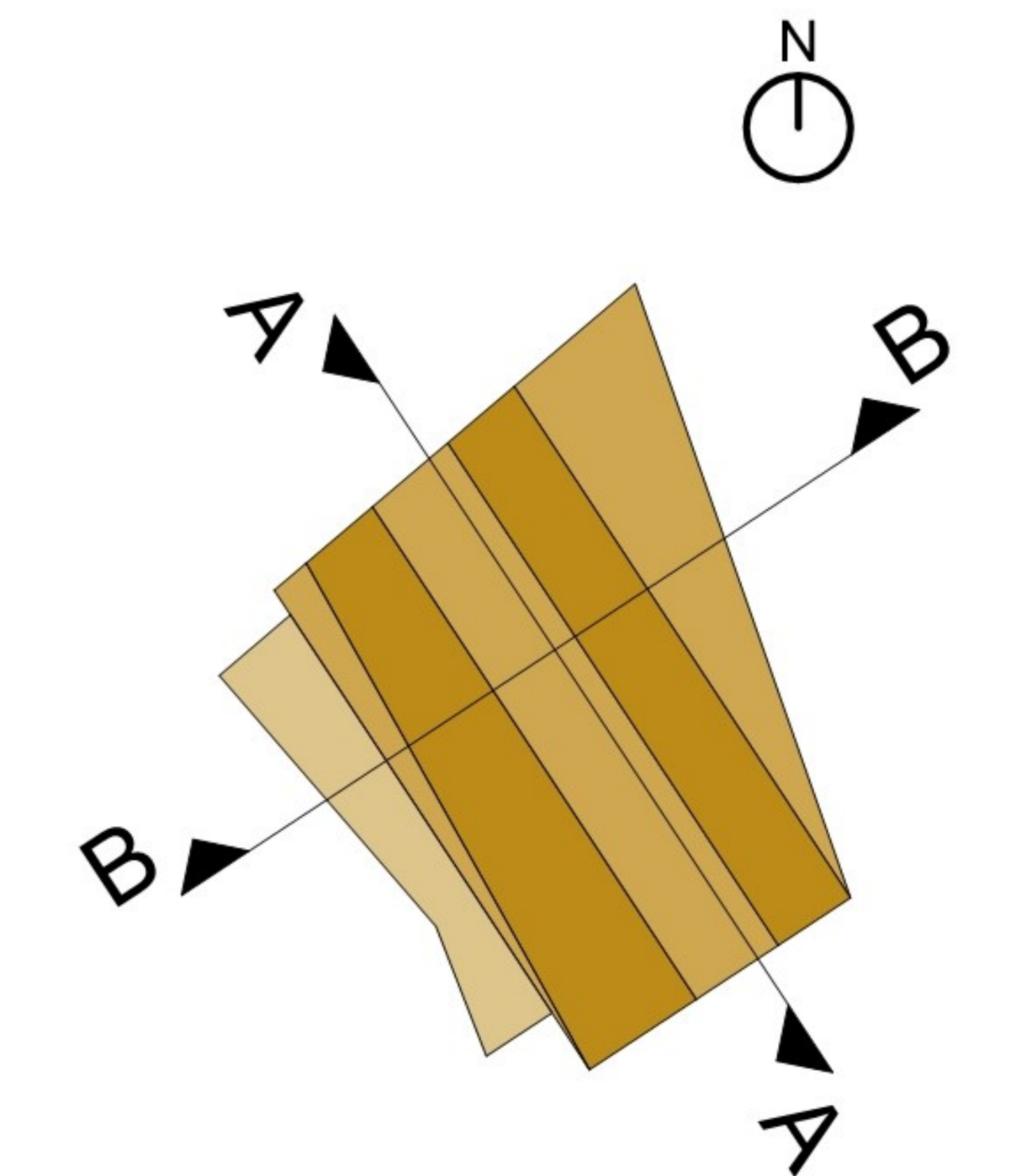
16 x 5 kvm boder



1:200 Snitt A



1:200 Snitt B



5196055 - A30-1 - Løvoldgården - Snitt A og B - 2021-05-04 - 1:200 - Rammesøknad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**LØVOLDGÅRDEN BOLIGSAMEIE**

**Org nr: 932 561 778**

Vedtekter vedtatt 02.11.2023

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

Sist endret på årsmøtet den 03.04.25.

## **1. Navn**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Løvoldgården Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.10.2023.

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 138, bnr.47, snr. 1-55 i Bodø kommune. Sameiet består av 52 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: • Bod

### **1.3 Formål**

Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

## **2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

(1) Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold i sameiet.

(3) Godkjenning fra styret i sameiet er ikke nødvendig for endring av eier eller leietaker av næringsseksjonen.

(4) Ved eierskifte på seksjonene betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 60 døgn årlig, jf. eierseksjonsloven §24.

## **2-2 Rettslig råderett over boder**

(1) Alle boder er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og kan bare selges sammen med boligseksjonen.

## **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten vedtak av årsmøtet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slik som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-4 Bruk av næringsseksjoner**

(1) Næringsseksjonene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.

(2) Bruk av næringsseksjonen i samsvar med godkjente reguleringsformål anses ikke i seg selv å være til skade eller ulempe for boligseksjonene. Det samme gjelder åpningstider i henhold til offentlige retningslinjer, herunder varelevering utenom åpningstider.

(3) Hverken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i næringsseksjonene.

(4) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på 1. og 2. etasje av byggets fasade innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styrets eller sameiets samtykke er ikke nødvendig. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

(5) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

(6) Restaurantdrift

Det tillates restaurantdrift i næringsseksjonene i 1. og 2. Etasje. Restaurantdriften setter likevel begrensninger som gjør at gatekjøkken ikke tillates.

### **3-5 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Har sameiet vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre bruksenheter og slik at skader på fellesarealene forebygges. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet, (listen er ikke uttømmende)

Inventar

- a) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- c) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- d) Listverk, skillevegger, tapet
- e) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- f) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) Vinduer og ytterdører
- i) Filterbytte på ventilasjonsaggregat

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

(6) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig melding til sameiet.

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på de enkelte seksjonseierne, jf. Punkt 4-1. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjoner og utskifting når det er nødvendig, og utbedrift av tilfeldig skade.

Sameiets vedlikeholdsplicht omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av:

- a) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- b) Oppvarming av fortau på kommunal grunn
- c) Drift og vedlikehold av rør og varmekabler tilknyttet oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn
- d) Drenering
- e) Vann og avløp, inkludert pumpestasjon
- f) Brannalarmanlegg, andre varslingsanlegg som installeres
- g) Heis
- h) Renhold og vedlikehold av disponibelt rom, teknisk rom, felles trappegang og øvrige fellesarealer.
- i) Bjelkelag
- j) Bærende vegg- og takkonstruksjoner.
- k) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger i den enkelte seksjon
- l) Fjernvarmeanlegg
- m) Ventilasjonsanlegg i fellesarealer

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

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

(4) Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplicht, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. 7-3 Samordningsplikt

(1) Vedlikehold som medfører endringer i eiendommens form, farge eller arkitektonisk uttrykk kan bare skje etter en helhetlig plan godkjent av årsmøtet.

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal.
- Oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn, herunder drift og vedlikehold av rør og varmekabler tilknyttet oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn.
- Vedlikehold og utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikehold og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Eiendomsskatt, dersom den ikke blir fakturert til hver seksjonseier
- Forsikring bygg
- Brannalarmanlegg og evt. andre varslingsanlegg som tjener fellesskapets interesse som installeres senere.
- Eventuelle vaktmestertjenester som utføres til nytte for alle seksjonseierne, også boligseksjonen
- Evt. avsetning til fremtidig vedlikehold
- Styrehonorar
- Forretningsførsel, konsulentbistand og annen juridisk bistand som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

Kostnadene fordeles i henhold til intern sameiebrøk og fordelingsnøkkel i sameiet mellom de enkelte seksjonene.

(2) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av eier av næringsseksjoner i 1. og 2. etasje:

- Kostnader knyttet til renovasjon for næringsseksjonene i 1. og 2. Etasje.

- Kostnader til drift og vedlikehold av næringsseksjoner med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonseierne. Dette innebærer blant annet:
  - o Fasade og bygningskropp på næringsseksjonene fra 1. til og med 2. etasje, herunder utskifting av egne dører, vindu og fasade, og vindusvask.
  - o Ventilasjonsanlegg som betjener næringsseksjonene særskilt.

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

- Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesareal som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for boligseksjonene dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk.
- Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkonger tilknyttet boligseksjonen.
- Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
- Fasade 9 til 3. etasje
  
- Kabel-tv og internett
- Renovasjon for boligdelen hvis denne ikke faktureres direkte til boligeier fra renovasjonsselskapet.

Det føres et eget underregnskap for kostnadene, og kostnadene fordeles etter brøk:

(4) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene i 2. Etasje samt samtlige av boligseksjonene.

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis.

(5) Følgende kostnader skal dekkes av den enkelte seksjonseier:

- Kostnader til fjernvarme/varmtvannbelastes i henhold til sameiebrøk for boligseksjoner, og fordeles etter måleravlesning for næring.
- Egenandel og øvrige kostnader for skader meldt på sameiets byggforsikring dekkes av den som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygget hvor skaden har oppstått.

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes 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.

## **5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **5-4 Seksjonseierens heftelsesform for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 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.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel 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 eierseksjonsloven § 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.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Styret skal representere alle seksjonseierne, og det er ønskelig at styret settes sammen slik at både næring- og boliginteresser er representert i styret. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

(2) Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styre bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 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.

### **7-3 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med 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.

### **7-5 Inhabilitet**

(1) 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.

### **7-6 Representasjon og fullmakt**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i felleskap.

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. (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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. 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 en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet**

(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 som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være tydelig angitt. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minste to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

(1) Årsmøte skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Årsmøtet skal uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

(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.

### **8-5 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.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen, 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. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Stemmerett og fullmakt**

1) På årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med en stemme hver.

(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 eierseksjonsloven § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### **8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 felleskostnadene,

beslattes 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 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 beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-9 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.

### **8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

**9. Oppvarmingsanlegg uteareal** Det er i henhold til utbyggingsavtale med Bodø Kommune etablert snøsmelteanlegg utenfor sameiets eiendom. Anlegget skal driftes og vedlikeholdes av sameiet.

## **10. Forsikring**

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Egenandel og øvrige omkostninger for skader meldt på boligsameiets byggforsikring skal dekkes av den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygningsmassen hvor skaden har oppstått, med mindre annet følger av sameiets vedtekter eller lovgivning. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

## **11. Revisor og regnskapsføring**

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **12. Elektronisk kommunikasjon**

(1) Sameiet kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

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

(3) Seksjonseieren må til enhver tid påse at Sameiet har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til seksjonseieren kan innholdet sendes skriftlig pr brev. Henvendelser fra seksjonseieren til styret kan gjøres til styrets felles e-postadresse.

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

### **13. Videoovervåkning**

Videoovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, med det hensyn å ivareta sikkerhet og forebygge skadeverk. Overvåkingen skal skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Styret er ansvarlig for at overvåkingen utføres lovlig, herunder skilting, lagring og tilgang til opptak.

### **14. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### LØVOLDGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Endret første gang 13.03.2024.

Sist endre ved årsmøtet 03.04.2025. Sist endret 08.04.26.

#### 1. Formål

Hensikten med husreglene er å skape ro, orden og trivsel i bomiljøet. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

#### 2. Ro

Det skal være ro fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og til kl 09.00 på lør-, søn- og helligdager. Boring i vegg, gulv og tak er kun tillatt mellom kl 08.00 og kl 20.00 på hverdager, og kl 10.00 til kl 20.00 på lør- og søndager. Seksjonseier/beboer må hele døgnet ta hensyn til sine naboer.

#### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å ikke kaste uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Solskjerming i innglasset balkong tillates kun i svart eller grått. Lys, (inkludert vinter- og julebelysning) på veranda og/eller innglasset balkong skal kun ha fast, varm hvit farge. Blinkende, pulserende eller flerfarget belysning er ikke tillatt.

#### 4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet. Gjenstander som henses på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet. Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke på/i sameiets fellesanlegg. Dette

inkluderer utendørs på sameiets eiendom. Røyking i egen seksjon skal utøves med hensyn til naboer, inkludert luftinntak til ventilasjonsanlegg montert på fasaden. Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

### **5. Låsing og nøkler**

Alle beboere plikter til enhver tid å påse at alle ytterdører er låst.

Ved tap av nøkler bestilles nye, for egen regning.

### **6. Avfall**

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller i og rundt bygget.

Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv til miljøstasjon/søppelmottak.

### **7. Dyrehold**

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **8. Ventilasjonsanlegget**

For å sikre godt inn klima er det anbefalt at filter til ventilasjonsanlegget skiftes hver 9. måned, eller oftere, i leilighetene. Hver enkelt seksjonseier er pliktig å skifte filter, bestille og få gjennomført årlig service. Dette må betales direkte til leverandør fra seksjonseier.

### **9. Brannvarsling**

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann.

Seksjonseier plikter å til enhver tid gjøre seg selv og andre beboere/leietakere kjent med branninstruks for sameiet. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart trykke på avstillingsknapp og lufte ut for å unngå full alarm i bygget med tilhørende utrykning.

Ved falsk alarm og faktisk utrykning vil den enkelte eier bli belastet gebyr for unødig utrykning fra Salten Brann. Dersom det utløses en falsk alarm i hele bygget og styret i sameiet får stanset utrykningen fra Salten Brann ilegges seksjonseier et gebyr på kr 4000 dersom styret vurderer uaktsomhet som årsak til utløst alarm og manglende avstilling.

Branninstruks finnes på «MIN SIDE», og henger i tillegg sammen med orienteringsplan ved inngangsdøren i 1. etasje.

### **10. Utleie**

Ved utleie skal dette registreres inn av seksjonseier via «MIN SIDE».

### **11. Grilling**

Det er kun lov med elektrisk/gass grill på balkongene. Dette på grunn av brannfaren.

### **12. Generelt**

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.

Dette kan meldes inn til sameiets emailadresse: [lovoldgaarden@mittnobl.no](mailto:lovoldgaarden@mittnobl.no)

Meldinger fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 1 av 2

Løvdgårdens Boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	704/34
Tollbugata 11 B	<b>Type:</b>	Sameie
8006 BODØ	<b>Eiere:</b>	Michael Davis
<b>Organisasjonsnr:</b>	932 561 778	<b>Seksjonsnr:</b> 34

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 1 489

Felleskostnader:	Fellesutgifter- Lik fordeling bolig	78
	Drift/vedlikehold -Brøk bolig	352
	Drift/vedlikehold- Brøk alle	711
	Drift/vedlikehold -Brøk 2.-9. etg	348

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 040
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	88 699

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Martin Vestnes Fure

Adresse: Tollbugata 11 B

Postnr/-sted: 8006 BODØ

Telefon: Mob.: +4799390534

E-post: lovdgaarden@mittnobl.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 08.06.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 040	Andre inntekter:	96
Annen formue:	12 837	Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 138/47 - seksjon:34

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	925
------------------	------	-------------	-----

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring AS	Polisenr:	4377246
--------------	-------------------------	-----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0703

Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms	P-rom	31
Fasiliteter:					

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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.

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.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 2 av 2

Løvdgårdens Boligsameie

**Vår ref.:** 704/34

Tollbugata 11 B

**Type:** Sameie

8006 BODØ

**Eiere:** Michael Davis

**Organisasjonsnr:** 932 561 778

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

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



Bodø kommune

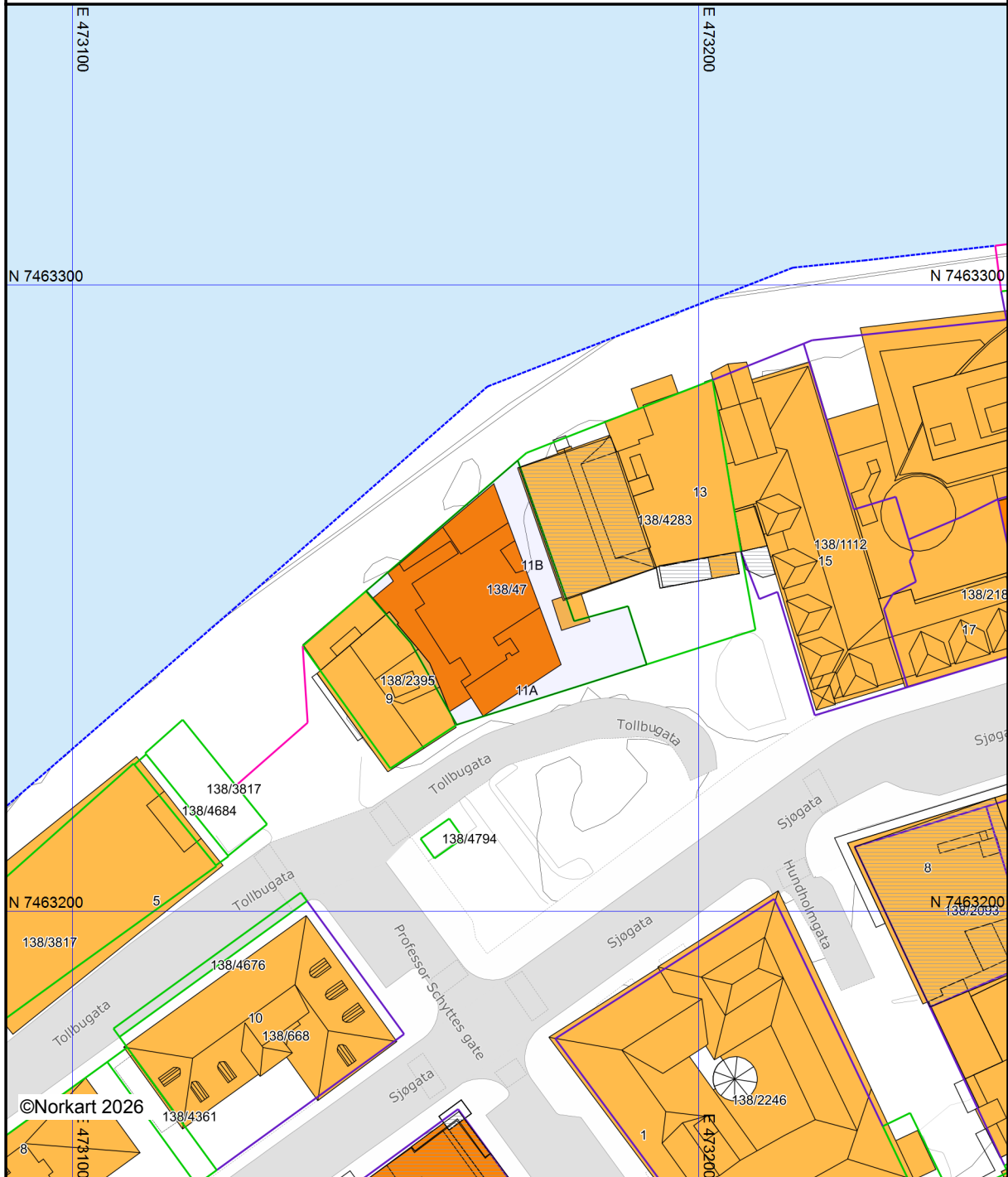
# Grunnkart

Eiendom: 138/47/0/34  
Adresse: Tollbugata 11B  
Dato: 08.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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





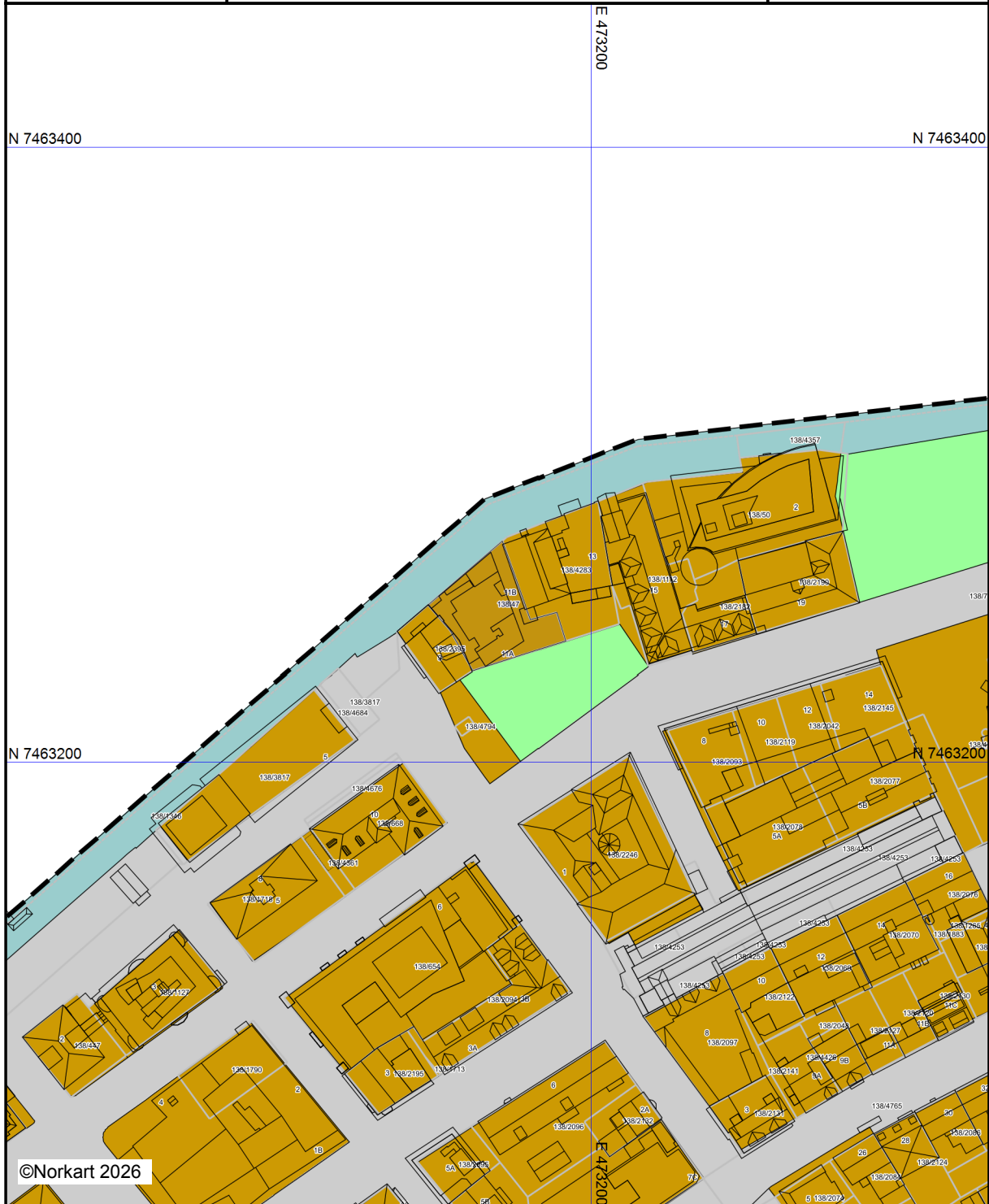
Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 138/47/0/34  
Adresse: Tollbugata 11B  
Dato: 08.06.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



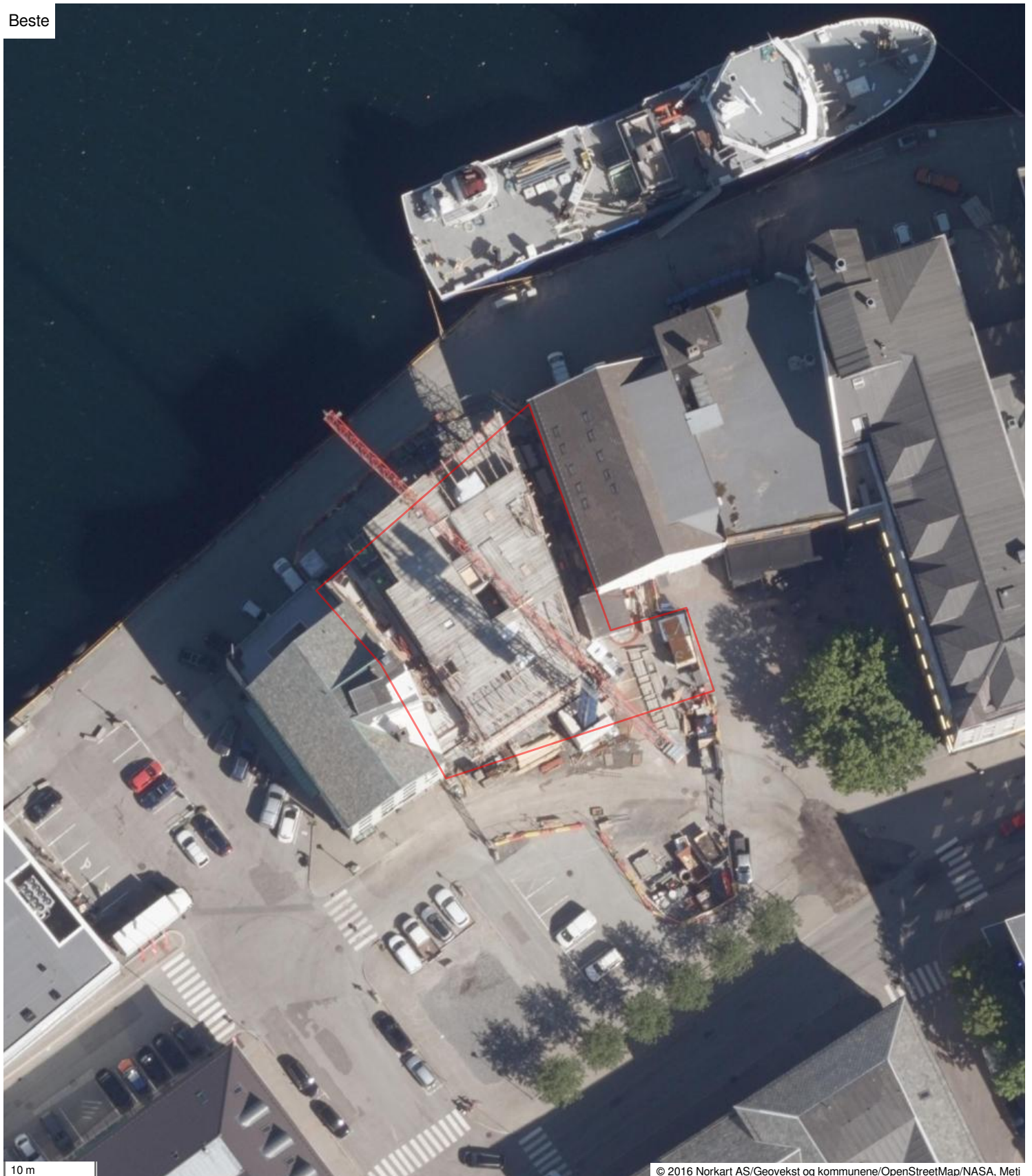
©Norkart 2026

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.

# Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/47//



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2022



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2006



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1946



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



## **PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR TOLLBUGATA 9-13 OG HUNDHOLMEN Plass, BODØ SENTRUM**

**PLAN-ID 2015003**

**08.02.2017, endret 30.03.2017, revidert 25.03.2021**

Siste behandling i PNM komiteen dato: 08.03.2017

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 30.03.2017

Under K. Sak nummer: 17/30

---

formannskapssekretær

---

### **PLANBESTEMMELSER**

#### **§1 GENERELT**

##### **1.0 Formål**

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og oppholdsareal, kontor, offentlig / privat tjenesteyting, bevertning, forretning og parkering. Planen legger også til rette for gatetun og havnepromenade, samt bevaring av kulturminner.

##### **1.1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2015003. Planen er i målestokk 1:500.

Planområdet er i dag uregulert.

##### **1.2 Planområdets arealformål**

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

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

- Sentrumsformål (BS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

- Veg (SV) - offentlig
- Gatetun (SGT) – offentlig
- Kai (SK) - offentlig

Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

- a) Hensynssone, bevaring av kulturmiljø (H 570)

## **§ 2 FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1 Støy – støyskjerming**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller nyere utgaver av denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) Stille side kan oppnås med utlufting mot innglasset balkong.

### **2.2 Universell utforming**

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift. Minimum 10% av boenhetene skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

### **2.3 Parkering**

Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Sykkelparkering til boligprosjekt i planområdet kan delvis etableres på o\_SGT etter nærmere avtale med Bodø kommune. Plassene kan etableres utenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang forutsatt at de har god kvalitet og er overbygde.

### **2.4 Leke- og uteoppholdsareal**

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

Kommuneplanens krav til lekeområde og felles uteoppholdsareal kan løses som en del av oppgradering og tilrettelegging av Hundholmen plass.

Arealet skal ha tiltalende og helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet for bruk uansett alder og brukernes funksjonsnivå. Deler av arealet skal bestå av vekstlag og være tilrettelagt for beplantning.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal. Innglassing av balkong/terrasse må kunne åpnes.

### **2.5 Estetikk**

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet i samspill med eksisterende historiske bygninger.

### **2.6 Klima**

Det skal tas hensyn til vind- og solforhold ved utforming av utearealer.

### **2.7 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for omsøkt felt skal det foreligge overordnet utomhusplan i passende målestokk.

## **2.8 Energiforsyning**

Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m<sup>2</sup> skal kunne knyttes til fjernvarmen.

Eksisterende nettstasjon skal flyttes fra dagens plassering og reetableres innenfor planområdet. Nettstasjonen skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.

## **2.9 Avfall**

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallhåndtering. Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for husholdningsavfall, disse kan plasseres på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø Kommune. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jf. § 2.7), og løses i samråd med renovasjonsselskap. Næring skal ha avfallsrom i 1.etg.

## **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Sentrumsformål**

### **3.1 Generelt**

Innenfor området benevnt BS1, BS2 og BS3 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Innenfor området benevnt BS4 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig i 3. og 4. etasje, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Minimum 60% av fasader på gateplan mot gatetun skal være transparente og ha innganger fra det offentlige rom.

Det tillates skjerming / innglassing av balkonger. Ventilasjonsanlegg kan ha inntak av friskluft fra fasade mot kai dersom det kan dokumenteres at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav.

Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor byggeområde BS2 og BS3 tillates revet.

#### **3.1.1 BS1 / Tollbugata 9**

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3.-6.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / kontor / bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS1 er 2500 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder. Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, trekkes inn fra gesims og være i tråd med fasade- og takvern.

#### **3.1.2 BS2 / BS3 Tollbugata 11**

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3.-9.etasje: Bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS2 og BS3 er 5600 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bolig tillates fra og med 3. etasje i BS2.

Det tillates utkragede balkonger på inntil 1 meter mot kai.

Innenfor området regulert til 20,6 m mot Tollbugata 9 kan takterrasser innglasses inntil 3 meter over

regulert høyde. Disse skal trekkes tilbake fra o\_Kai og o\_SF1.

Overkant gulvnivå på nederste etasje mot havnepromenaden tillates anlagt på c +3,0 m (NN2000)

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.

Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, og utgjøre maksimum 15 % av tilhørende takflate.

Parapeter på skrå vegger skal være i samme vinkel som vegg.

I del av formålsområde hvor det er høyderegulert til kote + 20,6 tillates det oppført rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

BS2 og BS3 skal bygges som én sammenhengende bygning, med felles arkitektonisk uttrykk.

BS3 og Gatetun skal bygges som ett sammenhengende plassrom i hele feltets bredde på bakkeplan, bygningsvolum i BS3 tillates fra 4.etasje. Tilpasninger som følge av konstruksjon og nødvendige bygningstekniske krav tillates under bygningsvolum. Det tillates at konstruktive elementer føres ned på bakken.

Passasjen fra gatetun til kai skal være felles og allmenn tilgjengelig gjennom hele døgnet. Området skal være opplyst og trygt å ferdes i.

I formålsområde BS3 tillates bolig i hele bygget, over område avsatt til gatetun.

### **3.1.3 BS4 / Tollbugata 13**

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3. - 4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS4 er 2600 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.

Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, trekkes inn fra gesims og være i tråd med bygningvern.

### **3.2 Byggegrenser**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

## **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.2 Veg – o\_SV**

Området benevnt o\_SV omfatter del av vegareal i Sjøgata. Innen o\_SV gjelder reguleringsplan for Sjøgata vest og del av Professor Schyttes gate, PlanID 2016017.

### **4.3. Gatetun – o\_SGT**

Gatetun skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet. Areal innenfor formålsgrense o\_SGT1-2 og BS3 skal utformes som en helhet, i samarbeid med Byutvikling.

Det tillates etablert nettstasjon, offentlige toaletter, sykkelparkering e.l. på gatetunet. Dette skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.

Gatetun skal opparbeides med god kvalitet og legge til rette for lek og opphold. Det tillates ikke motorisert

ferdsel utover utrykningskjøretøy, henting av avfall og tidsavgrenset varelevering. Gatetun skal opparbeides slik at det skaper en god sammenheng med havnepromenaden.

Gatetun skal ha en ganglinje ut mot hvert hjørne. Det skal etableres soner for ulik aktivitet og møblering. Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafikksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen.

Gatetun skal være godt opplyst på kveldstid. Gatetun skal utformes med en kombinasjon av harde og myke flater. Beplantning skal være en del av helhetsuttrykket.

#### **4.3.1 Gatetun – o\_SGT1**

Innenfor o\_SGT1 skal det etableres område for lek og opphold i tråd med kommuneplanens krav, jf. §6.4. Leke – og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.

#### **4.3.2 Gatetun – o\_SGT2**

Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor o\_SGT2 tillates revet. Gatetunet skal opparbeides som en helhet i sammenheng med o\_SGT1. Området o\_SGT2 kan benyttes til drosjeoppstilling frem til ny lokalisering av drosjer er avklart og etablert.

#### **4.5 Kai – o\_SK**

Opparbeidelse av kaiområdet innenfor planområdet skal skje iht. prinsippene i planen for HP3 i Nerbyenplanen (PlanID 1024). Ytre del av kai er offentlig tilgjengelig som kaipromenade. Området kan ikke benyttes til lagringsområde.

Det tillates kjøring for rednings- og nyttekjøretøy på kai. Det tillates adkomst for varelevering og avfallshåndtering på kai.

### **§ 5. HENSYNSSONER**

Innenfor områder avsatt som hensynssoner gjelder følgende:

#### **Bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bevaringen gjelder fasader og takflate, jf. sone for bevaring av kulturmiljø i plankartet.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

#### **Bevaring kulturmiljø (H570\_2)**

Bevaringen gjelder fasader og takflate, jf. sone for bevaring av kulturmiljø i plankartet.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

### **§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER**

#### **6.1 Bestemmelsesområde #1**

Utgraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#1 ut over fortau/gatetun fra k + 10 m.

#### **6.2 Bestemmelsesområde #2**

Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#2 ut over kai fra k + 10 m. Utkraving av BS1 skal ta hensyn til fasadevern, materialbruk skal videreføres.

### **6.3 Bestemmelsesområde #3**

Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#3 ut over fortau fra k + 5,0. Utkraving skal ta hensyn til fasadevern, materialbruk skal videreføres.

### **6.4 Bestemmelsesområde #4**

Innenfor området benevnt med BG#4 skal det etableres område for lek og opphold i tråd med kommuneplanens krav. Det skal legges til rette for lek i form av skulpturelle elementer og abstrakte former. Leke – og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.

### **6.5 Bestemmelsesområde #5**

Innenfor BG#5 kan det etableres inngangsparti til Tollbugata 13 og terrasse for uteservering. Maks høyde k + 6,0. Det tillates rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

### **6.6 Bestemmelsesområde #6**

Innenfor BG#6 kan det etableres ny avfallsbod/varelevering og terrasse for uteservering. Maks høyde k + 6,0. Det tillates rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.1 Utomhusplan**

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en overordnet utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse. Planen skal være godkjent av Byutvikling. Detaljert plan for møblering, utforming av gatetunarealer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune ved søknad om igangsettingstillatelse for denne del.

### **7.2 Plan for anleggsrigg og anleggsfase**

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen. Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. o\_SGT og o\_SK kan benyttes til rigg i byggefasen forutsatt at riggplan ivaretar allmenn ferdsel til nabobygg og båter. Plan for anleggsfasen skal vise at Sjøgata i hovedsak skal være åpen for kjøring i begge kjøreretninger under anleggsperioden. Ulempeplanen skal godkjennes av Bodø Kommune. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.

### **7.3 Teknisk infrastruktur**

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Bodø Kommune. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente.

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging. Dette gjelder også havnepromenade, o\_SK.

### **7.4 Brannvann**

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

### **7.5 Ventilasjon**

Hvis det tas inn friskluft fra kaisiden må det legges ved dokumentasjon på at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav. Denne må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

## **7.6 Støy**

Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene iht. Pbl, TEK17 og T-1442 overholdes.

## **7.7 Skolekapasitet**

Før rammetillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig skolekapasitet.

## **7.8 Geoteknisk undersøkelse**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

## **7.9 Nettstasjon**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for valgt plassering av nettstasjon i samråd med nettleverandør og i tråd med godkjent utomhusplan.

## **7.10 Forurenset grunn**

Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø Kommune før det gis igangsettingstillatelse.

## **7.11 Fjernvarme**

For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. § 2.8, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Skriftlig bekreftelse fra BE Varme om levering må foreligge ved rammesøknaden. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.

## **7.12 Uteoppholdsareal**

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for første bolig, skal nødvendig uteoppholdsareal samt o\_SGT1 med passasje gjennom BS3 til o\_SK være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.

## **7.13 Kulturminner**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger 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.

## **7.14 Havnivåstigning og stormflo**

Ny bebyggelse skal tilrettelegges slik at den tåler økt havnivå med gulv fra kote + 3,0 m (NN2000). Eventuelle oppholdsarealer og tekniske arealer på kainivå skal sikres mot havnivåstigning og stormflo. Dokumentasjon på sikringstiltak skal sendes inn sammen med rammesøknad.

## **7.15 Oppføring av ny avfallsbod og terrasse innenfor BG#6**

Ved søknad om rammetillatelse innenfor BG#6 skal det foreligge dokumentasjon om at kaikonstruksjonene har tilstrekkelig bæreevne for omsøkte tiltak. Dette gjelder også hvis arealer innen BG#6 skal nyttes til varelevering og henting av avfall.



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	47	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	34
<b>Adresse</b>	Tollbugata 11B, 8006 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2022	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	320 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	V
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 504 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	SF

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner













































































































































Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015003 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2015003">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2015003</a> )
<b>Navn</b>	Tollbugata 9-13 og Hundholmens plass
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13815/1804_2015003_Rp_Tollbugata%209-13_plankart_planbest_20210421.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13815/1804_2015003_Rp_Tollbugata%209-13_plankart_planbest_20210421.pdf</a>

Delarealer	Delareal	RP Hensynsonenavn	Sone med angitte særlige hensyn
	9 m <sup>2</sup>	H570_1	Bevaring kulturmiljø
	584 m <sup>2</sup>	Formål Sentrumsformål	Feltnavn BS2
	160 m <sup>2</sup>	Formål Sentrumsformål	Feltnavn BS3
	9 m <sup>2</sup>	Formål Sentrumsformål	Feltnavn BS4
	107 m <sup>2</sup>	Formål Gatetun	Feltnavn o_SGT1
	53 m <sup>2</sup>	Bestemmelsesområde	utforming
	53 m <sup>2</sup>	Formål Gatetun	Feltnavn o_SGT2
	1 m <sup>2</sup>	Formål Kai	Feltnavn o_SK

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Parkbelte i industristrøk
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Friultsomsområde (på land)
	Frittliggende småhusbebyggelse		Friultsomsområde i sjø og vassdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Blokkbebyggelse		Golfbane
	Garsjer i boligområder		Grav- og umelund
	Område for forretning		Privat småbåthavn (land)
	Område for kontor		Privat småbåthavn (sjø)
	Område for industri/lager		Område for anlegg i grunnen
	Område for fritidsbebyggelse		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)		Vann- og avløpsanlegg
	Offentlig barnehage		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Anlegg for telekommunikasjon
	Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
	Offentlig kirke		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Offentlig administrasjon		Naturvernområde (på land)
	Område for særskilt angitt almenntilgitt formål		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Almenntilgitt barnehage		Andre områder for vesentlige terrengingrep
	Almenntilgitt undervisning (skole, universitet mv.)		Handelsgartneri
	Almenntilgitt institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		område for særskilte anlegg
	Almenntilgitt kirke		Annet spesialområde
	Almenntilgitt forsamlingslokale (grendehus mv.)		Fellesområder
	Områder for herberger og bevertningssteder		Felles avkjørsel
	Hotell med tilhørende anlegg		Felles gangareal
	Garasjeanlegg		Felles parkeringsplass
	Bensinstasjon		Felles lekeareal for barn
	Annet byggeområde		Felles gårds plass
	Landbruksområder		Fellesareal for garasjer
	Område for jord- og skogbruk		Felles grøntanlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Område for parselhager		Bolig/Forretning
	Annet landbruksområde		Bolig/Forretning/Kontor
	Offentlige trafikkområder		Bolig/Kontor
	Kjøreveg		Bolig/Offentlig
	Gate med fortau		Forretning/Kontor
	Annen veggrunn		Forretning/Kontor/Industri
	Gang-/sykkelveg		Forretning/Industri
	Sykkelveg		Forretning/Kontor/Offentlig
	Gangveg		Forretning/Offentlig
	Gatetun		Kontor/Industri
	Torg		Kontor/Offentlig
	Rasteplass		Kontor/Bensinstasjon
	Parkeringsplass		Offentlig/Almenntilgitt
	Kolektivanlegg		Annet kombinert formål
	Bussholdeplass		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Drosjeholdeplass		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
	Jernbane		Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Flyplass/taxebane		Område med annen særskilt angitt fare
	Havneområde (landdelen)		-----
	Kai		Grense for restriksjonsområde
	Småbåtanlegg (landdelen)		-----
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Grense for bevaringsområde
	Skipsled		-----
	Havneområde i sjø		Bevaring av bygninger og anlegg
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		-----
	Annet trafikkområde (på land)		Bevaring av bygninger
	Friområder		-----
	Park		Bevaring av anlegg
	Turveg		-----
	Anlegg for lek		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Anlegg for idrett og sport		-----
	Leirplass		Grense for fomyelsesområde
	Annet friområde		-----
	Friområde i sjø og vassdrag		Fomyelsesområder
	Badeområde		-----
	Småbåthavn		Grense for rekkefølgeområde
	Annet friområde i sjø/vassdrag		-----
	Privat veg		Rekkefølgebestemmelser
			-----
			Midlertidig trafikkområde

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsstadion
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avløpsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avløpsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Utthus/naust/badehus
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og urnelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/forretning
■	Bolig/forretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Forretning/kontor
■	Forretning/kontor/industri
■	Forretning/kontor/tjenesteyting
■	Forretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gatetun
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelveg/felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformtak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kai
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avløpsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Friområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdseil
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frisikt
■	Sikringsone - Andre sikringssoner
■	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
■	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsone - Hensyn landskap
■	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-----

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

••••••••	Gang-/sykkelveg - nåværende
••••••••	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
-----	Gangveg - nåværende
-----	Turveg/turdrag - nåværende
-----	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
-----	Jernbane - nåværende

## Reguleringsplan PBL 2008

-----
-----
-----
-----
-----

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

=====	Planens begrensning
-----	Faresonegrense
-----	Fomålsgrense
-----	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-----	Regulert tomtegrense
≠ - - - z - -	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 utnyttning
	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

# Tollbugata 11B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚌 Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Bodø stasjon Linje F7, R75	8 min 🚶 0.7 km
✈ Bodø lufthavn	20 min 🚶

## Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	11 min 🚶 1 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	15 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Clarion Collection Grand Bodø	2 min 🚶
🚗 Torggarasjen Bodø Energi AS	4 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

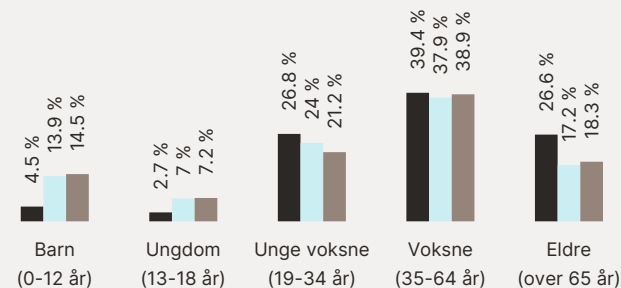


Kvalitet på skolene  
Bra 67/100



Naboskapet  
Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 🚶 0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 🚶 0.8 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1... 10 min 🚶 21 barn	0.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Sentrumsgården	3 min 🚶
Eurospar Koch Bodø	3 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 79/100

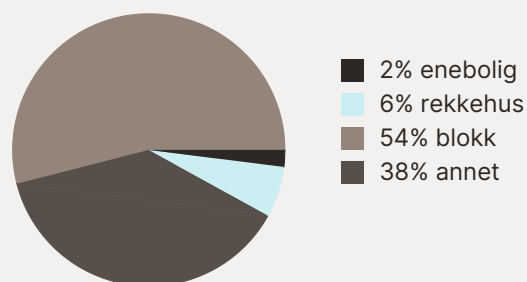
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 76/100

 Kulturtilbud  
Bra 73/100





## Sport

-  Asphaugen videregående skole ... 11 min   
Aktivitetshall 0.9 km
-  Aspåsen skole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Feel24 Balanse 2 min 
-  SKY Fitness Bodø 3 min 

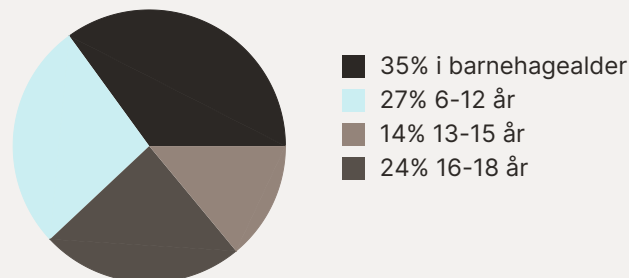
## Boligmasse



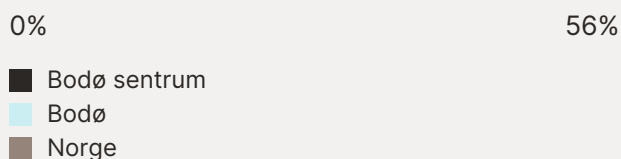
## Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 4 min 
-  Boots apotek Sentrumsgården 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

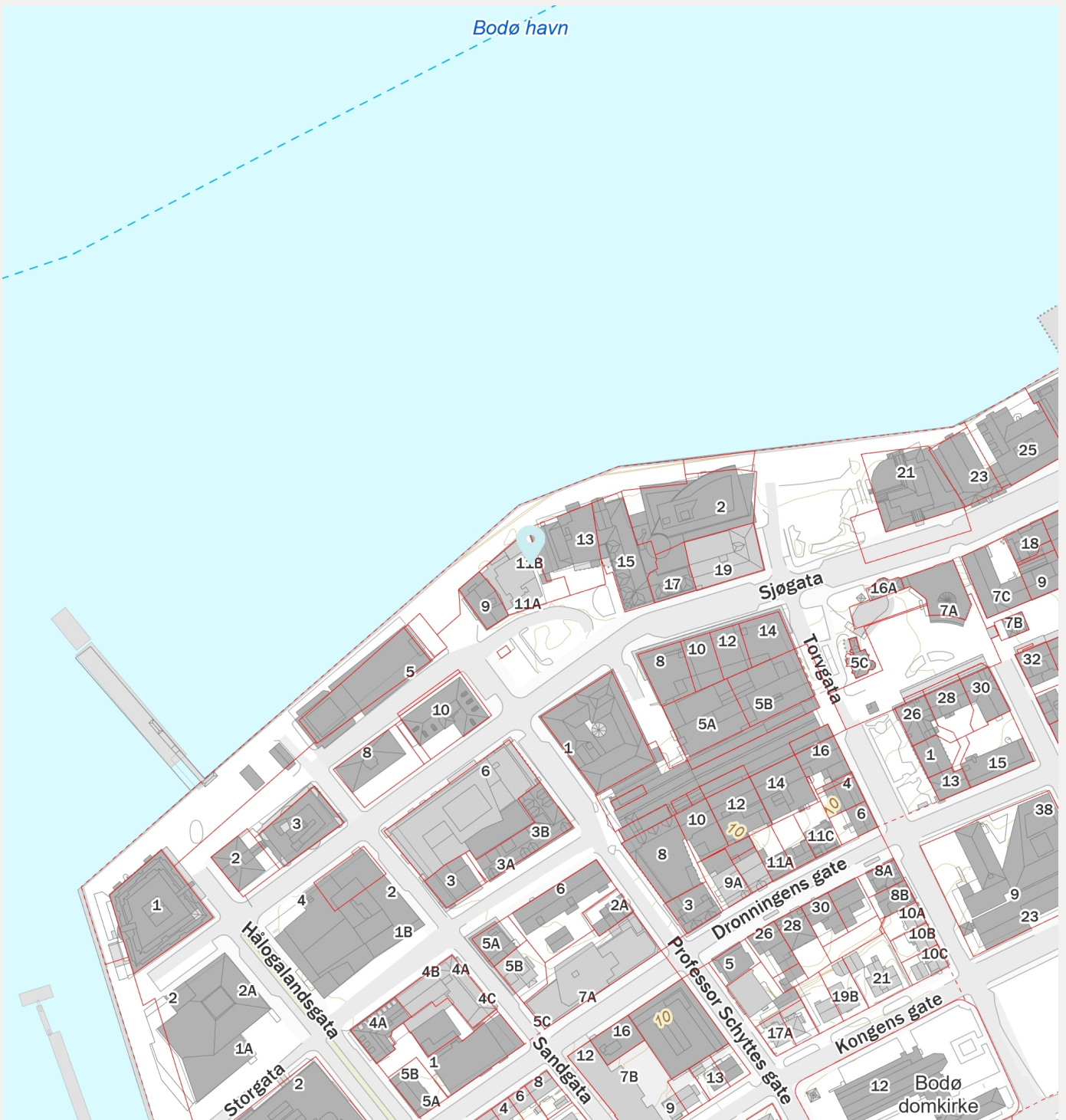
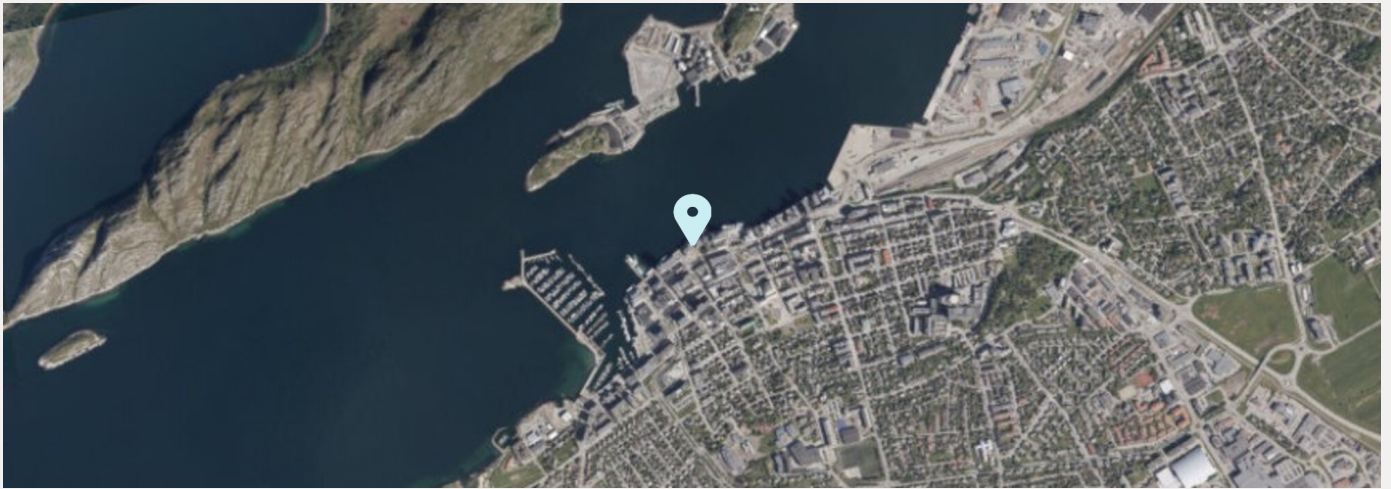


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Løvoldgården Boligsameie

**Onsdag 08.04.2026, kl. 12:00 Sted: Digital avstemming via "Min side" på Nobl.no**

## Digital gjennomføring av ordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ordinært 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 Nobl sin hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobl sitt 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](http://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 **onsdag 8.april kl. 12:00 til fredag 10.april kl. 12:00.**
- 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 «ordinært årsmøte» - trykk delta.
- Saklisten 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. **Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet tirsdag 7.april fra kl. 08:00 til onsdag 08.april kl. 08:00.**
- 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:** Styreleder Ole Martin Vestnes Fure velges som møteleder

#### **1.2 Valg av sekretær/referent**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Nobl v/Robin Nilssen velges som referent.

#### **1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**

**Forslag til vedtak:** Jan Christian Fossum velges som protokollundertegner.

#### **1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**

**Forslag til vedtak:** Innkalling og saksliste godkjennes

#### **1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

### **2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025**

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

### **3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

### **4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til kr 140 000 for perioden 2026–2027. Forslaget begrunnes med forventet arbeidsmengde og sameiets størrelse.

**Forslag til vedtak:** Samlet styrehonorar settes til kr 140 000 for perioden 2026–2027.

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ole Martin Vestnes Fure  
Styremedlem, Morten Carlsen  
Styremedlem, Gøran Hobitz  
Varamedlem, Sissel Marit Jensen

### **5.1 Valg av styremedlem**

Nåværende styremedlem Morten Carlsen er på valg.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Sissel Marit Jensen velges som styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av varamedlem**

Nåværende varamedlem Sissel Marit Jensen er på valg

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Jan Christian Fossum velges som varamedlem i 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Styret påtar seg ansvaret for å ivareta denne funksjonen for kommende styreperiode.

## **6. INNKOMNE SAKER**

### **6.1 Sak fra styret: Endring av husordensregler pkt 3**

Løvoldgården ligger sentralt plassert i Bodø sentrum, og bygget er godt synlig i bybildet. Styret mener derfor det er viktig at eiendommen fremstår med et helhetlig og ryddig uttrykk utad. Blinkende julebelysning og/eller julebelysning varierte farger kan virke dominerende i fasaden og bryte med ønsket om et rolig og helhetlig uttrykk for bygget.

Styret foreslår at følgende setning tas inn i husordensreglene punkt 3, som omhandler bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

"- Lys (inkludert vinter- og julebelysning) på veranda og/eller innglasset balkong skal kun ha fast, varm hvit farge. Blinkende, pulserende eller flerfarget belysning er ikke tillatt."

Vedtak krever alminnelig flertall.

**Forslag til vedtak:** Følgende tekst legges til husordensregler pkt 3:

"- Lys (inkludert vinter- og julebelysning) på veranda og/eller innglasset balkong skal kun ha fast, varm hvit farge. Blinkende, pulserende eller flerfarget belysning er ikke tillatt."

### **6.2 Sak fra styret: Maling av innvendige fellesarealer**

I tråd med målet om å skape et hyggelig og attraktivt bomiljø ser styret et potensial for å forbedre uttrykket i de innvendige fellesområdene i Løvoldgården. Fellesarealene ble ved overtakelse fra utbygger levert med enkle, hvite overflater, og styret mener det er rom for å gi områdene et mer helhetlig og innbydende preg.

Styret ønsker derfor å oppgradere overflatene i deler av byggets fellesarealer. Tiltaket vil bidra til et mer trivelig bomiljø og et mer gjennomført uttrykk for beboere og besøkende.

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å innhente tilbud og bestille maling av innvendige fellesområder, herunder inngangsparti, trappeoppgang og oppganger med leiligheter. Rømningstrapp og sykkelbod omfattes ikke av tiltaket.

Vedtak krever alminnelig flertall.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og bestille

maling av innvendige fellesområder i Løvoldgården, herunder inngangsparti, trappeoppgang og oppganger med leiligheter, dersom styret vurderer pris som hensiktsmessig. Rømningstrapp og sykkelbod omfattes ikke av tiltaket.

# Styrets årsmelding 2025

## Løvoldgården Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932561778

### Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 52

Antall seksjoner næring: 3

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ole Martin Vestnes Fure

Styremedlem, Morten Carlsen

Styremedlem, Gøran Hobitz

Varamedlem, Sissel Marit Jensen

### Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styret opplever at Løvoldgården Boligsameie fortsetter å utvikle seg i positiv retning, og at sameiet fremstår som ryddig og attraktivt, med et godt og ordnet bomiljø. Driften er likevel omfattende, og styret har hatt fokus på å ivareta både daglige og langsiktige behov gjennom året.

Det er gjennomført jevnlig styremøter og nær daglig dialog i styret om drift, henvendelser fra beboere og koordinering av arbeid. Selv etter to år gjenstår det arbeid med reklamasjoner, tekniske systemer og etablering av rutiner i sameiet.

Sameiet har flere service- og vedlikeholdsavtaler, blant annet for heis, varmesentral, trykksetting, ventilasjon, vanntåke- og brannalarmanlegg samt låssystemer. Disse krever regelmessig oppfølging. Renhold utføres to ganger ukentlig, og varierende kvalitet har nødvendiggjort jevnlig dialog og kontroll. Styret har også prioritert å være tilgjengelig for beboere for å sikre effektiv håndtering av spørsmål og avvik.

Flere tiltak er gjennomført det siste året for å styrke sikkerhet, trivsel og helhetsinntrykk:

- Kameraovervåkning er etablert ved inngangspartiet, i sykkelbod og utendørs.
- Utendørs belysning ved inngangspartiet er forbedret.
- Vi har fått på plass overbygg med perforerte leegger ved hovedinngangen.
- Vi har fått på plass i fellesområder, inkludert et større veggmaleri fra Gundersons som males i løpet av våren 2026.

Næringsseksjonene i sameiet skal i tillegg ha honnør for oppsett av utvendige vinterlys i fronten av Løvoldgården, samt bidrag til å realisere maleriet fra Gundersons.

Sameiets økonomiske situasjon vurderes som god. Det bygges gradvis opp midler til fremtidig vedlikehold for å sikre robusthet og unngå større økninger i felleskostnader. Avtaler følges opp jevnlig på både kvalitet og pris. Eksempelvis har bytte av boligselskapsforsikring til Protector i 2026 redusert forsikringspremie for sameiet betydelig.

Styret mener at sameiet står godt rustet for fremtiden. De første årene har vært arbeidsintensive med reklamasjoner, tekniske installasjoner og etablering av rutiner, noe som har krevd betydelig koordinering og tilstedeværelse. Gjennom tett leverandøroppfølging, kontroller og løpende håndtering av henvendelser er det lagt et solid grunnlag for trygg drift og et godt bomiljø.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og konstruktive innspill, og ser frem til å videreutvikle Løvoldgården som et trygt og trivelig sted å bo.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 451 292	1 377 408	1 451 213	1 451 213
Leieinntekter garasjer		130 200	76 800	115 200	177 600
Andre driftsinntekter	1	3 000	15 000	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>1 584 492</b>	<b>1 469 208</b>	<b>1 566 413</b>	<b>1 628 813</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	9 480	1 343	6 162	9 480
Styre honorar	3	120 000	17 000	78 000	120 000
Revisjonshonorar	4	15 406	14 713	15 300	15 945
Forretningsførsel		110 662	103 010	110 700	115 760
Løpende kontrakter	5	291 283	190 339	286 026	277 576
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	90 379	59 401	105 000	105 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	59 800	125 000
Forsikring	7	144 784	129 920	145 934	177 365
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	159 734	108 708	264 000	200 000
Energi		174 458	283 763	337 000	216 000
Andre driftsutgifter	9	140 516	79 726	122 450	190 350
Avskrivning driftsmidler	10	5 469	0	0	9 375
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 262 170</b>	<b>987 922</b>	<b>1 530 372</b>	<b>1 561 851</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>322 322</b>	<b>481 286</b>	<b>36 041</b>	<b>66 962</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>					
Renteinntekter		7 788	0	0	0
Rentekostnad		0	9	0	0
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>7 788</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>330 109</b>	<b>481 277</b>	<b>36 041</b>	<b>66 962</b>

**Årsregnskap 2025    Balanse    704 Løvoldgården Boligsameie**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	10	41 406	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 406</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Periodiserte kostnader		65 941	4 635
Forskuddsbetaling Forsikring		14 782	24 134
Kundefordringer		1 214	69 759
Erstatningsmessige skader		12 469	0
Bankinnskudd	11	1 016 045	713 581
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 110 451</b>	<b>812 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 151 857</b>	<b>812 109</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	124 800
Annen egenkapital	12	1 060 737	605 827
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 060 737</b>	<b>730 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 660
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	150
Leverandørgjeld		91 120	79 672
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 120</b>	<b>81 481</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 120</b>	<b>81 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 151 857</b>	<b>812 109</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Vestnes Fure  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gøran Hobitz  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Carlsen  
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 - Andre driftsinntekter

	31.12.25	31.12.24
3900 Andre driftsinntekter	3 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>-3 000</b>	<b>-15 000</b>

Andre driftsinntekter er viderefakturerte nøkkelbrikker til eierne.

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 480	1 343
<b>Sum</b>	<b>9 480</b>	<b>1 343</b>

Selskapet har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

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

## Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	120 000	17 000
<b>Sum</b>	<b>120 000</b>	<b>17 000</b>

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden 2024 - 2025.

## Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	15 406	14 713
<b>Sum</b>	<b>15 406</b>	<b>14 713</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	105 425	64 089	73 500	83 000
6780 Heis	34 095	25 309	46 200	31 250
6780 Kontrakter diverse	5 583	0	11 250	11 250
6780 Ventilasjon	74 273	9 480	78 000	61 000
6780 Vakhold/brannsikring	40 671	62 645	46 500	42 500
6780 Kabel-tv/internett	31 236	28 815	30 576	30 576
<b>Sum</b>	<b>291 283</b>	<b>190 339</b>	<b>286 026</b>	<b>277 576</b>

## Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	8 307	15 802
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	82 072	43 599
<b>Sum</b>	<b>90 379</b>	<b>59 401</b>

## Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	144 784	129 920
<b>Sum</b>	<b>144 784</b>	<b>129 920</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

## Note 8 - Kommunale avgifter og renovasjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	159 734	120 787	264 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>159 734</b>	<b>108 708</b>	<b>264 000</b>	<b>200 000</b>

## Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6490 Annen leiekostnad	127 580	74 048
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	34
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 185	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	594
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 140	2 430
7770 Bank og kortgebyrer	1 207	709
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 404	1 911
<b>Sum</b>	<b>140 516</b>	<b>79 726</b>

## Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	46 875
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 406
Årets avskrivninger :	5 469
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

## Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 009 411	709 967
1966 Finanskonto	6 634	3 614
<b>Sum</b>	<b>1 016 045</b>	<b>713 581</b>

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

**Note 12 - Egenkapital**

Fond til avsetning fremtidig vedlikehold er avviklet i 2025. Tidligere saldo på vedlikeholdsfond er inkludert i Annen egenkapital pr. 31.12.25.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Opptjent egenkapital pr. 01.01	605 827	249 351
korreksjon mot EK	124 800	-124 800
Annen egenkapital	330 109	481 277
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	124 800
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>1 060 737</b>	<b>730 627</b>

# Resultat og balanse med noter for Løvoldgården Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Løvoldgården Boligsameie**

Styreleder	Ole Martin Vestnes Fure (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Morten Carlsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Gøran Hobitz (sign.)	08.03.2026



Til årsmøtet i Løvoldgården Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)



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

Bodø, 10. mars 2026  
**Tell Norge AS**

Silja Eriksen  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Løvoldgården Boligsameie

**Torsdag 03.04.2025, kl. 17:00 Sted: Nobl sine lokaler, Jakhelln Brygge, Torvgata 2 – 4.etg.**

**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**

Godkjenning 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 en økning av styrehonoraret til kr. 120 000 for perioden 2025/2026. Dette begrunnes i forventet arbeidsmengde og sameiets størrelse.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar styrehonorar på kr. 120 000 for perioden 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:

Styreleder, Ole Martin Vestnes Fure  
Styremedlem, Morten Carlsen  
Styremedlem, Gøran Hobitz  
Varamedlem, Sissel Marit Jensen

### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder er på valg.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Ole Martin Fure velges som styreleder for 2 år

### **5.2 Valg av styremedlem**

Et styremedlem er på valg.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Gøran Hobitz velges som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av varamedlem**

Varamedlem er på valg

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Sissel Marit Jensen velges som varamedlem for 1 år

### **5.4 Valg av valgkomite**

## **6. INNKOMNE SAKER**

### **6.1 Sak fra styret: Ekstraordinær utbetaling av styrehonorar for perioden 2024/2025**

Det er allerede vedtatt 78000 kroner for periode 2024/2025. Styret foreslår at det vedtas en ekstra utbetaling på totalt kr 42000 for foregående periode grunnet ekstraordinær arbeidsmengde jf. årsmeldingen.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar en ekstraordinær utbetaling på kr. 42 000,- i styrehonorar for perioden 2024/2025

### **6.2 Sak fra styret: endring av vedtektene punkt 2-1**

Forslag fra styret:

Forslag om å legge til et nytt underpunkt (5) med følgende tekst:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 60 døgn årlig, jf. eierseksjonsloven §24."

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar endring av vedtektene punkt 2-1, hvor det legges til et nytt punkt (5), slik at ordlyden blir som følger:

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 60 døgn årlig, jf. eierseksjonsloven §24.

### **6.3 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt. 5-1 (3) og 5-1 (5)**

Forslag fra styret.

Gammel pkt 5-1 (3) og (5):

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

- Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles

likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesareal som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for boligseksjonene dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk.

Dette innebærer bl.a. o Rømningstrapper fra U til 9. etasje.

- Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkonger tilknyttet boligseksjonen.
- Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
- Fasade 9 til 3. etasje

(5) Følgende kostnader skal dekkes av den enkelte seksjonseier:

- Kostnader til fjernvarme/varmtvann til den enkelte bruksenhet. Kostnadene belastes i henhold til måleravlesning for den enkelte bruksenhet.

Forslag til ny § 5-1 (3) og (5) (ny tekst i fet skrift):

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

- Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesareal som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for boligseksjonene dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk.

- Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkonger tilknyttet boligseksjonen.

- Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.

- Fasade 9 til 3. etasje

(5) Følgende kostnader skal dekkes av den enkelte seksjonseier:

**- Kostnader til fjernvarme/varmtvannbelastes i henhold til sameiebrøk for boligseksjoner, og fordeles etter måleravlesning for næring.**

**- Egenandel og øvrige kostnader for skader meldt på sameiets byggforsikring dekkes av den som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygget hvor skaden har oppstått.**

Styret foreslår dette vedtatt av følgende årsaker:

- Det er en åpenbar skrivefeil i (3) ettersom at næring i 2. etasje er også tilknyttet rømningstrapp/-korridor.

- Fjernvarme faktureres sameiet og fordeles etter sameiebrøk/fordelingsnøkkel for boligseksjoner, da dette er vurdert som å være rimeligere enn at hver enkelt seksjon må betale for leie av måler. Det er egne underfordelingsmålere for næringsseksjonene som viderefaktureres basert på faktisk forbruk.

- Styret anser det som hensiktsmessig å vedtektsfeste hvem som dekker egenandel for å unngå potensielle misforståelser.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar følgende endring av vedtektene § 5-1 (3) og (5):

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

- Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesareal som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for boligseksjonene dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk.

- Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene,

balkongdører og balkonger tilknyttet boligseksjonen.  
- Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.  
- Fasade 9 til 3. etasje

(5) Følgende kostnader skal dekkes av den enkelte seksjonseier:  
- Kostnader til fjernvarme/varmtvannbelastes i henhold til sameiebrøk for boligseksjoner, og fordeles etter måleravlesning for næring.  
- Egenandel og øvrige kostnader for skader meldt på sameiets byggforsikring dekkes av den som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygget hvor skaden har oppstått.

#### **6.4 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt 8 og utover**

Forslag om å korrigere nummerering slik at nummerering av punkter blir sekvensiell.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar at nummereringen i vedtektene korrigeres slik at nummereringen av punktene blir sekvensiell

#### **6.5 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt. 11**

Styret foreslår endringer i punkt 11 om forsikring.

Nåværende tekst:

##### 11. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver til er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Forslag til ny tekst (ny tekst i fet skrift):

##### 10. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver til er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. **Egenandel og øvrige omkostninger for skader meldt på boligsameiets byggforsikring skal dekkes av den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygningsmassen hvor skaden har oppstått, med mindre annet følger av sameiets vedtekter eller lovgivning.** Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar følgende endring av vedtektene punkt 10:

##### 10. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver til er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Egenandel og øvrige omkostninger for skader meldt på boligsameiets byggforsikring skal dekkes av den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygningsmassen hvor skaden har oppstått, med mindre annet følger av sameiets vedtekter eller lovgivning. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

#### **6.6 Sak fra styret: Nytt punkt 13 i vedtektene**

Styret foreslår at det inntas et nytt punkt 13 i vedtektene om videoovervåkning.

##### 13. Videoovervåkning

Videoovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, med det hensyn å ivareta

sikkerhet og forebygge skadeverk. Overvåkingen skal skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Styret er ansvarlig for at overvåkingen utføres lovlig, herunder skilting, lagring og tilgang til opptak.

Dagens punkt 11. som med ny nummerering vil være punkt 13, foreslås endret til punkt 14.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar endring i vedtektene, hvor det legges til et nytt punkt 13, slik at ordlyden blir som følger:

Videoovervåking av sameiets fellesområder er tillatt, med det hensyn å ivareta sikkerhet og forebygge skadeverk. Overvåkingen skal skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Styret er ansvarlig for at overvåkingen utføres lovlig, herunder skilting, lagring og tilgang til opptak.

Dagens punkt 11. som med ny nummerering vil være punkt 13, foreslås endret til punkt 14.

## **6.7 Sak fra styret: Endring av husordensreglene pkt. 4**

Styret foreslår endring i punkt 4 i husordensreglene:

Gammel tekst:

### 4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel. Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.

Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på/i sameiets fellesanlegg.

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Forslag til ny tekst (ny tekst i fet skrift):

### 4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel. Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.

Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på/i sameiets fellesanlegg. **Dette inkluderer utendørs på sameiets eiendom. Røyking i egen seksjon skal utøves med hensyn til naboer, inkludert luftinntak til ventilasjonsanlegg montert på fasaden.**

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene punkt 4, slik at ordlyden blir som følger:

### 4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet. Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke på/i sameiets fellesanlegg. Dette inkluderer utendørs på sameiets eiendom. Røyking i egen seksjon skal utøves med hensyn til naboer, inkludert luftinntak til ventilasjonsanlegg montert på fasaden. Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

## 6.8 Sak fra styret: Endring av husordensreglene pkt. 9

Styret foreslår endring i punkt 9 i husordensreglene

Dagens tekst:

### 9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart trykke på knapp ved utgangen i første etasje for å avbryte utrykning. Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Branninstruks og orienteringsplan henger ved inngangsdøren i 1. etasje.

Forslag til ny tekst (ny tekst i fet skrift):

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann.

**Seksjonseier plikter å til enhver tid gjøre seg selv og andre beboere/leietakere kjent med branninstruks for sameiet.** Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart trykke på **avstillingsknapp og luften ut for å unngå full alarm i bygget med tilhørende utrykning.**

**Ved falsk alarm og faktisk utrykning vil den enkelte eier bli belastet gebyr for unødig utrykning fra Salten Brann. Dersom det utløses en falsk alarm i hele bygget og styret i sameiet får stanset utrykningen fra Salten Brann ilegges seksjonseier et gebyr på kr 4000 dersom styret vurderer uaktsomhet som årsak til utløst alarm og manglende avstilling.**

**Branninstruks finnes på «MIN SIDE», og henger i tillegg sammen med orienteringsplan ved inngangsdøren i 1. etasje.**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene punkt 9, slik at ordlyden blir som følger:

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Seksjonseier plikter å til enhver tid gjøre seg selv og andre beboere/leietakere kjent med branninstruks for sameiet. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart trykke på avstillingsknapp og luften ut for å unngå full alarm i bygget med tilhørende utrykning.

Ved falsk alarm og faktisk utrykning vil den enkelte eier bli belastet gebyr for unødig utrykning fra Salten Brann. Dersom det utløses en falsk alarm i hele bygget og styret i sameiet får stanset utrykningen fra Salten Brann ilegges seksjonseier et gebyr på kr 4000 dersom styret vurderer uaktsomhet som årsak til utløst alarm og manglende avstilling.

Branninstruks finnes på «MIN SIDE», og henger i tillegg sammen med orienteringsplan ved inngangsdøren i 1. etasje.

## **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

## Løvgårdgården Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932561778

### Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 52

Antall seksjoner næring: 3

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ole Martin Vestnes Fure

Styremedlem, Gøran Hobitz

Styremedlem, Morten Carlsen

Varamedlem, Sissel Marit Jensen

### Styrets arbeid og aktuelle saker:

Som et nytt boligsameie har styret lagt ned betydelig arbeid i gjennomgang av FDV, etablering av vedlikeholdsavtaler og rutiner. Dette sikrer korrekt vedlikehold av tekniske installasjoner, ivaretar sikkerhet, lovkrav og garantibetingelser. Sameiet har inngått service- og vedlikeholdsavtaler for blant annet heis, varmesentral, trykksettingssystem, ventilasjon, vannåkeanlegg, brannalarmanlegg, lås og beslag. I tillegg er det etablert avtaler for fjernvarmeleveranse og renhold av fellesområder to ganger i uken. Sistnevnte har krevd oppfølging grunnet varierende kvalitet, men oppleves nå å fungere tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet en branninstruks for sameiet og lagt stor vekt på å informere seksjonseiere om gjeldende rutiner. Et vedvarende problem har vært seksjonseiere som leier ut uten å registrere leietakere, til tross for at dette er et krav i vedtektene. I tillegg har flere utleiere unnlatt å viderefremme viktig informasjon om branninstruksen og husordensreglene til sine leietakere. Dette har blant annet ført til gjentatte utløste brannalarmer, der leietakere ikke har vært kjent med byggets brannsikkerhetsrutiner, inkludert bruk av avstillingsenheter. Konsekvensen har vært unødvendige utrykninger og krevende dialog med Salten Brann, noe som kunne vært unngått med bedre kommunikasjon og etterlevelse av gjeldende instruksjoner.

Styret har sendt ut et betydelig antall advarsler om disse forholdene og brukt mye tid på oppfølging av seksjonseiere med manglende registrering og informasjon. Det understrekes derfor at alle seksjonseiere har et ansvar for å sikre at leietakere er godt informert om brannsikkerhetsrutiner, slik at byggets sikkerhet ivaretas og unødvendige utrykninger reduseres.

Styret har gjennomfører lovpålagt internkontroll, inkludert kartlegging av risiko og tilhørende tiltak, uten bruk av eksterne systemer for å holde kostnadene nede. Videre er det inngått avtale om parkering på havnesiden av bygget, noe som bedrer bomiljøet og øker sameiets attraktivitet i en tid med begrenset parkeringskapasitet i Bodø sentrum. Per 1.1.2025 er alle parkeringsplasser sameiet disponerer utleid til seksjonseiere.

Sameiet overtok innvendige fellesområder og fasade 1.12.23 og registrerte over 100 mangler, hovedsakelig kosmetiske, som nå er utbedret. Uteområdene ble overtatt 10.10.24 med fire registrerte mangler. Siden desember 2023 har sameiet opprettet 46 reklamasjonssaker som går på fellesområder mot utbygger i Viscenario, hvor flere fortsatt er uavklart, blant annet angående inngangspartiets utforming. Styret har erfart en varierende og tidvis utfordrende dialog med utbygger, med hyppige bytter av kontaktpersoner og varierende grad av samarbeid. Som følge av dette har styret engasjert advokat fra Nobl i to saker.

Bomiljø har vært en prioritert sak for styret. En stor andel av seksjonene er utleid, noe som krever økt oppfølging av både eiere og leietakere. Seksjoner med leietakere er klart overrepresentert i registrerte problemer, spesielt ved korttidsutleie (Airbnb). Styret har derfor foreslått vedtektsendringer til årsmøtet 2025 og følger tett opp eiere og leietakere. God informasjon om vedtekter, husordensregler og tekniske forhold, både mellom styret og seksjonseiere og mellom seksjonseiere og leietakere, er essensielt for å sikre et godt bomiljø.

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll, samtidig som det anerkjennes behov for godt vedlikehold og et velfungerende bomiljø. En moderat årlig avsetning til vedlikehold anses som fornuftig for å sikre en bærekraftig økonomi over tid. Ved å starte tidlig blir summen mindre, og fellesutgiftene langt mer forutsigbare.

Felleskostnadene ble økt fra 1.1.25 med ca. 118 kr per enhet per måned. Budsjettet for 2025 inkluderer investeringer i oppgradering av låssystem og etablering av kameraovervåkning i første etasje. For å unngå store svingninger i felleskostnadene, ble avsetningen til fremtidig vedlikehold midlertidig redusert i 2025, men vil justeres opp igjen i 2026 uten forventet vesentlig påvirkning på kostnadsnivået.

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter, i tillegg til betydelig arbeid utenom dette. Styreleder og 1-2 styremedlemmer har deltatt i et tosifret antall møter, befaringer og lignende i løpet av perioden. Arbeidet har i store deler av perioden vært daglig, med mange saker som har krevd mye og kontinuerlig oppfølging.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 377 408	81 652	1 377 263	1 451 213
Leieinntekter garasjer		76 800	0	0	115 200
Andre driftsinntekter	1	15 000	190 000	0	0
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>1 469 208</b>	<b>271 652</b>	<b>1 377 263</b>	<b>1 566 413</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	1 343	0	4 266	6 162
Styrehonorar	3	17 000	0	54 000	78 000
Revisjonshonorar	4	14 713	0	11 600	15 300
Forretningsførsel		103 010	0	106 920	110 700
Løpende kontrakter	5	190 339	3 404	264 220	286 026
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	59 401	0	60 000	105 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	124 800	59 800
Forsikring	7	129 920	12 995	132 957	145 934
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	108 708	0	305 000	264 000
Energi		283 763	5 903	306 000	337 000
Andre driftsutgifter	9	79 726	0	7 500	122 450
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>987 922</b>	<b>22 301</b>	<b>1 377 263</b>	<b>1 530 372</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>481 286</b>	<b>249 351</b>	<b>0</b>	<b>36 041</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>					
Rentekostnad		9	0	0	0
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>481 277</b>	<b>249 351</b>	<b>0</b>	<b>36 041</b>

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Periodiserte kostnader		4 635	5 347
Forskuddsbetaling Forsikring		24 134	0
Kundefordringer		69 759	21 879
Bankinnskudd	10	713 581	253 912
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>812 109</b>	<b>281 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 109</b>	<b>281 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	11	124 800	0
Annen egenkapital		605 827	249 351
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>730 627</b>	<b>249 351</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 660	1 807
Forskuddsbetalt andre fakturaer		150	0
Leverandørgjeld		79 672	29 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 481</b>	<b>31 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 481</b>	<b>31 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>812 109</b>	<b>281 137</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Vestnes Fure  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gøran Hobitz  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Carlsen  
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 - Andre driftsinntekter

	31.12.24	31.12.23
3900 Andre driftsinntekter	15 000	190 000
<b>Sum</b>	<b>-15 000</b>	<b>-190 000</b>

Andre driftsinntekter er innbetalt oppstartskapital fra 3 seksjonseiere.

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 343	0
<b>Sum</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>

Selskapet har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

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

## Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	17 000	0
<b>Sum</b>	<b>17 000</b>	<b>0</b>

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

## Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	14 713	0
<b>Sum</b>	<b>14 713</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	64 089	0	60 000	73 500
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	0	0	25 500	0
6780 Heis	25 309	2 104	26 000	46 200
6780 Kontrakter diverse	0	0	0	11 250
6780 Ventilasjon	9 480	0	50 000	78 000
6780 Vakhold/brannsikring	62 645	1 300	72 144	46 500
6780 Kabel-tv/internett	28 815	0	30 576	30 576
<b>Sum</b>	<b>190 339</b>	<b>3 404</b>	<b>264 220</b>	<b>286 026</b>

## Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	15 802	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 599	0
<b>Sum</b>	<b>59 401</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	129 920	12 995
<b>Sum</b>	<b>129 920</b>	<b>12 995</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

## Note 8 - Kommunale avgifter og renovasjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	108 708	0	305 000	264 000
<b>Sum</b>	<b>108 708</b>	<b>0</b>	<b>305 000</b>	<b>264 000</b>

Kostnadsført kommunale avgifter for vann og avløp er akonto innbetalt i 2024.

Endelig avregnet forbruk 2024 kommer fra Bodø Kommune i 2025 og blir kostnadsført da. Budsjettert kostnad for 2025 er basert på erfaringstall fra andre sammenlignbare boligselskap.

## Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6490 Annen leiekostnad	74 048	0
6800 Kontorrekvisita	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	34	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	594	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	0
7770 Bank og kortgebyrer	709	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 911	0
8126 Gebyr	0	0
<b>Sum</b>	<b>79 726</b>	<b>0</b>

## Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	709 967	200 831
1966 Finanskonto	3 614	53 081
<b>Sum</b>	<b>713 581</b>	<b>253 912</b>

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

## Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	249 351	0
Annen egenkapital	356 477	249 351
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	124 800	0
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>730 627</b>	<b>249 351</b>

### Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

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

## Resultat og balanse med noter for Løvoldgården Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Løvoldgården Boligsameie**

Styreleder	Ole Martin Vestnes Fure (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Morten Carlsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Gøran Hobitz (sign.)	12.03.2025



Til årsmøtet i Løvoldgården Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løvoldgården Boligsameies 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 rettviseende 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 rettviseende 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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 modifierer 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 rettviseende 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

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 AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-13 18:39:23 UTC



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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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.

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte Løvoldgården Boligsameie

**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](http://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 sakliste**

#### **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 Løvoldgården Boligsameie vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løvdalgården Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 17:00 - Nobl sine lokaler, Jakhellin Brygge, Torvgata 2 – 4.etg..

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Aud Elin Jensen*  
Følgende ble valgt som møteleder: Aud Elin Jensen, Bølligbyggelaget Nobl

### 1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, Bølligbyggelaget Nobl

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Goran Hbbt3*

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent  
Sakliste ble: Godkjent

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: *10*  
Stemmeberettigede tilstede: *15*  
Fullmakter: *25*  
Totalt antall stemmeberettigede:

Tilstede fra Nobl: Aud Elin Jensen, Bølligbyggelaget Nobl

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3.

## GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

**Vedtak:**

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

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret foreslar en økning av styrehonoraret til kr. 120 000 for perioden 2025/2026. Dette begynnes i forventet arbeidsmengde og samsiets størrelse.

**Vedtak:**

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 120.000,-, 100.000,-.

Avstemming: 100 000 - 1 stemme

Vedtak kr.: 120 000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

**Vedtak:**

Ole Martin Fure valgt som styreleder for 2 år

*Valgt.*

### 5.2 Valg av styremedlem

Et styremedlem er på valg.

**Vedtak:**

Gøran Hobitz valgt som styremedlem for 2 år

*Valgt.*

### 5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem er på valg

**Vedtak:**

Sissel Marit Jensen valgt som varamedlem for 1 år

*Valgt.*

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

Styreleder: Ole Martin Fure, 2025, 2 år

Styremedlem: Morten Carlsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Gøran Hobitz, 2025, 2 år

Varamedlem: Sissel Marit Jensen, 2025, 1 år

**5.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite.

**6. INNKOMNE SAKER**

**6.1 Sak fra styret: Ekstraordinær utbetaling av styrehonorar for perioden 2024/2025**

Det er allerede vedtatt 78000 kroner for periode 2024/2025. Styret foreslår at det vedtas en ekstra utbetaling på totalt kr 42000 for foregående periode grunnet ekstraordinær arbeidsmengde jf. årsmeldingen.

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtok en ekstraordinær utbetaling på kr. 42 000,- i styrehonorar for perioden 2024/2025

*Enstemmig vedtatt.*

**6.2 Sak fra styret: endring av vedtektene punkt 2-1**

*Enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtok endring av vedtektene punkt 2-1, hvor det legges til et nytt punkt (5), slik at ordlyden blir som følger:

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maks malt 60 døgn årlig, jf. eierseksjonsloven §24.

**6.3 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt. 5-1 (3) og 5-1 (5)**

*Enstemmig vedtatt.*

Årsmøtet vedtok følgende endring av vedtektene § 5-1 (3) og (5):

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.  
- Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, navhenging av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.  
- Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesareal som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelig for boligseksjonene dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk.  
- Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkonger tilknyttet boligseksjonen.  
- Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.  
- Fasadene 9 til 3. etasje

(5) Følgende kostnader skal dekkes av den enkelte seksjonseier:  
- Kostnader til fjernvarme/varmtvannbelastet i henhold til sameiebrøk for boligseksjoner, og fordeles etter måleravlesning for næring.  
- Egenandel og øvrige kostnader for skader meldt på sameiets byggforsikring dekkes av den som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygget hvor skaden har oppstått.

**6.4 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt 8 og utøver**

*Enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtok at nummereringen i vedtektene korrigeres slik at nummereringen av punktene blir sekvensiell

**6.5 Sak fra styret: Endring av vedtektene pkt. 11**

Vedtak: *Enstemmig vedtak*  
Arsmøtet vedtok følgende endring av vedtektene punkt 10:

10. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Egenandel og øvrige omkostninger for skader meldt på boligsameiets byggeforsikring skal dekkes av den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret for den delen av bygningsmassen hvor skaden har oppstått, med mindre annet følger av sameiets vedtekter eller lovgivning. Innbeforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

6.6 Sak fra styret: Nytt punkt 13 i vedtektene

Vedtak: *Enstemmig vedtak*  
Arsmøtet vedtok endring i vedtektene, hvor det legges til et nytt punkt 13, slik at ordlyden blir som følger:

Videovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, med det hensyn å ivareta sikkerhet og forebygge skadeverk. Overvåkingen skal skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Styret er ansvarlig for at overvåkingen utføres lovlig, herunder skilling, lagring og tilgang til opptak.

Dagens punkt 11, som med ny nummerering vil være punkt 13, foreslås endret til punkt 14.

6.7 Sak fra styret: Endring av husordensreglene pkt. 4

Vedtak: *Enstemmig vedtak*  
Arsmøtet vedtok endring av husordensreglene punkt 4, slik at ordlyden blir som følger:

4. Orden i fellesområder  
Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridor/fellessområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. branssikkerhet.  
Gjensander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet sort søppel uten forvarsel. Måter og møblering foran inngangsdør/fellessarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og branssikkerhet.  
Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på/sameiets fellesanlegg. Dette inkluderer utendørs på sameiets eiendom. Røyking i egen seksjon skal utøves med hensyn til naboer, inkludert luftinntak til ventilasjonsanlegg monterte på fasaden.  
Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

6.8 Sak fra styret: Endring av husordensreglene pkt. 9

Vedtak: *Enstemmig vedtak*  
Arsmøtet vedtok endring av husordensreglene punkt 9, slik at ordlyden blir som følger:

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Sa ten Brann. Seksjonseier plikter å til enhver tid gjøre seg selv og andre beboere/leietakere kjent med branninstruks for sameiet. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart trykke på avstillingsknapp og lufte ut for å unngå full alarm i bygget med tilhørende utrykning.

Ved falsk alarm og faktisk utrykning vil den enkelte eier bli belastet gebyr for unøddig utrykning fra Salten Brann. Dermed utløses en falsk alarm i hele bygget og styret får sameiet for stanset utrykningen fra Salten Brann illegges seksjonseier et gebyr på kr 4000 dersom styret vurderer uaktsomhet som årsak

til utløst alarm og manglende avstilling.

Branninstruks finnes på «MIN SIDE», og henger i tillegg sammen med orienteringsplan ved inngangsdøren i 1. etasje.

## 7. AVSLUTNING

Vedtak:

Arsmøte ble hevet kl. 18.05.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollivne

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løvoldgården Boligsameie onsdag 08.04.2026 kl. 12:00 - Digital avstemming via "Min side" på Nobl.no.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Styreleder Ole Martin Vestnes Fure valgt som møteleder med 16 stemmer for.

### 1.2 Valg av sekretær/referent

Fra og med sak 1.2 er det 15 stemmer som er avgitt.

**Vedtak:**

Boligbyggelaget Nobl v/Robin Nilssen valgt som referent med 15 stemmer for.

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

Jan Christian Fossum valgt som protokollundertegner med 14 stemmer for, og 1 blank.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkalling og saksliste enstemmig godkjent med 15 stemmer for.

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

Opptak av møtende:  
Stemmeberettigede tilstede: 16  
Fullmakter: 0  
Totalt antall stemmeberettigede: 16

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

**Vedtak:**

Årsmelding tatt til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

**Vedtak:**

Årsregnskap for 2025 enstemmig godkjent med 15 stemmer for.

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til kr 140 000 for perioden 2026–2027. Forslaget begrunnes med forventet arbeidsmengde og sameiets størrelse.

### **Vedtak:**

Avstemming: enstemming vedtatt med 13 stemmer for, og 2 blank.

Vedtak kr.: 140 000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Morten Carlsen er på valg.

### **Vedtak:**

Sissel Marit Jensen enstemmig valgt som nytt styremedlem for 2 år med 15 stemmer for.

### 5.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Sissel Marit Jensen er på valg

### **Vedtak:**

Jan Christian Fossum valgt som varamedlem for 1 år med 14 stemmer for.

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

Styreleder: Ole Martin Vestnes Fure valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Gøran Hobitz valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Sissel Marit Jensen valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Jan Christian Fossum valgt i 2026 for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomite

### **Vedtak:**

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Sak fra styret: Endring av husordensregler pkt 3

Løvdgårdene ligger sentralt plassert i Bodø sentrum, og bygget er godt synlig i bybildet. Styret mener derfor det er viktig at eiendommen fremstår med et helhetlig og ryddig uttrykk utad. Blinkende julebelysning og/eller julebelysning varierte farger kan virke dominerende i fasaden og bryte med ønsket om et rolig og helhetlig uttrykk for bygget.

Styret foreslår at følgende setning tas inn i husordensreglene punkt 3, som omhandler bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

"- Lys (inkludert vinter- og julebelysning) på veranda og/eller innglasset balkong skal kun ha fast, varm hvit farge. Blinkende, pulserende eller flerfarget belysning er ikke tillatt."

Vedtak krever alminnelig flertall.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt med 15 stemmer for.

## **6.2 Sak fra styret: Maling av innvendige fellesarealer**

I tråd med målet om å skape et hyggelig og attraktivt bomiljø ser styret et potensial for å forbedre uttrykket i de innvendige fellesområdene i Løvoldgården. Fellesarealene ble ved overtakelse fra utbygger levert med enkle, hvite overflater, og styret mener det er rom for å gi områdene et mer helhetlig og innbydende preg.

Styret ønsker derfor å oppgradere overflatene i deler av byggets fellesarealer. Tiltaket vil bidra til et mer trivelig bomiljø og et mer gjennomført uttrykk for beboere og besøkende.

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å innhente tilbud og bestille maling av innvendige fellesområder, herunder inngangsparti, trappeoppgang og oppganger med leiligheter. Rømningstrapp og sykkelbod omfattes ikke av tiltaket.

Vedtak krever alminnelig flertall.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt med 15 stemmer for.

## **7. AVSLUTNING**

**Vedtak:**

Årsmøte ble avsluttet fredag 10.april kl. 12:00

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

## Protokoll for Løvoldgården Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ole Martin Vestnes Fure (sign.)	11.04.2026
Sekretær	Robin Nilssen (sign.)	11.04.2026
Protokollvitne	Jan Christian Fossum (sign.)	11.04.2026

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til møteleder med 25 stemmer for, 1 stemmer blankt.

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til referent med 24 stemmer for, 2 stemmer blankt.

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder Ole Martin Vestnes Fure valgt til protokollundertegner med 25 stemmer for, 1 stemmer blankt.

Ved sak 1.3. har en seksjonseier forlatt møtet. Det er dermed 25 stemmeberettigede tilstede.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Saksliste ble: Godkjent

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

Opptak av møtende:24  
Stemmeberettigede seksjonseiere tilstede:24  
Fullmakter:11  
Totalt antall stemmeberettigede:24

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ved sak 1.5 har en seksjonseier forlat møtet. Det er dermed 24 stemeberettigede tilstede.

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 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 Løvoldgården Boligsameie vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

**Vedtaket:**

**Avstemming: 24 stemmer for.**

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

### **3. AVSLUTNING**

**Vedtaket:**

Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

## Protokoll ekstraordinært møte for Løvoldgården Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Ole Martin Vestnes Fure (sign.)	08.12.2025