Plassmyrveien 3

Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Stadiontunet Linje 4, 4 N	3 min 0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	22 min 1.8 km
Bodø lufthavn	4 min

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	11 min 1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	15 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	15 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Ragde Charge Trekanten senter	5 min
Bodø spektrum AS	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

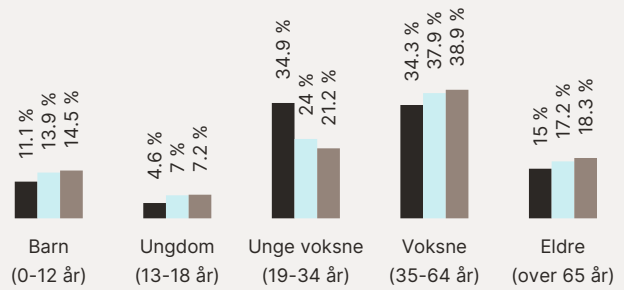
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Plassmyra/Olahaugen	817	473
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stadionparken barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Gla'ungan (0-5 år) 39 barn	10 min 0.8 km
Labbetuss barnehage (0-5 år) 29 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Flymuseet	3 min
Eurospar Bodø	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

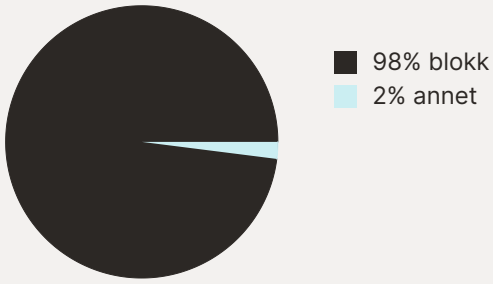
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100

Sport

Bodøhallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Nordlandshallen friidrett Fotball, friidrett	3 min 0.3 km
Feel24 Stormyra Panorama (2024)	6 min
Family Sports Club City Nord	7 min

Boligmasse



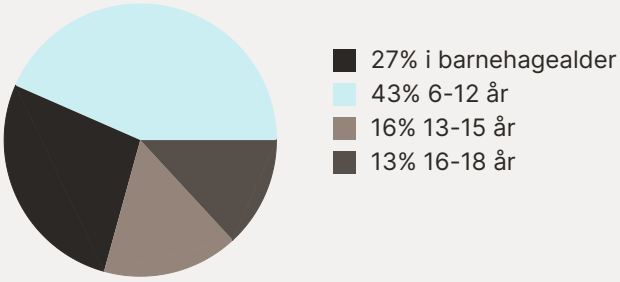
«Kort vei til alt av fasiliteter, suverent for folk som trener ofte og variert.»

Sitat fra en lokalkjent

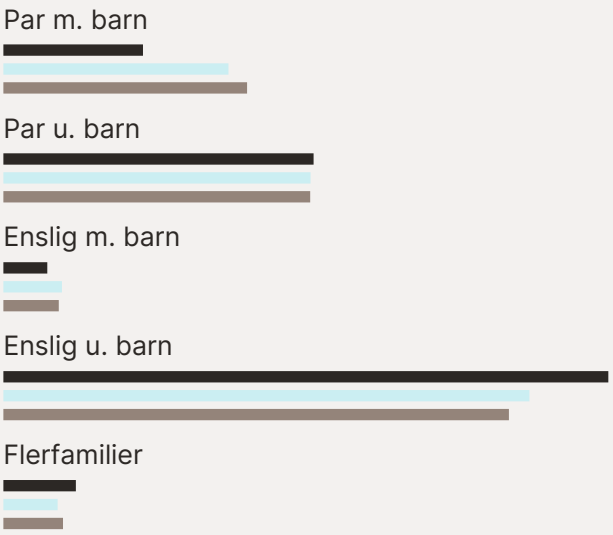
Varer/Tjenester

Trekanten Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Trekanten Bodø	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



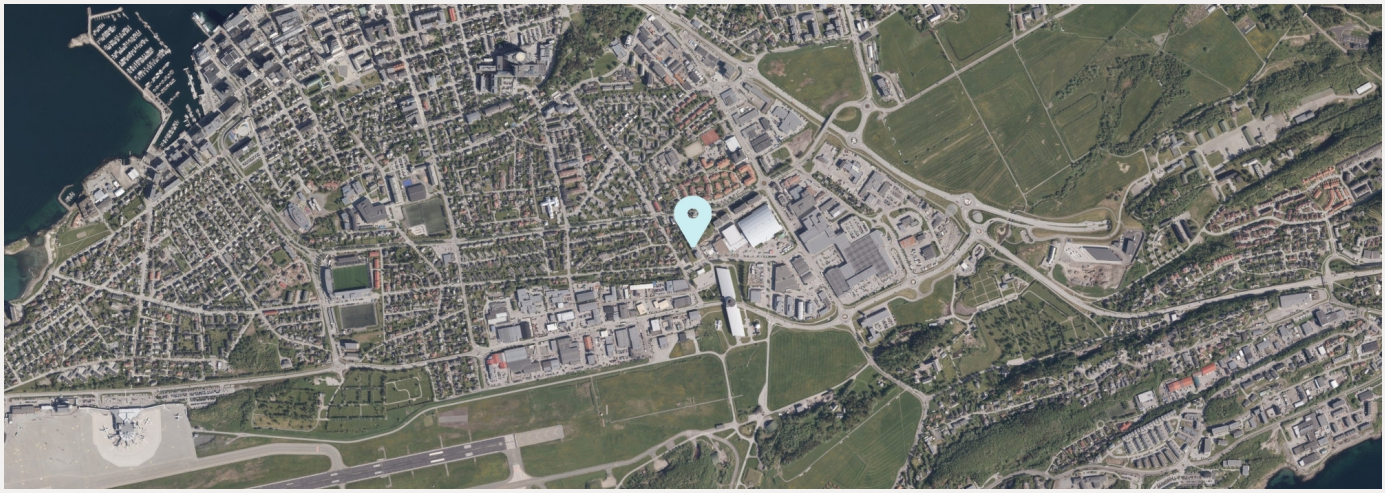
Familiesammensetning

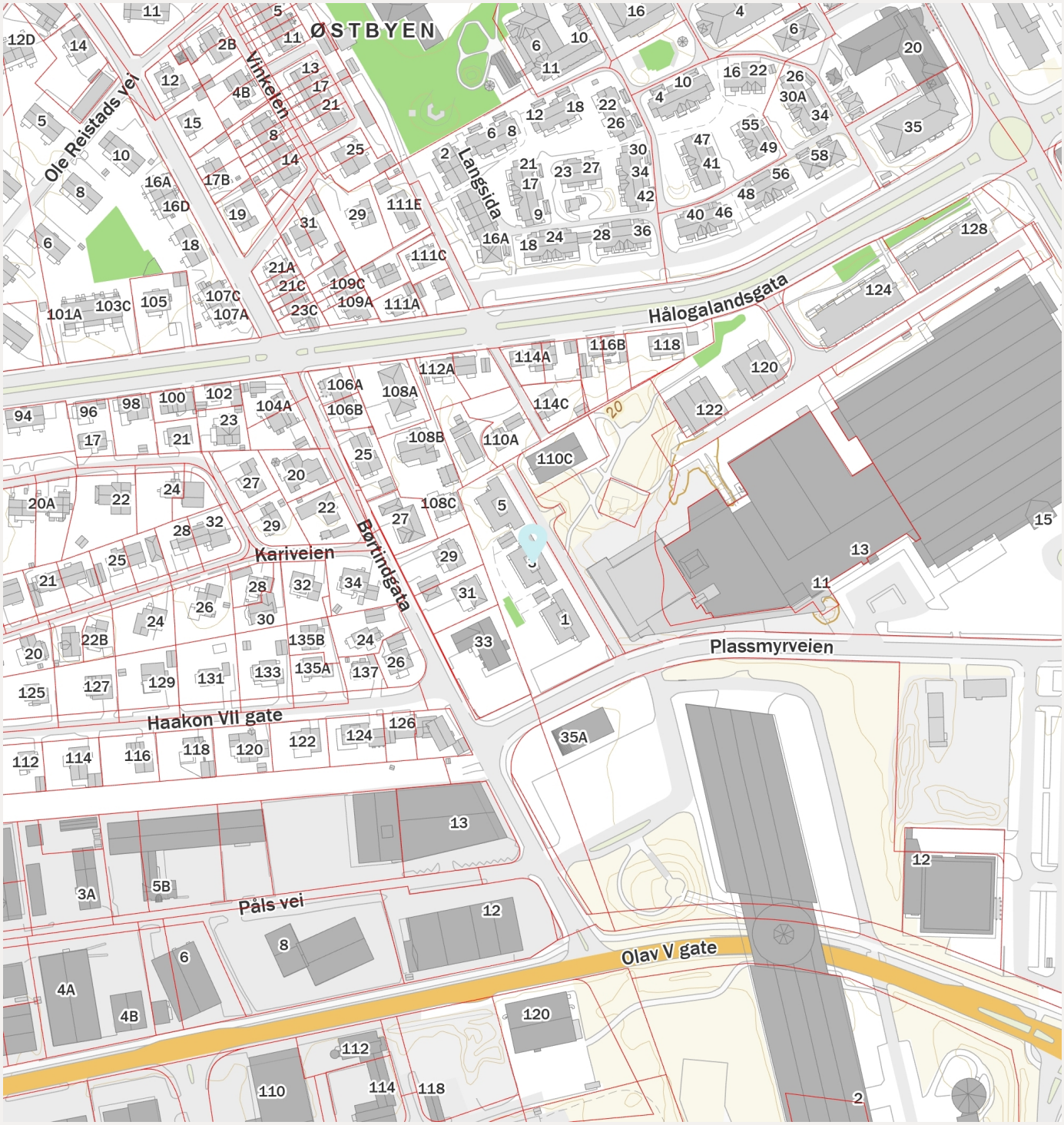


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Plassmyrveien 3, 8008 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4518
Andelsnummer 208

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21592-1978 **Referansenummer:** RT1487

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen **Vår ref:**

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enkel byggebeskrivelse:
Ringmur/ fundament av betong, 6" bindingsverksvegger som er isolet ihht. gjeldende krav for byggetidspunktet. Taktekke med takfolie type Protan. Brann og lydskiller utført ihht. gjeldene krav.

Utvendig:

GRUNNMUR/KJELLERGULV: Støpt ringmur.

KONSTUKSJONSMETODE OVER GRUNNMUR: Bindingsverk i tre-isolert ihht. datidens byggeskikk. Utvendig kledning i trepanel og plater. Innvendig plate/gipskledning.

TAK MED TEKKING: Selvbærende takkonstruksjon i tre tekket med sarnafil e.l.

Tekniske installasjoner: Mekanisk avtrekk fra våtrom. Vannledninger av kobbber, avløpsledninger av plast/ soil. Rør i rør opplegg for vannledninger.

Beskrevne bolig er oppført i 2006. Bygningen er 19 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

Vedlikehold av utvendige arealer er sameiet/borettslagets ansvar (vinduer, dører og generelle utvendige overflater).

-Noe bruksslitasje spesilet på gulv.

Ellers er det ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruksslitasje på overflater og teknisk utsyr.
Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

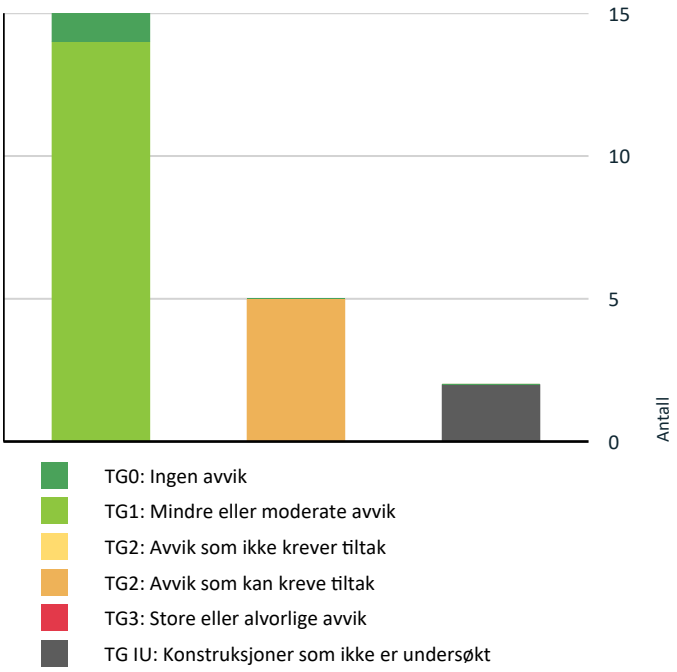
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

TG 2 Dører

Balkongdør i treverk med 2-lags glass, fra 2021.
Ytterdør i alu med dørpumpe.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør tar i vestre øvre hjørne.
Kaldtrekk ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det bør eventuelt monteres på større pakninger rundt ytterdøren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på cirka 4,5m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

Rekkverket er målt cirka 99cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vedlikehold av utvendige arealer er sameiet/borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.





TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som
omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Generell standard:

Gulv: fliser, belegg og laminat

Vegg: Malte veggplater/gips

Tak: Malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

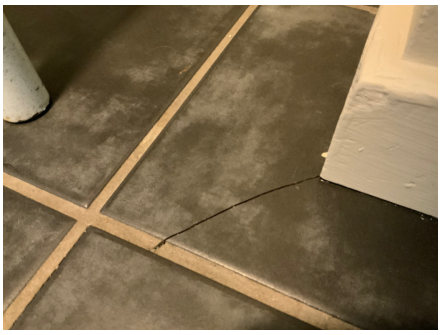
Sprekker i fliser i gangen, hakk i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt ett planavvik i stuen på 9mm

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Ett lite hakk i baderomsdør

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredning er nylig skiftet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som yttervegger og kjøkken.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Slette eikelaminerte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate, nedfelt vask med benkebeslag.
Kitchenboardplater over benk.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, Micro, kombinert kjøl- og fryseskap.

Det er etablert vannstopper under kjøkken.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2021.

VVB plassert i hjørneskap.

Det er etablert vannlekkasjesensor rundt VVB.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod.
63A hovedbryter, fordelt på 6 kurser.
16 og 20A automatsikringer.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Det er ikke kjent om det er gjort noe på det elektriske anlegget etter byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

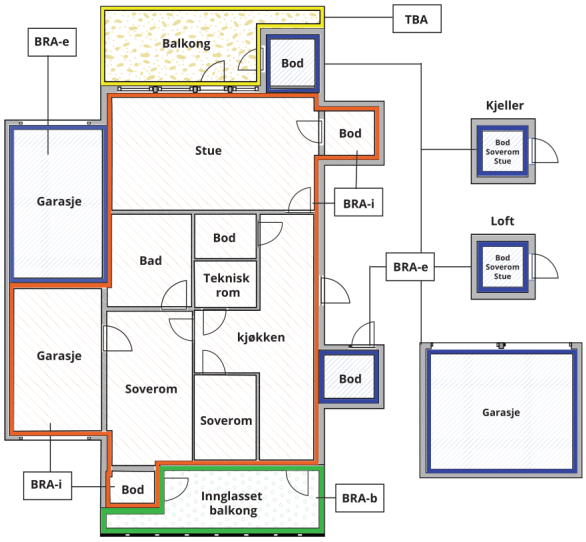
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	60			60	4
SUM	**60**				**4**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad, Bod, Gang, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Stue		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	57	3
Utebod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4518		0	3821.7 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse
Plassmyrveien 3

Hjemmelshaver
Plassmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PLASSMYRA BORETTSLAG	987252707			Laastad Odd Arild, Laastad Solrunn Elisabeth Nordgård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
208

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Spektrum borettslag ligger ved Svømmehallen/ Nordlandshallen og var ferdigbygd i 2005.
Borettslaget ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall. Område beliggende ca. 3 km øst for Bodø sentrum

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal inkl. gateareal på 3822,7 m2 i følge opplysninger innehentet fra infoland- Bodø kommune.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal veiareal- Bodø spektrum.
Beskrevne leilighet disponerer utebod og biloppstillingsplass i carport med el-bil lader.
Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Leiligheten har normalt gode lysforhold, samt noe utsikt over foranliggende bebyggelse.
Felles uoppmerket parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

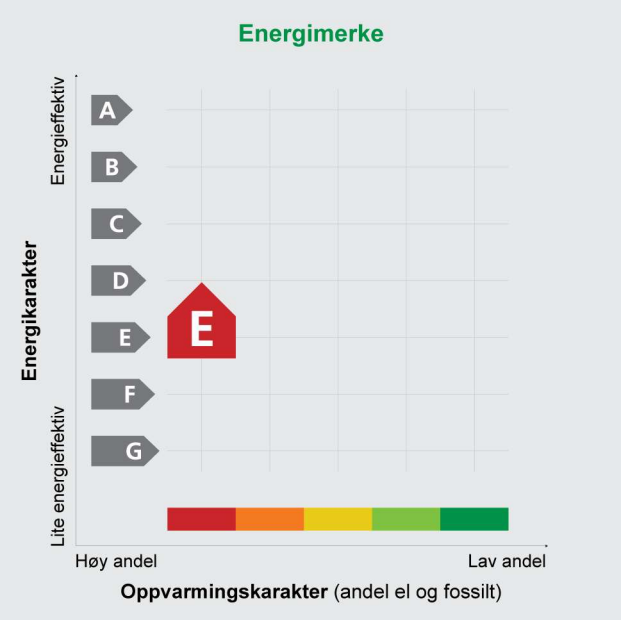
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Plassmyrveien 3
Postnr	8006
Sted	Bodø
Andels-/leilighetsnr.	208 / 203
Gnr.	138
Bnr.	4518
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-978756
Dato	06.03.2019



Innmeldt av	Heidi anett Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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: Plassmyrveien 3
Postnr/Sted: 8006 Bodø
Leilighetsnummer: 203
Bolignr:
Dato: 06.03.2019 09:59:44
Energimerkenummer: A2019-978756
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Heidi anett Larsen

Gnr: 138
Bnr: 4518
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Bodø AS	Oppdragsnr.	93250024
Adresse	Plassmyrveien 3		
Postnr.	8008	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	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?	IF Forsikring	Polise/avtalenr	SP588785
Selger 1 Fornavn	Solrunn	Etternavn	Nordgård Laastad
Selger 2 Fornavn	Odd	Etternavn	Arild Laastad

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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

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, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. 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:

12. 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 13.

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

Firmanavn: Haaland

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Varmefolie stue/kjøkken

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

13. 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

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: I carport v/ inngang

15. 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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 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

17. 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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. 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

28. 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

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 18/05/2025 18:32:57 (EES-versjon: 3)

Boligopplysninger:

Plassmyra Borettslag
Plassmyrveien 3
8008 BODØ

Vår ref.: 183/208
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Odd Arild Laastad, Solrunn Elisabeth Nordgård Laastad

Organisasjonsnr: 987 252 707 **Andelsnr:** 208

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 183**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	4 775
	Drift/vedlikehold	4 258
	Avdrag lån 2	2 150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 027 897	Gjeld siste årsoppg.:	1 034 643
Klient ajourf. lån:	37 247 171,04	Klient gj. s. årsoppg.:	37 247 171

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363743122, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 16.05.2025: 37 004 305
Andel av saldo: 1 027 897
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.12.2045)
Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 2 173,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Laila Volden Baraa
Adresse:	Plassmyrveien 3 H0304
Postnr/-sted:	8008 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790732340
E-post:	Plassmyra@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 034 643	Andre inntekter:	598
Annen formue:	33 148	Utgifter:	58 025		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	289 794
Andelsnr:	208	Partialobligasjonsnr:	208

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005		
Gårds/bruksnr:	138/4518		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3822.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588785

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.04.2006	Første innflytting:	06.04.2006	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Plassmyra Borettslag	**Vår ref.:**	183/208
Plassmyrveien 3	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8008 BODØ	**Eiere:**	Odd Arild Laastad, Solrunn Elisabeth Nordgård Laastad

Organisasjonsnr: 987 252 707

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet	P-rom	60.4
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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.

Boligopplysninger:

Plassmyra Borettslag	**Vår ref.:**	183/208
Plassmyrveien 3	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8008 BODØ	**Eiere:**	Odd Arild Laastad, Solrunn Elisabeth Nordgård Laastad

Organisasjonsnr: 987 252 707

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

for Plassmyra borettslag org nr 987 252 707
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.08.04, endret 07.11.05, 26.06.15, 19.03.18, 04.04.19, 04.06.20, 28.04.21, 27.04.22, sist endret 01.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Plassmyra borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Parkeringsbestemmelser.
(1) Carporter benyttes av eier, og det foreligger fast plass. Parkeringsplasser benyttes av andelseiere i borettslaget, og det foreligger ikke fast plass.
(2) Garasje/carport/parkeringsplass skal i utgangspunktet benyttes til parkering av bil i bruk, og ikke som lagringsplass for løsøre eller skrot. Uregistrert kjøretøy regnes som skrot.
(3) Alle gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester, håndverkere eller andre besøkende til lagets beboere eller borettslaget selv. Gjesteparkering brukes til langtidsparkering av bil, samt bil nummer 2.
(4) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler;
a. Som er plassert i strid med bestemmelsene i vedtekter eller husordensregler.
b. Som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeid.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomite
Det skal velges en valgkomite med inntil tre personer. Det er et mål at begge kjønn er representert og videre et mål at det velges en representant fra de ulike blokkene (Plassmyrveien 1, 3 og 5).

- Valgkomiteen skal fremme følgende saker til generalforsamlingen:

1. Forslag til styremedlemmer og varamedlemmer ihht hvem som er på valg. De foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha takket ja til å være kandidater. Det er et mål at alle blokkene er representert i styret.

2. Forslag til ny valgkomite og hvor lang funksjonstid valgkomiteens medlemmer skal ha.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Sist endret: 22.06.10.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene – og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende p.g.a. andre andelseiers opptreden. Dette innebærer at andelseieren plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, i fellesrommene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der det er anviste oppstillingsplasser. Gjester skal parkere på gjesteparkeringen.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Grilling på altaner er ikke tillatt.

Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst.

Sykler, barnevogner, ski og lignende må kun plasseres på de steder som er anvist av borettslaget til dette bruk. Fellesområder/trapperom skal ikke brukes til oppbevaringsplass.

Leiligheten og boområdet

Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det være ro og orden i boligen, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet 08.00 – 20.00 på hverdager.

Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på anviste steder. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Renhold

Der hvor det eksisterer vaskelister for beboere, plikter andelseier å følge ordningen med vask etter tur av trapper/fellesareal. Borettslaget kan bestemme andre vaskordninger.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Husdyr

Det er tillatt ett husdyr pr hushold med følgende reglement:

- At enhver som eier husdyr, skal plukke opp etter dyret sitt.

- Overholde båndtvangen i Bodø Kommune, som og gjelder i borettslaget.

Forlatte eiendeler

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

Grilling på altaner.

Det er kun lov å bruke elektrisk- og gassgrill. Grilling må skje innenfor normal tid.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende boretten og ordensreglene kan rettes til borettslaget.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Plassmyra Borettslag

Tirsdag 07.05.2024, kl. 17:00 Sted: "Klasserommet" i Aurorasalen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Øke styrets honorar fra 50 000 kr til 55 000 kr pr år.

Styrets innstilling: Honoraret har vært uendret siden 2019, og oppgavene for styret er økende pga. blant annet store vedlikeholdsprosjekter nå og fremover.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Laila Volden Baraa
Styremedlem, Thomas Skindlo
Styremedlem, Heidi Monsen
Varamedlem, Beathe Nilsen
Varamedlem, Lars Egil De Lange Kobberstad

5.1 Valg av styreleder

De som stiller til valg som styreleder er:

Jonas Hagen Tofte

og

Laila Volden Baraa

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Thomas Skindlo stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater stiller.

Forslag til vedtak: Thomas Skindlo gjenvelges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Beathe Nilsen og Lars Kobberstad stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater stiller.

Forslag til vedtak: Beathe Nilsen og Lars Kobberstad gjenvelges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Pr nå har ikke borettslaget en egen valgkomite.

Forslag til vedtak: Det velges 3 personer fra/av årets generalforsamling til valgkomite.

Styrets innstilling: Styret tenker at det er viktig å ha en uavhengig valgkomite på 3 personer, slik vedtektene beskriver.

6. INNKOMNE SAKER

Det kom ikke inn saker innen fristen. Skulle det likevel komme benkeforslag på aktuelle saker generalforsamlingen ønsker å ta stilling til, vil dette bli hensyntatt.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Plassmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 987252707

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 36

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Laila Volden Baraa
Styremedlem, Thomas Skindlo
Styremedlem, Heidi Monsen
Varamedlem, Beathe Nilsen
Varamedlem, Lars Egil De Lange Kobberstad

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 3

Dugnader, felles tiltak: 1

Vedlikeholdsarbeid:

Maling av grå yttervegger og svalganger ble påbegynt sommer-23. Arbeidet ble midlertidig stoppet etter at nr 5 og 3 var utført. Dette pga. store råteskader som utgjorde et stort innhugg i vårt budsjett, utover det vi hadde budsjettert med. Arbeidet vil gjenopptas, sammen med de blå yttervegger, sommer-24.

Ellers ble det utført nødvendig arbeid gjennom hele året, meldt inn fra andelseiere som; sprukne vindusruter, råtne vinduer, listing av ytterdører for å forebygge trekk mm.

Økonomien til borettslaget:

Styret føler ikke at vi har alle de midler vi skulle ønske til nødvendig vedlikehold. Felleskostnader ble økt med 15% den 1 januar-23, med tanke på det forestående malerarbeidet, samt løpende små reparasjoner gjennom året. Dette holdt likevel ikke til å fullføre planlagt maling dette året.

I november bestemte styret å søke DnB om avdragsfrihet fra felles lån, og legge dette på husleien i form av vedlikeholds- og driftsmidler. Dette for å kunne fullføre maleoppdrag i 2024, og samtidig få reparert mindre skader som oppstår gjennom året. På denne måten behøvde ikke styret å øke felleskostnader, eller be generalforsamlingen om å stemme over mer lån.

Alle tjenester og kontrakter som angår borettslaget har også blitt dyrere.

Eierskifter i perioden: 2

Styret startet også arbeidet med mer brannsikring av leiligheter og fellesareal. Det er blitt montert brannslukker i fellesareal, delt ut branntepper til beboere, samt foretatt en sjekk av samtlige leiligheters brannslukkere. Det vil bli en årlig sjekk av brann-slukkere hver høst fremover.
I tillegg ble det sendt ut skriftlig informasjon om brannvern til alle.
Mer arbeid gjenstår, som brannvarsler i fellesareal. Arbeidet fortsetter i 2024.

Vi fikk tilbake en stor del av parkeringen vår langs konkurransebassenget, og kan snart se enden på dette arbeidet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 863 216	1 620 000	1 863 061	2 876 061
Innkrevde renter/avdrag		2 777 725	2 251 346	2 787 364	2 193 791
Strøm elbil		8 880	4 155	3 000	8 000
SUM INNTEKTER		**4 649 821**	**3 875 500**	**4 653 425**	**5 077 852**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	3 950	3 950	3 950	3 950
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Kontingent	3	12 600	12 600	12 600	12 600
Revisjonshonorar	4	8 894	8 375	8 900	9 300
Forretningsførerhonorar		118 361	114 913	118 500	122 700
Løpende kontrakter	5	426 917	382 205	392 800	418 350
Andre honorar og innleide tjenester	6	43 348	29 803	0	34 075
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	698 292	495 688	560 000	945 000
Forsikring	8	229 581	207 072	222 602	243 258
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	615 211	548 951	561 000	673 400
Energi		26 449	21 659	26 000	26 000
Andre driftsutgifter	10	11 920	9 911	24 100	12 600
Avskrivning driftsmidler	11	35 146	30 358	35 096	35 096
SUM KOSTNADER		**2 280 669**	**1 915 486**	**2 015 548**	**2 586 329**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**2 369 152**	**1 960 015**	**2 637 877**	**2 491 523**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		24 993	15 479	4 000	12 000
Rentekostnader		1 754 202	970 859	1 721 381	2 193 791
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 729 209**	**-955 381**	**-1 717 381**	**-2 181 791**
ÅRSRESULTAT		**639 943**	**1 004 634**	**920 496**	**309 732**

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	53 428 791	53 428 791
Andre driftsmidler	11	363 643	398 789
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**53 792 434**	**53 827 580**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		73 319	67 624
Forskuddsbetalt forsikring		235 956	222 601
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	430 126	844 755
Sum omløpsmidler		**739 400**	**1 134 980**
SUM EIENDELER		**54 531 834**	**54 962 560**

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 600	3 600
Annen egenkapital		5 815 782	5 175 839
Sum egenkapital	**14**	**5 819 382**	**5 179 439**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	37 247 171	38 280 875
Borettsinnskudd	16	11 162 756	11 162 756
Sum langsiktig gjeld		**48 409 927**	**49 443 631**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 039	99 778
Leverandørgjeld		250 997	231 762
Refusjon/utlegg		2 796	0
Påløpne renter		16 501	7 950
Periodisert gjeld		7 192	0
Sum kortsiktig gjeld		**302 525**	**339 490**
Sum gjeld		**48 712 452**	**49 783 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 531 834**	**54 962 560**
Pantestillelser	17	48 409 927	49 443 631

Sted:_____, dato:_____

Laila Volden Baraa	Heidi Monsen	Thomas Skindlo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	**795 490**	**1 303 735**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	639 943	1 004 634
Tilbakeføring avskrivninger	35 146	30 358
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-264 513
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 033 704	-1 278 725
B. Årets endringer disponible midler	**-358 615**	**-508 245**
C. Disponible midler UB	**436 875**	**795 490**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	739 400	1 134 980
- Kortsiktig gjeld	-302 525	-339 490
Disponible midler	**436 875**	**795 490**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 950	3 950
Sum	**3 950**	**3 950**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**

Utbetalt styrehonorar i 2023 gjelder for styreperioden 2022 - 2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	12 600	12 600
Sum	**12 600**	**12 600**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	8 894	8 375
Sum	**8 894**	**8 375**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	18 223	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	90 194	45 048	56 800	60 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 951	13 908	14 000	15 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	37 929	42 810	44 000	39 350
6780 Kabel-tv/internett	283 842	262 217	278 000	303 500
Sum	426 917	382 205	392 800	418 350

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk rådgivning	43 348	29 803
Sum	**43 348**	**29 803**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	2 796	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	687 862	495 688
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 634	0
Sum	**698 292**	**495 688**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	222 601	207 072
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 980	0
Sum	**229 581**	**207 072**

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	259 622	199 042	211 000	286 000
6320 Renovasjon	142 599	129 108	137 000	174 400
7760 Eiendomsskatt	212 990	212 990	213 000	213 000
Sum	615 211	548 951	561 000	673 400

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	898
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	500
6890 Annen kontorkostnad	1 287	1 137
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	30	1 449
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 347	6 042
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 188	8
7772 Andre gebyrer	69	0
8126 Gebyr	0	-123
Sum	**11 920**	**9 911**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Brannstiger	Redskapsbod	Avfallsløsning under bakken	Avfall under jorda del 2	Ladeutstyr elbil og montering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 000	24 998	218 125	125 000	57 450
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 000	24 998	218 125	125 000	57 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 666	13 957	43 625	24 479	18 193
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 334	11 041	174 500	100 521	39 258
Årets avskrivninger :	4 000	2 500	10 906	6 250	11 490
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :	15	10	20	20	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 2005	
Kostpris 2006	53 133 353
Rehabilitering / påkostning, montering utebelysning	88 375
Installasjon elbillading 2022	207 063
Bokført verdi pr. 01.01.	53 428 791
Årets rehabilitering/påkostning.	0
Bokført verdi pr. 31.12	**53 428 791**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	411 968	832 474
1966 FINANSKONTO	18 158	12 280
Sum	**430 126**	**844 755**

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 175 839	4 171 205
Årets resultat	639 943	1 004 634
Egenkapital pr. 31.12	**5 819 382**	**5 179 439**

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**16363743122**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	40 807 000
Lånesaldo 01.01:	38 280 875
Avdrag i perioden:	1 033 704
Lånesaldo 31.12:	**37 247 171**
Saldo 5 år frem i tid:	32 485 586

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	1 034 644	37 247 184

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16363743122 har første avdrag 30.03.2025 med kr 254 119	36	1 034 644	2 353

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 32 563 045,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	11 162 756
Sum	**11 162 756**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 48 409 927,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 53 428 791,-.

Resultat og balanse med noter for Plassmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Plassmyra Borettslag

Styreleder	Laila Volden Baraa (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Heidi Monsen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Thomas Skindlo (sign.)	03.04.2024

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 generalforsamlingen i Plassmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Plassmyra Borettslags 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: YMCFI-ISLH3-PW7KL-7A81Q-VWFMB-6GDEE

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: YMCFI-ISLH3-PW7KL-7A81Q-VWFMB-6GDEE

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
2024-04-12 13:25:06 UTC

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-12 13:25:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YMCFI-ISLH3-PW7KL-7A81Q-VWFMB-6GDEE

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**

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Plassmyra Borettslag

Tirsdag 01.04.2025, kl. 18:00 Sted: "Klasserommet" i Aurorasalen, i Gidsken Jakobsens vei 28.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar beholdes uendret på 55 000,-

Styrets innstilling: Plassmyra sitt styrehonorar ligger midt på skalaen, sammenliknet med andre borettslag av samme størrelse.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Laila Volden Baraa
Styremedlem, Heidi Monsen
Styremedlem, Thomas Skindlo
Varamedlem, Lars Egil De Lange Kobberstad
Varamedlem, Beathe Nilsen

5.1 Vedtektsendring § 8 - 1 (1) Styret og dets vedtak

Dagens ordlyd:

"8-1 (1) Styret og dets vedtak

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

Endring av vedtekter avgjøres med 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: "8-1 (1) Styret og dets vedtak

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, varamedlemmer kan velges."

5.2 Valg av styremedlem

Det var lav respons på utlysning og purring etter villige til styret. De som meldte sin interesse er:

Bjørg Albertsen.
Bor i Plassmyrveien 5. Voksen, sprek og aktiv dame, som er tilbake i Bodø etter 28 år sørpå. Tidligere leder i Skien Revmatikerforening.

Lars Egil De Lange Kobberstad.
Bor i Plassmyrveien 3. Voksen yrkesaktiv mann. Økonomiutdannet med bred ledererfaring, også innen styreverv. Har vært vara i vårt styre de siste 2 år.

Forslag til vedtak: Bjørg Albertsen velges som styremedlem for 2 år.

Lars Egil De Lange Kobberstad velges som styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Begge kandidater stiller opp frivillig, er engasjerte i styre og stell, samt har erfaring.

5.3 Valg av varamedlem

Det er ingen kandidater til verv som vara.

Forslag til vedtak: Ingen vara blir valgt i år, gitt at innkommet sak stemmes for av nødvendig flertall.

Styrets innstilling: Det er en utfordring å få nok respons på søknad etter medlemmer til styret og valgkomite.

Styret har de siste årene aldri hatt problemer med å samle alle tre styremedlemmer til fysiske møter. Vara har møtt etter eget ønske. Styret på 3 medlemmer er ikke større enn at man lett kan finne dato for fysiske møter, uten behov for vara.

I tillegg har hele styret nær kontakt via egen gruppe på Messenger.

Borettslaget, med sine 36 enheter, har ikke behov for 5 personer i styret.
Likevel er det flott at fremtidige styre kan velge vara ved behov.

Styret har derfor lagt inn egen sak til avstemming, der vedtekt 8-1 (1) foreslås endret.

5.4 Valg av valgkomite

Ingen personer stiller til valgkomite i år.

Forslag til vedtak: Styret tar jobben som valgkomite i 2026.

Styrets innstilling: Det er viktig å ha en valgkomite, som er uavhengig, og som kan jobbe litt ekstra de ukene i året som gjelder.

Styret anbefaler sterkt at det i fremtiden kommer en egen valgkomite på plass.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Robotgressklipper

For noen år siden hadde vi en sak oppe om å gå inn anskaffelse av robotgressklipper. Nå er det gått noen år og teknologien har bedret seg. Kan dette være et kostnadsbesparende tiltak over tid å skaffe en skikkelig robotgressklipper så slipper vi å leie inn mer firma enn nødvendig? Borettslaget har høye felleskostnader tross alderen, og det må gjøres tiltak for å senke disse.

Forslag til vedtak: Gå til anskaffelse av robotgressklipper, og hvor borettslaget har ansvar for utvendig stell av grøntareal slik som vi har årlig rengjøring.

Styrets innstilling: Styret ønsker fullmakt til å ta en avgjørelse vedr kjøp av robotklipper, etter å ha vurdert priser, kvalitet, nytteverdi, vedlikeholdskostnad av klipper mm.

Styret er skeptisk til at beboere selv skal ha ansvar for grøntareal gjennom hele året, da det stadig viser seg at fåtallet tar på seg ansvar for fellesareal. Folk har travle hverdager, er en del på reise eller føler seg fysisk uegnet.

Styret har ikke kapasitet til å følge opp at grøntareal blir ivaretatt rettferdig fordelt mellom beboere, eller en konflikt som følge av dette ikke lar seg gjøre.

6.2 Bytte av leverandør for internett

Vi har idag Telenor som leverer internett/tv til blokkene. Dette er til tider ustabilt. Kan det være en løsning å sjekke pris hos f eks Signal som leverer fiberbredbånd med tilsvarende tv/internettpakke? Evt de som ikke bruker selve tvboks, kan bare ha internett i stedet ?

Forslag til vedtak: Sjekke med Signal Bredbånd hva de kan levere og internett/tv og se om dette blir billigere enn telenor og bytte leverandør for dette om det blir billigere.

Styrets innstilling: Styret kan be om tilbud fra flere leverandører, og ønsker fullmakt til å bytte leverandør hvis tilbudet er bedre og billigere enn dagens.

6.3 Et styremedlem i hver blokk

Styrets medlemmer skal bo i alle tre blokker, og ikke bare i nr. 1 og 3.

Forslag til vedtak: Styret skal bo i alle 3 blokker i borettslaget.

Styrets innstilling: Selv om vi i de siste årene har hatt et eller flere styremedlemmer i alle tre blokkene, så vil det være uheldig å låse dette i en vedtekt, eller som et vedtak gjort av Generalforsamlingen.

Det er ikke lett å få engasjerte beboere, med tid og lyst, til å stille til valg. Det blir ikke lettere hvis verv skal låses til adresse.

Styremedlemmer er, og har vært, tilgjengelig for alle beboere, uansett adresse.

Engasjement, lyst, tid og erfaring bør vektlegges, ikke adresse.

6.4 Informasjon fra styret

Styret skal sende ut informasjon til leieboere, i tillegg til andelseiere.

Forslag til vedtak: Styret skal sende ut informasjon også til leieboere.

Styrets innstilling: Styret har de siste årene sendt ut informasjon også til leieboere. Det er viktig at alle som bor i Plassmyra Borettslag får relevant informasjon.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Plassmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 987252707

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 36

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Laila Volden Baraa
Styremedlem, Heidi Monsen
Styremedlem, Thomas Skindlo
Varamedlem, Lars Egil De Lange Kobberstad
Varamedlem, Beathe Nilsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 4
Dugnader, felles tiltak: 1
Eierskifter i perioden: 6

Vedlikeholdsarbeid:

Maling av yttervegger ble ferdigstilt sommer-24. Utover det er det gjort noen mindre fortløpende reparasjoner.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

Etter maling over 2 år, uten ekstra låneopptak, er fokus nå på å bygge opp kapitalen igjen.
Det ligger et par ganske kostbare reparasjoner som burde bli gjort hos andelseiere, som vil bli sett på i løpet av 2025. Dette vil svekke økonomien ytterligere, men blir gjennomført hvis nødvendig før ny vinter.

Etter at vi igjen betaler avdrag på felles lån, har husleien gått ned med 250 kr fra 2024. Styret har ingen ønsker om at posten for drift skal reduseres ytterligere, da dette vil medføre mindre kapital til løpende vedlikehold.

Styret har ingen planer om større vedlikehold i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 876 256	1 863 216	2 876 061	1 839 456
Innkrevde renter/avdrag		2 089 081	2 777 725	2 193 791	3 042 600
Strøm elbil		8 176	8 880	8 000	8 000
SUM INNTEKTER		**4 973 512**	**4 649 821**	**5 077 852**	**4 890 056**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 345	3 950	3 950	4 345
Styrehonorar	2	55 000	50 000	50 000	55 000
Kontingent	3	12 600	12 600	12 600	12 600
Revisjonshonorar	4	9 656	8 894	9 300	10 000
Forretningsførerhonorar		113 092	118 361	122 700	107 100
Løpende kontrakter	5	421 800	426 917	418 350	433 650
Andre honorar og innleide tjenester	6	15 406	43 348	34 075	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	954 722	698 292	945 000	250 000
Forsikring	8	206 894	229 581	243 258	224 779
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	643 358	615 211	673 400	698 000
Energi		29 721	26 449	26 000	27 000
Andre driftsutgifter	10	6 180	11 920	12 600	11 375
Avskrivning driftsmidler	11	35 146	35 146	35 096	35 096
SUM KOSTNADER		**2 507 919**	**2 280 669**	**2 586 329**	**1 868 945**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**2 465 593**	**2 369 152**	**2 491 523**	**3 021 111**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		21 555	24 993	12 000	12 000
Rentekostnader		2 077 919	1 754 202	2 193 791	1 968 428
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-2 056 364**	**-1 729 209**	**-2 181 791**	**-1 956 428**
ÅRSRESULTAT		**409 229**	**639 943**	**309 732**	**1 064 683**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	53 428 791	53 428 791
Andre driftsmidler	11	328 508	363 643
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**53 757 298**	**53 792 434**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		76 847	73 319
Forskuddsbetalt forsikring		219 777	235 956
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	840 081	430 126
Sum omløpsmidler		**1 136 705**	**739 400**
SUM EIENDELER		**54 894 003**	**54 531 834**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 600	3 600
Annen egenkapital		6 225 011	5 815 782
Sum egenkapital	**14**	**6 228 611**	**5 819 382**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	37 247 171	37 247 171
Borettsinnskudd	16	11 162 756	11 162 756
Sum langsiktig gjeld		**48 409 927**	**48 409 927**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 535	25 039
Leverandørgjeld		222 473	250 997
Refusjon/utlegg		0	2 796
Påløpne renter		11 378	16 501
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		9 079	0
Periodisert gjeld		0	7 192
Sum kortsiktig gjeld		**255 465**	**302 525**
Sum gjeld		**48 665 392**	**48 712 452**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 894 003**	**54 531 834**
Pantestillelser	17	48 409 927	48 409 927

Sted:_____, dato:_____

Laila Volden Baraa	Heidi Monsen	Thomas Skindlo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**436 875**	**795 490**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	409 229	639 943
Tilbakeføring avskrivninger	35 146	35 146
Kjøp / salg anleggsmidler	-10	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0	-1 033 704
B. Årets endringer disponible midler	**444 365**	**-358 615**
C. Disponible midler UB	**881 240**	**436 875**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 136 705	739 400
- Kortsiktig gjeld	-255 465	-302 525
Disponible midler	**881 240**	**436 875**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 345	3 950
Sum	**4 345**	**3 950**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	55 000	50 000
Sum	**55 000**	**50 000**

Utbetalt styrehonorar i 2024 gjelder for styreperioden 2023 - 2024..

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	12 600	12 600
Sum	**12 600**	**12 600**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	9 656	8 894
Sum	**9 656**	**8 894**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	79 175	90 194	60 000	70 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	15 500	15 950
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	20 986	37 929	39 350	21 700
6780 Vakthold/brannsikring	2 369	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	303 859	283 842	303 500	326 000
Sum	421 800	426 917	418 350	433 650

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	15 406	43 348
Sum	**15 406**	**43 348**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	6 639	2 796
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	939 756	687 862
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 327	7 634
Sum	**954 722**	**698 292**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	201 816	222 601
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 078	6 980
Sum	**206 894**	**229 581**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	290 650	259 622	286 000	326 000
6320 Renovasjon	157 718	142 599	174 400	177 000
7760 Eiendomsskatt	194 990	212 990	213 000	195 000
Sum	643 358	615 211	673 400	698 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	370	0
6890 Annen kontorkostnad	275	1 287
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	144	30
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 180	4 347
7740 Øredifferanser	-994	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 331	6 188
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	**6 180**	**11 920**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Brannstiger	Redskapsbod	Avfallsløsning under bakken	Avfall under jorda del 2	Ladeutstyr elbil og montering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 000	24 998	218 125	125 000	57 450
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 000	24 998	218 125	125 000	57 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 666	16 456	54 531	30 729	29 683
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 334	8 542	163 594	94 271	27 768
Årets avskrivninger :	4 000	2 500	10 906	6 250	11 490
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :	15	10	20	20	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 2005	
Kostpris 2006	53 133 353
Rehabilitering / påkostning, montering utebelysning	88 375
Installasjon elbillading 2022	207 063
Bokført verdi pr. 01.01.	53 428 791
Årets rehabilitering/påkostning.	0
Bokført verdi pr. 31.12	**53 428 791**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	840 081	411 968
1966 Finanskonto	0	18 158
Sum	**840 081**	**430 126**

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 815 782	5 175 839
Årets resultat	409 229	639 943
Egenkapital pr. 31.12	**6 228 611**	**5 819 382**

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**16363743122**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	40 807 000
Lånesaldo 01.01:	37 247 171
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**37 247 171**
Saldo 5 år frem i tid:	32 054 342

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	1 034 644	37 247 184

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16363743122 har første avdrag 30.03.2025 med kr 7 162	36	1 034 644	66

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 32 054 342,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	11 162 756
Sum	**11 162 756**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 48 409 927,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 53 428 791,-.

Resultat og balanse med noter for Plassmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Plassmyra Borettslag

Styreleder	Laila Volden Baraa (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Thomas Skindlo (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Heidi Monsen (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Plassmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Plassmyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: O3445-IIZXY-WJ31N-1F4KJ-ZEGXE-N8TLE

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: O3445-IIZXY-WJ31N-1F4KJ-ZEGXE-N8TLE

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-07 14:31:12 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: O3445-IIZXY-WJ31N-1F4KJ-ZEGXE-N8TLE

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Plassmyra Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 17:00 - "Klasserommet" i Aurorasalen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: ANDERS ÅVANGEN
Følgende ble valgt som møteleder: ANDERS ÅVANGEN

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: ANDERS ÅVANGEN

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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: 12
Stemmeberettigede tilstede: 11

Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 11

Tilstede fra Nobl: ANDERS TVANGEN

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: ENSTEMMIG

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 55.000,-

Avstemming: 1 STEMME MOT, 10 FOR

Vedtak kr.: VEDTATT
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

De som stiller til valg som styreleder er:

Jonas Hagen Tofte

og

Laila Volden Baraa

Vedtak:
Avstemming: LAILA: 10 STEMMER
JONAS: 1 STEMME

Vedtak:

LAILA VOLDEN BARAA VALGT FOR 2 ÅR

5.2 Valg av styremedlem

Thomas Skindlo stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater stiller.

Vedtak:

Avstemming: AKKLAMASJON

Vedtak: THOMAS SKINDLO VALGT FOR 2 ÅR

5.3 Valg av varamedlem

Beathe Nilsen og Lars Kobberstad stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater stiller.

Vedtak:

Avstemming: AKKLAMASJON

Vedtak: BEATHE NILSEN OG LARS KOBBERSTAD VALGT FOR 1 ÅR

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

Styreleder: LAILA VOLDEN BARAA VALGT I 2024 FOR 2 ÅR

Styremedlem: HEIDI MONSEN VALGT I 2023 FOR 2 ÅR

Styremedlem: THOMAS SKINDLO VALGT I 2024 FOR 2 ÅR

Varamedlem: BEATHE NILSEN VALGT I 2024 FOR 1 ÅR

Varamedlem: LARS KOBBERSTAD VALGT I 2024 FOR 1 ÅR

Varamedlem: _____

5.4 Valg av valgkomite

Pr nå har ikke borettslaget en egen valgkomite.

Vedtak:

Avstemming: IKKE VALGT

Vedtak:

6. INNKOMNE SAKER

Det kom ikke inn saker innen fristen. Skulle det likevel komme benkeforslag på aktuelle saker generalforsamlingen ønsker å ta stilling til, vil dette bli hensyntatt.

Vedtak: INGEN BENKEFORSLAG

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 17:49

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Plassmyra Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - "Klasserommet" i Aurorasalen, i Gidsken Jakobsens vei 28. .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder Laila Volden Baraa
Følgende ble valgt som møteleder: Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Rita Elveheim

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: 8
Stemmeberettigede tilstede: 8
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 55.000,-.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 55.000,-.
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Vedtektsendring § 8 - 1 (1) Styret og dets vedtak

Dagens ordlyd:

"8-1 (1) Styret og dets vedtak

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

Endring av vedtekter avgjøres med 2/3-dels flertall.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Ny ordlyd:

"8-1 (1) Styret og dets vedtak

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, varamedlemmer kan velges."

5.2 Valg av styremedlem

Det var lav respons på utlysning og purring etter villige til styret. De som meldte sin interesse er:

Bjørg Albertsen.
Bor i Plassmyrveien 5. Voksen, sprek og aktiv dame, som er tilbake i Bodø etter 28 år sørpå. Tidligere leder i Skien Revmatikerforening.

Lars Egil De Lange Kobberstad.
Bor i Plassmyrveien 3. Voksen yrkesaktiv mann. Økonomiutdannet med bred ledererfaring, også innen styreverv. Har vært vara i vårt styre de siste 2 år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Lars Egil De Lange Kobberstad valgt for 1 år, Bjørg Albertsen valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Det er ingen kandidater til verv som vara.

Vedtak:

Vedtak: Ikke valgt varamedlemmer

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

Styreleder: Laila Volden Baraa, 2024, 2 år

Styremedlem: Lars Egil De Lange Kobberstad, 2025, 1 år

Styremedlem: Bjørg Albertsen, 2025, 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Ingen personer stiller til valgkomite i år.

Vedtak:

Vedtak: Ikke valgt valgkomite, styret er fungerende valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Robotgressklipper

For noen år siden hadde vi en sak oppe om å gå inn anskaffelse av robotgressklipper. Nå er det gått noen år og teknologien har bedret seg. Kan dette være et kostnadsbesparende tiltak over tid å skaffe en skikkelig robotgressklipper så slipper vi å leie inn mer firma enn nødvendig? Borettslaget har høye felleskostnader tross alderen, og det må gjøres tiltak for å senke disse.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig nedstemt

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta en avgjørelse hvis det lønner seg med innkjøp av robotgressklipper.

6.2 Bytte av leverandør for internett

Vi har idag Telenor som leverer internett/tv til blokkene. Dette er til tider ustabilt. Kan det være en løsning å sjekke pris hos f eks Signal som leverer fiberbredbånd med tilsvarende tv/internettpakke? Evt de som ikke bruker selve tvboks, kan bare ha internett i stedet ?

Vedtak:

Saken tas til orientering Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sjekke med leverandører og undersøke om det er bedre og billigere tilbud enn dagens løsning. Tilbudet skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling hvor det skal voteres over de ulike tilbudene..

6.3 Et styremedlem i hver blokk

Styrets medlemmer skal bo i alle tre blokker, og ikke bare i nr. 1 og 3.

Vedtak:

Saken tas til orientering, viser til styrets innstilling.

6.4 Informasjon fra styret

Styret skal sende ut informasjon til leieboere, i tillegg til andelseiere.

Vedtak:
Saken tas til orientering

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:34

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Plassmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Rita Elveheim (sign.)	02.04.2025

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

Gunvald Johansen AS

Postboks 209
8001 Bodø

Dato: 28.02.2006
Saksbehandler: ..... Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.: .....
Løpenr.: 11865/2006
Saksnr./vår ref.: 2003/5139
Arkivkode: 138/4518

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 3

Byggeplass:	Plassmyrveien 3 - 8013 Bodø	Eiendom:	138/4518
Ansvarlig søker:	Gunvald Johansen AS	Bygningsnr.	19573672

Brukstillatelsen gis etter anmodning datert 02.02.06 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr. 3 gis midlertidig brukstillatelse for: Boligblokk med 12 leiligheter - Plassmyrveien 3.

Registrerte mangler med frist for utbedring:

1. **Utomhusarbeider, innen 01.07.06**

Vedtaket er gjort i medhold av delegert myndighet.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det vises for øvrig til vedlagte orientering.

Med hilsen

Tor Åseng
Bygningssjef

Hanne L Aasmoe
ingeniør

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse: Herredshuset, 8010 Bodø
Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48
Elektroniske adresser:
hanne.l.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080



TEGNFORKLARING

P. OG BL. §25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FRITIDSBEBYGGELSE/BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK, SKOGBRUK, GARTNERI
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - GANGVEI
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, LEKEPLASS, TURVEI
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - BEVARING AV BYGNING
   - PRIVAT SMÅBÅTHAVN
   - PRIVAT VEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES PARKERINGS- OG MANØVERPLASS
   - FELLES ADKOMSTVEI
   - FELLES FRIOMRÅDE
8. FORNYELSESOMRÅDER
   - FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE VEI
- FRISIKTSLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
- PLANLAGTE BYGG

MÅLESTOKK: 1 : 1000

EKVIDISTANSE: 1 m

0 5 10 15 20 25

N

BEBYGGELSESPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Plassmyra B3

PLAN NR.

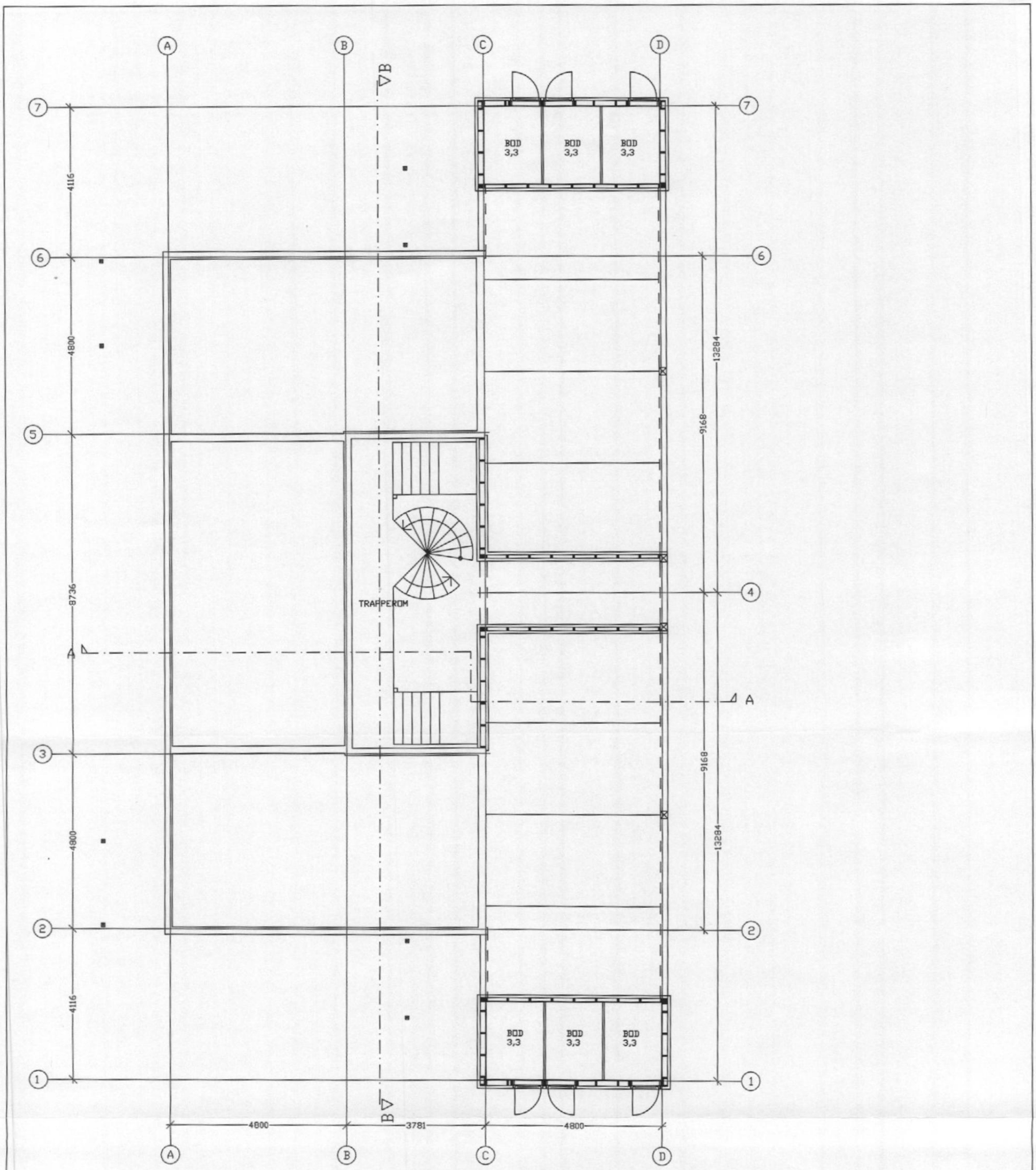
PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Saksbehandler: DH 10.06.2003

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
postboks 209, 8001 BODØ
Foretaksnummer: 917 773 629
TLF. 75 54 19 30 FAX. 75 54 19 31

BEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:			Dato:	Sign.:
OFFENTLIG KUNNGJØRING				
1. GANGSBEHANDLING I PLANUTVALGET OFFENTLIG ETTERSYN	FRA:	TIL:		
2. GANGSBEHANDLING I PLANUTVALGET OFFENTLIG ETTERSYN	FRA:	TIL:		
3. GANGSBEHANDLING I PLANUTVALGET KOMMUNESTYRETS VEDTAK				

REVISJONER:	Dato:	Sign.:
1. 2. 3. 4.		



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan u. et.

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

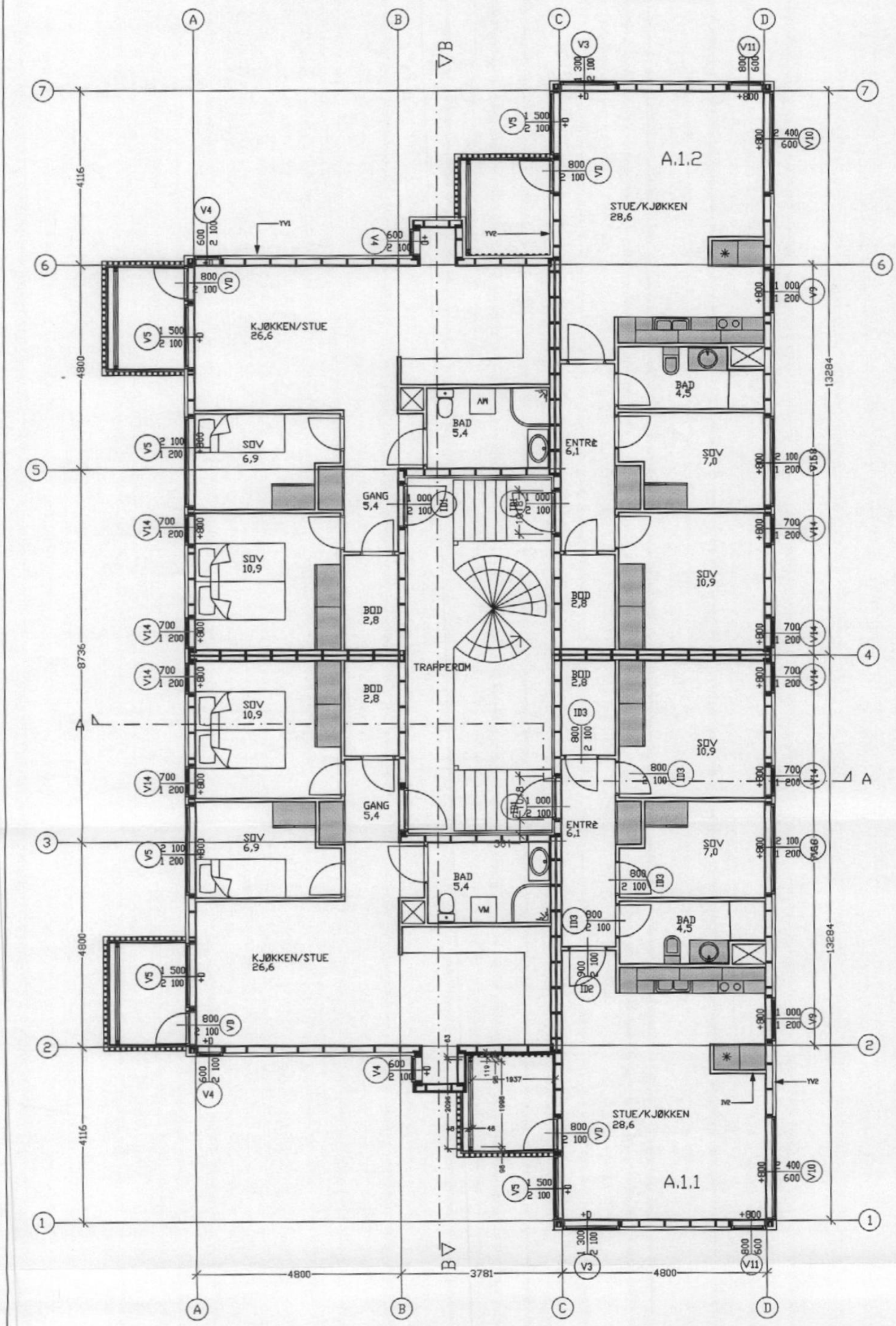
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt: Hus A
Plassmyra

Tegningsnr.: 101
Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 1. et.

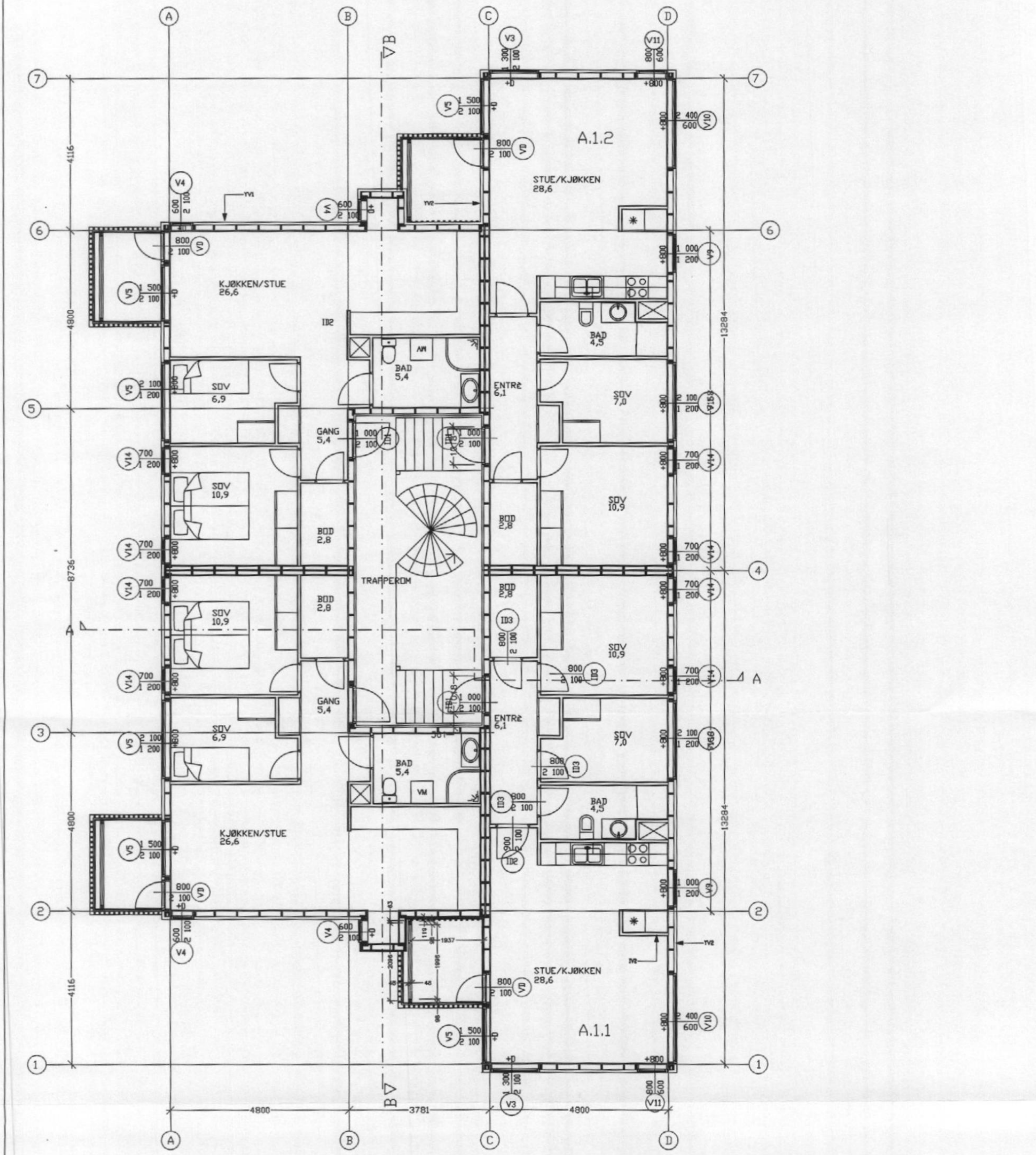
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt: Hus A
Plassmyra

Tegningsnr.: 102
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 2. et.

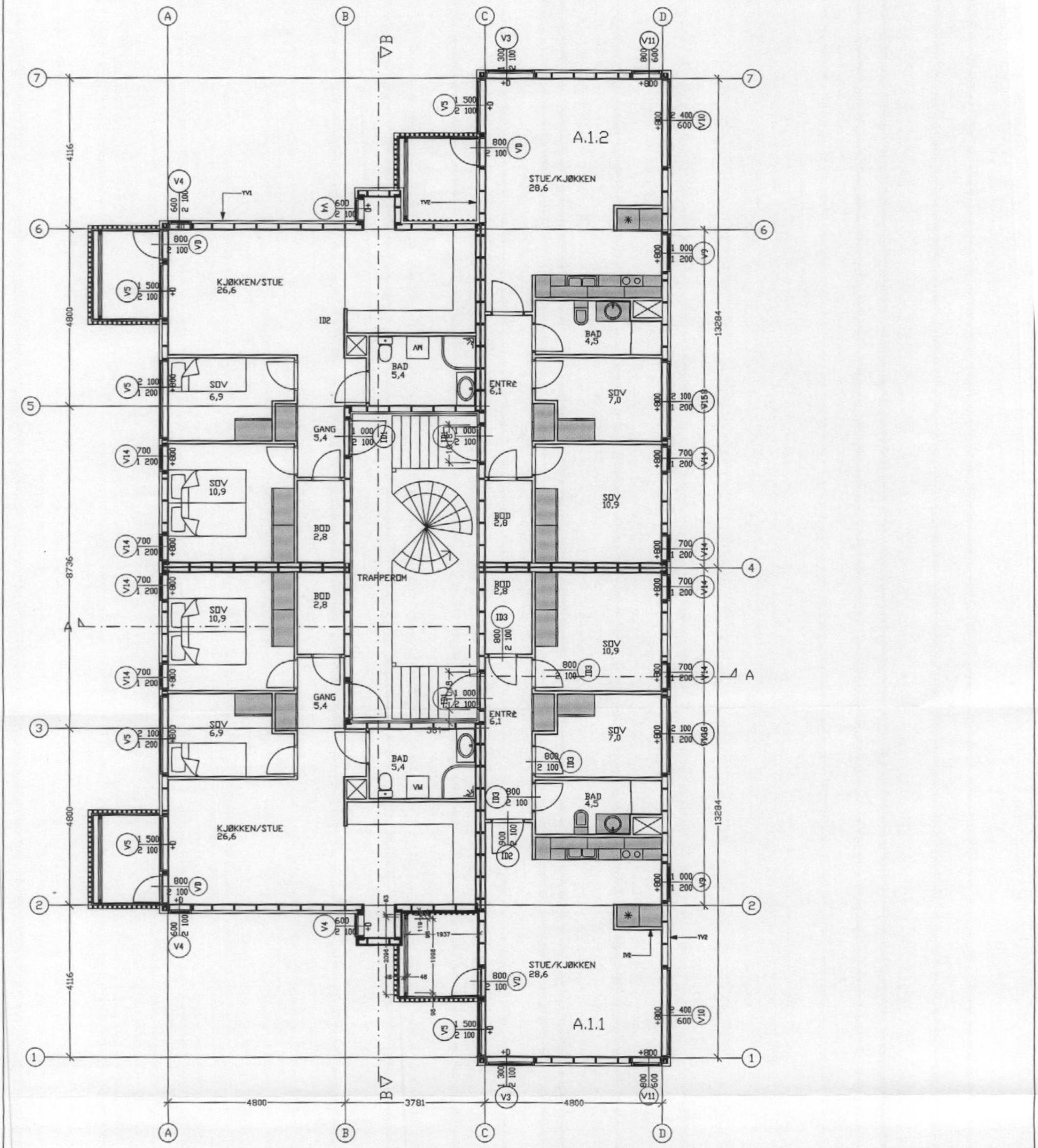
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt: Hus A
Plassmyra

Tegningsnr.: 103
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 3. et.

Gunvald Johansen A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

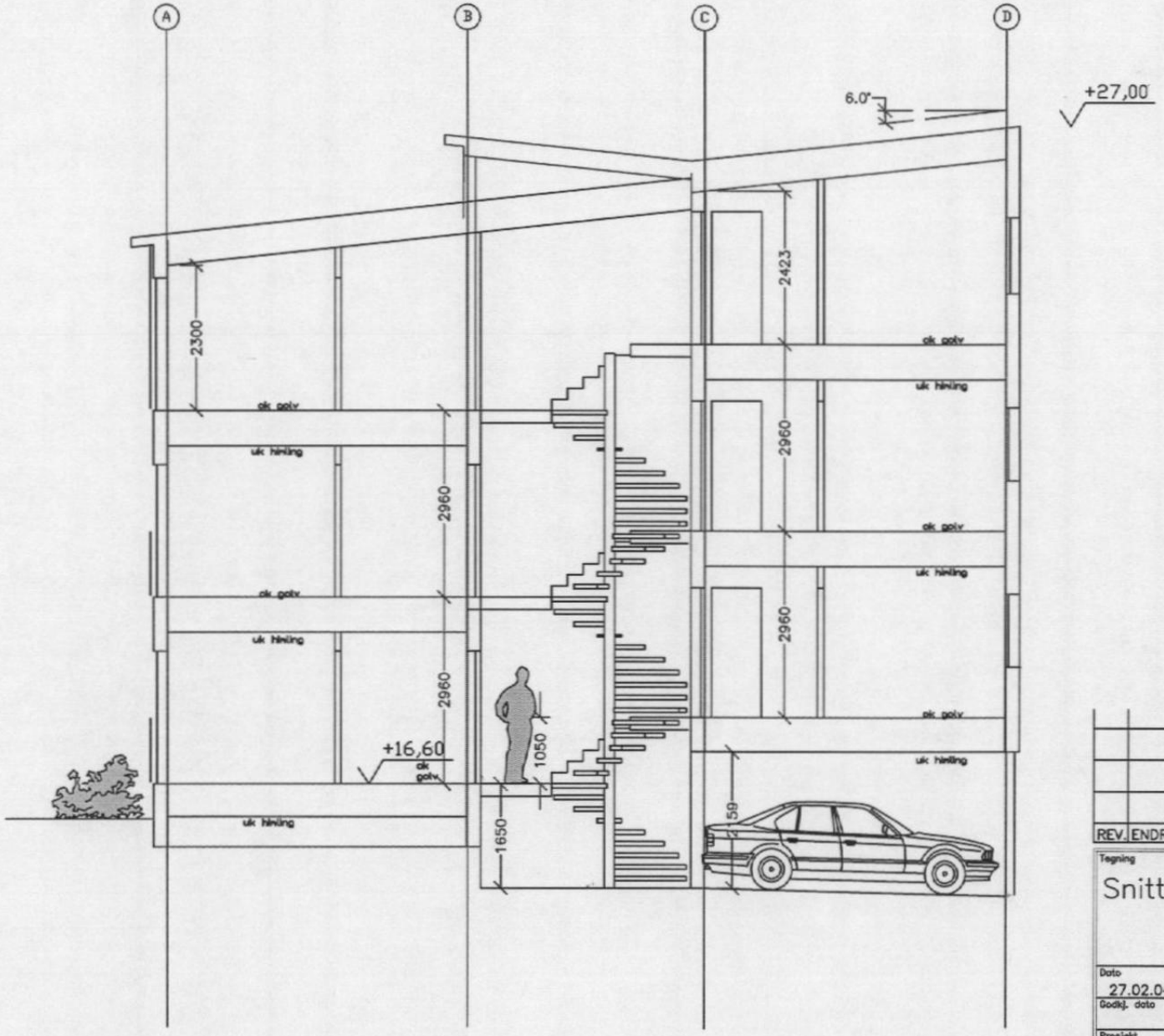
Prosjekt: Hus A Plassmyra

Tegningsnr.: 104

Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
Snitt

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

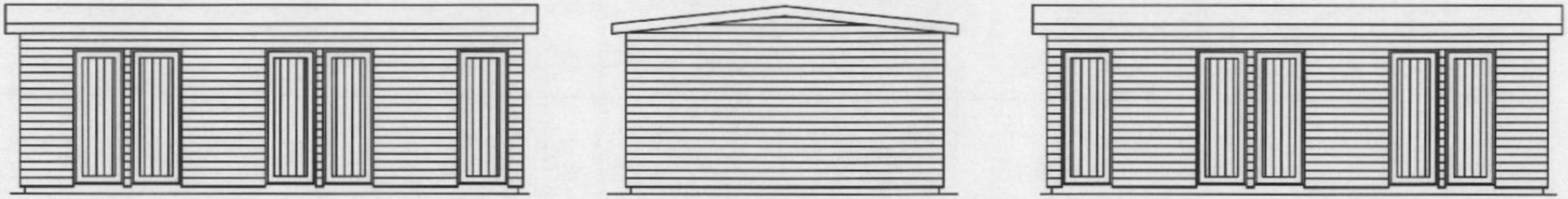
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

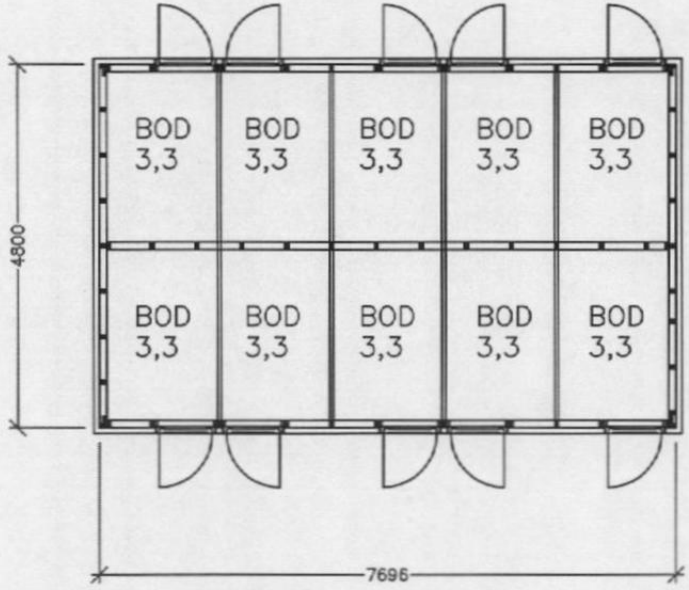
Prosjekt
Hus A
Plassmyra

Tegningsnr. 200
Rev.

Prosjektnr. 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.





REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Uteboder

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
01.03.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

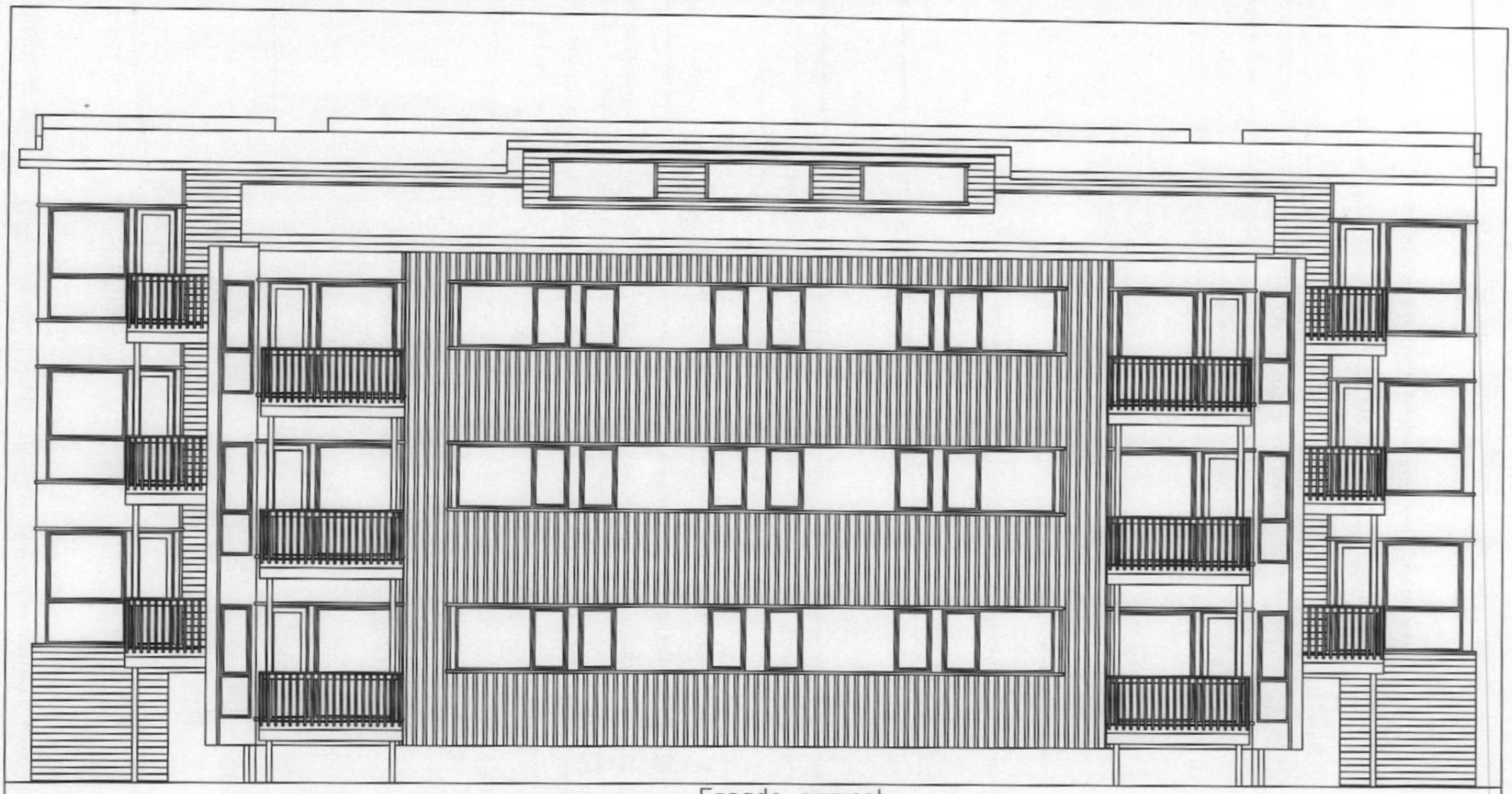
Prosjekt: Hus A Plassmyra

Tegningsnr.: 110 -

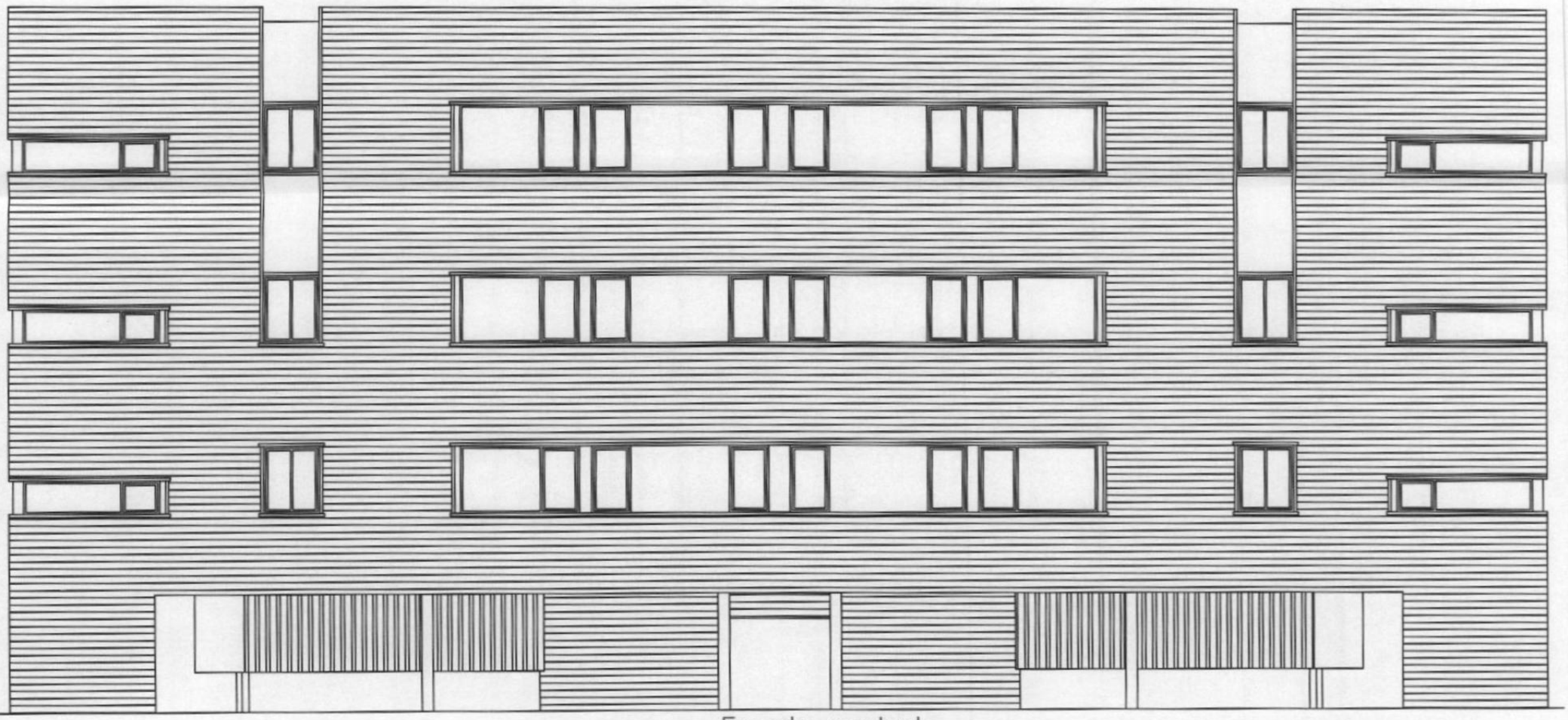
Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørvest



Fasade nordøst

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Fasader I

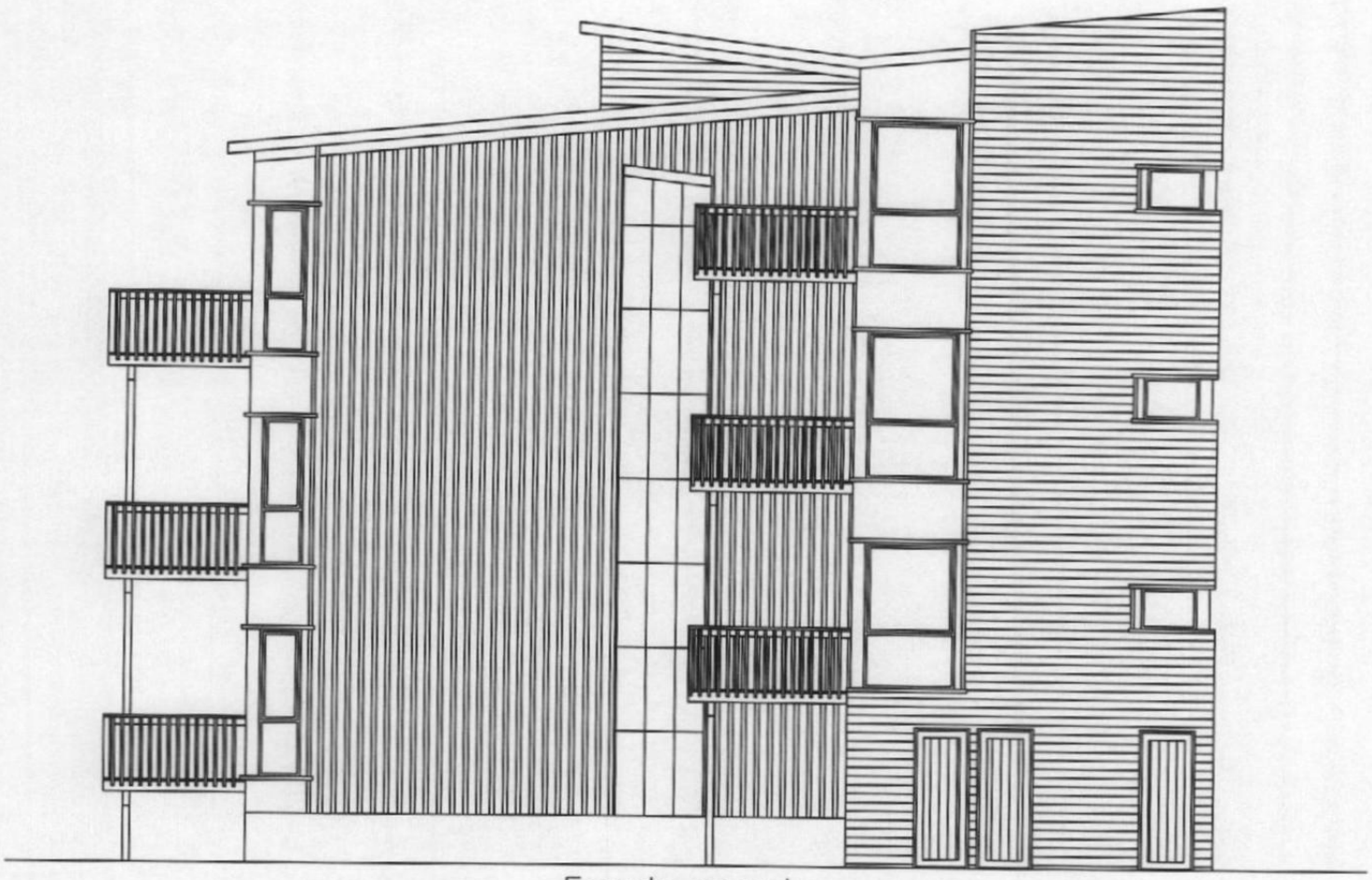
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

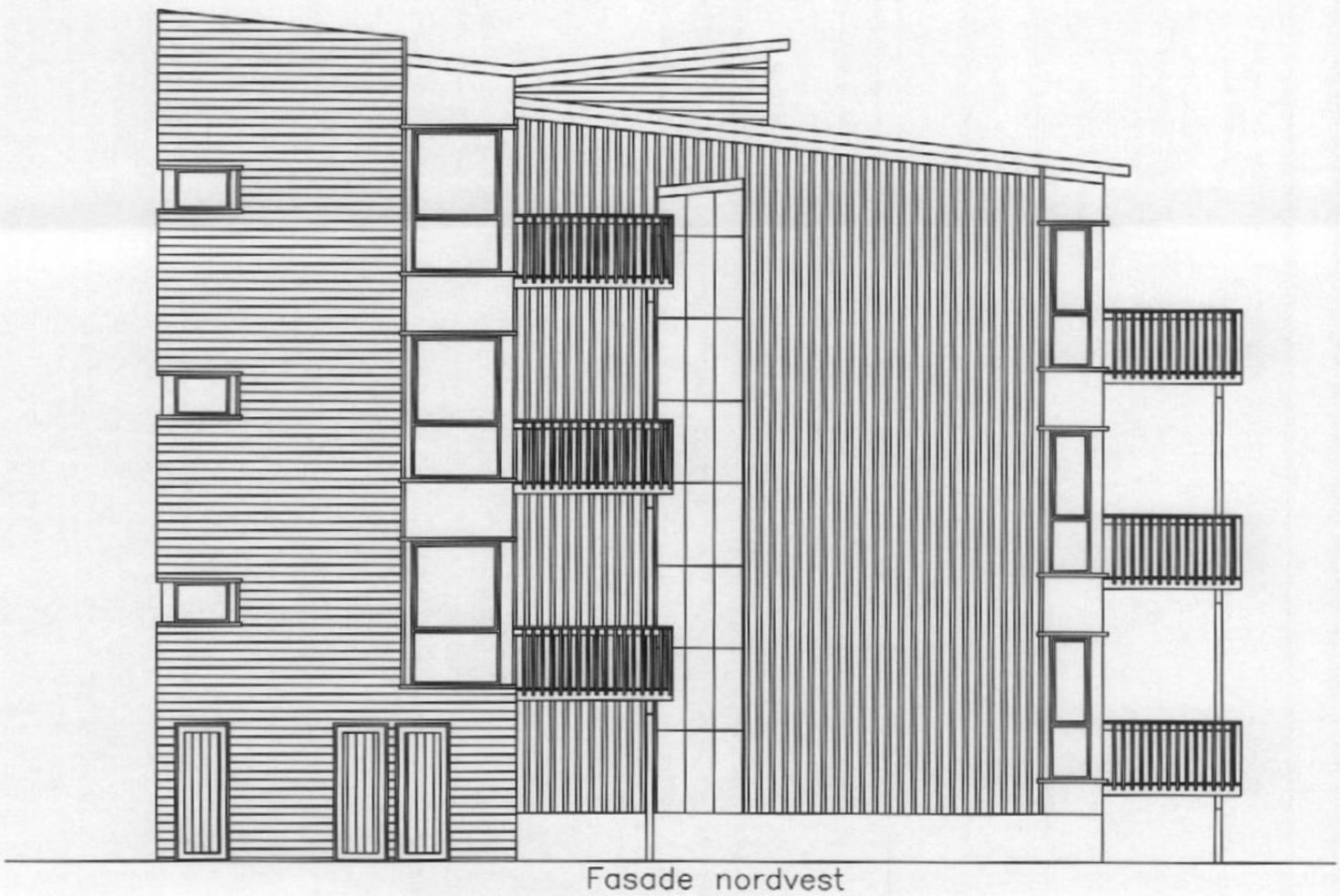
Prosjekt: Hus A
Plassmyra

Tegningsnr.: 301
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61,
og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørøst



Fasade nordvest

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Fasader II

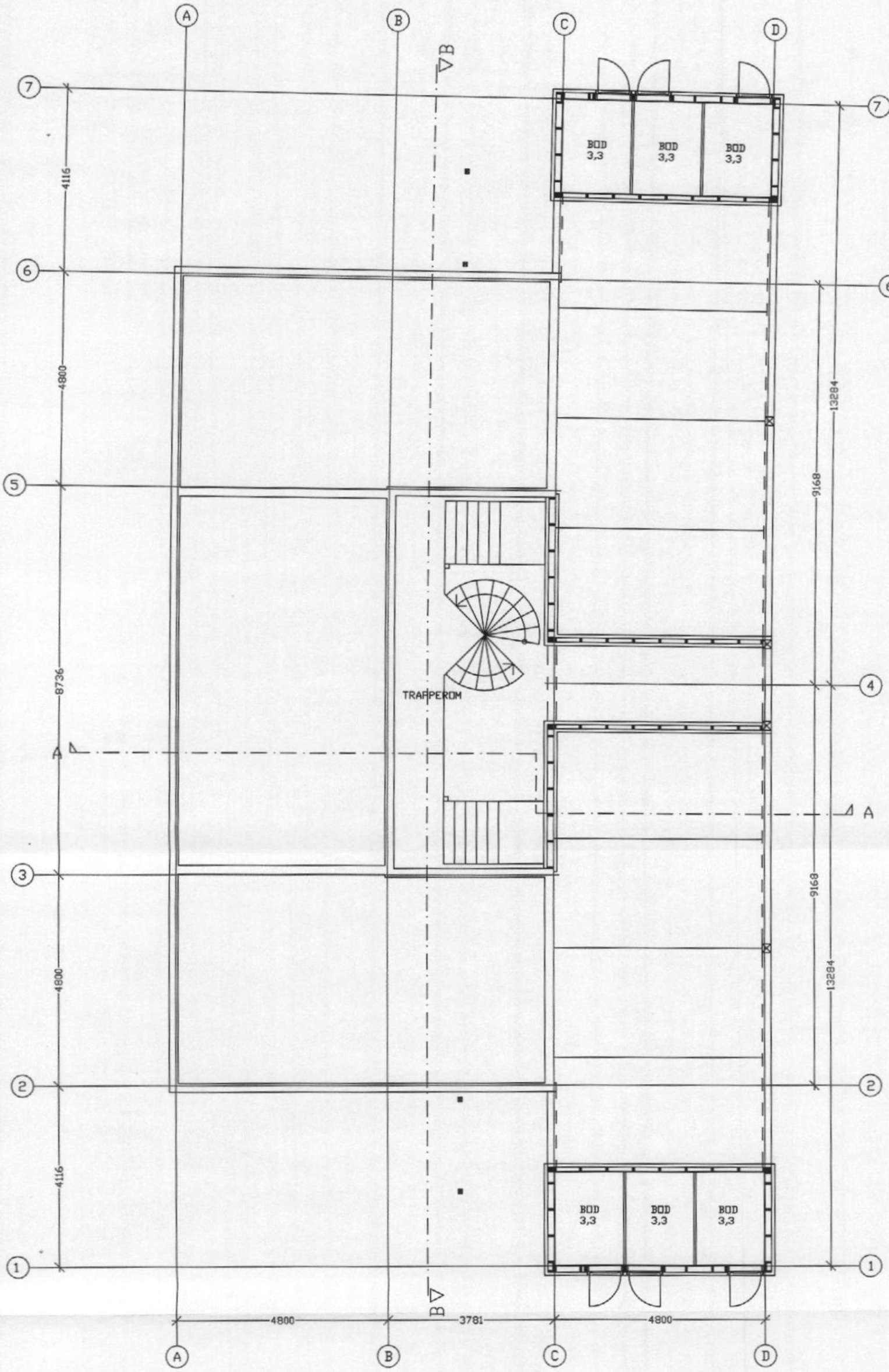
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Prosjekt: Hus A
Plassmyra

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Tegningsnr.: 302
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan u. et.

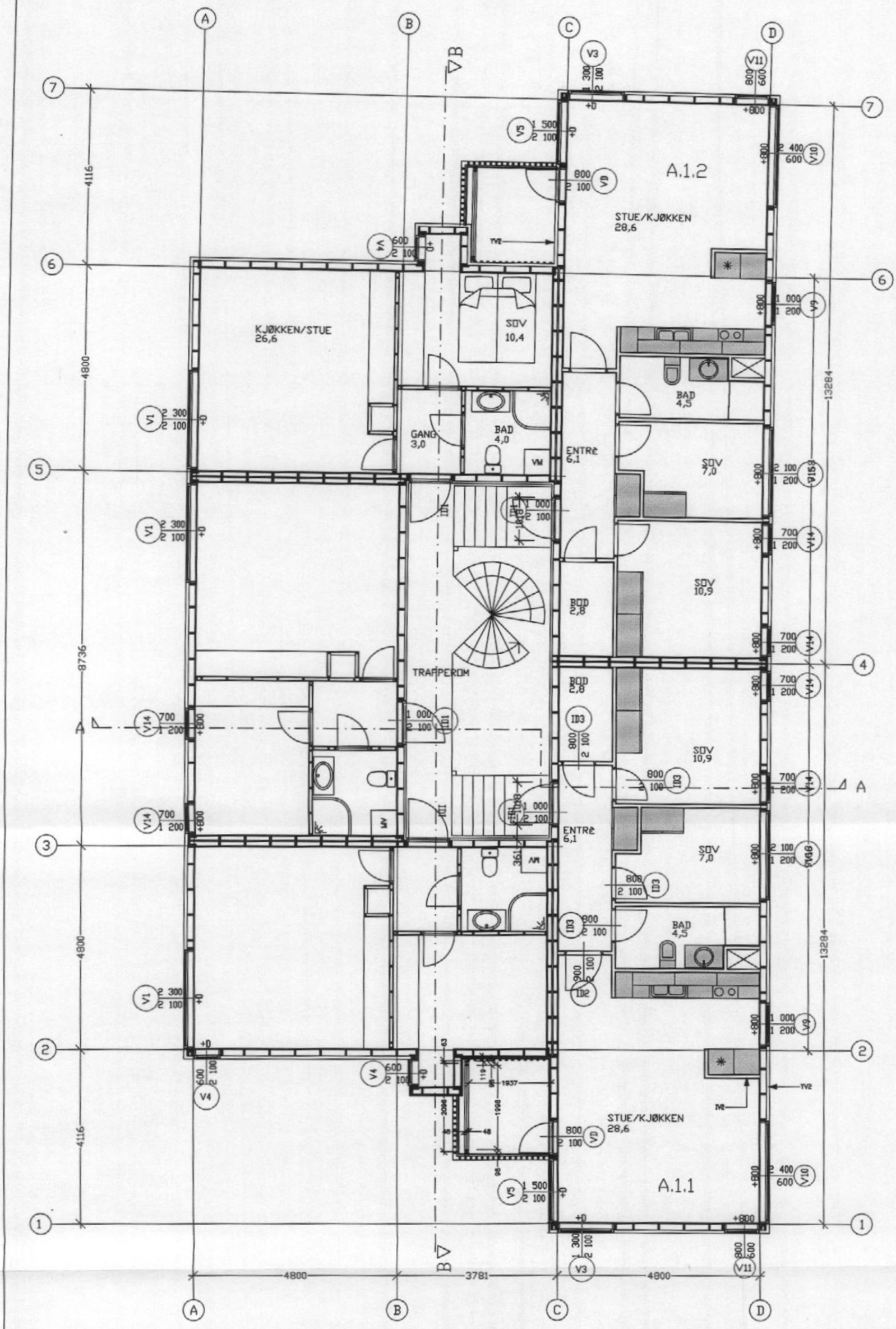
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Prosjekt: Hus B
Plassmyra

Tegningsnr.: 101
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 1. et.

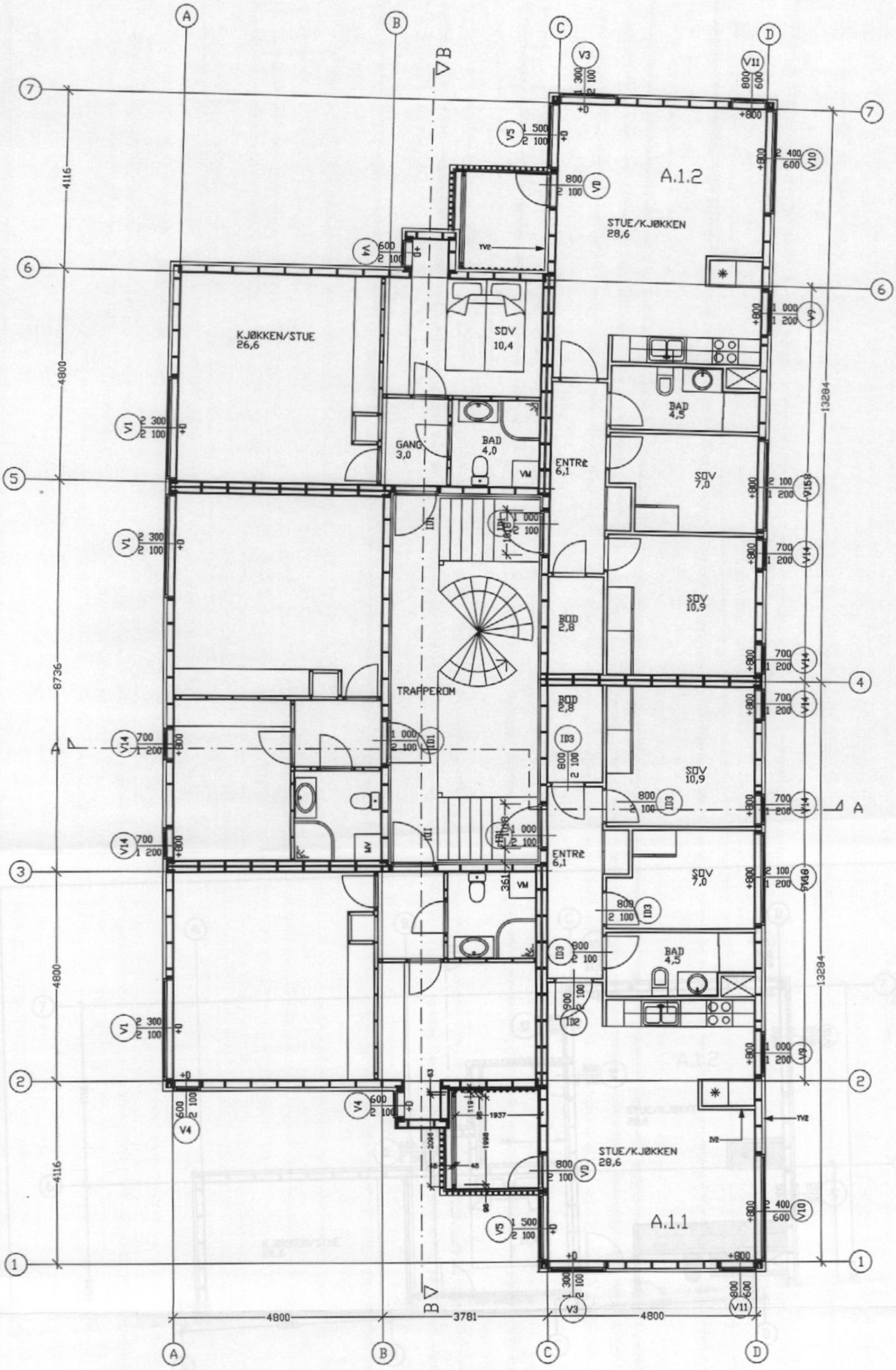
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Prosjekt: Hus B
Plassmyra

Tegningsnr.: 102
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
PLan 2. et.

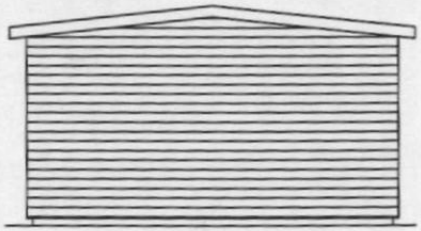
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

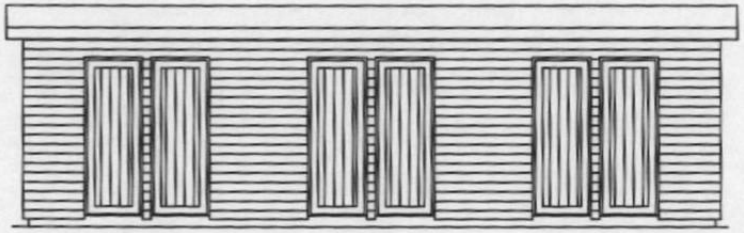
Prosjekt
Hus B
Plassmyra

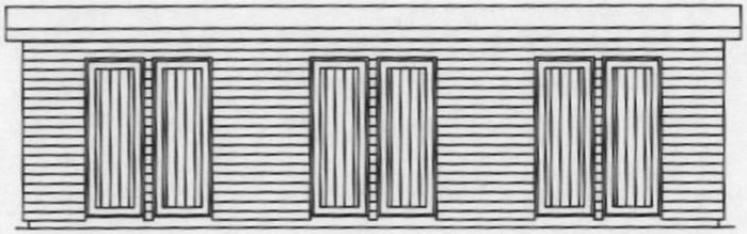
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

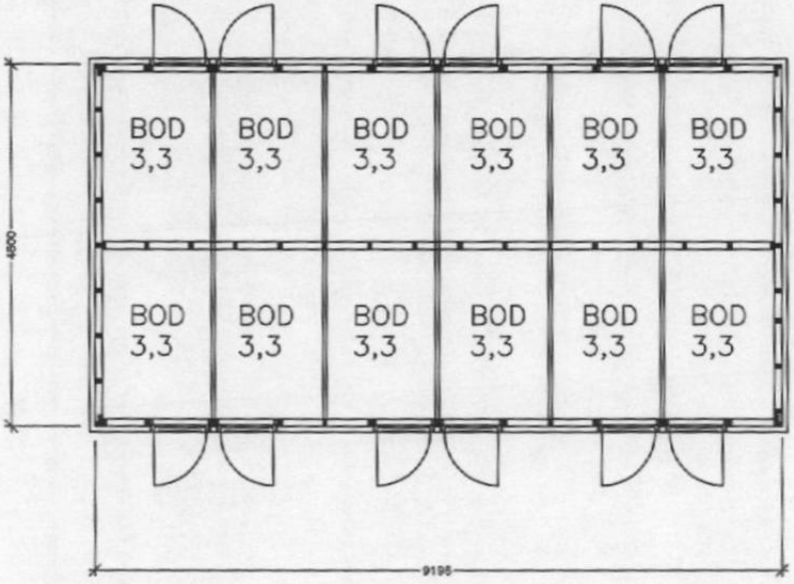
Tegningsnr. 103
Rev.
Prosjektnr. 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.









REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Uteboder

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
01.03.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

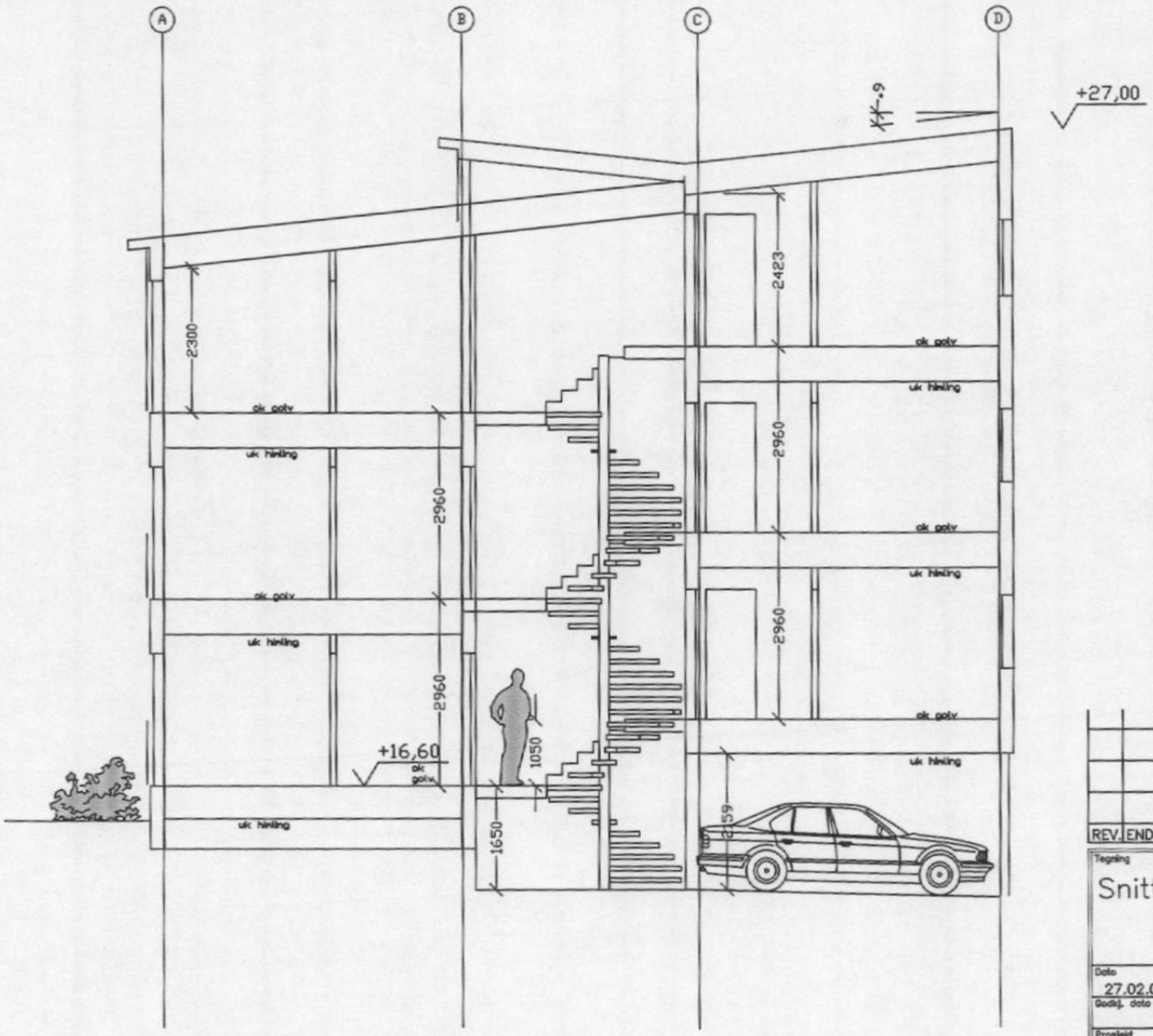
Prosjekt: Hus B Plassmyra

Tegningsnr.: 110

Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
Snitt

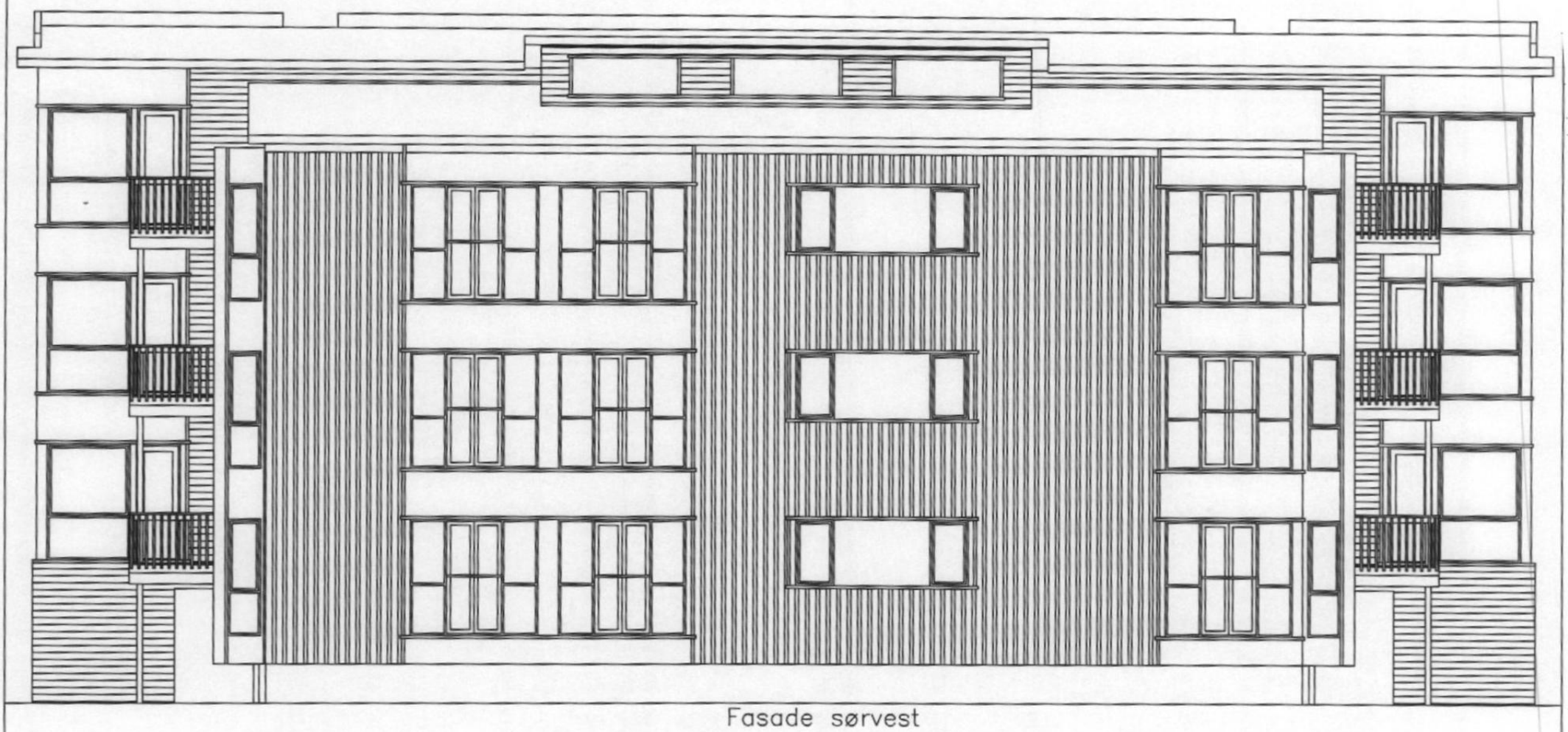
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

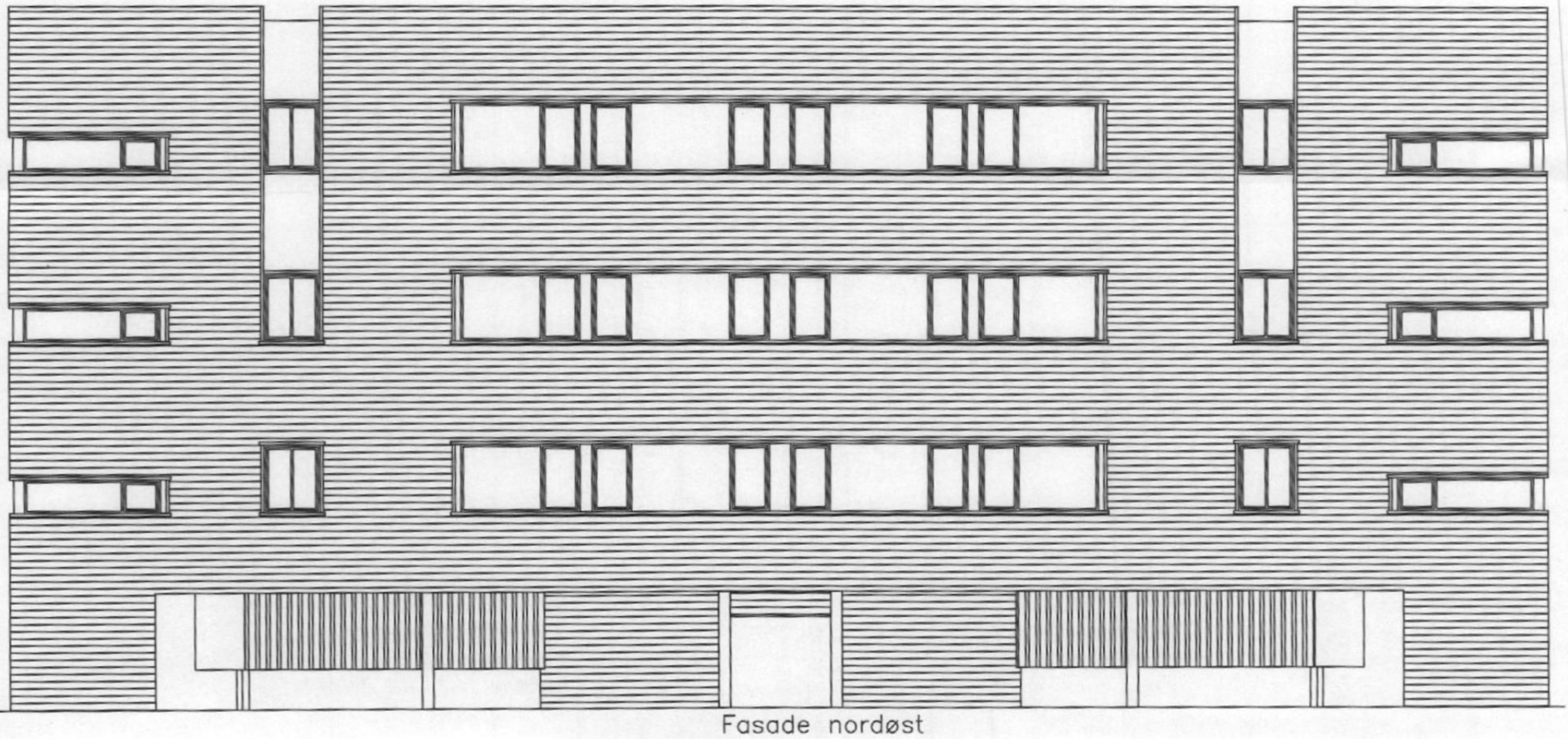
Prosjekt
Hus B
Plassmyra

Tegningsnr.: 200
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørvest



Fasade nordøst

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Fasader I

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

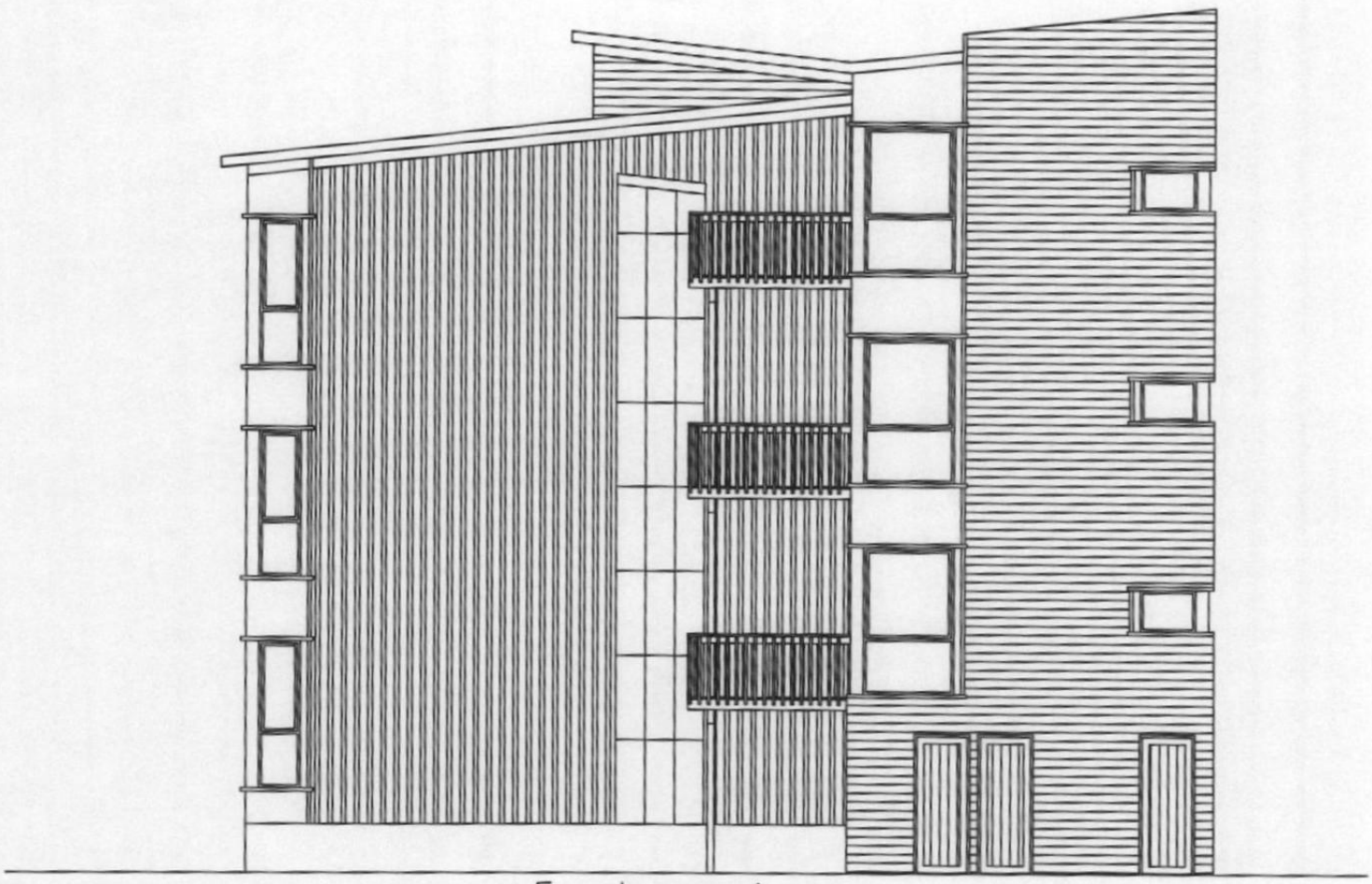
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt: Hus B
Plassmyra

Tegningsnr.: 301
Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørøst



Fasade nordvest

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: Fasader II

Dato: 27.02.04 | Tegnet av: BL | Filnavn: plan01 | Målestokk: 1:100

Godkj. dato: | Godkj. av:

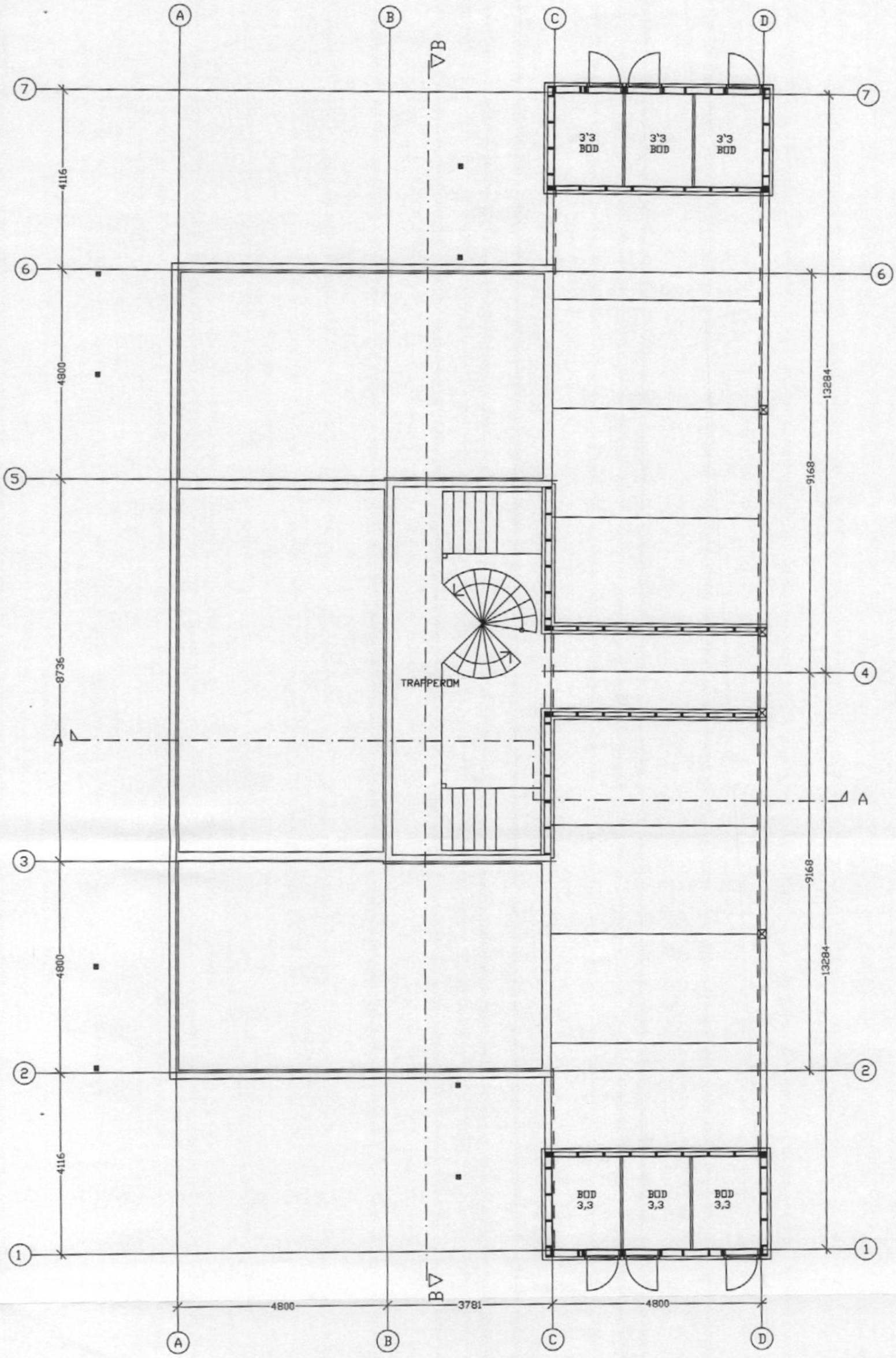
Prosjekt: Hus B Plassmyra

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Tegningsnr.: 302 | Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan u. et.

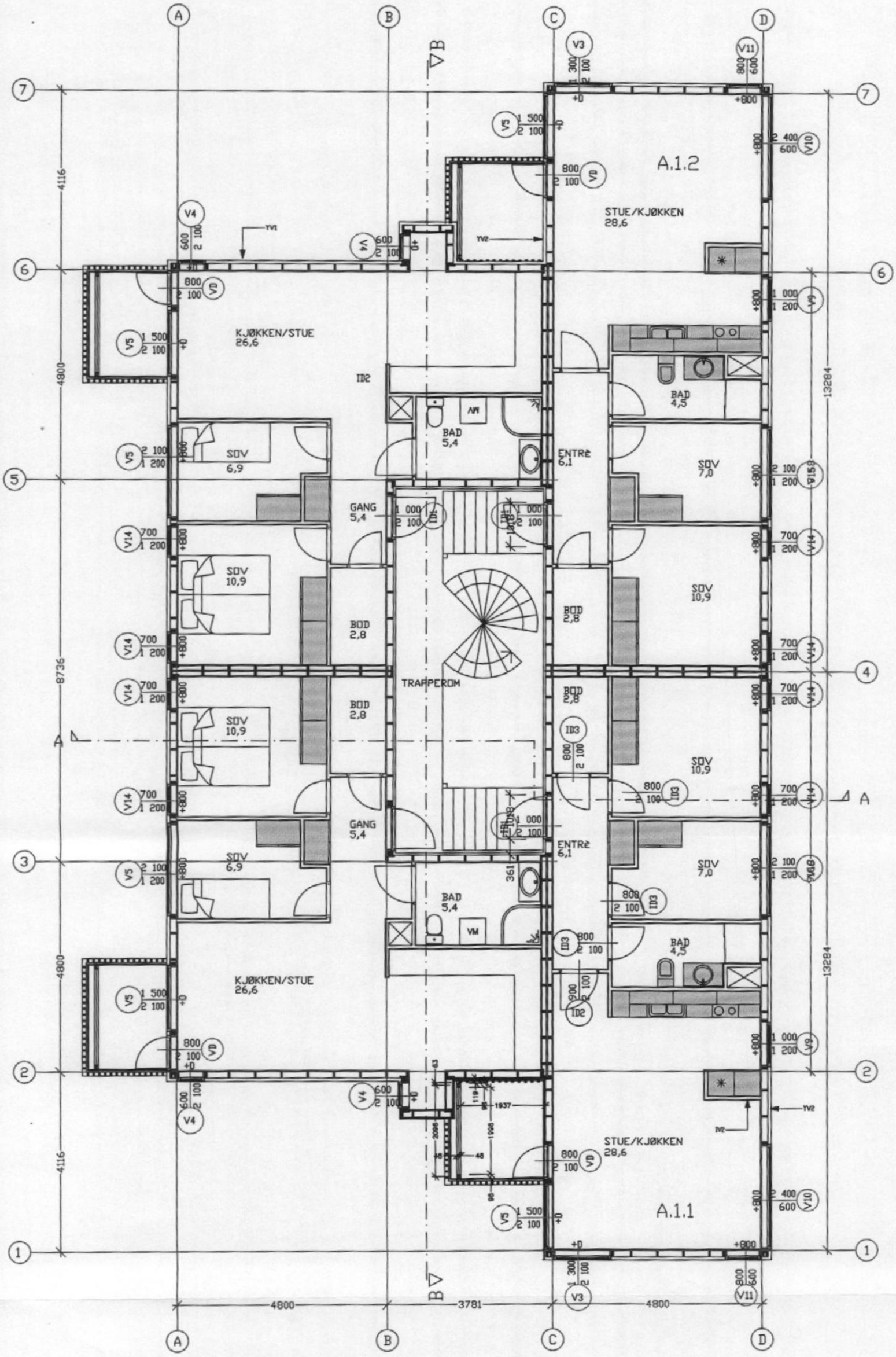
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt: Hus C
Plassmyra

Tegningsnr.: 101
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 1. et.

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

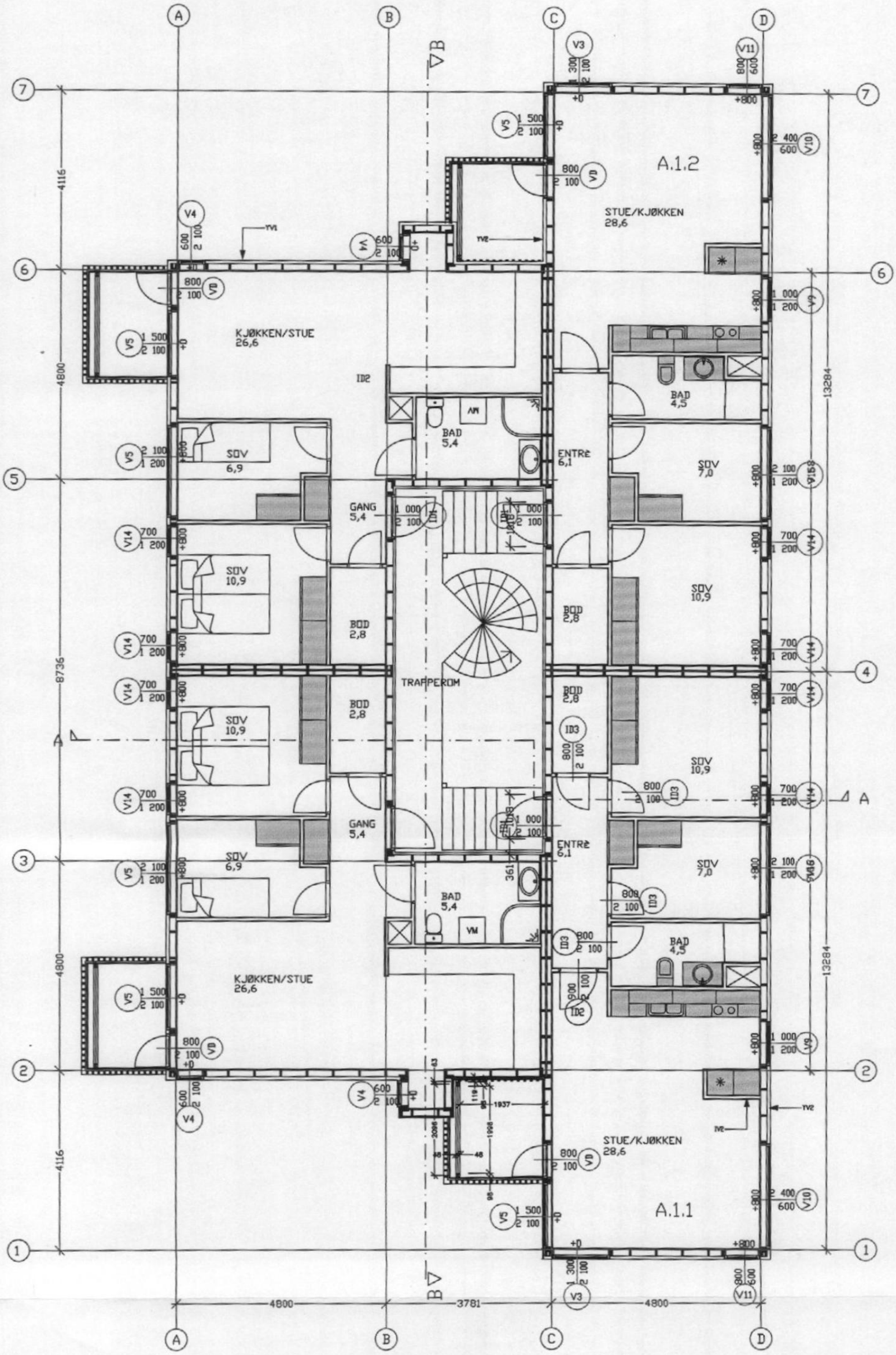
Prosjekt: Hus C Plassmyra

Tegningsnr.: 102

Rev.:

Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 2. et.

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

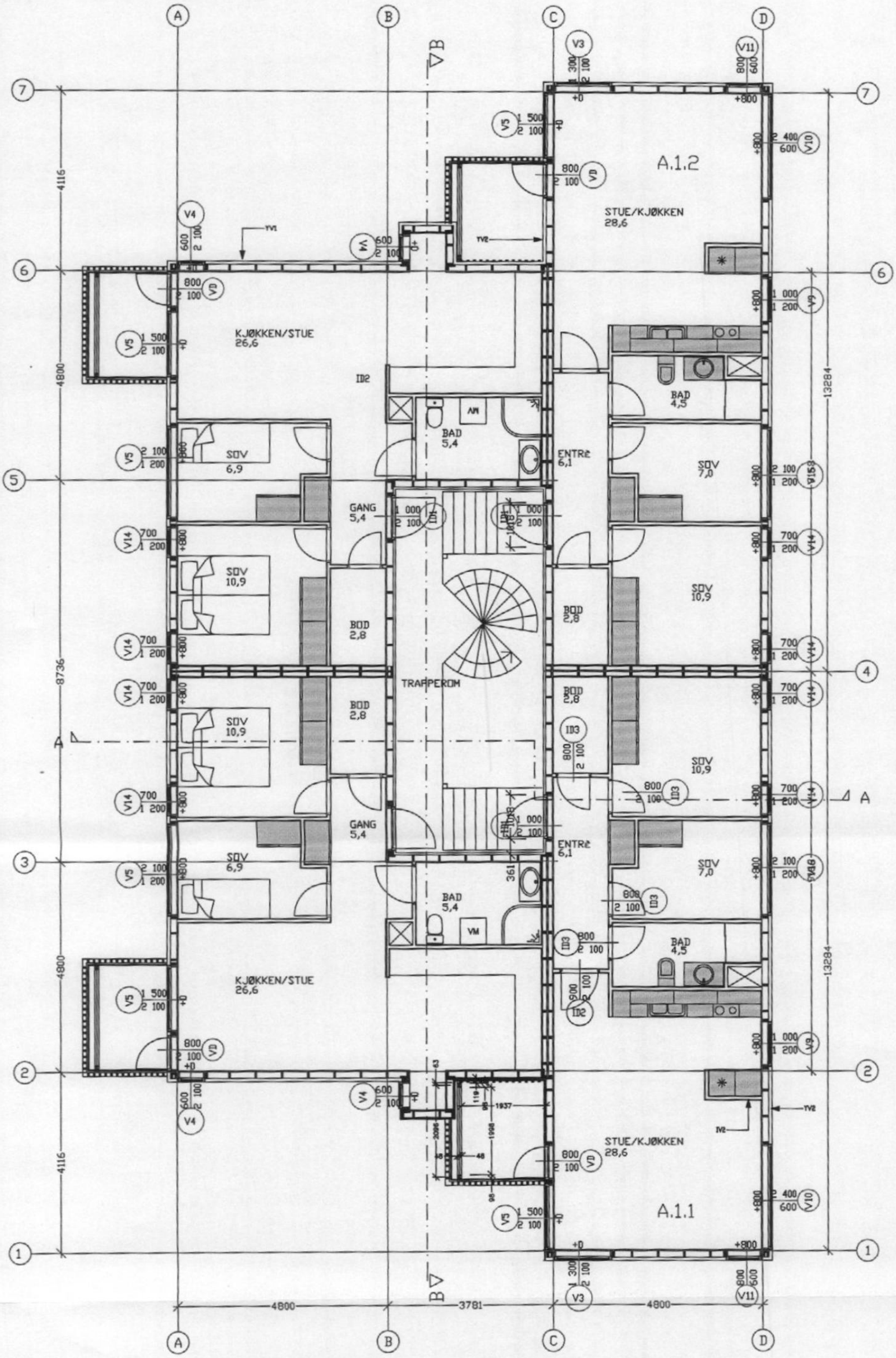
Prosjekt: Hus C
Plassmyra

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Tegningsnr. 103 | Rev.

Prosjektnr. 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning: PLan 3. et.

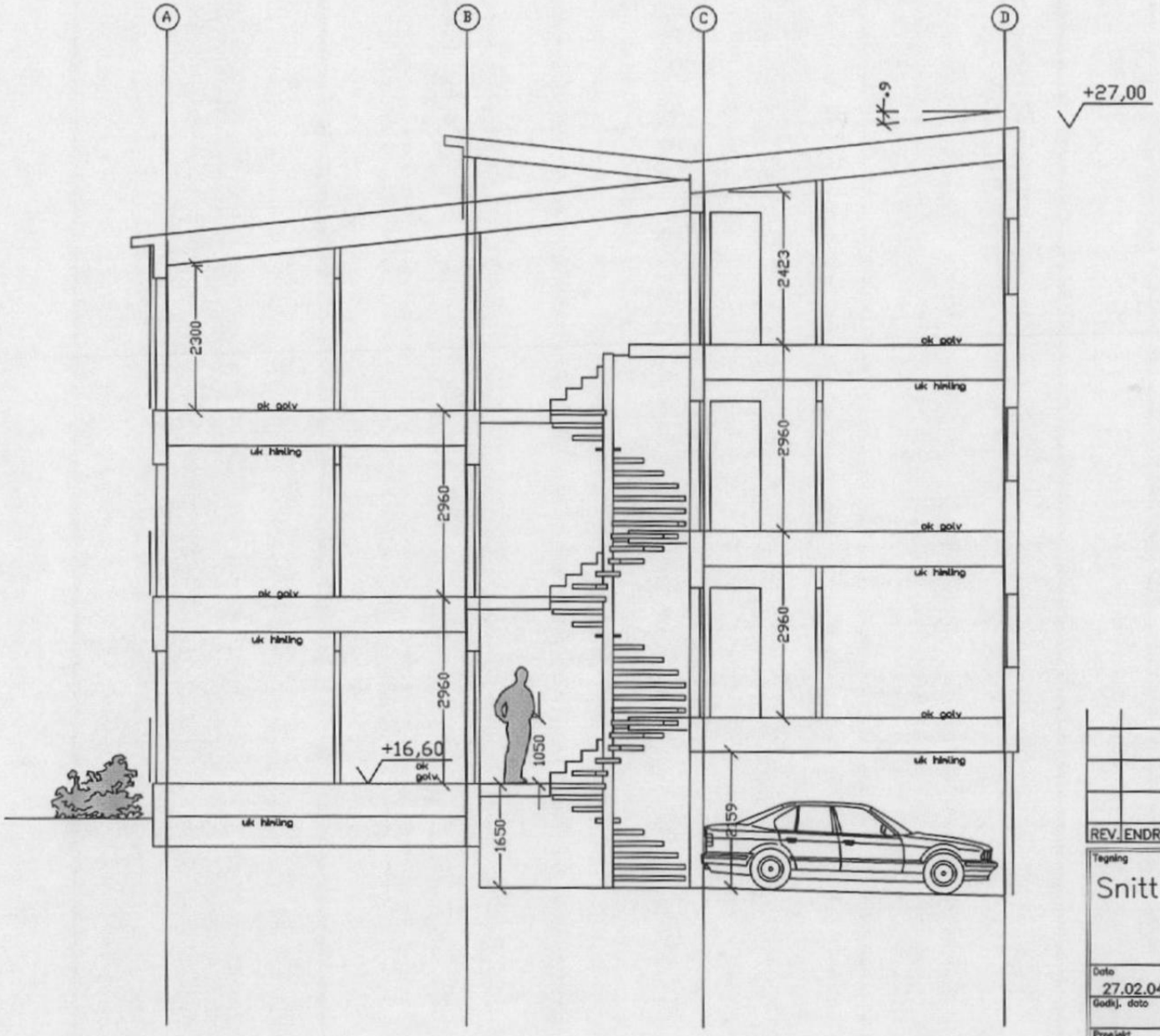
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Prosjekt: Hus C
Plassmyra

Tegningsnr.: 104
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
Snitt

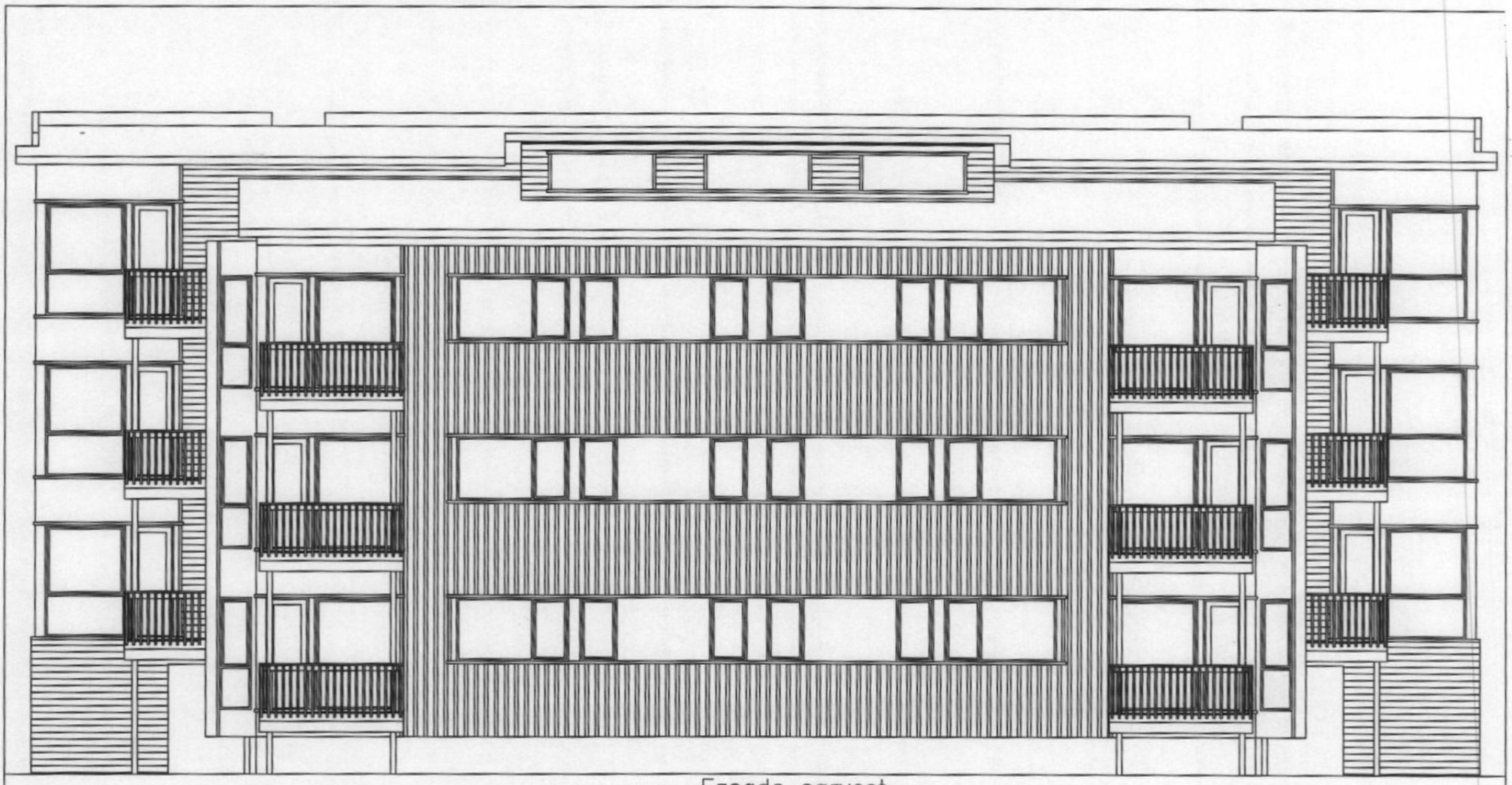
Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

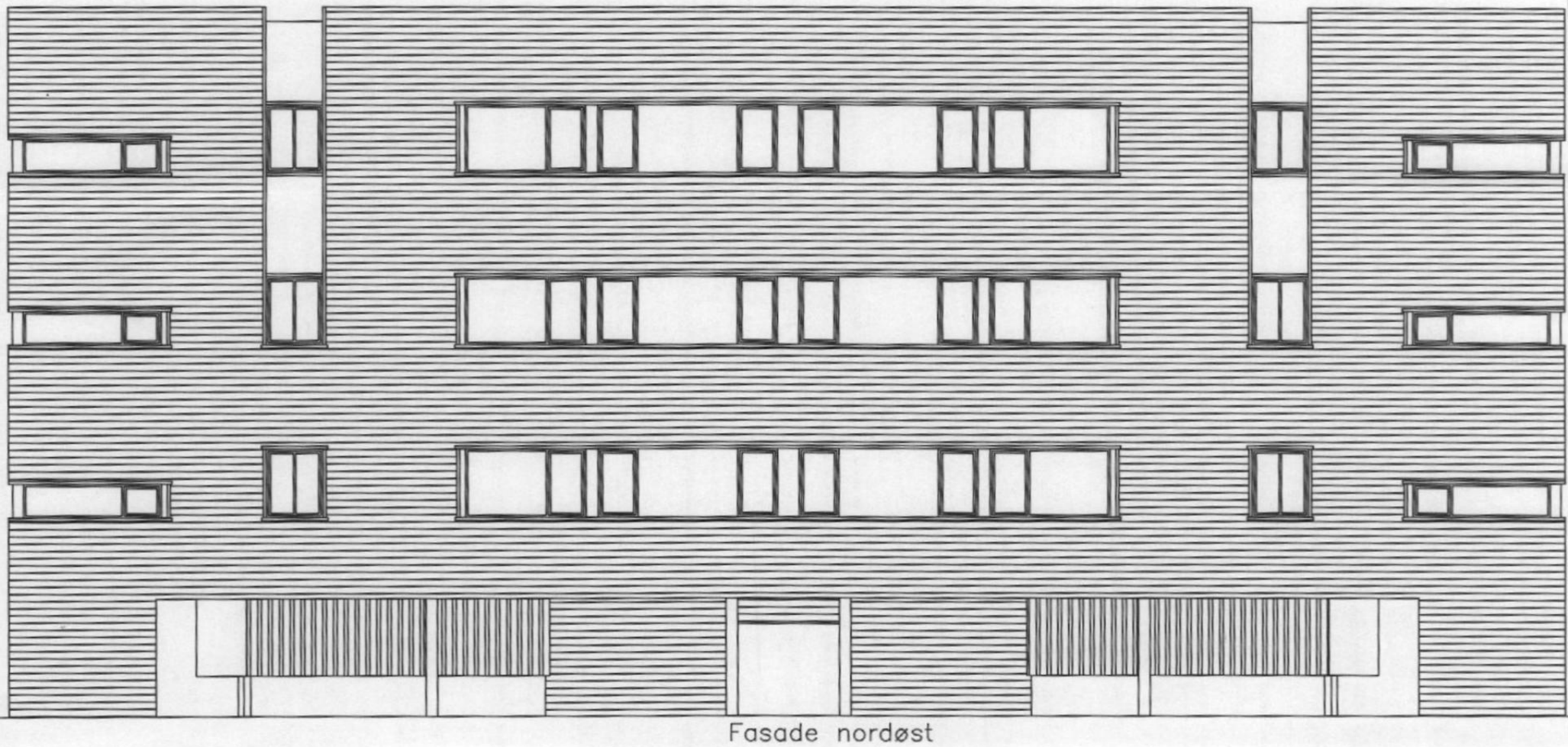
Prosjekt
Hus C
Plassmyra

Tegningsnr.: 200
Rev.:
Prosjektnr.: 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørvest



Fasade nordøst

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
Fasader I

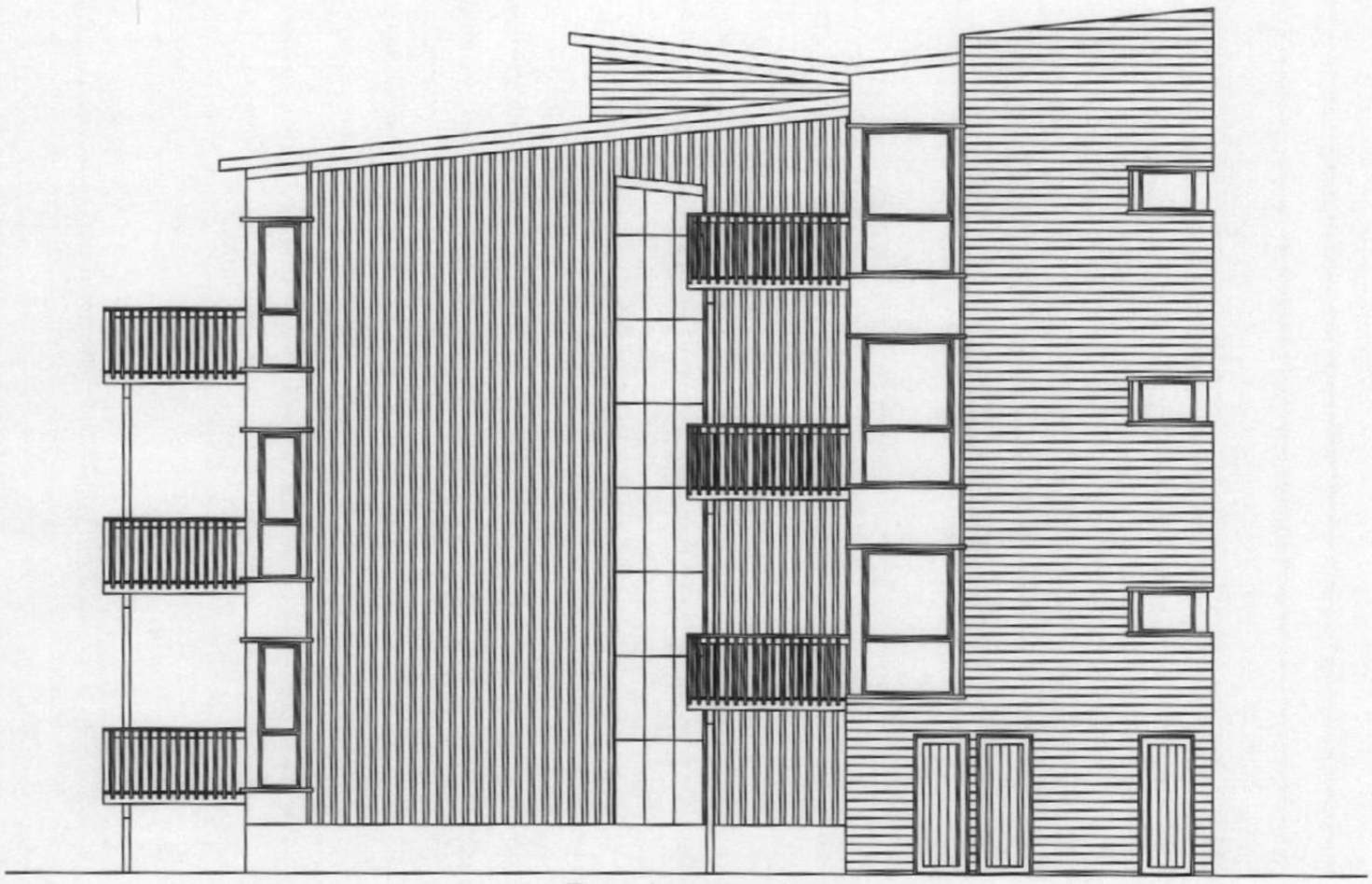
Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

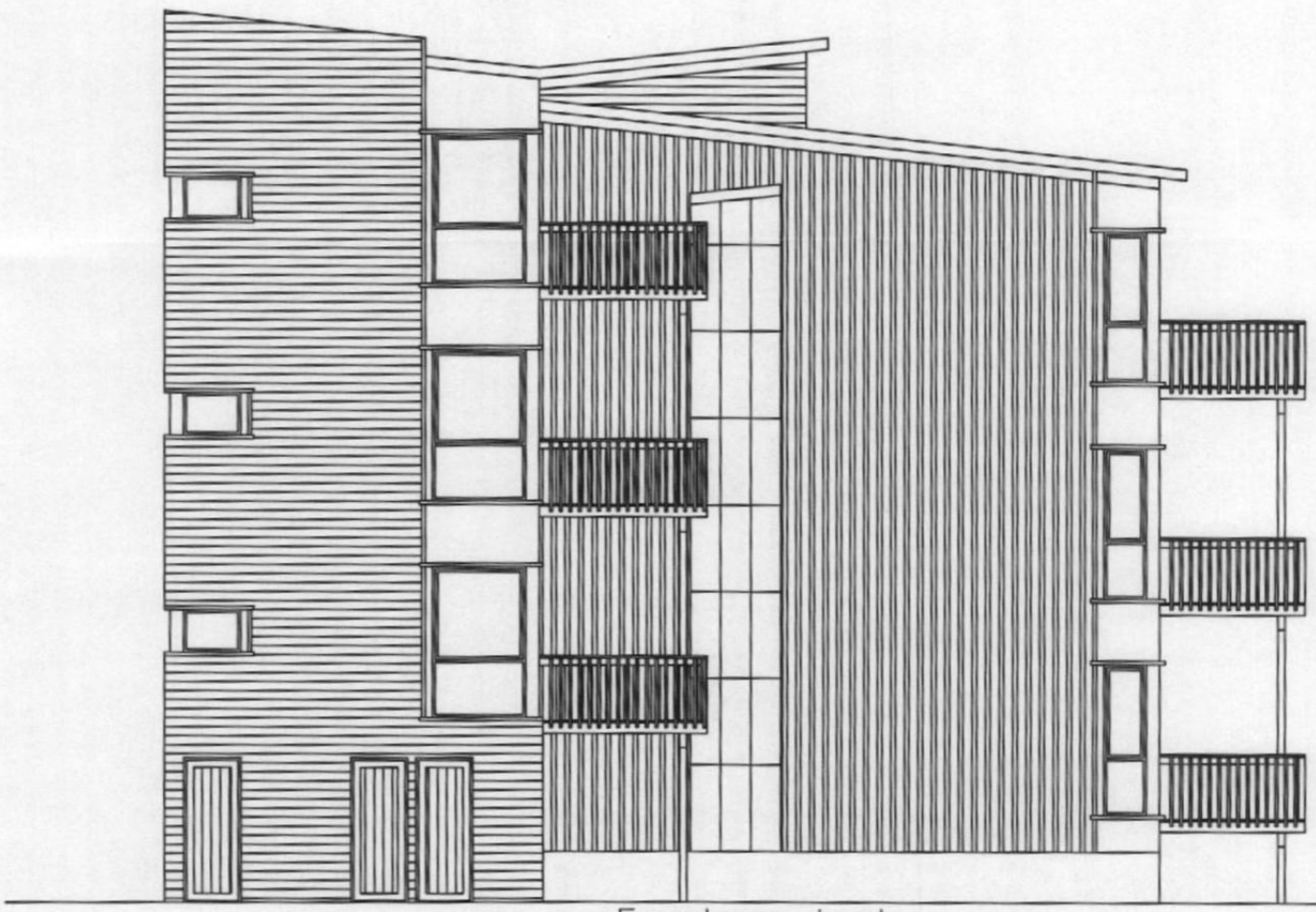
Prosjekt
Hus C
Plassmyra

Tegningsnr. 301
Rev.
Prosjektnr. 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.



Fasade sørøst



Fasade nordvest

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegning
Fasader II

Dato	Tegnet av	Filnavn	Målestokk
27.02.04	BL	plan01	1:100
Godkj. dato	Godkj. av		

Gunvald JOHANSEN A/S
Olav V gt. 92
Postboks 209
8001 BODØ
Tlf: 75 54 19 30
Fax: 75 54 19 31
Foretaksnr. 917 773 629

Prosjekt
Hus C
Plassmyra

Tegningsnr. 302 | Rev.

Prosjektnr. 200402

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.61, og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Gunvald Johansen A/S.

Bodø kommune

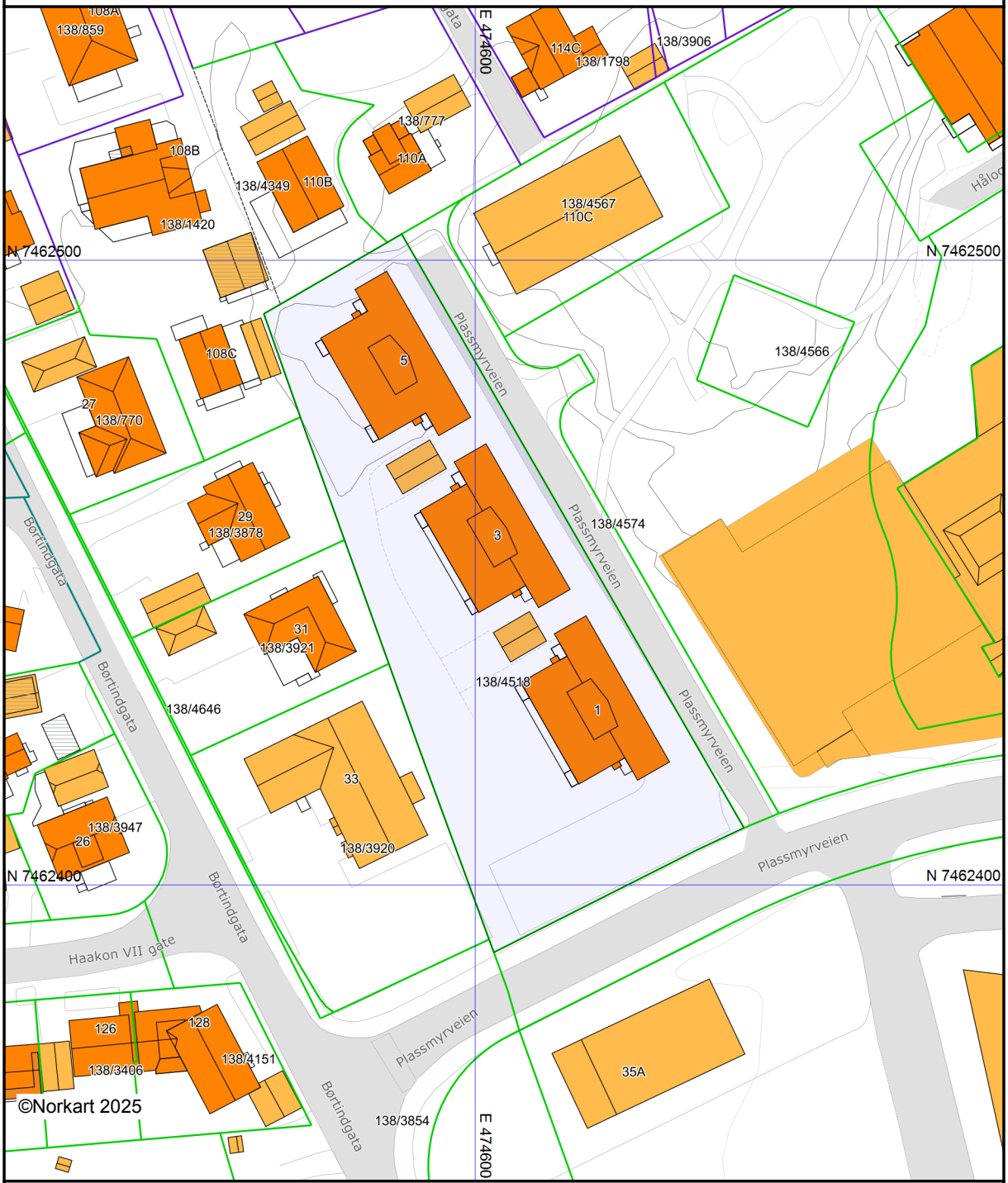
Grunnkart

Eiendom: 138/4518
Adresse: Plassmyrveien 3
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

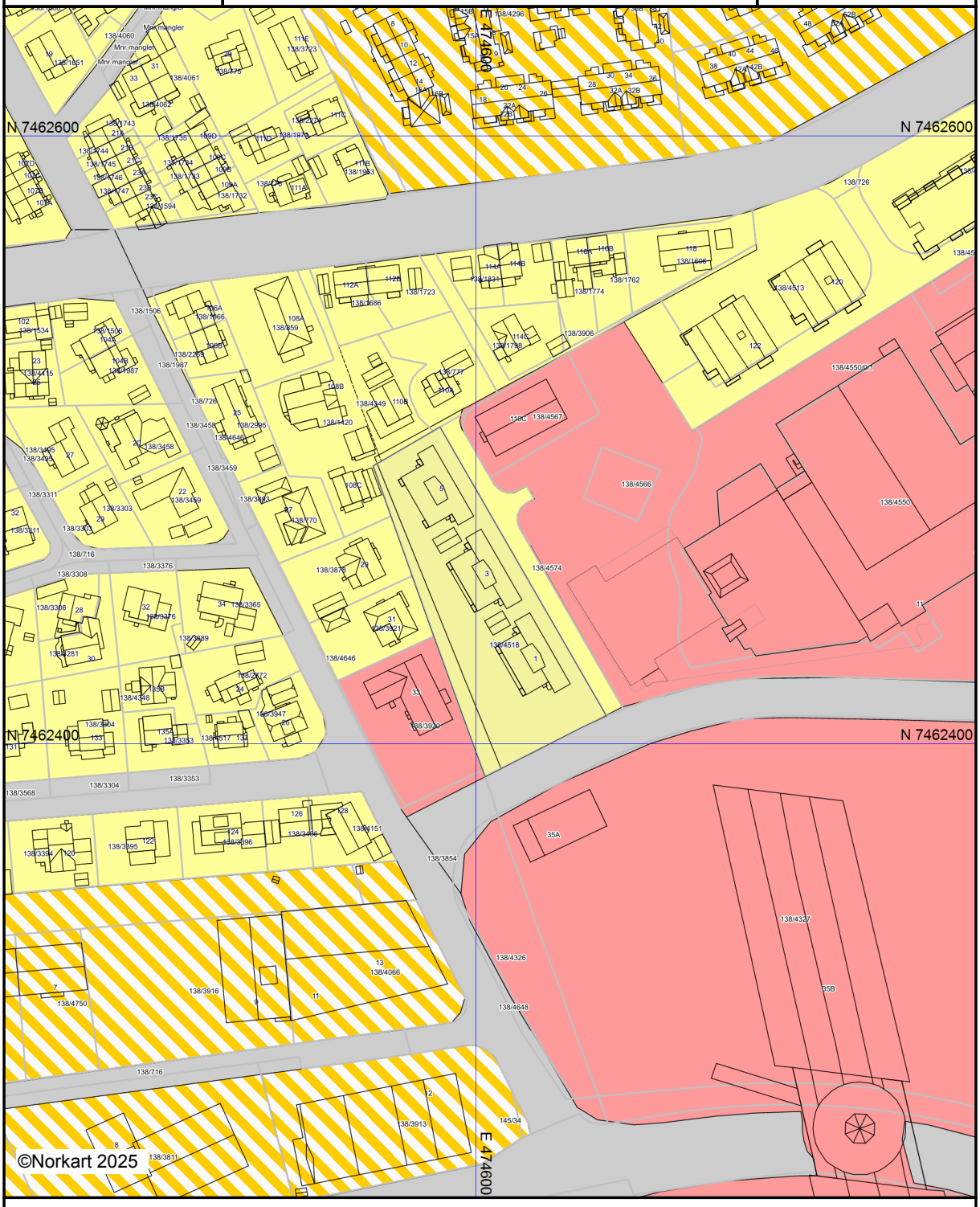
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4518
Adresse: Plassmyrveien 3
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Plassmyrveien 3	H0203	138/4518	60	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LAASTAD ODD ARILD 040264*****	Eiendomsrett 1/2	ELIAS BLIX VEI 4 B 8003 BODØ	Bosatt
LAASTAD SOLRUNN NORDGÅRD 020570*****	Eiendomsrett 1/2	ELIAS BLIX VEI 4 B 8003 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Plassmyrveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8008 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	310 Plassmyra	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	19573672		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	28.02.2006

2: Bygning 19573672: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 28.02.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	900
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	900
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.09.2003	24.06.2004
Igangsettingstillatelse	27.05.2004	24.06.2004
Tatt i bruk	28.02.2006	02.03.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	284	0	284	0	0	0

H02	4	284	0	284	0	0	0
H01	4	284	0	284	0	0	0
U01	0	48	0	48	0	0	0

Borettslag

Navn	PLASSMYRA BORETTSLAG	Org.nr	987252707
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	3

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/4518	3821.7	

Utskriftsdato: 16.05.2025

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/4518//



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

2022



2022



2022



2019



2019



2018



2017



2015



2014



2011



2009



2009



2007



2007



2006



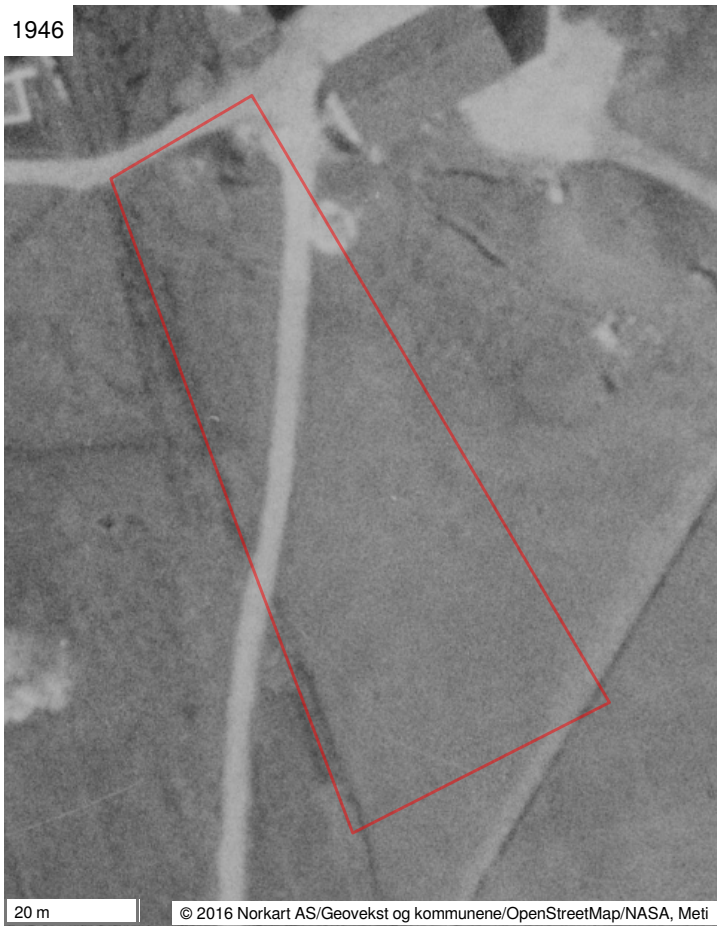
2004



2002


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

1946


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

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4518	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Plassmyrveien 3, 8008 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- 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://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 816 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende **Områdenavn** ST

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1096_02
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** A1
	Delareal 6 m^2 **Formål** Almennyttig formål **Feltnavn** A1 **Utdyp.** Relegiøst samfunn
	Delareal 9 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1

Id	1196_05 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1196_05)
Navn	Plassmyra ved Nordlandshallen. Del av
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/517/1196_05_Best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 802 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3
	Delareal 3 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	1196_02 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1196_02)
Navn	Plassmyra. Endret reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/504/1196_02_Best_4.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023007 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2023007)
Navn	BHK Idrettshall. Plassmyra
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

1196_05_BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV PLASSMYRA VED NORDLANDSHALLEN

BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget 24.04.2001

Vedtatt av bystyret i møte den 13.06.2001

Under K. sak. 64/01

Liv Lundeker
formannskapssekretær

****

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Byggeområder
Område for boliger med tilhørende anlegg
Allmennyttig idrettsanlegg
Allmennyttig museum

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlig trafikkområder
Vei med fortau

PBL § 25. Ledd nr. 5 Friområder
Park og lekeplass

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder
Bevaring av bygninger

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder
Felles adkomstvei

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrenser, maksimale byggehøyder, utnyttelsesgrad, takform og materialbruk.
Innen områdene kan det oppføres bygninger med størrelse begrenset av byggegrenser, utnyttelsesgrad, og maksimal gesimshøyde.
Byggegrensen er, der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen

- Maksimal byggehøyde er definert ved kotehøyde på gesims, og er påført plankartet. Kotehøyder regnes fra NGO nullkote.
- Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale byggehøyden med inntil 3 m.
- Utnyttelsesgraden er definert ved % BYA, og er påført plankartet. Overbygde parkeringsplasser regnes som bebygd areal.
- I område B3 skal husene ha saltak med takvinkel 30 - 35 grader.
- Materialbruk i tak og fasader i boligområdene skal være tilpasset bebyggelsen på motsatt side av Hålogalandsgaten.

2.2 Område for boliger med tilhørende anlegg: boliger med garasjeanlegg (B1, B2 og B3).

B1: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 36,5.
B2: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 30,5 og 33,5.
B3: Utnyttelsesgrad BYA = 40%. Gesimshøyde kote 23.

2.3 Allmennyttig idrett

Utnyttelsesgrad BYA = 66 %. Bygningens største høyde skal ikke overskride kote 38, og høyden mot nord skal reduseres - trappes ned - slik at sol og lysforholdene i felt B2 blir tilsvarende som i felt B1.

2.4 Støy.

Dersom arealet mellom Hålogalandsgaten og bygninger i felt B1 og B2 skal benyttes til utendørs opphold må det settes opp støyskjerm eller anlegges jordvoll som gir en lydreduksjon på 10 dBA, mellom veien og oppholdsplasser. I forbindelse med byggesøknad skal effekten av støydempende tiltak dokumenteres. Fasader i felt B1 og en del av felt B2 mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei, må være bygget slik at de gir en lydreduksjon på 30 dBA.

2.5 Ubebygd areal.

- Ubebygd areal i boligområdene skal benyttes til oppholdsareal herunder lekeplass, slik det er bestemt i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold kan medregnes i oppholdsarealet. I tillegg skal det ubebygde arealet i felt B3 også benyttes til adkomstveier og parkeringsplasser.
- Ubebygd areal innenfor område for idrett skal benyttes til parkering, idrett, lek og rekreasjon.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og retningslinjer for utformning av uteområdene:
Ubebygd tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek.(lek mellom husene)
Friområder medregnes i areal for lek.
Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3 PARKERING

- I boligområdene B1, B2 og B3 skal det anlegge 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- I områdene B1 og B2 skal alle parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under bebyggelsen.
- I område B3 skal 70 % av parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under terrengnivå.
- Det stilles ingen krav om antall parkeringsplasser i tilknytning til idrettsanlegget, men at en del av ubebygd areal skal benyttes til parkering. Plan for bruk av uteområdene skal følge byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gate med fortau. Det skal bygges fortau med bredde 3 m der reguleringsområdet grenser mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei. Den delen av trafikkområdet som ikke benyttes til fortau må ikke beplantes slik at frisikten i veikrysset reduseres.

§ 5 FRIOMRÅDE

Innen friområdet skal det anlegges lekeplass og opparbeides stier. Området skal beplantes.

Plan for områdets bruk, opparbeidelse og beplantning skal foreligge sammen med byggesøknad for boligområdene.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Spesialområdet omfatter bygning og bunker fra siste verdenskrig og skal benyttes til museumsformål. Bygningsmessige endringer må skje i samråd med antikvarisk myndighet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstvei nr. 1 er felles for grunneiere i felt B3, eier av museumsområdet og eier av friområdet.
Felles adkomstvei nr. 2 er felles for grunneiere i felt B1 og B2 og eier av Nordlandshallen og område for idrettsformål.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

Plan over byggeområdet.
Det skal utarbeides situasjonsplan – evt. illustrert med modell – av hele området. Planen skal vise plassering av bebyggelse, bygningenes høyde og takform, vegetasjon, interne veier, gatelys, avkjørsler til offentlig vei og øvrig bruk av tomten: lekeplasser, parkering, snelager, tørkeplasser, plassering av avfallsbokser o.a.
Situasjonsplan skal behandles av planutvalget.

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan
Situasjonsplan kan fremmes for behandling før søknad om rammetillatelse

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for boligene før ubebygd tomteareal, friområdet og fellesareal er opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplan. Tiltak som følge av § 2.4 i disse bestemmelsene skal også være utført, før slik tillatelse blir gitt.

Bodø kommune, Byplanseksjonen.
Saksbehandler: Dag Neiden

1196-02_BEST 1

bp008139.690 HS/ik

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR PLASSMYRA, OG DEL AV STORMYRA.

Dato for siste behandling i bygningsrådet .. 03.07.90. .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 7. februar 1991 .....

Under K.sak nr. 11/91 .....

formannskapssekretær

****

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Område for boligbebyggelse, merket B1 på planen.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. I 1 etasjes hus kan sokkeletasje, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 2 biler. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.

c. Bebygd areal skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse, merket O1 på planen.

a. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige kontorer og institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o.l.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Bebygd areal skal ikke overskride 40% av tomtens nettoareal.

§ 4

Område for allmennyttig formål, merket A1 på planen.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal inneholde forsamlingslokale med tilhørende garderobeanlegg.

b. Bebygd areal skal ikke overskride 40% av tomtens nettoareal.

§ 5

Områder for industri og kontorer, merket I 1 A - I 5 på planen.

a. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de regulerte byggegrenser i branntrygge materialer. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak og ikke overstige 3 etasjer. Største tillatte mønehøyde er 12 m og største gesimshøyde 10 m over ferdig planert terreng.

b. Den ubebygde delen av industritomtene tillates ikke nyttet til lagring, med indre den etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende visuelt avskjermet.

c. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg.

d. Det tillates salg av
* transportmidler og tilhørende rekvisita
* varer innenfor bygningsbransjen
* møber, gulvtepper, hvitevarer.

Det tillates for øvrig salg av varer fra egen produksjon eller fra eget lager.

Dagligvareforretning eller utvidet kioskforretning tillates ikke.

e. Det tillates ikke etableringer som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for naboeiendommene, eller området som helhet.

f. Det skal anlegges biloppstillingsplasser enten på fellesareal eller på egen grunn, som tilsvarer 1 bilplass pr. 50 m² gulvareal i forretnings- og kontorbebyggelse og 1 bilplass pr. 100 m² gulvareal i lager- og industribebyggelse.

Det er i reguleringsplanen avsatt areal for felles parkering beregnet etter 1 bilplass pr. 90 m² netto tomtegrunn. Parkeringsbehov ut over dette skal dekkes på egen tomt.

Utomhusanleggene skal ferdigstilles senest ett år etter at bygningen er tatt i bruk.

g. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert situasjonsplan som viser bl.a. publikumsadkomst, økonomiadkomst og eventuelle parkeringsplasser på egen grunn. Ved økonomiadkomsten skal det avsettes areal for av- og pålessing av varer. Plassen skal være dimensjonert for lastebil etter vegdirektoratets normer.

h. Tomtene skal ikke gis høyere utnyttelse enn at det blir plass til de anlegg og innretninger som ernevnt under pkt. f og g.

i. Bygningsrådet kan godkjenne etablering av flymuseum på feltene 1A, 1B, 2A og 2B.

§ 6

Område for forretning, merket F3 på planen.

Den eksisterende utnytting og byggehøyde innreguleres.

§ 7

Områdene for industri og lager, merket I6 på planen.

a. Den eksisterende utnytting og byggehøyde innreguleres.

b. Den ubebygde delen av industritomtene tillates ikke nyttet til lagring, med mindre den etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende visuelt avskjermet.

c. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg.

§ 8

Områdene for lek, idrett og sport, merket F1 på planen.

a. Det tillates oppført bygninger og anlegg for lek, idrett og sport samt næringsvirksomhet knyttet til messer og arrangementer med tilhørende salgsvirksomhet.

b. Høyden på bygninger fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

c. Utbygging skal skje etter en samlet plan som viser en gjennomarbeidet løsning for hele området.

Bygningsrådet kan forlange at planen suppleres med illustrasjonsplan og fasadeoppriss.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen få ren god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

* * * \

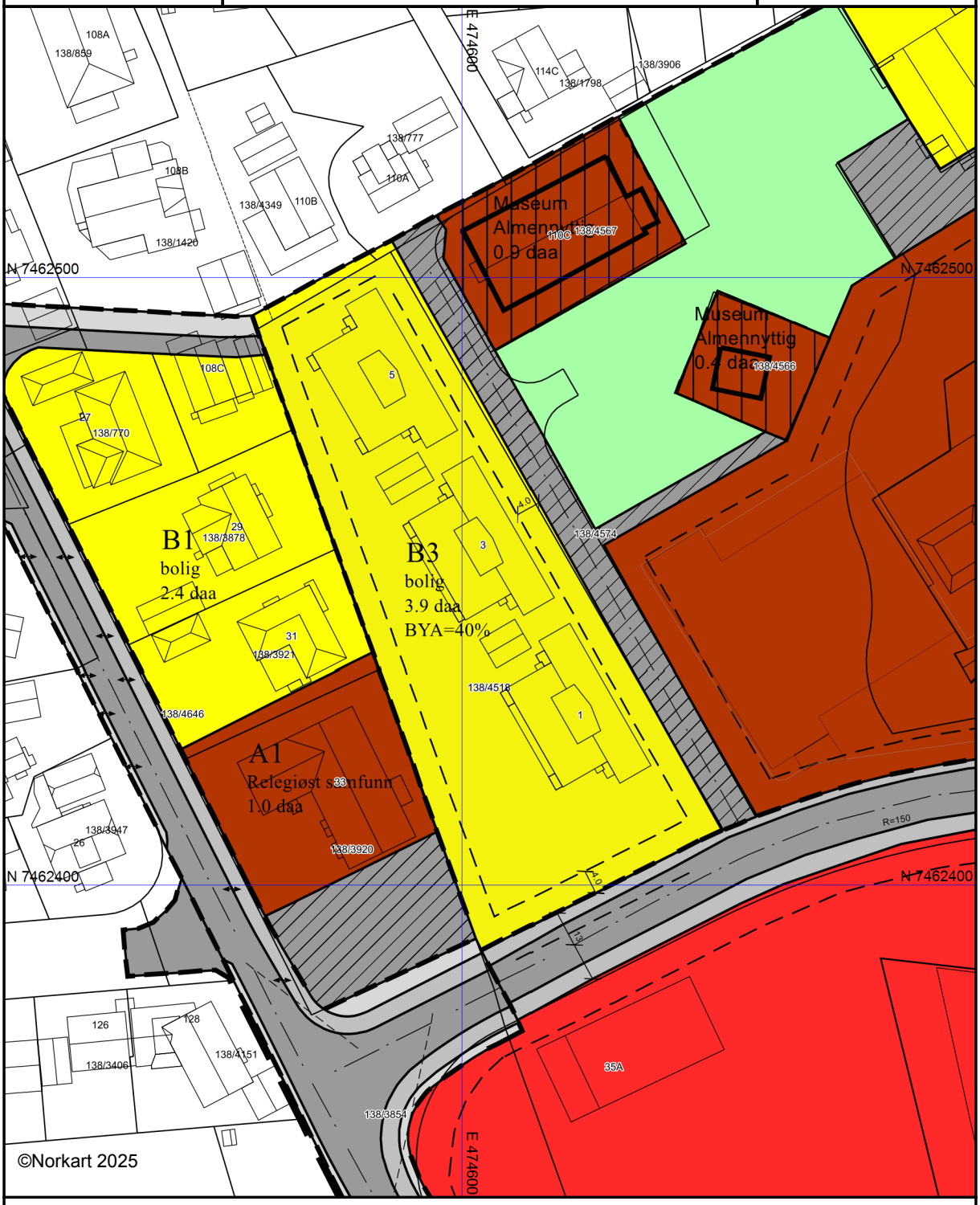
Reguleringsplankart

Bodø kommune

Eiendom: 138/4518
Adresse: Plassmyrveien 3
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000

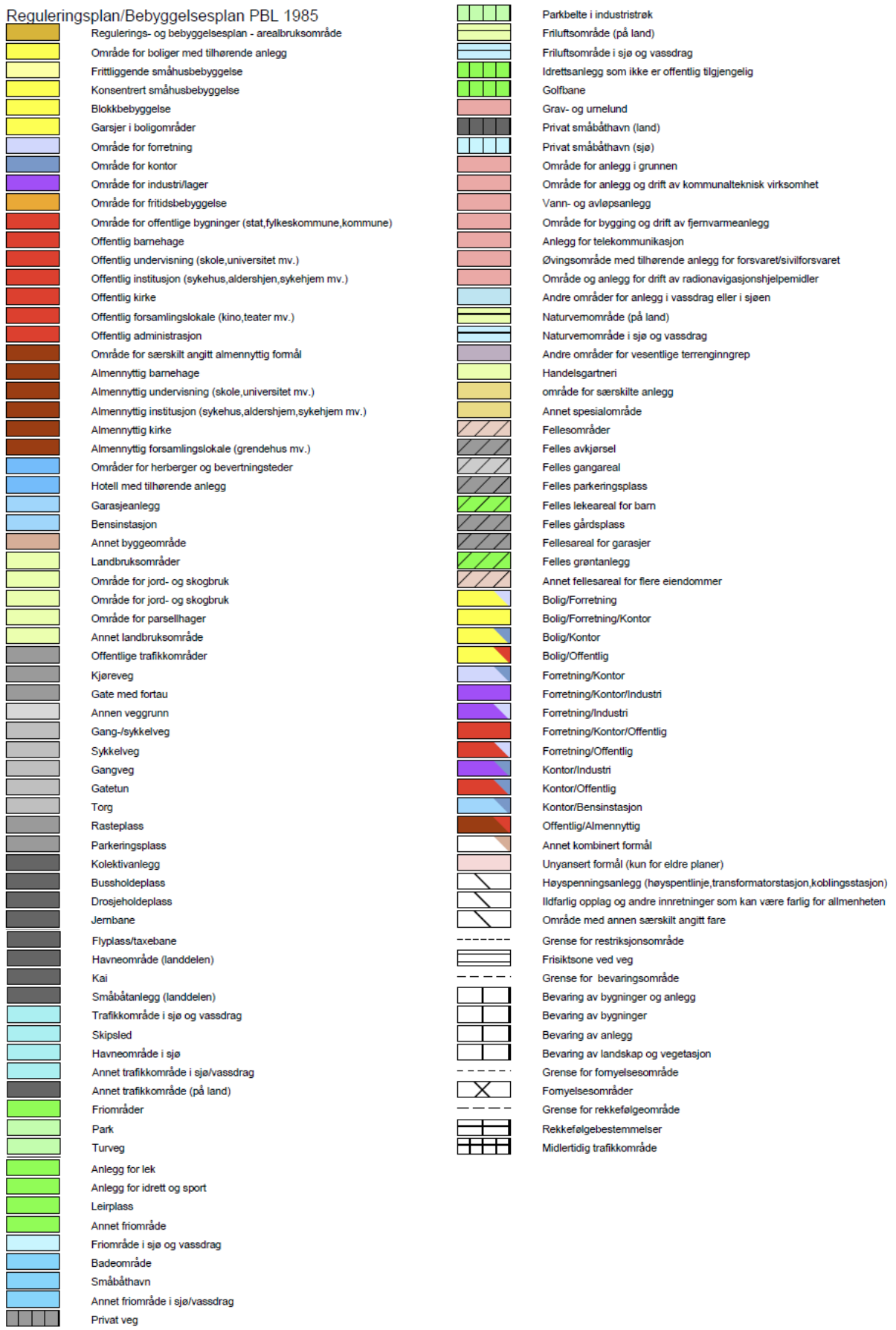
N

UTM-33

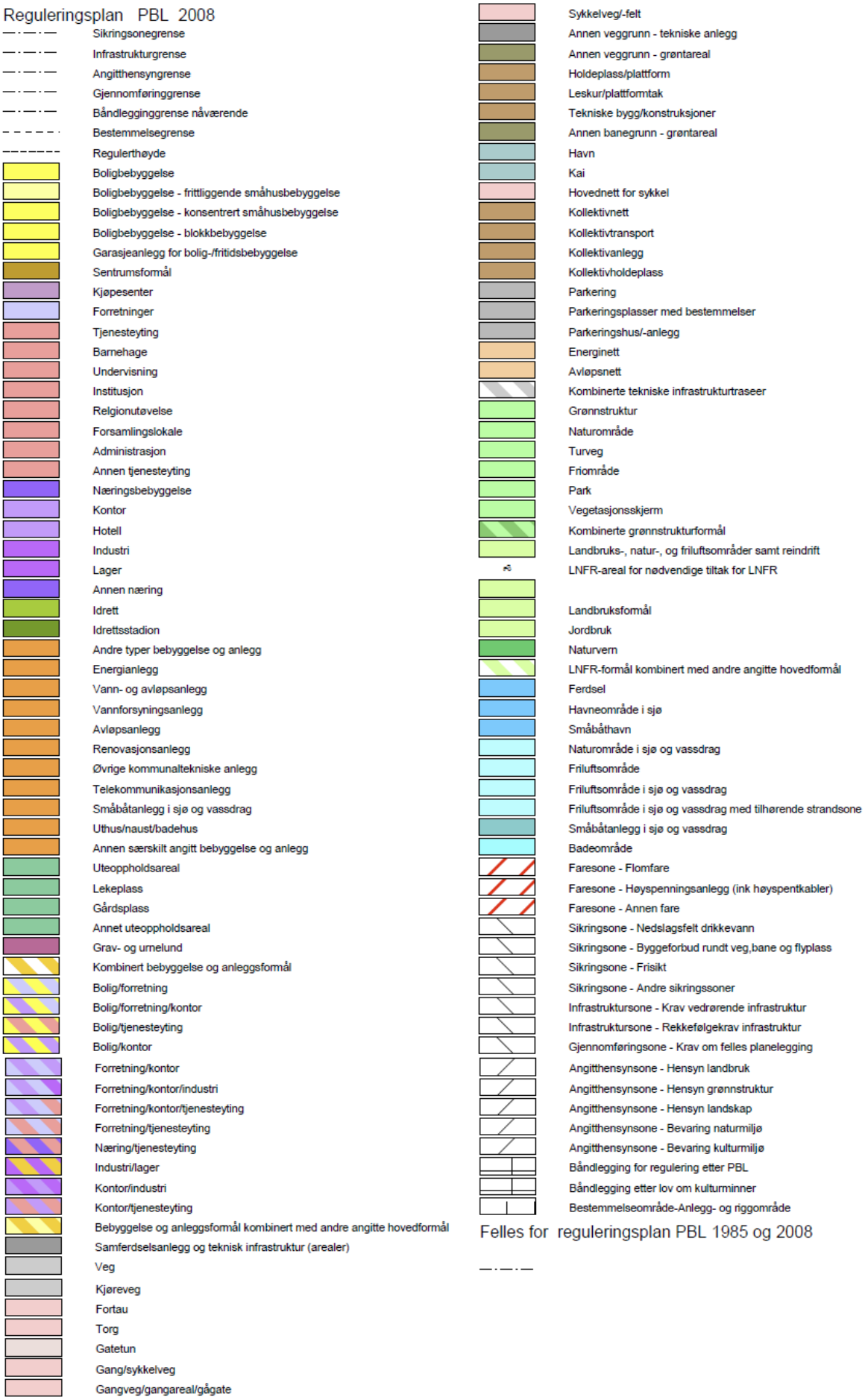


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

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