Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Moloveien 2B
8003 BODØ
Gnr./Bnr.: 138/1917
Seksjonsnr. : 6
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 121 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

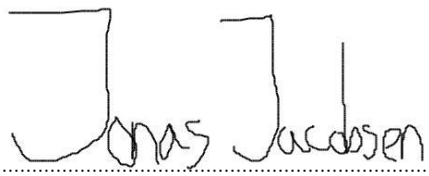
Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jonas Jacobsen

Mobil: 98469629

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15057585
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-24-0159
Hjemmelshaver/selger	Håkon Nyberg
Bygningssakkyndig inspektør	Jonas Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	04.06.2024 14:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Moloveien 2B
Postnummer/sted	8003 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	138/1917
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Moloveien 2 beliggende i Moloen, Bodø kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt, steinheller, diverse beplantninger og plenareal. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 2015. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entre, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og bod
Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
boder.

Balkong i 2. etasje oppmålt til 13 m2 (TBA).
Balkong i 2. etasje oppmålt til 2 m2 (TBA).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Vaskerom		Overflater vegger	9	
Kjøkken		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	117	4		121	15
	Entre, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og bod	Bod			2 balkonger
SUM	117	4		121	15
	Total bruksareal: 121 m²				

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 113 m2 P-rom og 4 m2 S-rom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
boder.

Balkong i 2. etasje oppmålt til 13 m2 (TBA).
Balkong i 2. etasje oppmålt til 2 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 31,5 prosent, ved 22,3 celsius.

TG 2

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket, med den risiko dette innebærer.
Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 31,0 prosent, ved 21,2 celsius.

TG 2

Overflater vegger	Det observeres riss og sprekker i flisfuger. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Marbodal kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er stedvis misfarget. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Vannbåren gulvvarme i entre.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

Radon

TGIU Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja, så vidt jeg vet

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning og fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Utvendig kledd med metallplater.
Balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Vestvendt

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 13 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning, terrassevarmer, uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm) og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater belagt med systemgulv.
Balkongen har en utvendig bod på 4 m2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc - Nordvendt

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 2 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.
Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt vedrørende "Nyanlegg", datert 180913.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30/05/2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

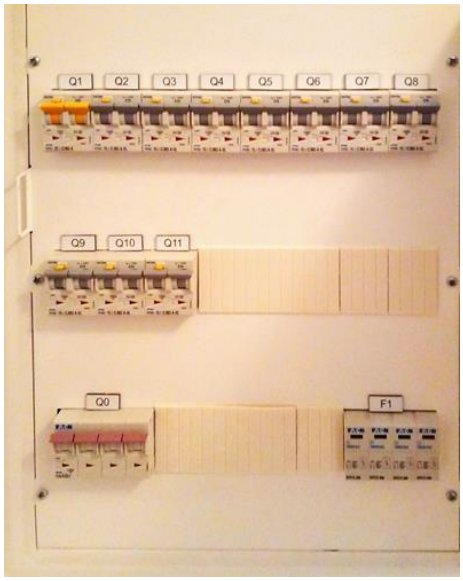
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]

Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93240159
Adresse	Moloveien 2B		
Postnr.	8003	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Trond Mentzen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Trond Mentzen og Inger J Nyberg
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	Vet ikke
Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Nyberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ikke vedfyring

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Noen beboere har ladekontakt- usikker på hvordan dette praktiseres. Tror det er tilrettelagt for lader.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/05/2024 14:22:44 (EES-versjon: 2)

Moloveien 2B

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	7 min 0.5 km
Bodø lufthavn	16 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	19 min 1.4 km

Skoler

St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	6 min 0.4 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	12 min 0.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	14 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	7 min
Kvartal 99 P-hus	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

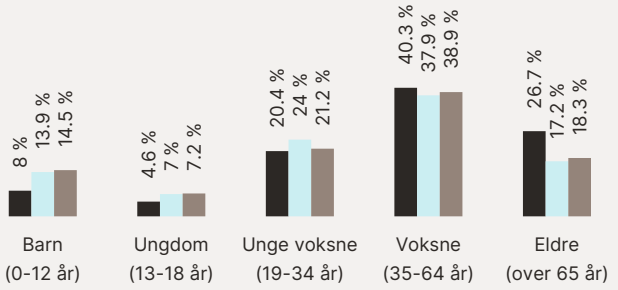
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestbyen/Svenskebyen	1 179	687
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breivika kulturbarnehage (0-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1... 27 barn	7 min 0.5 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Moloveien	0 km
Joker Vestbyen Søndagsåpent	3 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 88/100

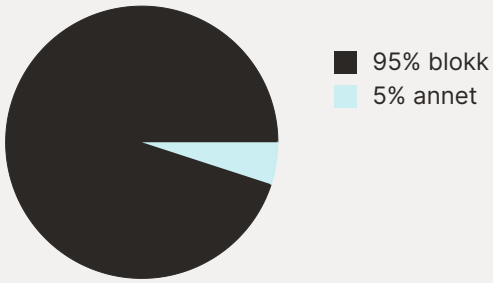
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 80/100

Sport

Pelle Molins plass balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Aspåsen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Feel24 Vestbyen	7 min
Rapida Balanse	10 min

Boligmasse



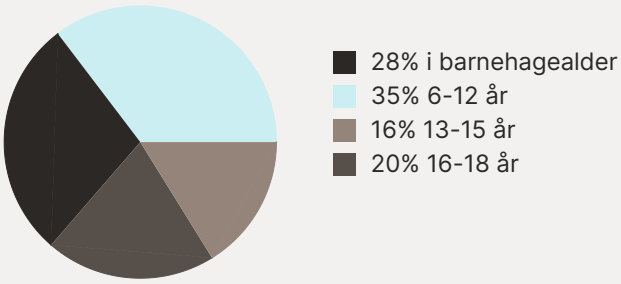
«Gangavstand til alt, flyplass, sentrum, Aspmyra moloen og kulturhus. Likevel stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent

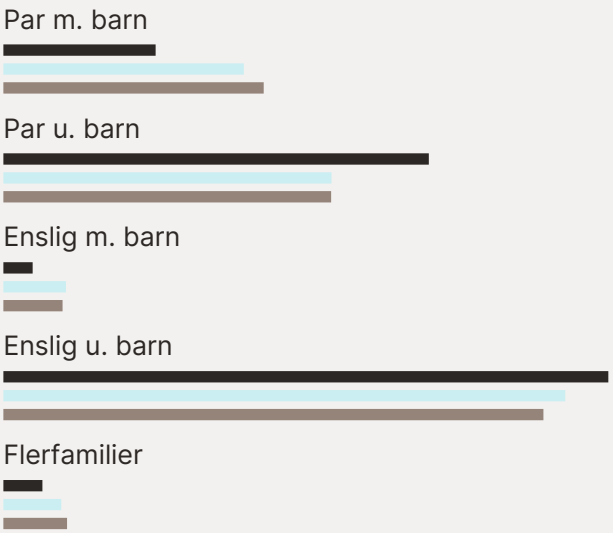
Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset	11 min
Boots apotek Sentrumsgården	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



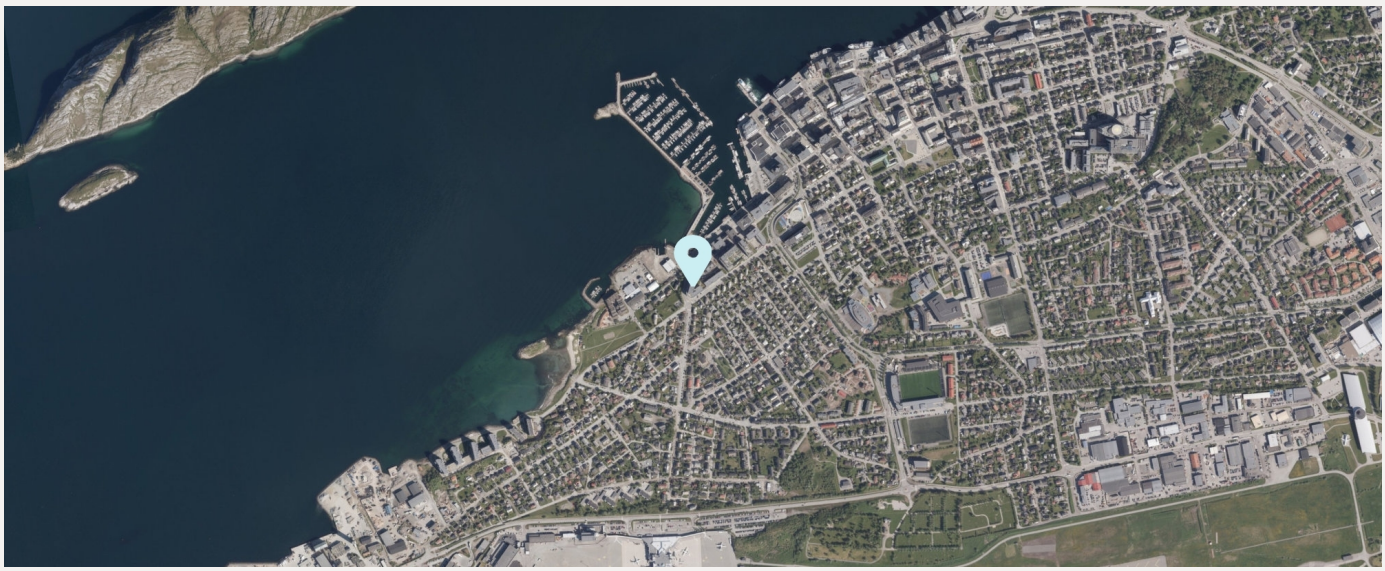
Familiesammensetning

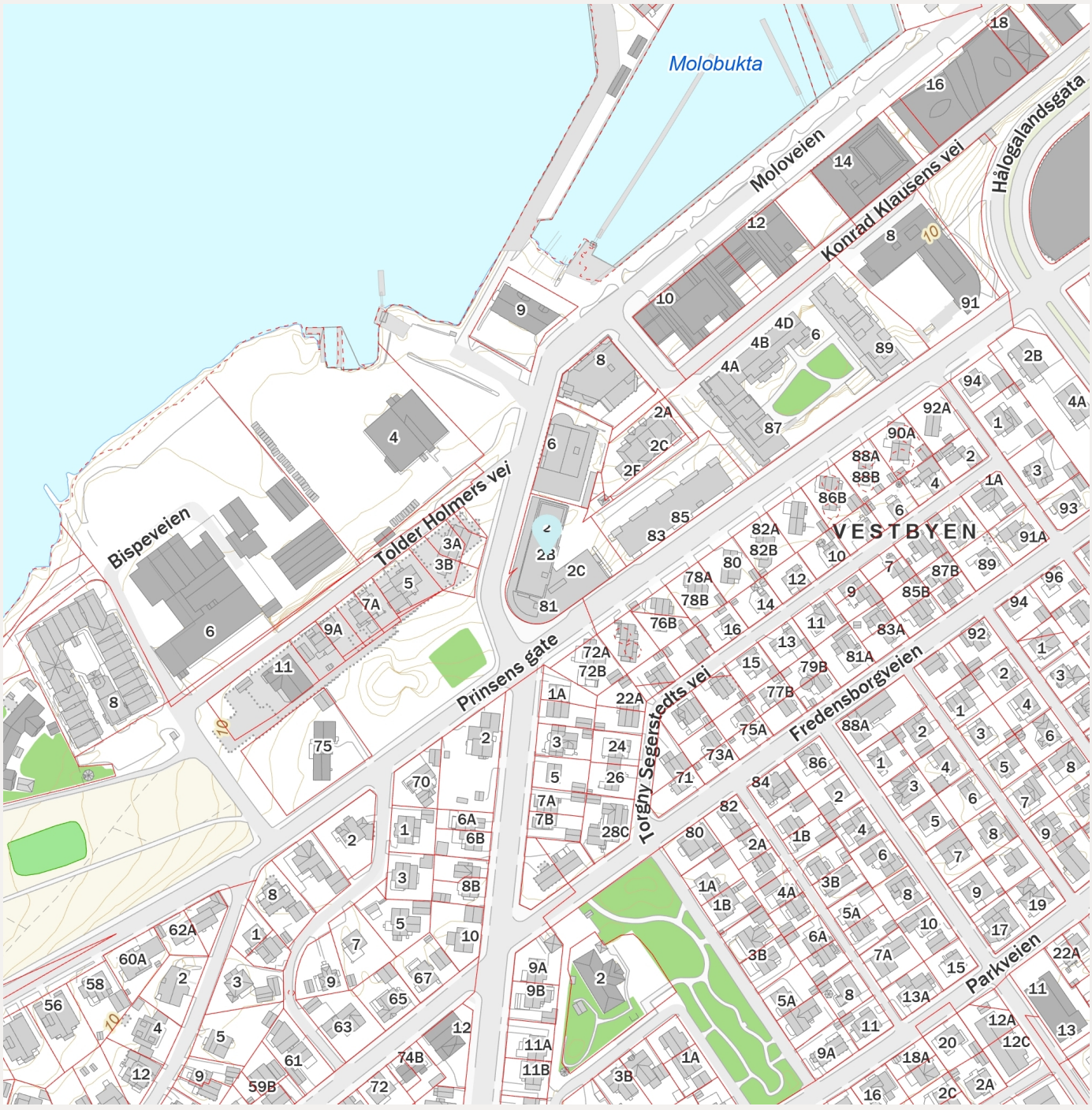


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

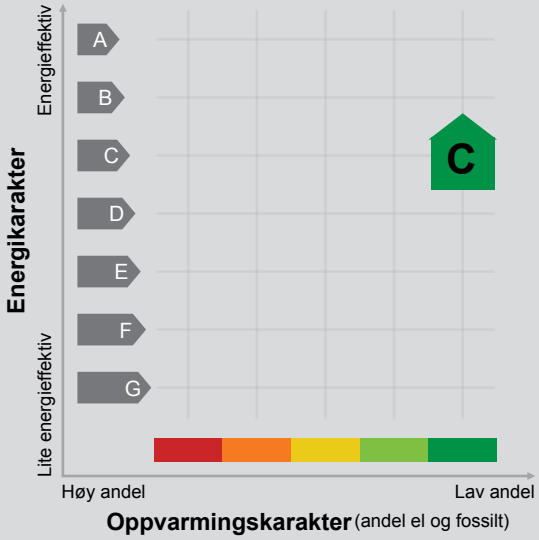




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Moloveien 2B
Postnummer	8003
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	1917
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300304412
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	b9490966-c88e-4a55-984e-c6f5581c581d
Dato	30.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Moloveien 2B
Postnummer: 8003
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0202
Dato: 30.05.2024 8:27:35
Energimerkenummer: b9490966-c88e-4a55-984e-c6f5581c581d

Kommunenummer: 1804
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 1917
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300304412

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

bodø KOMMUNE
Byggesakskontoret

Norconsult AS
Att. Tore Stien
Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 22.04.2015
Saksbehandler: Kjell Selsøvold
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 29270/2015
Saksnr./vår ref.: 2012/3700
Arkivkode: 138/1536

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Moloveien 2B, 8003 BODØ	Eiendom:	138/1536
Tiltakshaver:	Bodø Sentrum AS	Bygningsnr:	300304412
Søker:	Arkitektstudio AS		
Tiltakstype:	Boligblokk 5 etasjer el.fl	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 31.10.2014, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

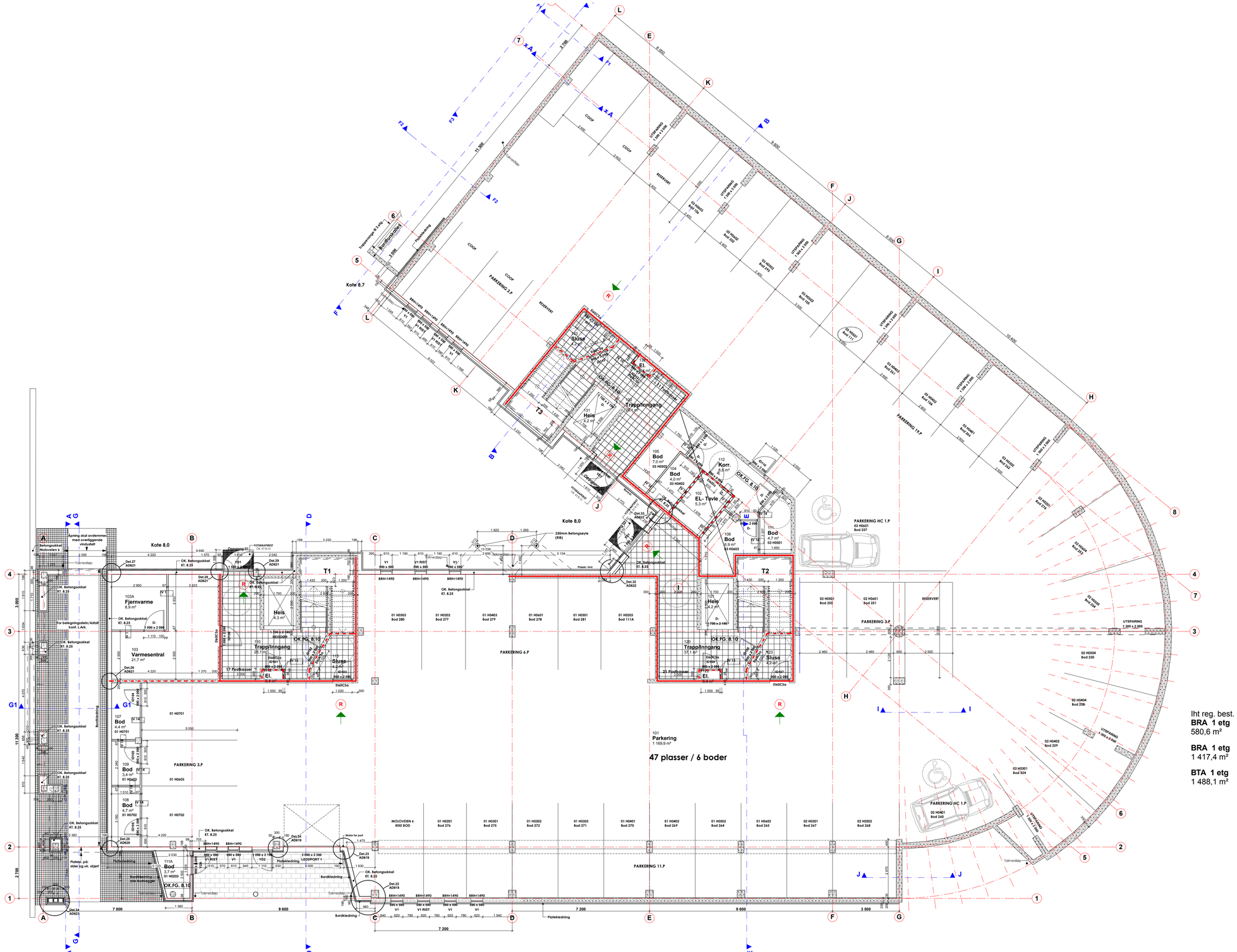
Med hilsen

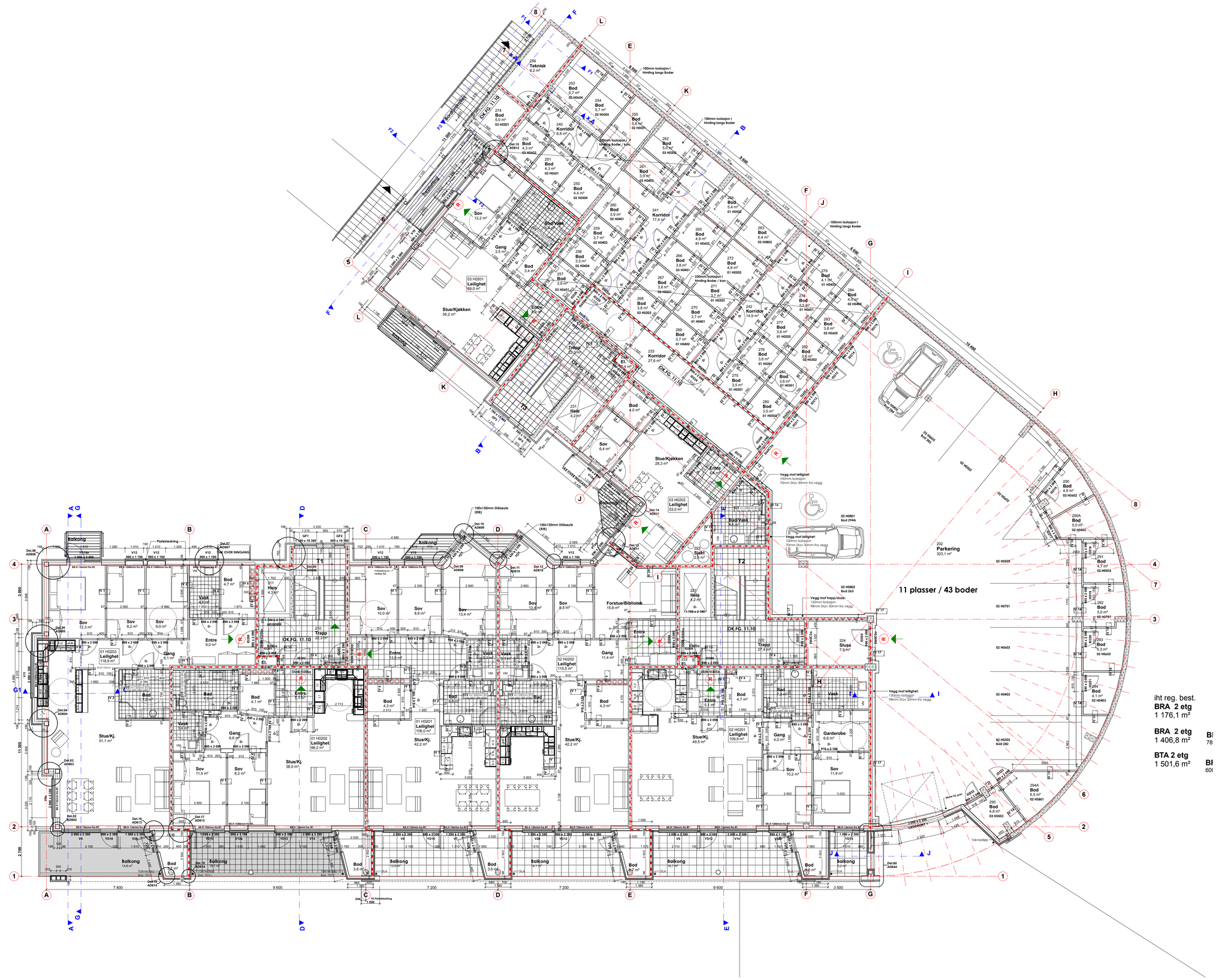
Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Bodø Sentrum AS Boks 209 8001 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang


Kote 8,0
Kote 8,7
Kote 8,0
Trappoppgang
Sluse
Trappoppgang
Sluse
Heis
Heis
Fjernvarme
8,9 m²
Varmesentral
21,7 m²
Bod
7,0 m²
Bod
4,0 m²
Korr.
8,8 m²
EL- Tavle
5,3 m²
Bod
4,7 m²
Bod
6,9 m²
Bod
4,4 m²
Bod
3,4 m²
Bod
4,7 m²
Bod
3,7 m²
Bod
4,7 m²
Bod
4,7 m²
Bod
4



J	25.11.14	AS BUILT
I	11.06.14	Tekst. markert med sky
H	04.03.14	Dørnr. markert med sky
G	30.01.14	01H0202: Utforingsvegg på bad
F	10.01.14	03H0201: Kjøkken justert. Ny IV1 mot betongvegg
E	05.11.13	IV2 vaskerom
D	22.10.13	Sluker akse 1
C	15.10.13	03H0201: Kjøkken. Dør/vegg til entre og gang fjernet. Vegg mot sov flyttet. 03H0202: Kjøkken. vegg/dør entre flyttet. 02H0202: Kjøkken og bad. 01H0202: Kjøkken og bad. Vegg mot kjøkken fjernet. Flis balkong. 01H0203: Kjøkken
B	25.06.13	Taknedløp akse 1
A	23.05.13	Arbeidslegning
REV.	DATO	KORREKSJON

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	200	J

iht reg. best.
BRA 2 etg
1 176,1 m²

BRA 2 etg
1 406,8 m²

BTA 2 etg
1 501,6 m²

bodøsentrumas Gunvald Johansen BYGG

MOLOVEIEN 4

A	**NORCONSULT A.S.** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	ARK
B	**NORCONSULT AS** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	RIB
V	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIE
E	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIV
B	**SWECO NORGE AS** STORETVEITVEGEN 98 5072 BERGEN Tlf. 55275000	RIBr

TEGNING

PLAN 2 ETG.

-
-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	22.08.12
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	

PROSJEKTNR.
5130239
2011036

AS BUILT

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	200	J

REV.	DATO	KORREKSJON
M	25.11.14	AS BUILT
L	11.03.14	Dør til 355 Teknisk-rom flyttet
K	04.03.14	Dørnr. markert med sky
J	06.02.14	COOP: Skuvdr luke vegg skriveplass
I	30.01.14	01H0302: Utforingsvegg på bad
H	16.01.14	01H0303:Vegg mellom kjøkken-gang fjernet
G	26.11.13	Vegghengt wc rom 353 wc H Tekst for overflatebehandling butikk/fellesareal
F	05.11.13	IV2 vaskerom
E	22.10.13	Ny oppdatert innredning fra Coop
D	22.10.13	Coop: Vegg m/meieriskjel 02H0301: Kjøkken og bad. Flis balkong 02H0302: Kjøkken og bad. Skyvedør sov. 01H0301: Kjøkken. Flis balkong 01H0302: Kjøkken. Glassdør stue. Flis balkong 01H0303: Kjøkken,bad. Skyvedør kjøkken Nytt wc
C	10.07.13	Rev. Balkong akse C
B	25.06.13	Taknedlop akse 1 og 8
A	23.05.13	Arbeidstegning

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	300	M

TEGNFORKLARING
- EI90
- EI60
- RØMNINGSVEI

N

bodøsentrumas Gunnald Johansen BYGG

MOLOVEIEN 4

A	**NORCONSULT A.S.** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	ARK
B	**NORCONSULT AS** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	RIB
V	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIE
E	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIV
B	**SWECO NORGE AS** STORETVEITVEGEN 98 5072 BERGEN Tlf. 55275000	RIBr

BRA 3 etg	1 410,7 m²
BTA 3 etg	1 490,7 m²
	654m2 BRA Bolig
Innv. BRA Næring	720,9 m²
BTA Næring	768,5 m²

TEGNING

PLAN 3 ETG.

-

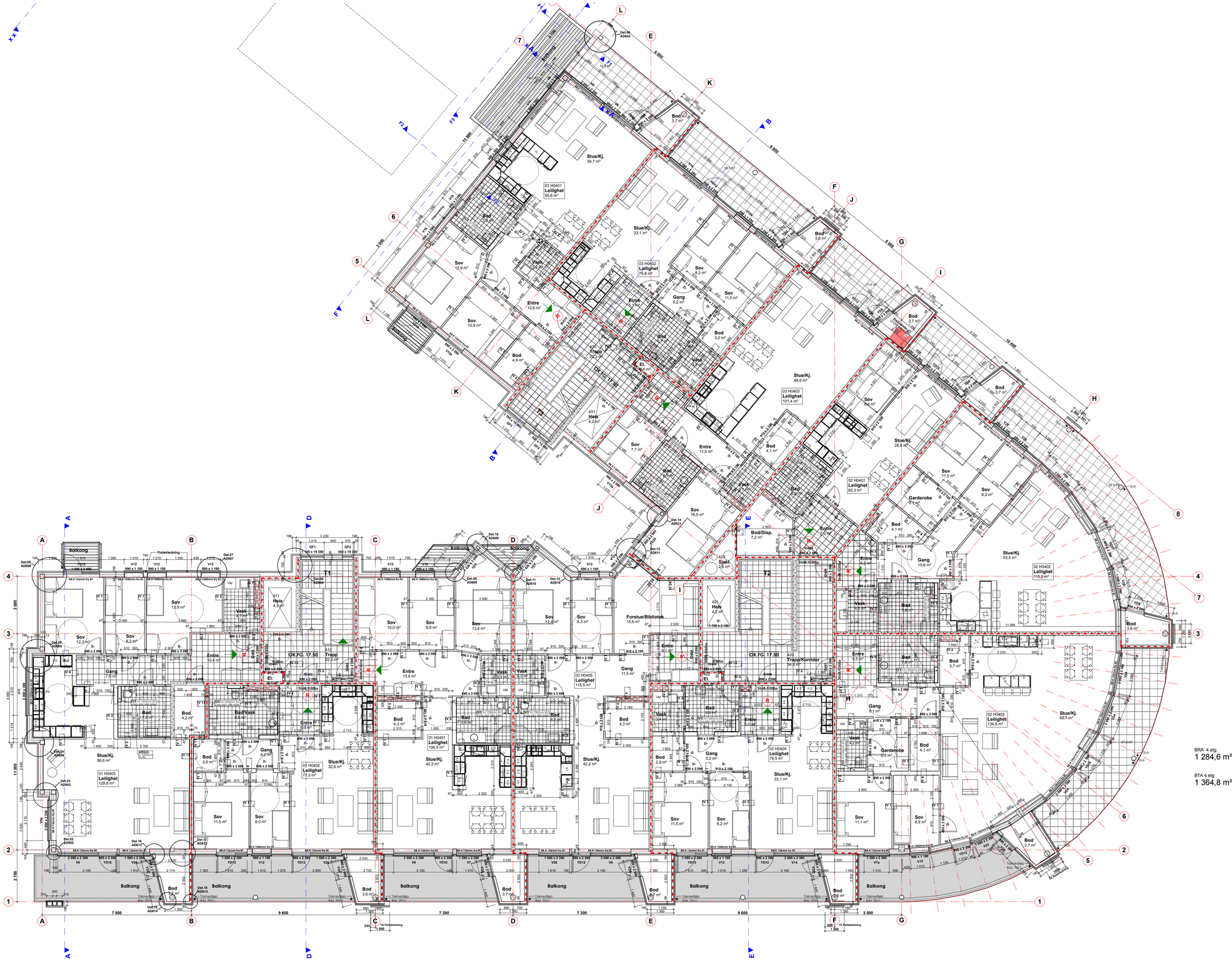
-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	22.08.12
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	

PROSJEKTNR.
5130239
2011036

AS BUILT

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	300	M


Balkong
Flatetekking
Sov 13,9 m²
Vask 4,5 m²
Bad 5,6 m²
Stue/Kj. 39,7 m²
03 H0401 Leilighet 95,6 m²
Sov 8,2 m²
Sov 12,3 m²
Entre 10,4 m²
Gang 7,6 m²
Bad 4,2 m²
Bod 2,6 m²
Bod/Vask 8,4 m²
Stue/Kj. 56,6 m²
01 H0403 Leilighet 129,8 m²
Sov 11,5 m²
Sov 8,0 m²
Bod 3,6 m²
Sov 10,0 m²
Sov 8,9 m²
Sov 13,4 m²
Sov 13,6 m²
Sov 8,3 m²
Forstue/Bibliotek 15,6 m²
Entre 6,1 m²
Gang 11,5 m²
Bad 6,5 m²
Bod 4,3 m²
Vask 4,5 m²
Bad 5,6 m²
Bod 4,3 m²
Stue/Kj. 42,2 m²
01 H0401 Leilighet 106,0 m²
02 H0405 Leilighet 115,5 m²
03 H0402 Leilighet 77,3 m²
Stue/Kj. 32,8 m²
Stue/Kj. 42,2 m²
Stue/Kj. 33,1 m²
Sov 11,5 m²
Sov 11,1 m²
Sov 8,9 m²
Bod 3,7 m²
Bod 3,8 m²
Bod 3,7 m²
Bod 3,7 m²
Bod 3,7

REV.	DATO	KORREKSJON
I	25.11.14	AS BUILT
H	04.03.14	Dørnr. markert med sky
G	06.02.14	02H0501: Skyvedører endret til 9M
F	30.01.14	01H0502: Utforingsvegg på bad
E	02.01.13	01H0501: endret kjøkken
D	05.11.13	IV2 vaskerom
C	23.10.13	03H0501: Kjøkken/bad/wc.vegg stue-entre fjernet. Bodvegg flyttet. 03H0502: Kjøkken. Vegg stue-entre fjernet. 03H0503: Kjøkken. Isolert utebod. 02H0501og 02H0502: Kjøkken. 02H0503: Kjøkken.Vegg stue-entre fjernet Vaskem. skyllekar byttet plass. 02H0504: Kjøkken. Skyvedør stue-sov. Dør sov- entre utgår. 02H0505: Kjøkken/bad/wc.dør til bad flyttet. Flis terasse 01H0501: Kjøkken/bad. vegg stue-entre og sov-sov fjernet. skyvedør til sov. 01H0502: Kjøkken og bad. 01H0503: Kjøkken. åpning til kjøkken utgår. vaskerom endret til wc. vegg entre-gang utgår OSB på anviste vegger.
B	25.06.13	Taknedløp akse 1 og 8
A	23.05.13	Arbeidstegning

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	500	I

TEGNFORKLARING
- EI90
- EI60
- RØMNINGSVEI

N

bodøsentrumas Gunnald Johansen BYGG

MOLOVEIEN 4

A	**NORCONSULT A.S.** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	ARK
B	**NORCONSULT AS** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	RIB
V	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIE
E	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIV
B	**SWECO NORGE AS** STORETVEITVEGEN 98 5072 BERGEN Tlf. 55275000	RIBr

BRA 5 etg
1 284,6 m²

BTA 5 etg
1 364,8 m²

TEGNING

PLAN 5 ETG.

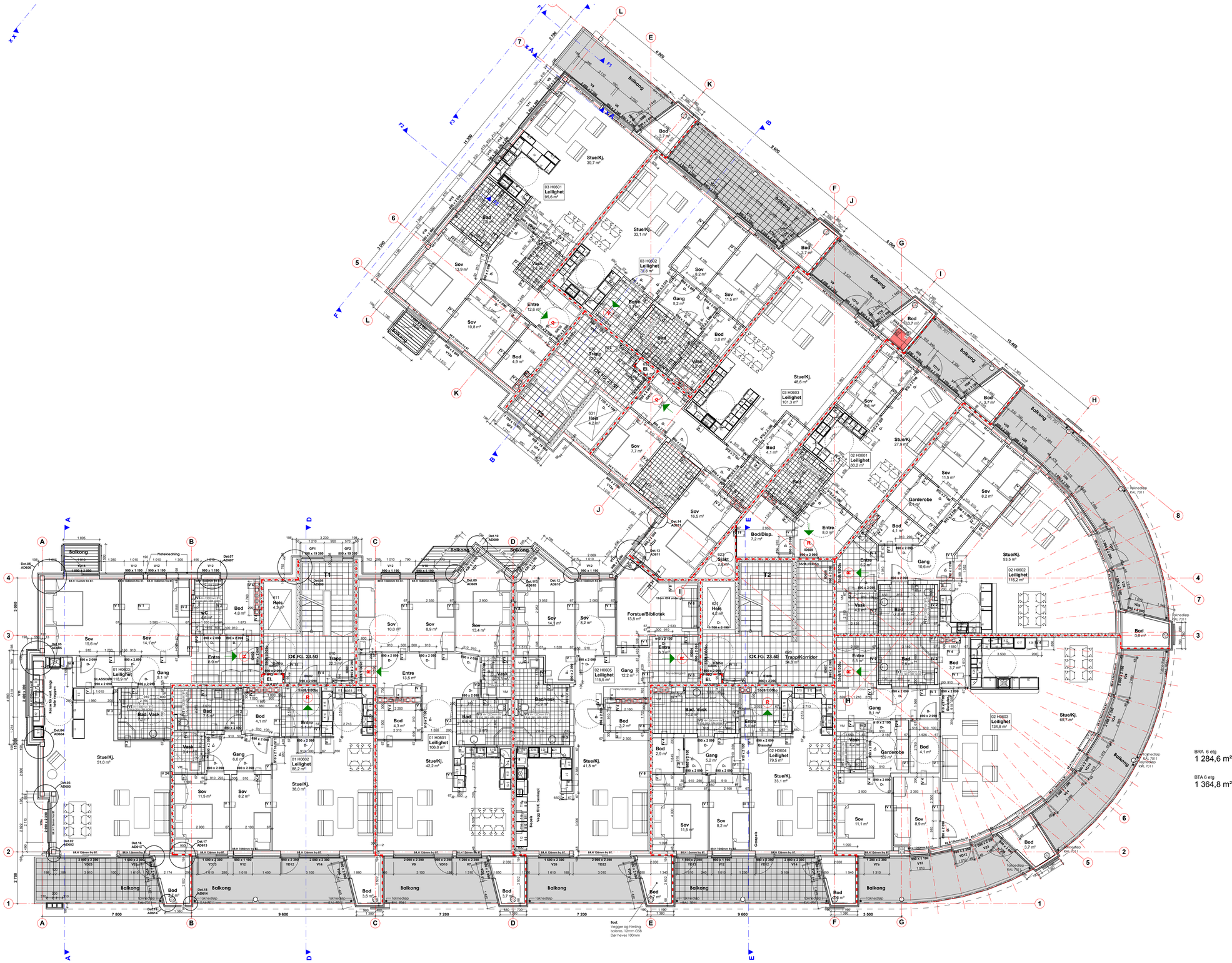
-
-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	22.08.12
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	

PROSJEKTNR.
5130239
2011036

AS BUILT

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	500	I


03 H0601 Leilighet 95,6 m²
03 H0602 Leilighet 29,6 m²
03 H0603 Leilighet 101,3 m²
02 H0601 Leilighet 60,2 m²
01 H0601 Leilighet 118,9 m²
01 H0602 Leilighet 88,2 m²
01 H0603 Leilighet 106,0 m²
02 H0605 Leilighet 115,5 m²
02 H0602 Leilighet 116,2 m²
02 H0603 Leilighet 134,8 m²
02 H0604 Leilighet 79,5 m²
Stue/Kj. 39,7 m²
Stue/Kj. 33,1 m²
Stue/Kj. 48,6 m²
Stue/Kj. 27,9 m²
Stue/Kj. 53,5 m²
Stue/Kj. 68,7 m²
Stue/Kj. 51,0 m²
Stue/Kj. 38,0 m²
Stue/Kj. 42,2 m²
Stue/Kj. 41,8 m²
Stue/Kj. 33,1 m²
Sov 13,9 m²
Sov 10,8 m²
Sov 15,6 m²
Sov 14,1 m²
Sov 10,0 m²
Sov 8,9 m²
Sov 13,4 m²
Sov 14,1 m²
Sov 8,2 m²
Sov 16,5 m²
Sov 7,7 m²
Sov 11,5 m²
Sov 8,2 m²
Sov 11,5 m²
Sov 11,5 m²
Sov 8,9 m²
Sov 11,5 m²
Bad 7,5 m²
Bad 4,8 m²
Bad 4,1 m²
Bad 4,6 m²
Bad 3,2 m²
Bad 4,3 m²
Bad 3,6 m²
Bad 3,7 m²
Bad 4,1 m²
Bad 2,9 m²
Bad 4,1 m²
Bad 3,7 m²
Bad 4,1 m²
Bad 3,7 m²
Bad 3,7 m²
Bad 3,7

REV.	DATO	KORREKSJON
N	25.11.14	AS BUILT
M	28.03.14	02HO701: Vegg mellom sov-gard. flyttet
L	11.03.14	Dørnr. markert med sky
K	14.02.14	02HO701: Vegg mellom sov-gard. flyttet 02H0701: Osb på anviste vegger. Endret planløsning Bad 2. Skyvedør til bod.
J	05.02.14	01H0702: Nv skyvedør stue-entre slagdør utgår
I	16.01.14	02H0701: Nytt kjøkken. Servant bad 5.3m2 flyttet. Vegg mellom stue-gang utgår.
H	05.11.13	IV2 Vaskerom
G	16.10.13	01H0701: Fjernet dør stue- Entre 01H0702: 12mm OSB vegg i stue akse B Vindusbrett B=200 (skyet)
F	15.10.13	01H0701: Baderomsinnredning.Foldedør stue. Fjernet dør/vegg Entre 01H0702: Skyvedør til sov og vask.
E	08.10.13	Kjøkken 01H0701 og 01H0702 endret
D	07.10.13	Tørrkjøler flyttet mot akse J
C	26.09.13	Målsetting mv.
B	09.09.13	Gesimshøyder 7 etg.
A	25.06.13	Gjelder kun sluker akse 1 og 8

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	700	N

TEGNFORKLARING
EI90
EI60
KØMNINGSVEI

N

bodøsentrumas Gunvald Johansen BYGG

MOLOVEIEN 4

A NORCONSULT A.S. ARK
Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø
Postboks 234, 8001 Bodø
Tel: 75 40 45 00

B NORCONSULT AS RIB
Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø
Postboks 234, 8001 Bodø
Tel: 75 40 45 00

V YIT AS RIE
GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22
Tlf. 75 55 11 00
8008 BODØ

E YIT AS RIV
GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22
Tlf. 75 55 11 00
8008 BODØ

B SWECO NORGE AS RIBr
STORETVEITVEGEN 98
5072 BERGEN
Tlf. 55275000

TEGNING
PLAN 7 ETG.

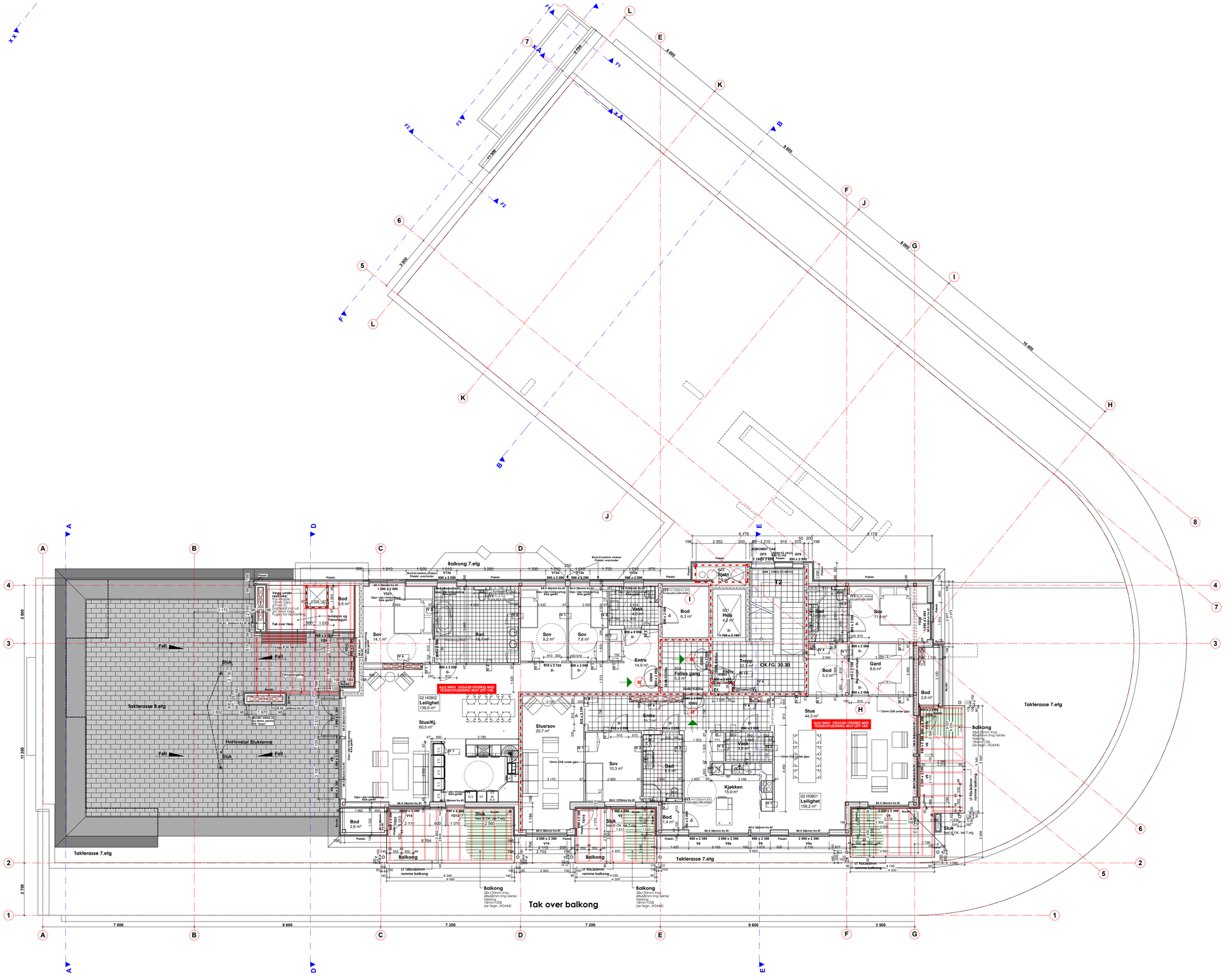
-
-

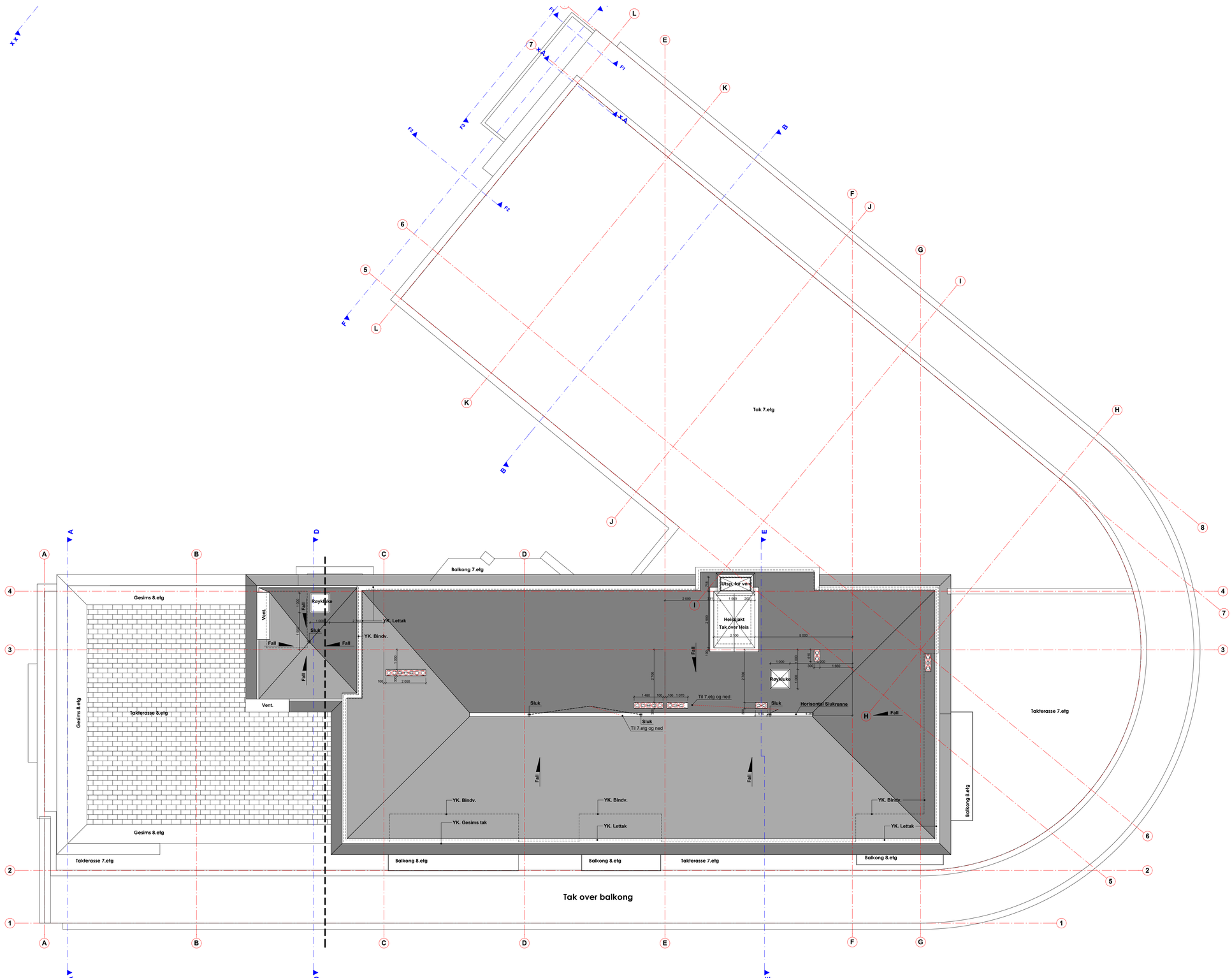
MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	22.08.12
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	

PROSJEKTNR.
5130239
2011036

AS BUILT

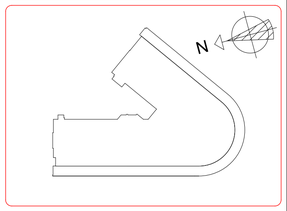
FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	700	N


Takterasse 8.etg
Takterasse 7.etg
Balkong 7.etg
Tak over balkong
Horisontal Slukrenne
Sluk
Fall
Bod 8,6 m²
Sov 14,1 m²
Bad 5,6 m²
Sov 9,2 m²
Sov 7,8 m²
Vask 4,9 m²
Bod 6,3 m²
Heis 4,2 m²
Trapp
Entre 14,9 m²
Fellesgang 6,2 m²
Bod 5,2 m²
Gard 8,6 m²
Bod 2,6 m²
Stue/Kj. 60,6 m²
Stue/sov 20,7 m²
Sov 10,3 m²
Bad 5,1 m²
Bod 1,4 m²
Kjøkken 15,9 m²
Entre 10,2 m²
Stue 44,3 m²
Vask 4,9 m²
Bod 2,6 m²
Bod 6,3 m²
Sov 11,4 m²
Bad 5,6 m²
OK FG 30.30
02 H0802 Leilighet 139,0 m²
02 H0801 Leilighet 158,2 m²
ALLE INNV. VEGGER UTFØRES MED TELESKOPLØSNING MOT ØTT TAK
Balkong
28x120mm impr. 48x48mm impr kelter Tekking Sikringsnett (se tegn. A2644)
Vegg under terrasse
Tak over Hems
Isolasjon og Tømmerguide
Gulv på grunn
Fuger for sandstein
Ø 50mm utløp
Ø 75mm utløp
Gulvbelegg
Sandfang
Avrenningsrille
Gjennomgang
Gjennomføring
Gjennomføring for sluk
Gjennomføring for sluk gulv
Gjennomføring for sluk vegg
Gjennomføring for sluk tak
Gjennomføring for sluk tak gulv
Gjennomføring for sluk tak vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv
Gjennomføring for sluk tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg tak gulv vegg



REV.	DATO	KORREKSJON
B	25.11.14	AS BUILT
A	12.08.13	Arbeidstegning

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	900	B



bodøsentrumas Gunvald Johansen BYGG

MOLOVEIEN 4

A	**NORCONSULT A.S.** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	ARK
B	**NORCONSULT AS** Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø Postboks 234, 8001 Bodø Tel: 75 40 45 00	RIB
V	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIE
E	**YIT AS** GIDSKEN JAKOBSENS VEI 22 Tlf. 75 55 11 00 8008 BODØ	RIV
B	**SWECO NORGE AS** STORETVEITVEGEN 98 5072 BERGEN Tlf. 55275000	RIBr

TEGNING

TAKPLAN

-

-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	22.08.12
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	

PROSJEKTNR.
5130239
2011036

AS BUILT

FAG	TEGN.TYPE	TEGNINGSNR.	REV.
A	P	900	B

Ordensregler:

FOR

Moloveien 2

1. Formål og omfang.

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå.

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

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

- på hverdager klokken 0700-2000

- i helg og helligdager klokken 1000-2000.

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 frostskadet.

• at man unngår kondensskader og mugg dannelse i boligen ved at ventilasjonen alltid er i drift.

• å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

• straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.

• at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

• at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

• at det kun benyttes elektrisk- og gassgrill på terrassen. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på grunn av brannfaren.

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

4. Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Lek og unødig opphold i innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer.

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, eller for øvrig i eller utenfor byggene.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i felleskorridorer eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel, eventuelle omkostninger vil bli belastet den ansvarlige.

Mat skal ikke legges ut på sameiet område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Tilkoblede frysere, kjøleskap, varmeovner eller andre permanente strømforbrukere i sportsbod i garasjeanlegg må meldes inn til styret. Kjøleskap/fryser koster for tiden kr 50,- pr måned.

5. Kjøring og parkering.

Parkering skal foregå i garasje anlegg på tildelt plass. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt, dette kan medføre utløsning av brannalarmen. Parkering langs Molobakken og øvrige uteområder gjør man selvsagt som man selv ønsker, dette er offentlige plasser som alle kan benytte, dog i forhold til gjeldende parkeringsvedtekter/ regler. Døren inn til garasjen ved porten skal alltid være låst!

6. Dyrehold.

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

Eierne erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers hund/katt evt. annet dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører/karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg etc.

Eier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som andelseiers dyr måtte etterlate på sameiets fellesarealer, eksempelvis trapper, veier, plener, i bed og lignende.

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

7. Brudd på ordensreglene.

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

Styret Moloveien 2.

Bodø 10.4.2014

Boligopplysninger:

Sameiet Moloveien 2
Moloveien 2 B
8003 BODØ

Vår ref.: 390/6
Type: Sameie
Eiere: Inger-Johanne Nyberg, Trond Mentzen

Organisasjonsnr: 913 337 468 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 265**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	1 627
	Avsetning vedlikeholdsfond	765
Tilleggsytelser:	lik fordeling jfr. vedtekter	1 558
Måler:	Målere for varmtvann: Enhet: 390/6 (3901 - 4)	69
	Fjernvarme klient 390 Moloveien 2: Enhet: 390/6 (390 - 4)	146
Objekt:	Garasjeplass 02 H0202 (390 - 6)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	46 397
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	2 414 559

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Berit Sivertsen
Adresse: Moloveien 2 B
Postnr/-sted: 8003 BODØ
Telefon: Mob.: +4791179313
E-post: SameietMoloveien2@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2024

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	50 788	Andre inntekter:	200
Annen formue:	18 246	Utgifter:	1 306		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 138/1917 - seksjon:6
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1818779

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.07.2014	Første innflytting:	02.07.2014	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2/3 roms	P-rom	111

Fasiliteter:

Nobl har i sine opplysninger pr seksjon oppgitt uspesifisert parkering. Dette fordi parkeringplassene kan omsettes uavhengig av leiligheten. Parkeringsplasser i sameiet kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Moloveien 2. Nærmere retninglinjer finnes i sameiets vedtekter §20

Oppstillingsplass for bil faktureres kr. 150 pr måned fra februar 2019 inntil kostnad for etablering av ladestruktur til el-bil er dekt inn.

Sameiet Moloveien 2	**Vår ref.:**	390/6
Moloveien 2 B	**Type:**	Sameie
8003 BODØ	**Eiere:**	Inger-Johanne Nyberg, Trond Mentzen

Organisasjonsnr: 913 337 468

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ved eierskifte foretas manuell avlesning av 2 målere;
varmtvann (avleses i kubikk) og oppvarming/gulvvarme (avleses i kwh).
Leveres BBL.

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har kabel-tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Moloveien 2

Mandag 06.05.2024, kl. 18:00 Sted: Thon Hotel

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Styrehonorar for 2023/2024 var kr 120 000.-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem
Styremedlem, Ronald Pettersen
Varamedlem, Peter Sellæg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Berit Sivertsen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal ikke velges styreleder

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Ronald Pettersen, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem, 2022, 2 år - på valg

Det skal velges ett styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Peter Sellæg, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges ett styremedlem

5.4 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2024 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Sameiet Moloveien 2

Organisasjonsnummer: 913337468

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 51

Antall seksjoner næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem
Styremedlem, Ronald Pettersen
Varamedlem, Peter Sellæg

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:11
Dugnader, felles tiltak:1

Styremøter:

Det er avholdt 11 styremøter i 2023.

Styret har brukt mye tid på "taksaken" . Søksmålet mot Gunvald Johansen resulterte i innkalling til en rettsmekling i desember 2023. Mye tid gikk til forberedelser av mandat til dette møtet.

I saken Skade/krakeleringer på søyler i bodene er det oversendt forliksklage og møte satt til okt-23. Møtet i forliksrådet ble senere utsatt da Gunvald Johansen ønsket å få til en minnelig løsning. Reparasjon av søyler avtalt vår-24.

Styret har startet gjennomgang og reforhandlinger i diverse serviceavtaler, dette er noe som vi vil fortsette med i 2024. Forbedringer og lavere kostnader er målet.

Ny strømavtale ble inngått med Nobl og Polar kraft.

Nabovarsler fra Tolder Holmersvei er fulgt opp og besvart der dette var mulig og hensiktsmessig.

Vedlikehold:

Det ble utført en sprinkelkontroll i alle leiligheter samt fellesrom . Dette for å få en FG godkjenning. Noen mindre avvik blir fulgt opp.

Ny garasjeport ble montert i øvre garasje

Vannlekkasjer meldt fra 2 leiligheter i oppgang C . Årsak var små skader på nedre tak . Dette ble utbedret av Taksystem.

Det er skiftet ut en del belysning i bygget.

Forvaltning og drift av bygget:

Sameiet har fortsatt løpende forvaltningsavtale med Real Eiendomsforvaltning som skal forestå teknisk forvaltning av bygget og brannvern.

Sameiet har løpende serviceavtaler for vask, klipp av gress og vedlikehold av lekeplassen.

Tore Pedersen har etter avtale utført forefallende arbeid i fellesarealene.

Styrets mening om sameiets økonomiske situasjon:

Likviditetsmessig fikk sameiet en gevinst på ca kr 500 000. Forliket var på kr 2 500 000 og lånet som be innfridd hadde en saldo på ca kr 2 000 000 pr 31.12.2023

Om vi ser bort fra forliket, ville sameiet hatt et overskudd på kr 151 577,- som er bedre enn 2022. Da var resultatet kr 108 184,-

Vi opprettholder økningen i felleskostnadene. Vi har behov for å øke egenkapitalen og styrke vedlikeholdsbudsjettet samt møte den økende prisstigningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		810 204	551 184	810 188	1 012 734
Leieinntekter garasjer		67 200	67 200	67 200	67 200
Strøm el-bil		15 556	13 792	13 000	15 000
Målingsbasert strøm		226 462	253 475	326 200	326 200
Andre strøm/-oljeinntekter		600	1 200	600	600
Varmtvann		64 365	50 678	69 800	69 800
Avsetning til fremtidig vedlikehold		476 448	476 448	476 477	476 477
Fellesutgift lik fordeling		953 496	648 720	953 618	953 618
Andre driftsinntekter	1	2 507 914	0	0	0
SUM INNTEKTER		**5 122 245**	**2 062 697**	**2 717 083**	**2 921 630**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	12 347	15 303	15 914	19 468
Styrehonorar	3	37 500	75 000	75 000	120 000
Revisjonshonorar	4	13 525	12 813	13 000	14 150
Forretningsførsel		121 115	117 587	121 100	125 350
Løpende kontrakter	5	799 269	796 786	818 000	800 350
Andre honorar og innleide tjenester	6	205 022	144 815	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	497 442	164 277	185 000	180 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	476 477	476 477
Forsikring	8	196 362	162 957	196 600	239 012
Energi		462 165	379 902	456 000	446 000
Andre driftsutgifter	9	18 703	18 028	22 500	20 200
Avskrivning driftsmidler	11	9 404	9 404	9 404	7 759
SUM KOSTNADER		**2 372 854**	**1 896 872**	**2 388 995**	**2 448 766**
DRIFTSRESULTAT		**2 749 391**	**165 825**	**328 088**	**472 864**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		11 555	10 398	5 000	8 000
Rentekostnad		109 369	68 038	119 846	122 768
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**-97 814**	**-57 641**	**-114 846**	**-114 768**
ÅRSRESULTAT		**2 651 577**	**108 184**	**213 242**	**358 096**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler	11	3 293	8 230
Andre driftsmidler	11	53 600	58 067
Langsiktige fordringer	10	4 300	4 300
Sum anleggsmidler		**61 193**	**70 597**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		93 591	85 705
Forskuddsbetaling Forsikring		238 772	196 362
Kundefordringer		48 986	13 357
Bankinnskudd	12	2 933 423	593 182
Sum omløpsmidler		**3 314 772**	**888 607**
SUM EIENDELER		**3 375 965**	**959 203**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	14	813 235	336 758
Fond garasjeanlegg	14	491 000	491 000
Annen egenkapital		-347 942	-2 523 042
Sum egenkapital	**14**	**956 293**	**-1 695 284**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	13	1 999 787	2 206 433
Sum langsiktig gjeld		**1 999 787**	**2 206 433**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	81
Leverandørgjeld		417 562	427 163
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		414	19 349
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		947	947
Påløpne renter		962	514
Sum kortsiktig gjeld		**419 884**	**448 054**
Sum gjeld		**2 419 671**	**2 654 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 375 965**	**959 203**

Sted:_____, dato:_____

Berit Sivertsen	Anne Nora Frydendal Hoem	Ronald Pettersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	**440 552**	**540 789**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 651 577	108 184
Tilbakeføring avskrivninger	9 404	9 404
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-206 646	-217 825
B. Årets endringer disponible midler	**2 454 335**	**-100 236**
C. Disponible midler UB	**2 894 888**	**440 552**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 314 772	888 607
- Kortsiktig gjeld	-419 884	-448 054
Disponible midler	**2 894 888**	**440 552**

- Øremerket fremtidig vedlikehold	**813 235**	**336 758**
- Fond garasjeanlegg	**491 000**	**491 000**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.23	31.12.22
3900 Andre driftsinntekter	2 507 914	0
Sum	**-2 507 914**	**0**

Andre inntekter består av mottatt forlik fra Gunvald Johansen AS på kr 2,5 millioner, samt kr 7.914,- viderefakturerte portåpnere til seksjonseiere.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	7 573	7 573
5020 Feriepenger	947	947
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 561	6 523
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	75	75
5435 Yrkesskadeforsikring	192	186
Sum	**12 347**	**15 303**

Sameiet har ansatt èn person i deltidsstilling som uitfører enklere vaktmesteroppgaver i bygget.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	37 500	75 000
Sum	**37 500**	**75 000**

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 01.01.2023-12.05.2023.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	13 525	12 813
Sum	**13 525**	**12 813**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	176 169	147 417	213 600	150 000
6360 Renhold	79 684	74 705	80 500	84 350
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 738	12 940	8 000	12 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	32 066	31 132	32 100	34 700
6780 Brannalarm	23 362	0	0	0
6780 Heis	63 885	86 062	63 100	66 500
6780 Kontrakter diverse	17 188	0	0	0
6780 Ventilasjon	6 159	33 125	35 100	35 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	99	5 366	7 000	7 000
6780 Vakthold/brannsikring	31 996	30 502	29 200	30 000
6780 Kabel-tv/internett	355 923	321 588	349 400	380 800
Sum	799 269	796 786	818 000	800 350

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	146 741	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	33 774	42 376
6790 Annen fremmed tjeneste	24 506	102 439
Sum	**205 022**	**144 815**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	20 555	37 593
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	409 575	106 178
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	44 270	2 505
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	13 042	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 000	18 000
Sum	**497 442**	**164 277**

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	196 362	162 957
Sum	**196 362**	**162 957**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6553 Lisenskostnader	1 835	0
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	3 034
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 550	0
6890 Annen kontorkostnad	1 721	1 379
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	271	1 130
7420 Gave, fradragsberettiget	600	1 420
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 597	9 778
7770 Bank og kortgebyrer	922	12
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	70	0
7772 Andre gebyrer	138	1 276
8126 Gebyr	0	0
Sum	**18 703**	**18 028**

Note 10 - Langsiktige fordringer

Seksjonseierne har investert i struktur for ladeanlegg til el-bil. Sameiet har forskuttert kostnaden og seksjonseierne tilbakebetaler kr. 150 pr måned fra februar 2019 inntil kostnaden på kr. 231.250 er nedbetalt.

Note 11 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Kameraovervåkning	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 375	67 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 375	67 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 082	13 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 293	53 600
Årets avskrivninger :	4 937	4 467
Anskaffelsesår :	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	15

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 929 053	567 944
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	220	16 195
1966 FINANSKONTO	4 150	9 043
Sum	**2 933 423**	**593 182**

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

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring tak
Lånenummer:	**16364469660**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	07.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 206 433
Avdrag i perioden:	206 646
Lånesaldo 31.12:	**1 999 787**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	172 254	172 254
	1	49 588	49 588
	1	48 584	48 584
	1	45 372	45 372
	1	44 770	44 770
	2	42 561	85 122
	2	42 361	84 722
	1	41 558	41 558
	4	39 349	157 396
	1	39 149	39 149
	7	38 546	269 822
	1	38 345	38 345
	2	37 542	75 084
	4	36 739	146 956
	2	35 736	71 472
	1	35 535	35 535
	2	34 732	69 464
	1	34 531	34 531
	4	33 126	132 504
	5	31 520	157 600
	1	31 319	31 319
	1	30 917	30 917
	1	29 311	29 311
	2	27 504	55 008
	1	27 304	27 304
	1	26 099	26 099

Av sameiets langsiktige gjeld forfaller kr 802 618,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-2 523 042	-2 523 042
Annen egenkapital	2 175 100	0
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	813 235	336 758
Fond til garasje	491 000	491 000
Egenkapital pr. 31.12	**956 293**	**-1 695 284**

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 Sameiet Moloveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Moloveien 2

Styreleder	Berit Sivertsen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Anne Nora Frydendal Hoem (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ronald Pettersen (sign.)	16.04.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Moloveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Moloveien 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 5TP8T-23QEU-XESG5-NJM7F-UFYT8-5UC47

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5TP8T-23QEU-XESG5-NJM7F-UFYT8-5UC47

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-17 20:58:01 UTC
bankID

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-17 20:58:01 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5TP8T-23QEU-XESG5-NJM7F-UFYT8-5UC47

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDTEKTER FOR
Moloveien 2

Vedtatt i årsmøte den 5.mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr 65.

§ 1
Navn og formål

Sameiet Moloveien 2 består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 06.02.14.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, Gnr 138 bnr 1917. i Bodø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøte.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør

ikke fryser. Oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør demontering midlertidig/permanent av radiatorer tillates ikke. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Alt tilleggsmontert utstyr, som innglassing av terrasser, piper o. l er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan avsette til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekking av fellesutgiftene.

§6
Registrering av sameiere

Fysiske og juridisk personer kan erverve inntil to boligseksjoner i sameiet. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Valgkomite

Årsmøtet velger hvert år en valgkomite. Denne består av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv sin formann.

§ 9
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 10
Om styremøtet

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes

med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives ved godkjenning på påfølgende styremøte.

§ 11
Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen sendes sameierne senest en måned etter årsmøtet.

§ 12
Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret kan på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning budsjett og andre saksdokumenter til saker på årsmøtet, sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke

innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Regnskap/budsjett
- Valg av styremedlemmer, ev. varamedlemmer samt valgkomite.
- Fastsettelse av styrehonorar
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om endring av disse vedtekter, samt i saker som gjelder:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

§ 15
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. I Sameiet Moloveien 2 må revisor være statsautorisert og regnskap og årsoppgjør utarbeidet etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35. Regnskap og revisjonsrapport fra foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16
Forretningsfører

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

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

§ 17
Mislighold

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

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

§ 18
Fravikelse

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

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hele Moloveien 2, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 20
Parkeringsplasser

Sameiet har totalt 58 parkeringsplasser.

Hver av næringsseksjonene disponerer 4 parkeringsplasser. Eier av næringsseksjon disponerer disse plassene fullt og helt, og bærer kostnader knyttet til disse alene. Salg av de parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene til andre enn eier av næringsseksjon i sameiet, krever samtykke fra sameiet.

Boligseksjonene disponerer til sammen 50 parkeringsplasser. Disse plassene tilbys til kjøpere av boligseksjon. Dersom ikke alle disse parkeringsplassene selges til eier av boligseksjon i sameiet, disponerer utbygger Bodø Sentrum AS disse plassene frem til de blir solgt. Parkeringsplasser i parkeringskjeller kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Moloveien 2.

§ 20-2
Parkeringsplass - ladepunkt

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene til etablering av godkjent ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier

§ 20-3
Parkeringsplass – tilrettelagte plasser

Bodø kommune har i vedtak etter plan- og bygningsloven for Moloveien 2 krevd opparbeidet parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass, midlertidig å bytte parkeringsplass.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om dokumentasjon av behov og tildeling av plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne selger seksjonen, opphører byttet.

Denne vedtaksbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 21
Sykkelparkering

Sykler skal plasseres i stativ på gårdsplass. Dersom beboerne i en leilighet har flere sykler må disse oppbevares i bod tilhørende leilighet.

§ 22
Vaske og oppvaskmaskiner

Alle vaske- og oppvaskemaskiner som benyttes i leilighetene må være tilknytet fast opplegg for både vanntilførsel og vannavløp. Der vannskader oppstår og så ikke er tilfelle tilfaller egenandelen på forsikringen eier av leiligheten der vannskaden oppsto.

§ 23
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24
Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 25
Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 26
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Moloveien 2

Torsdag 11.05.2023, kl. 18:00 Sted: Thon Hotel

Beboermøte

I etterkant av årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte

Saker til beboermøtet kan sendes til: sameietmoloveien2@mittnobl.no

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

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonoraret har ikke vært regulert på flere år. Det antas at et styrehonorar på kr 120 000,- i større grad reflekterer det arbeidet som gjøres i styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke styrehonoraret til samlet kr 120 000,- for neste styreår.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen vil foreslå Berit Sivertsen som ny styreleder. Peter og Ronald tar gjenvalg for å sikre kontinuitet i styret.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan-Kristian Kløkstad
Styremedlem, Ronald Pettersen
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem
Varamedlem, Peter Sellæg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jan-Kristian Kløkstad, 2021, 2 år - på valg

Forslag til vedtak: Berit Sivertsen velges for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Ronald Pettersen, 2021, 2 år - på valg
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem, 2022, 2 år - ikke på valg

Det skal velges ett styremedlem.

Forslag til vedtak: Ronald Pettersen velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Peter Sellæg , 2022, 1 år - på valg

Forslag til vedtak: Peter Sellæg velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - LÅNEOPPTAK

Et låneopptak kan bli nødvendig for å sikre sameiets likviditet gjennom rettssaken mot Gunvald Johansen og for å unngå behov for ekstra innbetaling fra seksjonseierne.

Det ønskes derfor at styret gis fullmakt til å øke sameiets låneopptak til samlet kr 5 000 000.-, om styret finner det nødvendig.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Moloveien 2 med org nr. 913337468, gis fullmakt til å øke sameiets låneopptak til samlet kr. 5 000 000.- med en løpetid på 10 år med renter/avdrag fra første dag, for å sikre sameiets likviditet.

7. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier i henhold til 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 2023 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2022

Sameiet Moloveien 2

Organisasjonsnummer: 913337468

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 51

Antall seksjoner næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan-Kristian Kløkstad
Styremedlem, Ronald Pettersen
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem
Varamedlem, Peter Sellæg

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:12

Dugnader, felles tiltak: 1

Eierskift i perioden: 0

Styremøter:

Det har vært avholdt 12 styremøter i styreåret 2022/2023. Vi bruker styreportalen utarbeidet av Nobl for styrearbeidet.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på saken mot Gunvald Johansen og det ble i slutten av mars 2023 tatt ut søksmål mot Gunvald Johansen.
Dette vil være en viktig sak for styret å jobbe med også i den kommende perioden.

Vedlikehold:

Det er oppdaget krakeleringer i enkelte søyler i utebodene. If har erkjent ansvar i saken for følgeskader. Det er enda uklart hvor mye utbedringskostnaden vil komme på og hvor mye If vil dekke av disse. Det er derfor også reklamert til Gunvald Johansen for å få dekket eventuelle kostnader som If ikke vil dekke.

Det ble før jul besluttet rens av varmeanlegget. Dette ble ferdigstilt i januar 2023.

Det er bestilt ny garasjeport i øvre garasje. Denne ferdigstilles april/mai 2023.

Forvaltning og drift av bygget:

Sameiet har hatt løpende forvaltningsavtale med Real Eiendomsforvaltning som har i oppgave å forestå teknisk forvaltning av bygget og brannvern.

Sameiet har løpende serviceavtaler for blant annet vask, klipp av gress og vedlikehold av lekeplassen.

Tore Pedersen har etter avtale gjort forefallende arbeid i fellesarealene.

For øvrig har styret jobbet med å konsolidere sameiets stilling etter de store utbedringene som ble gjort på taket i 2021.

Styrets mening om sameiets økonomiske situasjon:

Sameiet gikk med et lite overskudd i 2022. Det ble imidlertid ikke gjort avsetninger til vedlikehold dette året.
Kostnadene har generelt blitt høyere og sameiet har hatt behov for å øke inntektene. Dette ble gjort for regnskapsåret 2022.
Frem til saken mot Gunvald Johansen er løst vil sameiets økonomi være noe anstrengt og det vil bli ytterligere utlegg til blant annet advokatutgifter for å få gjennomført saken.
For å sikre sameiets likviditet og fortsatt ha en forsvarlig drift ønsker sameiet årsmøtets fullmakt til låneopptak opptil kr 5 000 000,-.
Dette slik at seksjonseierne ikke trenger å betale inn ekstra innskudd til sameiet. Sak om dette vil bli fremmet for årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		551 184	463 128	551 122	810 188
Leieinntekter garasjer		67 200	67 200	67 200	67 200
Strøm el-bil		13 792	9 595	7 000	13 000
Målingsbasert strøm		253 475	172 050	251 100	326 200
Andre strøm/-oljeinntekter		1 200	600	600	600
Varmtvann		50 678	39 085	69 800	69 800
Avsetning til fremtidig vedlikehold		476 448	449 294	476 477	476 477
Fellesutgift lik fordeling		648 720	648 720	648 720	953 618
Andre driftsinntekter		0	950	0	0
SUM INNTEKTER		**2 062 697**	**1 850 622**	**2 072 019**	**2 717 083**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	15 303	16 122	15 838	15 914
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Revisjonshonorar	3	12 813	11 865	12 400	13 000
Andre Honorarer		42 376	0	0	0
Forretningsførsel		117 587	112 956	117 600	121 100
Tilleggskontrakter via Nobl	4	31 132	29 906	31 100	32 100
Løpende kontrakter	5	765 654	526 873	535 300	785 900
Andre innleide tjenester		102 439	253 322	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	143 772	4 061 989	175 000	185 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	476 477	476 477
Forsikring		162 957	140 660	154 700	196 600
Energi		379 902	457 082	410 000	456 000
Andre driftsutgifter	7	38 533	22 211	21 300	22 500
Avskrivning driftsmidler	9	9 404	9 404	9 404	9 404
SUM KOSTNADER		**1 896 872**	**5 717 390**	**2 034 119**	**2 388 995**
DRIFTSRESULTAT		**165 825**	**-3 866 767**	**37 900**	**328 088**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		10 398	3 210	8 000	5 000
Rentekostnad		68 038	15 851	45 777	119 846
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**-57 641**	**-12 640**	**-37 777**	**-114 846**
ÅRSRESULTAT		**108 184**	**-3 879 408**	**123**	**213 242**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler	9	8 230	13 167
Andre driftsmidler	9	58 067	62 533
Langsiktige fordringer	8	4 300	4 300
Sum anleggsmidler		**70 597**	**80 001**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		85 705	1 571
Forskuddsbetaling Forsikring		196 362	163 143
Forskuddsbetalt Kabel-TV		0	79 397
Kundefordringer		13 357	62 828
Bankinnskudd	10	593 182	1 493 874
Sum omløpsmidler		**888 607**	**1 800 813**
SUM EIENDELER		**959 203**	**1 880 814**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	336 758	228 574
Fond garasjeanlegg	12	491 000	491 000
Annen egenkapital		-2 523 042	-2 523 042
Sum egenkapital	**12**	**-1 695 284**	**-1 803 468**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	11	2 206 433	2 424 258
Sum langsiktig gjeld		**2 206 433**	**2 424 258**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 015
Forskuddsbetalt andre fakturaer		81	324
Leverandørgjeld		427 163	1 151 046
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		19 349	18 755
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		947	1 050
Påløpne renter		514	0
Periodisert gjeld		0	85 833
Sum kortsiktig gjeld		**448 054**	**1 260 024**
Sum gjeld		**2 654 487**	**3 684 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**959 203**	**1 880 814**
Pantestillelser		2 206 433	2 424 258

Sted:_____, dato:_____

Jan-Kristian Kløkstad	Anne Nora Frydendal Hoem	Ronald Pettersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	**540 789**	**1 952 785**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	108 184	-3 879 408
Tilbakeføring avskrivninger	9 404	9 404
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-217 825	2 424 258
Korreksjon mot EK	0	-47 900
Endringer i andre langsiktige poster	0	33 750
B. Årets endringer disponible midler	**-100 236**	**-1 459 896**
C. Disponible midler UB	**440 552**	**540 789**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	888 607	1 800 813
- Kortsiktig gjeld	-448 054	-1 260 024
Disponible midler	**440 552**	**540 789**

- Øremerket fremtidig vedlikehold	**336 758**	**228 574**
- Fond garasjeanlegg	**491 000**	**491 000**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Innteksføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn	7 573	8 400
5020 Feriepenger	947	1 050
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	6 523	6 589
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	75	83
5435 Yrkesskadeforsikring	186	0
Sum	**15 303**	**16 122**

Sameiet har ansatt èn person i deltidsstilling som uitfører enklere vaktmesteroppgaver i bygget.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	**75 000**	**75 000**

Styrehonorar for 2022 er utbetalt.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	12 813	11 865
Sum	**12 813**	**11 865**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	31 132	29 906
Sum	**31 132**	**29 906**

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:
- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
. Avregning målere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhenging av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS er inkludert i Tilleggskontrakter via Nobl for de selskap som har inngått avtale om dette.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6330 Vaktmestertjenester	147 417	0
6360 Renhold	74 705	71 841
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 940	7 600
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	530 592	447 432
Sum	**765 654**	**526 873**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	37 593	29 152
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	106 178	4 022 742
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 095
Sum	**143 772**	**4 061 989**

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 505	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 000	0
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 034	4 346
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 379	7 090
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 130	2 274
7420 Gave, fradragsberettiget	1 420	415
7720 Generalforsamling	9 778	6 945
7770 Bank og kortgebyrer	12	0
7772 Andre gebyrer	1 276	0
8126 Gebyr	0	1 141
Sum	**38 533**	**22 211**

Note 8 - Langsiktige fordringer

Seksjonseierne har investert i struktur for ladeanlegg til el-bil. Sameiet har forskuttert kostnaden og seksjonseierne tilbakebetaler kr. 150 pr måned fra februar 2019 inntil kostnaden på kr. 231.250 er nedbetalt.

Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Kameraovervåkning	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 375	67 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 375	67 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 145	8 933
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 230	58 067
Årets avskrivninger :	4 937	4 467
Anskaffelsesår :	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	15

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	567 944	1 478 256
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	16 195	15 595
1966 FINANSKONTO	9 043	23
Sum	**593 182**	**1 493 874**

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Finans, DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring tak
Lånenummer:	**16364469660**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.08.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 424 258
Avdrag i perioden:	217 825
Lånesaldo 31.12:	**2 206 433**
Saldo 5 år frem i tid:	1 038 442

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	190 053	190 053
	1	54 712	54 712
	1	53 605	53 605
	1	50 061	50 061
	1	49 396	49 396
	2	46 960	93 920
	2	46 738	93 476
	1	45 852	45 852
	4	43 415	173 660
	1	43 194	43 194
	7	42 529	297 703
	1	42 308	42 308
	2	41 422	82 844
	4	40 536	162 144
	2	39 428	78 856
	1	39 207	39 207
	2	38 321	76 642
	1	38 099	38 099
	4	36 549	146 196
	5	34 777	173 885
	1	34 555	34 555
	1	34 112	34 112
	1	32 340	32 340
	2	30 346	60 692
	1	30 125	30 125
	1	28 796	28 796

Av sameiets langsiktige gjeld forfaller kr 1 038 442,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 12 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	- 1 803 468	- 2 523 042
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	228 574	228 574
Fond garasjeanlegg	491 000	491 000
Egenkapital pr. 31.12	**- 1 695 284**	**- 1 803 468**

Det har ikke vært tilstrekkelig overskudd i 2022 til å overføre fullt ut beløp som er innkrevd gjennom felleskostnadene på posten «Avsetning til fremtidig vedlikehold» til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». Overført beløp til fond er kr 108 184,-, mens innkrevd avsetning er kr 476 448,-. Fondet skal benyttes til større vedlikehold av bygningen

Sameiet gjennomførte i 2021 et større vedlikehold til 3,7 mill. Kr 2,5 mill ble finansiert med låneopptak.
Konsekvensen av høy vedlikeholdskonstnad i 2021 er at årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det vil si at endelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført gjeld. Egenkapitalen i 2022 er økt med kr 108.184,- i positiv retning.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Moloveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Moloveien 2

Styreleder	Jan-Kristian Kløkstad (sign.)	27.04.2023
Styremedlem	Anne Nora Frydendal Hoem (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Ronald Pettersen (sign.)	25.04.2023

KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Moloveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Moloveien 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: NCV1M-61P8U-1JF0T-ANTH0-VL603-256VF

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø, 28. april 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: NCV1M-61P8U-1JF0T-ANTH0-VL603-256VF

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."

Kirsti H R Meidelsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-04-28 08:47:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NCV1M-61P8U-1JF0T-ANTH0-VL603-256VF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

390 Sameiet Moloveien 2

Åpen post liste leverandører

Kjørt ut dato: 15.03.2023

Utarbeidet av :

Til og med : Desember 2022

Levnr.	Leverandørnavn	År	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	39030144	28.12.2022	12.01.2023	178,02	1050591	178,02
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	39030152	31.12.2022	20.01.2023	6 760,00	1051100	6 760,00
10122	Busch-Sørensen Rengjøringsby	2022	39030146	20.12.2022	19.01.2023	6 331,25	131959	6 331,25
11125	Sweco Norge AS	2022	39030141	05.12.2022	02.01.2023	4 125,00	102612498	4 125,00
20719	Bodø Energi AS	2022	39030139	30.11.2022	02.01.2023	11 679,60	11002530832	11 679,60
20719	Bodø Energi AS	2022	39030138	30.11.2022	02.01.2023	32 753,13	13000006581	32 753,13
20848	Salten Brann IKS	2022	39030145	14.12.2022	06.01.2023	2 159,00	532039219	2 159,00
21087	If Skadeforsikring	2022	39030147	08.12.2022	08.01.2023	10 000,00	20.46502	10 000,00
21087	If Skadeforsikring	2022	39030140	29.11.2022	01.01.2023	196 554,00	84227953894	196 554,00
22821	Odd Harry Hansen Vaktmesters	2022	39030143	15.12.2022	29.12.2022	12 940,05	13517	12 940,05
23071	Bodø Energi Kraftsalg	2022	39030153	31.12.2022	06.02.2023	102 461,36	18571	102 461,36
23279	Real Eiendomsforvaltning AS	2022	39030142	30.11.2022	30.12.2022	9 881,25	53172	9 881,25
23279	Real Eiendomsforvaltning AS	2022	39030149	31.12.2022	30.01.2023	2 362,50	53251	2 362,50
23279	Real Eiendomsforvaltning AS	2022	39030151	31.12.2022	30.01.2023	7 940,73	53305	7 940,73
23279	Real Eiendomsforvaltning AS	2022	39030150	31.12.2022	30.01.2023	7 712,50	53381	7 712,50
23279	Real Eiendomsforvaltning AS	2022	39030148	31.12.2022	30.01.2023	13 324,89	53402	13 324,89
Konto :	**2400**							427 163,28
Sum totalt :								**427 163,28**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Moloveien 2 mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Berit Sivertsen
Følgende ble valgt som møteleder: Karen Fagervik Omnes

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karen Fagervik Omnes

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 26
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 26

Tilstede fra Nobl: Karen Fagervik Omnes

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Styrehonorar for 2023/2024 var kr 120 000.-

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 120 000,-

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 120 000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Berit Sivertsen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal ikke velges styreleder

Vedtak:
Det ble ikke avholdt valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Ronald Pettersen, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem, 2022, 2 år - på valg

Det skal velges ett styremedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Anders Alstad valgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Peter Sellæg, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges ett varamedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Peter Sellæg ble valgt som varamedlem for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Berit Sivertsen, valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Ronald Pettersen, valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Anders Alstad valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem: Peter Sellæg, valgt i 2024 for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Anne Nora Frydendal Hoem ble valgt som medlem til valgkomiteen

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18:41

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Moloveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karen Fagervik Omnes (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Karen Fagervik Omnes (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Irene Toften (sign.)	07.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Moloveien 2 torsdag 11.05.2023 kl. 18:00 - Thon Hotel.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Jan-Kristian Kløkstad
Følgende ble valgt som møteleder: Jeanette Schau Tangstad

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som referent: Jeanette Schau Tangstad

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 29
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 31

Tilstede fra Nobl: Jeanette Schau Tangstad

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Merknad til årsmeldingen: 2 lekkasjer som ikke er utbedret fullt ut. Dette gjelder H B602 og H B603.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonoraret har ikke vært regulert på flere år. Det antas at et styrehonorar på kr 120 000, - i større grad reflekterer det arbeidet som gjøres i styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall Esl. §49 (1).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 120 000.-
Vedtak kr.: 120 000.-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jan-Kristian Kløkstad, 2021, 2 år - på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Sivertsen valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Ronald Pettersen, 2021, 2 år - på valg
Styremedlem, Anne Nora Frydendal Hoem, 2022, 2 år - ikke på valg

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
Styremedlem:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Ronald Pettersen valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Peter Sellæg , 2022, 1 år - på valg

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak: Akklamasjon

Valgt: Peter Sellæg valgt for 1 år.

Vedtak:

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Berit Sivertsen, 2023, 2 år

Styremedlem: Ronald Pettersen, 2023, 2 år

Styremedlem: Anne Nora Frydendal Hoem, 2022, 2 år

Varamedlem: Peter Sellæg, 2023, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Forslag: Knut Danielsen

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Knut Danielsen

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - LÅNEOPPTAK

Et låneopptak kan bli nødvendig for å sikre sameiets likviditet gjennom rettssaken mot Gunvald Johansen og for å unngå behov for ekstra innbetaling fra seksjonseierne.

Det ønskes derfor at styret gis fullmakt til å øke sameiets låneopptak til samlet kr 5 000 000.-, om styret finner det nødvendig.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Styret i Sameiet Moloveien 2 med org nr. 913337468, gis fullmakt til å øke sameiets låneopptak til samlet kr. 5 000 000.- med en løpetid på 10 år med renter/avdrag fra første dag, for å sikre sameiets likviditet.

Enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen.

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 18.45

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Moloveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jeanette Schau Tangstad (sign.)	24.05.2023
Protokollvitne	Elisabeth Thielemann (sign.)	12.05.2023

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	03.02.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	192/9976		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Reseksjonering	31.01.2017 01.02.2017	2017/307	Tinglyst 08.02.2017	
Seksjonering Reseksjonering	20.01.2014 28.01.2014	2013/8051	Tinglyst 08.02.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYBERG INGER-JOHANNE F150446*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ivar Lunds vei 4 8006 BODØ	Bosatt (B)
MENTZEN TROND NILS F220645*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moloveien 2B	H0202	138/1917/0/6	123	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Moloveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	101 Moloen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300304412		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	22.04.2015

1: Bygning 300304412: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 22.04.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	7939
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	915
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8854
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	8755
Har heis	Ja	BTA Annet	765
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	9520
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1609
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	50

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.2012	25.06.2012
Igangsettingstillatelse	06.07.2012	09.07.2012
Ferdigattest	22.04.2015	06.05.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moloveien 2B	H0202	138/1917/0/6	123	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	2	251	0	251	386	0	386
H07	3	513	0	513	558	0	558
H06	11	1285	0	1285	1365	0	1365
H05	11	1285	0	1285	1365	0	1365
H04	11	1285	0	1285	1365	0	1365
H03	5	690	721	1411	726	765	1491
H02	7	1323	84	1407	1502	0	1502
H01	0	1307	110	1417	1488	0	1488

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/1917

Bruksnavn	MOLOVEIEN 2	Beregnet areal	2261.3
Etablert dato	29.01.1958	Historisk oppgitt areal	594
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462632.87	472832.36		Ja	2261.3	

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1917	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Moloveien 2B, 8003 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 2 250 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1024 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1024)
Navn	Nerbyen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2008
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1024/Dokumenter/1804_1024_Rp_Nerbyen_planbest_20230830.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 251 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K
	Delareal 10 m^2 **Formål** Gate m/fortau **Feltnavn** GATE

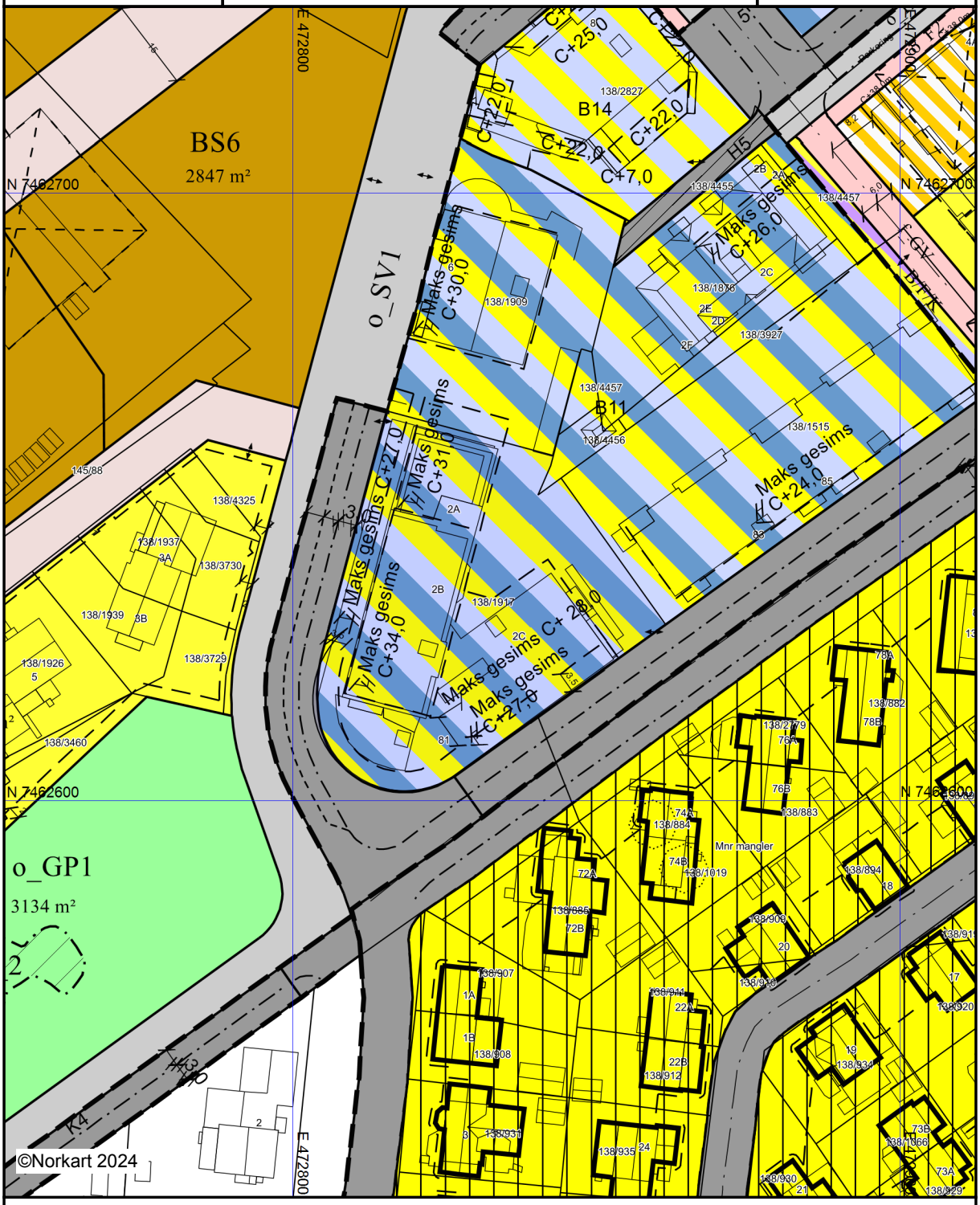
Reguleringsplankart

Bodø kommune

Eiendom: 138/1917/0/6
Adresse: Moloveien 2B
Dato: 22.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

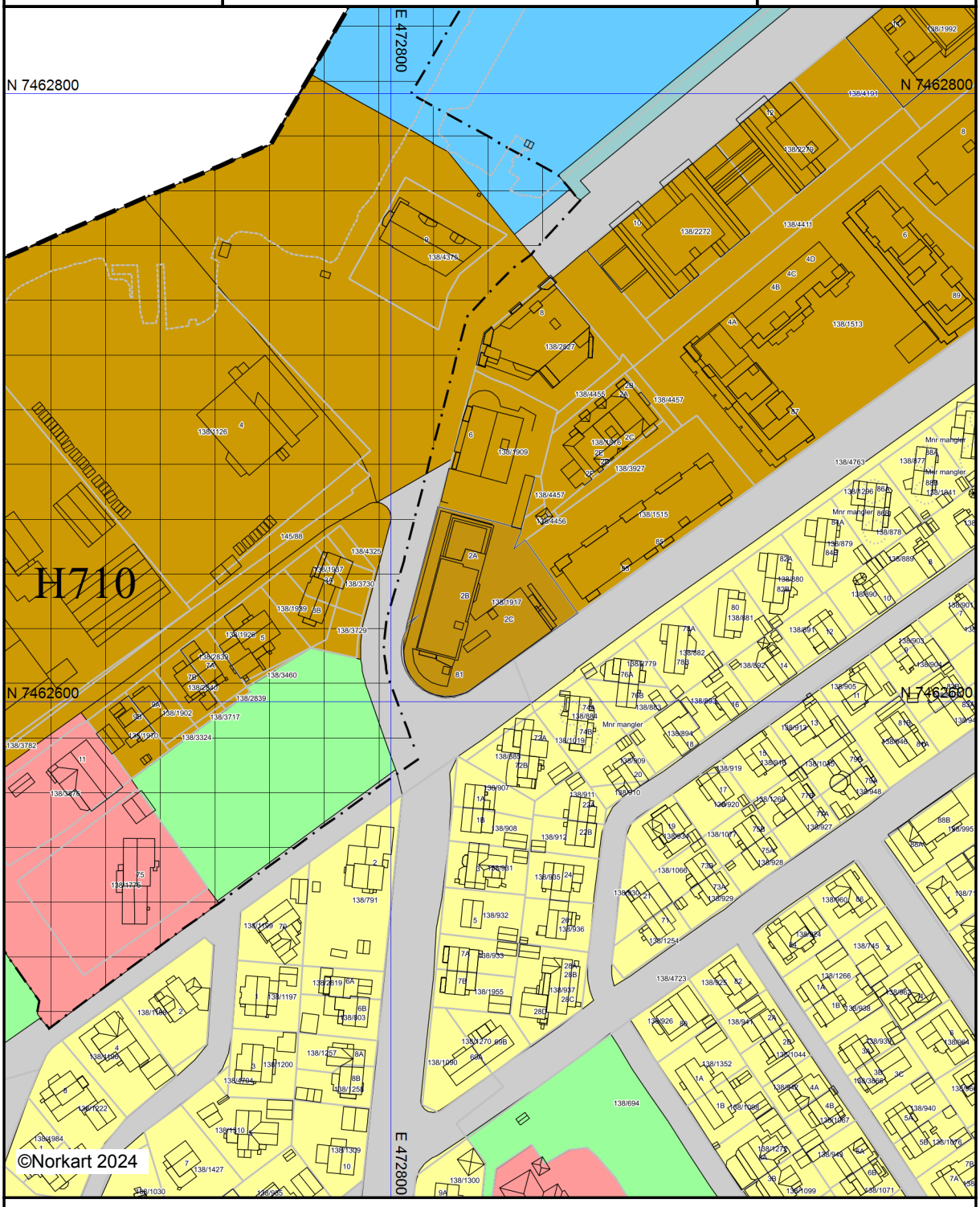
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1917/0/6
Adresse: Moloveien 2B
Dato: 22.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERBYEN, PLAN NR. 1024, BODØ SENTRUM

Dato for siste behandling i planutvalget 04.03.2008.
Vedtatt av bystyret i møte den 23.10.2008
Under K. Sak nr. 08/158
……

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål:
Byggeområder (pbl §25, 1. ledd pkt1.):

- Byggeområde for offentlig bebyggelse (A1)

Kombinerte formål (pbl. §25, 2. ledd):

- Forretning/ kontor (C5-1, C5-3,)
- Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (C5-4)
- Forretning/ kontor/ hotell (C6, C5-2)
- Forretning/ kontor/ bolig (B1, B6-B7, B9, B10-B14)
- Forretning/ kontor/ industri/ kai (C1, C2)
- Forretning/ kontor/ industri/allmennyttig, offentlig trafikkområde - kjørevei /kai (C3)
- Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C7, C8)
- Forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig (C12-1, C12-2, C13)
- Forretning/ offentlig/ allmennyttig (paviljonger) (C4-1, C4-2)

- Forretning/kontor/offentlig trafikkområde – kjøreveg med fortau (C15)

Offentlige trafikkområder (pbl. § 25, 1.ledd pkt 3):

- Kjørevei med fortau (K1- K15, K17 - K20)
- Nedkjøringsrampe med fortau (K16)
- Gangvei (G1)
- Kai/havnepromenade (HP1- HP3)
- Gågate (OG1-OG3)
- Kollektivanlegg – terminal (KA1)
- Havneområde landdel, fiskerihavn/småbathavn (D1-D3)
- Havneområde i Sjø (D4-D6)

Friområde (Pbl §25, 1.ledd pkt 4.):

- Offentlig friområde (F1, F2)

Spesialområder (pbl. §25, 1. ledd pkt 6):

- Spesialområde bevaring (E1, E5, E7-E9)
- Spesialområde – område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, pumpestasjon (E10).

Fellesområder (pbl § 25, 1.ledd pkt. 7.):

- Felles gangvei/passasje (H1 - H5, H7)

Byggeområdene kvartalsvis:

Kvartal	**Innholder følgende formålsområder**
Kvartal 98 v/Moloveien	B14, C5-1 – C5-4, H7, G1
Kvartal 98	B11, B12, B13, H3-H5, K2, Del av K1, K3 og K9
Kvartal 99	F2,C15, K7, K8, Del av K9
Kvartal 100	C8, K17, del av K9 og K14, OG2
Kvartal 101	B6, B7, E7, K18, Del av K14 og K15, OG3
Kvartal 102	B9, C14, E5, E10, KA1, K17, E10, Del av HP3, K9 og K14
Kvartal 103	C12-1, C12-2, E8, H1, H2,K18, K19, Del av K14, K15 og HP3
Kvartal 104	B10, del av K9, K16, HP2, HP3
Kvartal 105	C7, del av K9, K16, OG1 og HP2
Kvartal 106	C6, del av K3, K9, OG1, HP2.
Kvartal 107	A1, E9, B1, F1, E1, K4, K6, Del av K3 og K5
Kvartal 108	C1, C2, Del av K5 og K6
Kvartal 109	C3, D2, D3, K20, Del av K3

Molo vest	D1, D4, K5
Moloveien m/havnepromenade	HP1, C4-1, C4-2
Havnepromenade øst (103-NRK)	HP3

§ 1.2 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart for reguleringsplan for Nerbyen merket kartnr/plannr. 1024 i skala 1:1000, datert 25.09.2008 og revidert etter planutvalgets innstilling 13.10.2008.

§ 1.3 Eksisterende planer som oppheves av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	**Navn**	**Vedtaksdato**
1010	Bodø indre havn	31.01.1991
1014	Kvartal 98	04.09.1986
1014.01	Kvartal 98, reguleringsendring	22.06.1995
1014.02	Kvartal 98, reguleringsendring	30.05.1996
1014.03	Kvartal 98, reguleringsendring	23.10.2003
1020	Sjøgata	30.05.1996
1021	Reguleringsplan for Sjøgata 3 og Tollbugata 2	10.03.2000
1041	Kvartal 101	12.02.2004

§1.4 Planer som berøres av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	**Navn**	**Vedtaksdato**
1023	Reguleringsplan for Sjøgata 29-47	11.03.2004
1107	Reguleringsplan for kvartal 2	13.06.2002
1165	Kvartal 21	29.05.1979
1193	Pelle Molins Plass	22.11.1982
1193.02 A	Pelle Molins plass - Breivika brygge reguleringsendring	13.12.1995
1193.02 B	Bebyggelsesplan Breivika brygge	13.12.1995
1202	Reguleringsplan for kvartal 8, Bodø	21.06.1984
1208	Torvgata og torgene	16.06.1993
1209	Reguleringsplan for Jernbaneveien, Sjøgata og Bodø havn del 1.	11.10.2001
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

§ 2.1.1
Før rammetillatelse kan gis innenfor feltene i Kvartal 98 (unntatt B11), 100, 105, 103 (unntatt C12-1 og C12-2), 107, 109, D3, Moloveien med havnepromenade og Molo vest/småbåthavn skal det forligge godkjent bebyggelsesplan etter PBL § 28-2.

Innenfor C5-4 tillattes følgende uten plankrav:

- Utvidelse av den tilbaketrukne toppetasjen på hovedbygget til vegglivet
- Påbygg med en ekstra etasje på fløya mot Konrad Klausens vei
- Bygging av oppholdsrom/bod og terrasse på tak for boligenheten
- Øvrige søknadspliktige tiltak som ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene

Dette iht. søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess datert 09.01.23.

Planen skal suppleres med utomhusplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, koter, eksakte avkjørsler, parkeringsplasser, kjøreveier, evt. oppstillingsplass inkl. plass for uttykningskjøretøy, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Utomhusplanen skal også omfatte offentlig trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Bebyggelsesplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende felt/områder.

§2.1.2
Før forslag til bebyggelsesplan for Molovest (D1 og D4) vedtas skal den legges fram for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet/fylkesmannen i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

§2.1.3
Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartal 99 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planen skal inkludere feltene F2, del av K1, K7-K9, C15. Planen skal suppleres med utomhusplan som viser høyder og byggegrenser, koter, eksakte avkjørsler, kjøreveier, gangveier, fortau, lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Bebyggelsesplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt.

Trerekke i Hålogalandsgata videreføres til Sjøgata. Dersom alléene/trerekkene i Hålogalandsgata ikke kan bevares skal ny alléer/trerekker beplantes. Beplantningen skal skje etter avtale med Bodø kommune.

§2.1.4
Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene i Kvartal 98 (B11, B14, C5-1-C5-4) 101, 102, 103 (C12-1 og C12-2) 104, 106, 108 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt. Utomhusplanen skal omfatte offentlige trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillates gis samt vise feltinterne gangveier, fortau, kjøreveier, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering, adkomster og innganger, bruk og opparbeidelse av ubebygde områder, inkludert leke- og uteoppholdsareal, materialbruk, vareleveringsområder, bebyggelse innenfor gitte byggelinjer.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det ved endring av eksisterende fasade og forslag til nybygg sendes inn illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss for begge

kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Kommunen kan kreve at søknaden innholder perspektiv eller fotomontasjer som illustrer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Den estetiske utformingen av høyere bebyggelse er viktig for hvordan byen oppleves. For alle tiltak over kote +30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i planutvalget. Unntatt fra kravet er bebyggelse i kvartal 98 felt B 11.

Av rammesøknaden skal det fremgå hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte kvartal og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende bebyggelse.

§ 2.1.5
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt, skal uteoppholdsarealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§2.1.6
Det skal utarbeides prinsipplaner for HP1, HP2 og HP3. Disse skal vise høyder langs kaifronten, eventuelt nedtrapping til sjøen, områder for fortøyning, eventuelt belysning, materialbruk og møblering. Områdene hvor kaipromenade og gangveier/fortau møtes, skal overgangene funksjonelt og estetisk vektlegges mht utforming. Prinsipplanen skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved søknad og behandling av rammetillatelser for de enkelte tilstøtende feltene.

§ 2.1.7
Før rammetillatelse kan gis må det foreligge overordet rammeplan for VA for planområdet og det enkelte kvartal. Denne skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger 6 etasjer skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning til eventuelt sprinkleranlegg.

Før søknad om rammetillatelse kan gis må det foreligge dokumentasjon på grunnforhold.

§2.1.8
Nødvendig sikring av utearealer på tak skal dokumenteres som en del bebyggelsesplanen eller ved søknad om rammetillatelse.

§2.1.9
Før søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger kote +58 skal det innhentes godkjenning fra Forsvarets flyplassdrift, Avinor og redningsetater.

§ 2.1.10
Ved tiltak innenfor Kvartal 98-100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, Molo vest og Moloveien med havnepromenade skal utarbeides en egen plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy og trafikksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Utbyggingsplan med håndtering av problemer skal forelegges kommunen for godkjenning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

§ 2.2 Automatisk fredete kulturminner
Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Fasader og utforming

§ 2.3.1
Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. De enkelte kvartal og bygning skal gis egen identitet.
Nytt høybygg innenfor kvartal 103 skal ha heltlig flater, som er tydelig adskilt i form, farge og materialbruk fra basedel av bebyggelsen. Bygningens utforming og arkitektonisk kvalitet skal fremheve høybyggets slankhet og høyde.

I forbindelse med behandling av rammetillatelse for høybygg kan bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra uavhengige fagmiljø. Dersom uttalelse tilsier det, kan byggesaken sendes tilbake for bearbeiding.

Nye bygginger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Balkonger og tak over inngang tillates maksimalt å krage 1,5 meter ut over regulert byggegrense dersom de ikke krysser formålsgrense eller er til hinder eller sjenanse for alminnelig ferdsel.

Det tillates etablert takterraser innenfor planområdet.

Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 m inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres farge- og materialplan, som viser hvordan dette er ivaretatt.

Det skal etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak for ny bebyggelse i følgende gater: Storgata og Sandgata.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal innenfor planområdet for øvrig. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres

minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates ikke å krage utover offentlig fortau/gate.

Det er ikke tillatt med svalgangsløsninger for ny bebyggelse.

§2.3.2
Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.
Ny bebyggelse i kvartalene 101, 100, 105 og 106 skal ha flere innganger mot alle tilgrensende gater.

§2.4 Byggehøyder
Byggehøyden er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og maksimal totalhøyde innenfor det enkelte kvartal.

For C5-4 gjelder følgende byggehøyder (påførte høyder på plankartet gjelder ikke):

Høyder påført i plankartet	**Høyder som gjelder fremfor plankartet sine høyder:**
Møne + 23,5/C+20,5 Moloveien	Gesims C+ 23,5
Møne + 23,5/C+20,5 Konrad Klausens vei	Gesims C+ 23,5
C+25,5	C+26,0

Takoppbygg og tilbaketrukne etasjer høyere enn byggehøyder vist på plankartet tillates ikke. Heishus, trappehus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 2,5 m høyere enn øvrig takflate for maksimalhøyde, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrukket fra gesimsen og gis en arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets tak form.

Innenfor kvartalene 100, 103, 105 og 106 skal 1. etasje ha minimum 5 meter bruttohøyde.

Innenfor Kvartalene100, 105 skal 2. etasje ha minimum 4 meter bruttohøyde mot Storgata.

§ 2.5 Grad av utnytting

§2.5.1
Grad av utnytting, bruksareal (m2 BRA), som tillates innenfor det enkelte delfelt fremgår av tabellen under.

Innenfor Kvartal 98 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i 1. eller 2. etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

Kvartal	**Tillatt utnyttelse for det enkelte felt (m2)**	**Tillatt høyder**
Kvartal 98 v/Moloveien	B14: 4.800 m2 C5-1: 5.950 m² C5-2: 9.650 m²	Fremgår av plankartet

	C5-3: 10.550 m² C5-4: 7.565 m² Utnyttelse av område under: H7: 400 m²	
Kvartal 98	B11: 16.500 m² B12: 8.200 m² B13: 5.300 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 99	C15: 1.150 m² u.terreng: 23.200 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 100	C8: 14.450 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 101	B6: 18.650 m² B7: 2.000 m² E7: Bevares	
Kvartal 102	E5: Bevares B9: 3.700 m² KA1: 80 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 103	E8: 2.650m2/ Bevares C12-1: 10.250 m² C12-2: 2.500m² C13: 3.050 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 104	B10: 8.250 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 105	C7: 10.000 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 106	C6: 16.900 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 107	A1: 1.050 m² B1: 6.200 m² (ved næring i 1. etg.) E9: Bevares	Fremgår av plankartet
Kvartal 108	C1: 11.150 m² C2: 9.200 m²	Fremgår av plankartet
Kvartal 109	C3: 6.900 m² D2: 650 m² D3: 1.000 m²	C3 - fremgår av plankartet. D2 og D3 – maks. gesimshøyde C + 8,5
Molo vest	D1: 250 m²	Maks. gesimshøyde C + 8,5
Moloveien m/havnepromenade	C4-1: 200 m² C4-2 :150 m²	Fremgår av plankartet

Bruksarealet (BRA) beregnes i tråd med TEK § 3-6 og tilhørende veileder," Grad av utnytting"(T-1459/2007).

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med i bruksarealet.

For kvartaler hvor det er satt krav om minimum etasjehøyde beregnes BRA uten tillegg for tenkte plan.

Ved beregning av tillatt BRA skal arealer under bakkenivå ikke medregnes.

§ 2.5.2
Tillatt BRA innenfor B1 anses som ytre rammer gitt under forutsetning av at utbyggingen omfatter hele feltet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan eller rammesøknad for enkelteiendommer innenfor delfelt reduseres tillatt bruksareal til 2/3 av eiendommens forholdsmessige andel av delfeltet.

Ved utbygging av boligformål tillates det ikke høyere utnyttelse enn at krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer oppfylles. Dette må dokumenteres ved bebyggelsesplan/rammesøknad.

§ 2.6 Byggegrenser
Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formålsgrensen. For å ivareta den lineære bebyggelsesstrukturen i gatene skal størstedelen av bebyggelsen mot den respektive gaten plasseres i byggegrensen.

For oppholdsrom/bod på tak innenfor C5-4 settes det som krav at denne ikke kan plasseres nærmere enn 3,5 m til sidene av hovedbygget.

§ 2.7 Ubebygde områder
Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner utsalgsboder, kiosker, transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.
Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

§2.8 Krav til uteoppholdsareal
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal oppfylles. Krav gjelder støy fra veitrafikk med 3dB strengere grenseverdi for ekvivalentsnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Innenfor planområdet gjelder vedtekt til pbl § 69 nr 3 gjelder med følgende modifiseringer[1]:

Felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming kan medregnes som del av uteoppholdsarealet.

Det må dokumenteres minimum10 kvm grendelekeplass per boenhet mht gjeldende avstandskrav, kvalitet og ledig kapasitet. Det må dokumenteres 15 kvm nærlekeplass i henhold til vedtektens krav. Eventuelt kan dette dokumenteres dekket i nærliggende offentlige parker og lekeplasser med trafikksikker atkomst innen 150 m radius og ledig kapasitet, forutsatt at utbygger gjennom utbyggingsavtale deltar og bidrar til opprusting av disse etter plan som godkjennes og fastsettes av kommunen for det aktuelle området.

Det skal avsettes minimum 10 kvm uteareal per leilighet på egen grunn som felles leke- og uteoppholdsareal. For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x2 m= 3 kvm per bolig som privat uteområde (balkong/terrasse).
Grøntareal innenfor byggeområdene opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen.
Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.
Dokumentasjon for oppfyllelse av kravet skal oversendes kommunen for godkjenning før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.9 Parkering

§2.9.1
Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformålene beregnes etter følgende normer eller i henhold til enhver påfølgende ny p-norm som gjelder for området.

Virksomhet	**Enhet**	**Krav til antall p-plasser (bil) pr. enhet** (absolutte krav)	**Sykkel**
Bolig	Pr. boligenhet	1	2
Kontor	1000 m^2 BRA	10	20
Hotell	Gjesterom	0,3	0,2
Forretning (Dagligvare)	1000 m^2 BRA	10	10
Industri/Lager	1000 m^2 BRA	5	5

[1] Definisjon og kvalitetskrav
Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5. Uteoppholdsarealer skal ikke bære preg av å være smale randsoner ut mot naboeiendommer, mellom bebyggelse eller parkeringsplasser. Minimumsbredde settes derfor til 7 m.

Bibliotek/off. funksjon	1000m^2 BRA	10	7
Kino/teater/forsamlingslokale med tilhørende funksjoner (inkl. arbeids- og besøksparkering)	Sitteplass	0,1	0,2
Småbåthavn	Båtplass	0,1	1
Restaurant/Pub	1000 m^2 BRA	10	20
Mosjonslokaler	1000 m^2 BRA	10	20

§ 2.9.2
Nye parkeringsplasser skal anlegges under terreng. Unntak er kvartal 108, samt delfelt B1 ved utbygging av enkelteiendommer.

§2.9.3
Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

§2.9.4
Parkering for feltene Kvartal 98 (ekskl. B11), 100, 105, 103, 106, 107, 109 skal angis i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan. Parkering skal løses innenfor kvartalet, eller for andre formål enn boliger ved tinglyst rettighet angitt i fellesanlegg innenfor annet kvartal. Kopi av tinglyst avtale skal medfølge rammesøknad.
For boligen skal den enkelte p-plass uløselig være tilknyttet den enkelte boligseksjon og følge denne ved overdragelse.

§2.9.5
Innenfor Kvartal 100 og 105 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 2 etasjer under bakkenivå.

Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 100 og 105 skal vise sammenkoblingsmulighet for parkeringsanlegg mellom Kvartal 100 og 105 under Hålogalandsgata og Storgata. Planen skal vise sammenkoblingsmulighet mellom Kvartal 100 og Kvartal 101 under Sandgata.
Plan for parkering skal også vise sammenkoblingsmuligheter mellom Kvartal 100 og Glasshusgarasjen via OG1, OG2, del av K14, OG3 og del av K15.

Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 100, 105, 101 og sammenkobling med Glasshusgarasjen skal vise inn- og utkjøring til anlegg via Kvartal 105 (Sjøgata)

§2.9.6
Innenfor Kvartal 99 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 3 etg. under terreng i henhold til oppgitt BRA. Inn- og utkjøring er forutsatt fra Hålogalandsgata og Konrad Klaussens vei. Fasade mot Hålogalandsgata skal tilrettelegges med høy arkitektonisk kvalitet.

Det skal etablere gangforbindelse fra p-garasje innenfor kvartal 99 til Moloveien via C15, K1 og G1 under terreng.

§2.9.7
Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).

For å sikre at det blir mulig å benytte parkeringsplassene for flest mulige, skal Statens vegvesens sine normer for parkeringshus legges til grunn for utformingen.

§2.98
Innenfor del av K1 (fra og med138/4411og østover) tillates det etablert parkering i inntil 1 etasje under terreng.

§2.9.9
Innenfor del av K7 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.9.10
Innenfor del av K8 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.9.11
Innenfor del av K9 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.10 Atkomst
Atkomst til det enkelte kvartal/delområde skal opparbeides i tråd med angivelse på plankartet. Hvor adkomster ikke er markert på plankartet skal dette avklares i bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

§2.11 Tiltak i sjøen
For tillatelse til tiltak i sjø, herunder utlegging av flytebrygger og andre tiltak i sjø, uten om de områder hvor det er stilt krav om bebyggelsesplan jfr. § 2.1.1, skal det før søknad sendes til kommunen innhentes tillatelse fra Bodø Havn, Kystverket og evt. Tromsø museum.

§ 2.12 Forurensing i grunnen og på sjøbunn
Ved alle tiltak på land og i sjø skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap 2. skal forelegges ved fremming av forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad der det ikke er krav om bebyggelsesplan. Håndtering av forurensede sedimenter skal avklares med forurensingsmyndigheten.

§ 2.13 Støy

§ 2.13.1
Ved rammesøknad for alle nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå ikke overstiger grenseverdier som Miljøverndepartementet har fastsatt i gjeldene retningslinje T-1442. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift/NS8175 klasse C. For utendørs støy utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer gjelder kravet støy fra

veitrafikk med 3 dB strengere grenseverdi for ekvivalensnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone jf Sintef – rapport A1654 av 21.06.2007 og det skal før det kan etableres nye boliger fremlegges støyfaglig utredning som dokumenterer at overnevnte støykrav er oppfylt.

§2.13.2
Park innenfor Kvartal 99 skal ha en 1,5 meter høy støyskjerm mot Hålogalandsgata eller alternativ skjerming med samme effekt. Utforming av Støyskjermen skal sikre visuell og funksjonell kontakt mellom Prinsens gate og Småbåthavna.

Øvrige uteoppholdsområder i planområdet skal tilrettelegges slik at støynivået for maksimal utendørs støy er innenfor grenseverdier fastsatt i T-1442.

§ 2.13.3
Støyisolering/-skjerming skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen/parkene gis brukstillatelse.
Støyskjermene skal utføres i varige materialer og ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

§ 2.14 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

§ 2.14.1
Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

Ved nybygg skal alle tilgrensende fortausareal tilrettelegges for vannbåren varme for oppvarming nord for Kongens gate og Konrad Klaussens vei.

§ 2.14.2
All ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i utomhusplan.

§ 2.15 Universell utforming

§ 2.15.1
Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmede, rullestolbruker, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.15.2
Havnepromenaden, gågata og andre offentlige og private fotgjengerarealer, parker, lekeplasser og parkeringsplasser m.v. skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmende, rullestolbrukere, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.16 Klima
All ny bebyggelse skal tilrettelegges/utformes slik at lokalklima tas hensyn til. Bebyggelsen skal utformes slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige som vedlegg til bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

All ny bebyggelses skal tilrettelegge på en slik måte at de tåler et økt havnivå på minimum 0,9 meter over dagens maksimale flomål.

§ 3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd)

§3.1 Område for offentlig bebyggelse (A1)
Eventuell ny bebyggelse tillates oppført med tillatt høyde og utnyttelse som fremgår av plankartet. Grad av utnytting fremgår av bestemmelsene.

§ 4 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

§4.1 Forretning/kontor/bolig (B1)

I 1. etasje mot Tolder Holmers vei tillates kun forretning/kontor.

I underetasje skal det etableres parkeringsanlegg i inntil 2 etg.

§ 4.2 Område for forretning/kontor (C5-1, C5-3) og område for forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (C5-4)

Område for eksisterende bebyggelse. I området kan det oppføres bygninger for kontor og forretning med tilhørende parkering.

Innenfor C5-4 tillates også tjenesteyting og bolig. Bolig er tillatt i øverste etasje. Det tillates etablert oppholdsrom/bod og terrasse på taket til boligformålet.

I 1.etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet og spisesteder.
Ny bebyggelse eller tilbygg skal etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

Maksimum 20 % av fasadene av i 2. etasje og en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

§ 4.3 Område for forretning/kontor/hotell (C5-2, C6)

§4.3.1 Område for forretning/kontor/hotell (C5-2)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og hotell med tilhørende anlegg.

Innenfor området skal det etableres gangforbindelse mellom K1 og K3. Ny forbindelse skal etableres i forlengelsen av H3 og ta opp nivåforskjellen mellom Konrad Klaussens vei og Moloveien. Forbindelsen skal etableres med minimum bredde 4 m og høyde 3 m. Gangforbindelsen/passasjen skal være åpen for intern gjennomgang mellom Konrad Klaussens vei og Moloveien. Forbindelsen skal i størst mulig grad etableres etter prinsippene om universell utforming. Gangforbindelsen tillates overbygd, men skal utformes med attraktive vindusfasader og ha god belysning. Gangforbindelsen tillates ikke avlåst.

I 1.etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet, spisesteder og hotell.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

Maksimum 20 % av fasadene i 2. etasje en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Tillatt gesimshøyde og utnyttelse fremgår av plankartet/bestemmelsene. Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

§4.3.2 Område for forretning/kontor/hotell (C6)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og hotell med tilhørende anlegg.

I første etasje tillates kun forretning. Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse skal ha overdekket fortau tilsvarende eksisterende bygg mot OG1 og HP2.
§ 4.4 Område for forretning/ kontor/ bolig (B6-B7-B9-B14)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og bolig med tilhørende parkering.

§4.4.1 Område for forretning/ kontor/ bolig (B6, B7, B9 og B10)
Innen område B6, B7, B9 og B10 er det for 1. etasje bare tillatt med forretning.

§4.4.2 Område for forretning/ kontor/ bolig (B11- B13)
Innen områdene B11, B12 og B13 tillates det for 1. etasje bare forretning/kontor mot Konrad Klausens vei og Moloveien med unntak av øvre del til kryss Prinsens gate/Hernesveien hvor gatas stigningsforhold gjør det vanskelig.

Innenfor B12 og B13 tillates det for 2. etasje kontor mot Konrad Klausens vei.
Innenfor B12 og B13 tillates mot Prinsens gate maksimal gesimshøyde C+24 for bygninger med langsiden mot gaten og maksimal gesimshøyde C+27 for bygninger med kortside (gavlside) mot gaten.

Det tillates etablert inntil 35 % parkeringsfasade i 1 etasje. mot Konrad Klausens vei. Parkeringsfasadene kan ha en bredde på inntil 18 meter. Disse skal tilpasses øvrig fasade og skal ha høy estetisk kvalitet.

Det skal sikres intern gjennomgang på langs av feltene innenfor hele planområdet fra Moloveien – Hålogalandsgate og Konrad Klaussens vei – Prinsens gate.

Fellesareal innenfor det enkelte kvartal regnes med i BRA.

§4.4.3 Område for forretning/ kontor/ bolig (B14)
Innenfor område B14 kan det oppføres bebyggelse hvor det i 1. etasje mot Moloveien bare tillates forretninger, kontorer som har vesentlig utadrettet kundevirksomhet. I de bakre deler av 1. etasje tillates også lagervirksomhet og nødvendig parkeringsareal. Arealer i overliggende etasjer kan benyttes til forretninger, kontorer, hotell og boliger.

§ 4.5 Område for forretning/kontor/industri/kai (C1, C2)
Innenfor området tillates det oppført bygninger og anlegg for forretning/kontor/industri/kai med tilhørende parkering. Næringsvirksomheten skal være av en slik art at den ikke er til sjenanse for tilgrensende boliger. Støynivå må ikke overstige grenseverdier fastsatt i veileder T-1442.

§ 4.6 Område for forretning/ kontor/ industri/ allmennyttig/kai/fiskerihavn/ offentlig trafikkområde (C3)
Innenfor området tillates det oppført bygninger og anlegg for forretning/ kontor/ industri/allmenyttig kai/ offentlig trafikkområde/fiskerihavn med tilhørende parkering i underetasje. Industri-/ kaivirksomhet skal ikke være til sjenanse for øvrig virksomhet innenfor områdene. Støynivå må ikke overstige grenseverdier fast satt i veileder T-1442.

Det skal etableres offentlig kjørevei innenfor område C3 som sikrer offentlig adkomst til eksisterende Molo og D3 for nyttekjøretøy.

Utfylling tillates etablert innenfor område avsatt til byggeformål, hvor kaifront maksimalt kan etableres i formålsgrense.

Byggegrenser utover de som fremgår av plankartet skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan innfor C3.

§ 4.7 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C7, C8)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig formål med tilhørende parkering i underetasje.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk utformes på en slik måte at den henvender seg mot Storgata og det skal være god fotgjengerforbindelse mellom C7, C8.

Det tillates å knytte sammen C7 og C8 via del av K9 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.
Det tillates å knytte sammen C7 og C6 via OG1 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Det tillates å knytte sammen C8 og kvartal 22 via OG2 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Det tillates å knytte sammen C8 og kvartal 101 via del av K14 med passasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Eventuell sammenknytning må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Gangbroer eller overbygning av gaterommet tillates ikke med unntak av baldakiner for skjerming av fortausareal/gågate.

§ 4.7.1 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C7)
Innenfor området tillates bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig henhold til de høyder som framgår av plankartet og utnyttelse som fremgår av § 2.6.

§ 4.7.2 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C8)
Innenfor området tillates bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig.

§ 4.8 Forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig (C12-1, C12-2, C13)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig med tilhørende parkering i underetasje.

I C12-1 og C12-2 skal 1. etasje mot offentlig gate/havnepromenade benyttes til hotell, forretning, serveringssted eller kulturelle formål.

§ 4.9 Forretning/ offentlig/ allmennyttig (C4-1, C4-2)
Innenfor området tillates det oppført bygninger (paviljonger) for forretning/ offentlig/ allmennyttig formål.

Innenfor C4-1 tillates det oppført ny bebyggelse innenfor viste byggegrenser med tillatt høyde og med en maks utnyttelse på BRA 50m2 pr bygning.
Innenfor C4-2 tillates det oppført ny bebyggelse innenfor viste byggegrenser med tillatt høyde og utnyttelse.

Bebyggelsen innenfor C4-1 og C4-2 skal utformes helhetlig og paviljongene skal være identisk utformet innenfor henholdsvis C4-1 og C4-2.

§4.10 Forretning/kontor/offentlig kjøreveg med fortau (C15)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/offentlig kjøreveg. Dette tillates etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ((PBL § 25, 1. ledd)

§ 5.1
Innenfor planområdet skal det anlegges kjørevei med fortau, nedkjøringsrampe, havnepromenade, gangvei, gågate, kollektivanlegg, havneområde i sjø, småbåtanlegg/fiskeri- og industrihavn – landdel i tråd med angivelse på plankartet. Offentlig trafikkområde skal

opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm og gateutformingsnormen for Nerbyen. Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.
Det skal etableres fortausvarme i områdene OG1-3, G1og alle fortau innenfor planområdet med unntak av Kongens gate, Prinsens gate på østsiden, Hålogalandsgata mellom Kongens gate og Prinsens gate og Bispeveien. Fortausvarme i gågata, OG1-3, gjelder et felt med minimum bredde tilsvarende fortau.

§5.2
Innenfor følgende offentlige trafikkområder tillates det etablert parkering under terreng:

- Innenfor OG1, OG2, OG3, del av K9 (mellom C7 og C8/OG1og OG2) og del av K14 (mellom OG2 og OG3) - inntil 2 etasjer under terreng.
- Innenfor del av K1 (fra og med138/4411og østover) – en etasje under terreng.
- Innenfor del av K7, K8 og del av K9 - inntil 3 etasjer parkering under terreng
- Innenfor K19 – en etasje under terreng.

Eventuelle garasjer må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

§5.3
K9 på strekningen Prinsens gate – Dronningens skal avklares i bebyggelsesplan for kvartal 99.
Ny trase for Hålogalandsgata og adkomst til parkeringsanlegg under F2 og C15, og ny adkomst til Konrad Klaussens vei tillates etablert innenfor denne delen av K9.

§ 5.4
Det skal utarbeides en prinsipplan for hver av delstrekningene HP1-HP3. Havnepromenaden skal bygges med en helhetlig mht utforming, materialbruk, belysning, møblering i tråd med prinsipplanen. Områdene hvor kaipromenade og gangveier/fortau møtes skal overgangene funksjonelt og estetisk vektlegges mht utforming.

§ 5.5
Innfor del av HP2 og OG1 tillates kjøring for adkomst til kvartal 106. Det er forutsatt enveiskjøring fra Moloveien - Hålogalandsgata.

§5.6
Innenfor K12 og K13 tillates kun enveiskjørt trafikk fra K9 (Hålogalandsgata) til og med K15 (Professor Schyttes gate)

§5.7
Innenfor område HP1-3 og OG1-3 er det tillatt med kjøring for rednings- og nyttekjøretøy. Innenfor OG3 tillates kjøring for atkomst til Storgata 6 og Sandgata 5a og til kvartal 101 regulert gjennom skiltplan etter Skiltforskriften.

§5.8
Innenfor område D1 tillates det parkering og mindre redskapshus i forbindelse med aktiviteter knytt til småbåthavna (boder, verktøyhus, søppelhus mv.). Området skal opparbeides med skjerming mot Breivika brygge, med beplantning og materialer av god kvalitet og høy

håndverksmessig standard. Servicebygg og annen bebyggelse skal lokaliseres i sørvestlig del av området.

§5.9
Innenfor K16 tillates det etablert nedkjøringsrappe med fortau til p-anlegg under Kvartal 105, 100.

§5.10
Innenfor område D3 avsatt til fiskerihavn - landdel skal det settes av tilstrekkelig oppstillingsplass til kjøretøy knyttet til virksomheten.

§5.11
Innenfor D4 tillates det etablert ny molo og småbåthavn. Båtplasser innenfor det område som i dag er Breivika småbåthavn benyttes kun til båter uten mast.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for Molo vest/ny småbåthavn, skal konsekvensen av tiltaket med hensyn til støy for tilliggende bebyggelse, både fra trafikk beregnet for småbåthavnen samt fra småbåthavnes anlegg dokumenteres.

Dersom støynivået som følge av tiltaket øker slik at grenseverdiene overskrides, jfr. § 2.13.1, skal tiltakshaver stå ansvarlig for tiltak som eventuelt kreves for at grenseverdien opprettholdes.

§5.12
I tilknytning til bygging av ny kaifront og ny spuntvegg på HP1/HP2, tillates at forurensede masser fra arbeidet deponeres mellom gammel og ny spuntvegg innenfor HP1 under forutsetning av at forurensingsmyndigheten tillater det, og de krav forurensingsmyndigheten setter til sikring blir oppfylt.

§6. FRIOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 4)

§6.1 Friområde Park (F1)

Innenfor eksisterende område F1 tillates det ikke oppført nye bygninger.

§6.2 Friområde Park (F2)
Område F2 kan opparbeides med lekeapparater, balløkke og andre tiltak som er i tråd med formålet.

Innenfor område F2 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 6)

§7.1 Område for bevaring av bygninger (E1, E5, E7-E9)
Før igangsetting av tiltak utover vanlig vedlikehold, må det hentes inn uttalelse fra regional vernemyndighet. Dette gjelder tiltak både i interiør og fasade, samt plassen rundt selve bygningen. Jf. Kulturminnelovens § 15.a.

Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Tilbakeføring er tillatt.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale.

Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere.

Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Eventuelle påbygg/tilbygg skal underordne seg hovedfasaden, men kan ha en høyere takhøyde.

Det tillates trappe-/heishus som er inntil 3 meter høyere enn tillatt gesimshøyde, dette skal da gis et begrenset omfang.

§ 7.1.1 Område for bevaring av bygninger (E1)
Bispebunkeren med det omkringliggende grøntområde skal ikke bebygges.

§ 7.1.2 Område for bevaring av bygninger (E5)
Bygning (" Tollboden") innenfor E5 er fredet etter Kulturminneloven.

§7.1.3 Område for bevaring av bygninger (E7)
Fasade mot Storgata og Professor Schyttes gate på eksisterende bygning skal bevares.

§ 7.1.4 Område for bevaring av bygninger (E8)
Tollbugata 10 Sjøfartsbygningen skal bevares. Bygningens fasader og tak skal bevares. Innenfor del av området (uten bevaringsskravur) tillates det etablert kontor/forretning.

§7.1.5 Område for bevaring av bygninger (E9)
Innenfor felt E9 skal originale bygningsdetaljer og materialtyper beholdes. Møneretning, volum og høyde kan ikke endres. Bygningen kan bygges på/om, alle nye tiltak skal underordne seg hovedfasaden. Det skal beholdes et sammenhengende grøntområde rundt bygningen.

§7.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (E10)
Innenfor området tillates det kommunal pumpestasjon.

§8. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 7)

§ 8.1 Fellesområde gangvei/passasje (H1-5, H7)
Innen for område H1-H5 og H7skal det etableres felles gangvei for de tilgrensende eiendommene.

Gangveiene/passasjen skal etableres med gjennomgangsmuligheter og skal i størst mulig grad etableres med universell utforming og ramper. Gangveier/passasjer skal ha fortausvarme.

§8.2 Felles gangvei/passasje (H1)
Felles gangareal H1 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3817 og fremtidig deling/sammenslåing av denne.

§8.3 Felles gangvei/passasje (H2)
Felles gangareal H2 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/1718, 138/4361, 138/668 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4 Fellesområde gangvei/passasje (H3-H5)
Gangveiene/passasjen skal etableres med gjennomgangsmulighet fra Konrad Klaussens vei til Moloveien og Prinsens gate til Konrad Klausens vei, og skal etableres med universell utforming og ramper.

Det skal sikres intern gjennomgang på tvers og langs av feltene innfor hele planområdet fra Moloveien – Hålogalandsgata og Konrad Klaussens vei – Prinsens gate.

Det tillates etablert forretning/kontor under H3 og H4 dersom dette ikke er til hinder for fremføring av gangveien.

§8.4.1 Fellesområde gangvei/passasje (H3)
Felles gangareal H3 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831,4452,4410,1631,1521,1520,1843,700 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4.2 Fellesområde gangvei/passasje (H4)

Felles gangareal H4 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831,4452,4410,1631,1521,1520,1843,700 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4.3 Fellesområde gangvei/passasje (H5)
Felles gangareal H5 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/1909,1908,1913,1917,1559,1536,1537,1515,1516,4455,1876,3927,4457,4456,3638,1513, 1514,1518,1517,1918,3355,2831og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.5 Fellesområde gangvei/passasje (H7)
Felles gangareal H7 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/2268, 138/4208, 138/1992 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

Innenfor H7 tillates forretning/kontor etablert i 1. etasje mot Moloveien.

§9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/UTBYGGINGSAVTALE

§9.1
Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innen kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest skal nødvendig tiltak som sikrer trygg skolevei være utført, lekeareal/utomhusareal - herunder de som søkes løst på offentlige friområder - være opparbeidet til bruk, andelen av offentlige boliger være oppfylt, skjermingstiltak for fortausarealer og tilrettelegging for tilkopling til fjernvarme være utført.

§9.2
Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest skal utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og grunneiere innenfor det enkelte delfelt være inngått.

Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar for oppgradering av nødvendig offentlig infrastruktur som VA-anlegg, kjøreveier, fortau herunder etablering og drift av fortausvarme, havnepromenade, offentlige friområder, tilgang til fellesarealer, andel offentlige boliger samt utyggingsstandard for offentlig infrastruktur.

§9.3
Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor kvartal 98 (C5-2) skal gangforbindelse gjennom området være opparbeidet.

§9.4
Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye garasjeanlegg kan gis innenfor kvartalene 99, 100 og 105 skal det foreligge en helhetlig Kollektivplan for Bodø.

§9.5
Uteoppholdsarealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest.
§9.6
Dersom kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 søker parkeringsdekning innenfor kvartal 99, skal dette være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor disse.

§9.7

§9.7.1
Nye VA-anlegg i Moloveien, Hålogalandsgata, Konrad Klausens vei, Tolder Holmers vei, Nyholmsgata, Kongens gt. og Prinsens gt.(utenfor reguleringsplangrense) skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor følgende Kvartal: 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest.

§9.7.2

Helhetlig plan for Hålogalandsgata og Sjøgata fra Professor Schyttes gate til Prinsens gate skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal: 98-B13,100, 105 og 106.

§9.7.3
Helhetlig plan for delstrekning HP1skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:109, HP1, C4-1. Før igangsettingstillatelse for de nevnte delfelt kan gis må spuntvegg HP1 være utført.

§9.7.4
Helhetlig plan for delstrekning HP2skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:104, HP2, 105, 106, C4-2. Før igangsettingstillatelse for de nevnte delfelt kan gis må spuntvegg HP2 være utført.

§9.7.5
Helhetlig plan for delstrekning HP3 skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:102, 103, 104.

§9.7.6
Erstatningsplasser for eksisterende parkeringsplasser på kvartal 100 og 105 skal være etablert før rammetillatelse for kvartal 100 og 105 kan gis.

§9.8
Offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal innenfor kvartalene skal være ferdigstilt av utbygger i henhold til tabellen under før det kan gis brukstillatelse.

Felt	**Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal før brukstillatelse kan gis.**	**(kobling utbyggingsavtale)**
Kvartal 98 (B11)	• H5 • Del av K2 langs B11 • K3 (Konrad Klaussensvei – Hernesveien, langs B11)	
Kvartal 98 (B12, B13)	• H3 • H4, • Del av K2 (langs B12 og B13) • Del av K1 frem til Moloveien (langs B12 og B13)	
Kvartal 98 v/Moloveien.	• Tverrpassasje innenfor C5-2 Moloveien. – Konrad K. vei • H7 (tverrpassasje Moloveien. – Konrad K. vei). • G1	
Kvartal 99	• F2 • K7, • K8, • Del av K1 langskvartalet • Del av K9 (Prinsens gate – Dronningens gate) •	
Kvartal 106	• Del av K3 langs kvartalet • Del av K9 langs kvartalet	

(SAS-hotellet)	• OG1 • Del av HP2.	
Kvartal 101	• K18 • Del av K14 langs kvartalet • Del av K15 langs kvartalet • OG3	
Kvartal 100	• K17 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K14 langs kvartalet • OG2	
Kvartal 105	• Del av K9 lang kvartalet • K16 • OG1 • Del av HP2 langs kvartalet	
Kvartal 104	• Del av K9 langs kvartalet • K16 • Del av HP2 langs kvartalet • Del av HP3 langs kvartalet	• Krav til etablering av p-plasser i anlegg for eksisterende bebyggelse. • Bare aktuelt om det fremmes nye planer for dette kvartalet.
Kvartal 103	• H1 • H2 • K18 • K19, • Del av K14 langs kvartalet • Del av K15 langs kvartalet • Del avHP3 langs kvartalet	
Kvartal 102	• KA1 • K17 • Del av HP3 langs kvartalet • Del av K9 langs kvartalet • Del av K14 langs kvartalet	
Moloveien m/havnepromenade	• HP1	
Kvartal 107	• K4, • K6, • Del av K3 langs kvartalet • Del av K5 langs kvartalet	
Kvartal 108	• Del av K5 lang kvartalet • Del av K6 langs kvartalet	
Kvartal 109	• D2 • D3 • K20, • Del av K3 langs kvartalet	
Havnepromenade	• HP3- offentlig trafikkområde, havne promenade/kai	

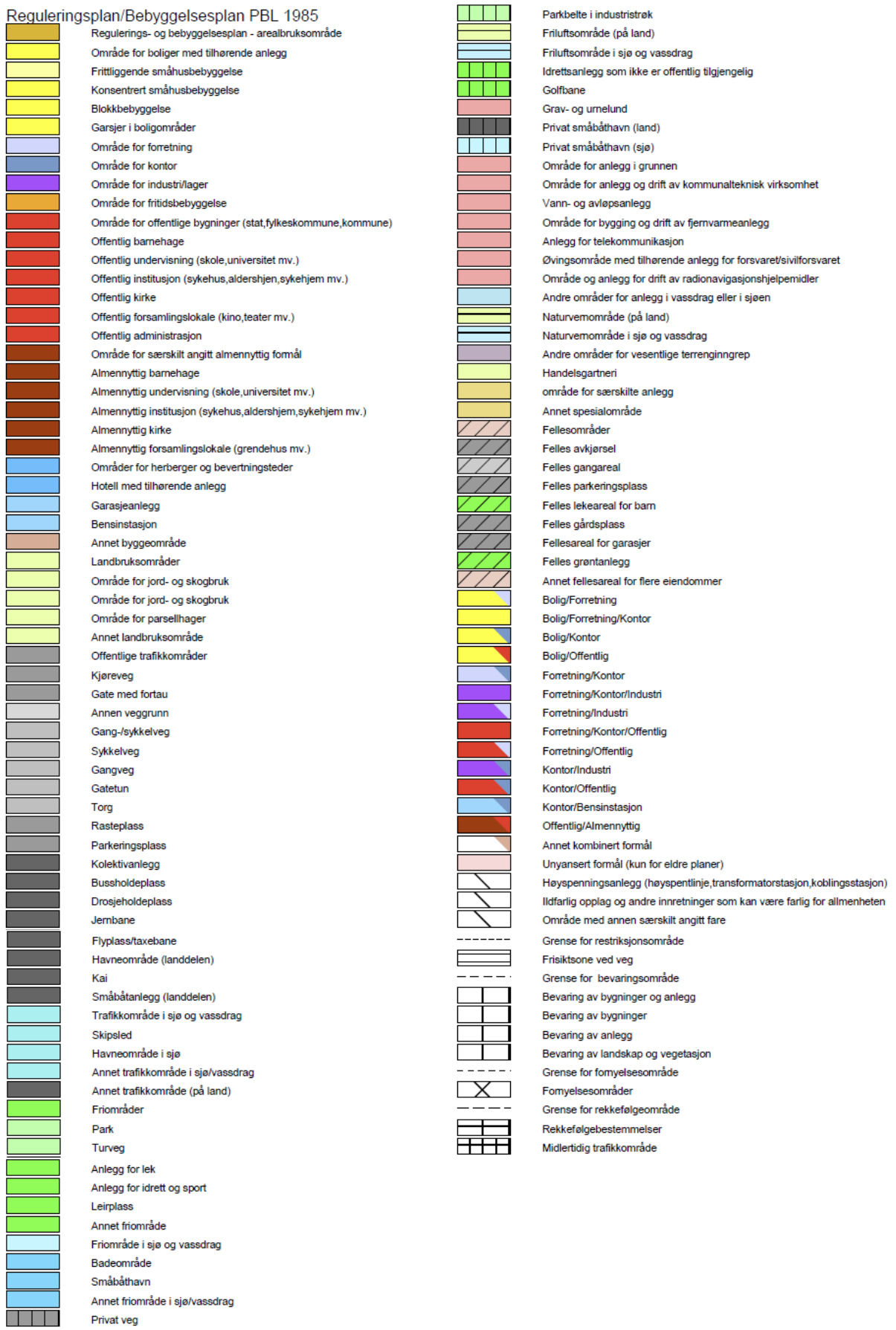
øst		
Molo vest	• D1 • Del av K5	

Ved utbygging av delfelt innenfor kvartalene skal fortau og annen nødvendig offentlig infrastruktur bygges ut for hele kvartalslengden mot tilgrensende gate.

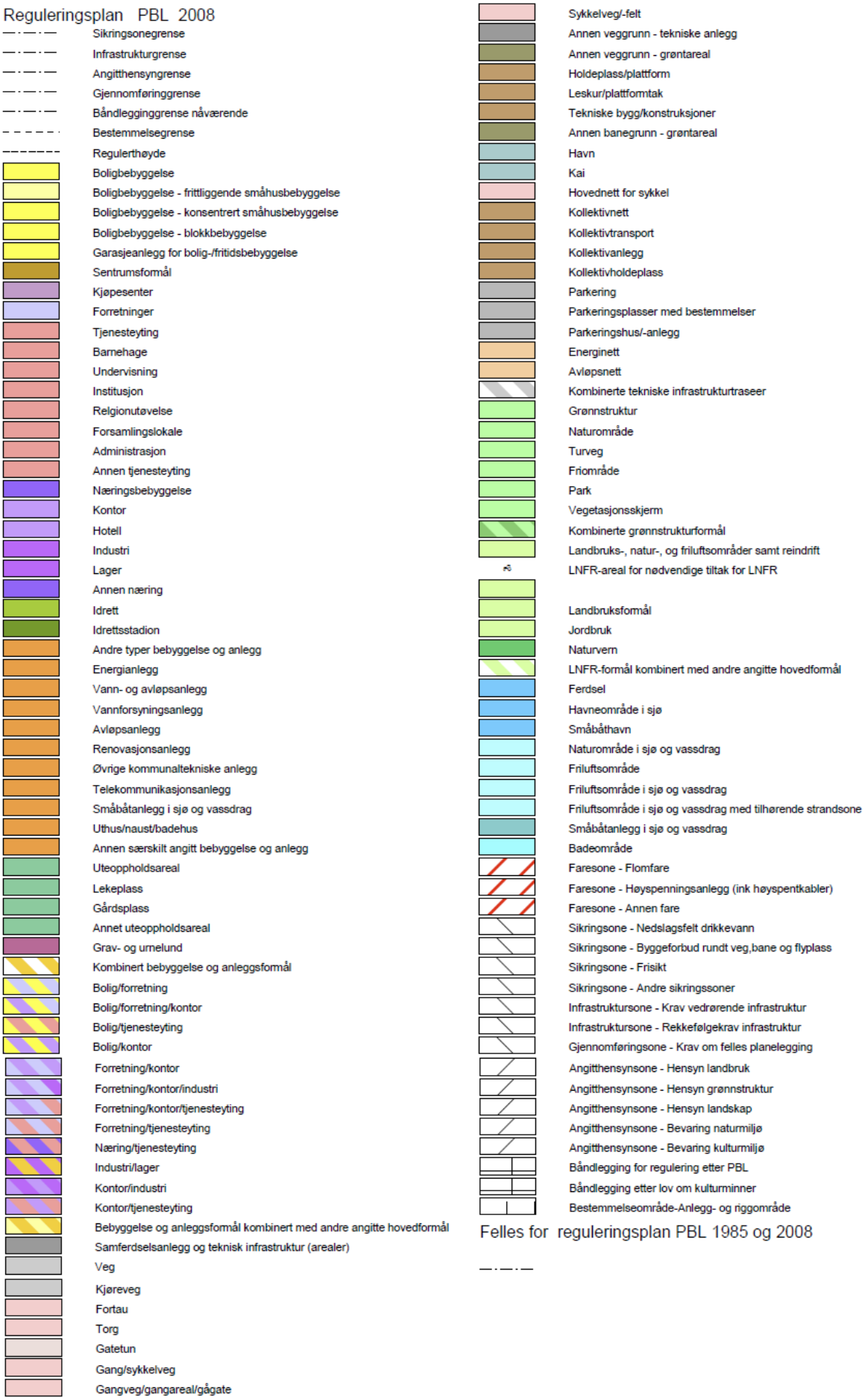
Fortau skal opparbeides med inntil 0,5 meter kjørevei utenfor fortauskant.

Planbestemmelsene er sist revidert 09. januar 2023,

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud