

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250085
Adresse	Naustberget 15		
Postnr.	8015	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 5 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Thomas	Etternavn	Fjelldal
Selger 2 Fornavn	Margrete	Etternavn	Helén Nystad

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 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

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 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 Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja 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
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
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 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 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 Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Naustberget 15, 8015 BODØ



BODØ kommune



gnr. 29, bnr. 208



Andelsnummer 2612

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 21395-1047

Referansenummer: CK9423

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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

Boligen er oppført med støpt plate mot mark, bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.
Loft kledd med sponplater mot bjelkelag.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med noe oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen er oppført som 4-mannsbolig over 2 plan der beskrevne leilighet ligger i 2.etg mot vest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

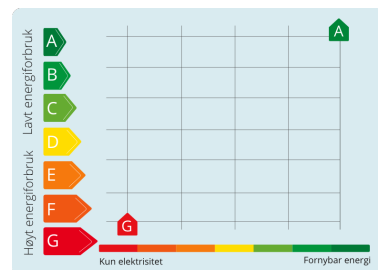
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2006 ifølge produksjonsdato i vindusglass.
Vindu soverom fra 2020.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør med ukjent alder, mest sannsynlig fra byggeår.
Balkongdør skiftet i 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong oppført av imp. materialer.
Imp.bord som gulvdekke og rekkverk av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn ikke montert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vegger er malt med kalkmaling over eldre våtromsstrier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsstrier slipper delvis i nedkant mot belegg på gulv.

Bad er som fra byggeår og utskiftning av overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på våtrom gjør at det må påregnes utskiftning av overflater for å sikre en vanntett konstruksjon.

Det er ikke påvist behov for umiddelbare tiltak.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg på gulv er som fra byggeår, forventet levetid er overgått for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av overflater må regnes med for å sikre en vanntett konstruksjon. Ikke påvist behov for umiddelbare tiltak

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Servant,kabinett og speilskap skiftet i 2025.

Toalett skiftet i 2022.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking gir et innblikk i det området hulltaking er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater montert under overskap.

Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin.

Avtrekk fra komfyrplass.

Benker er trolig satt inn 2021, samt blandebatteri. Soft-close for benker,

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør.

Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak.

Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

Der ser ut til at deler av kobberrør rundt kjøkkenområdet er skiftet ut etter byggeår. Vannstopper tilkoblet inntaket er nyere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er montert vannstopper under varmtvannstanken.
Bereder skiftet ut ca 2021.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983 Skifte sikringer

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet sikringer, stikk og diverse brytere ifølge samsvarserklæring. Samt utelys.

Det kan ikke enkelt fastslås om det er utført elektriker arbeider under tidligere eiere av boligen, det kan dermed være utført arbeider som mangler samsvarserklæring eller øvrig faglig god utførelse uten at dette lar seg avdekke ved visuell kontroll.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap for arbeider under dagens eier.

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

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

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.

Slukker og brannvarsler påvist.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

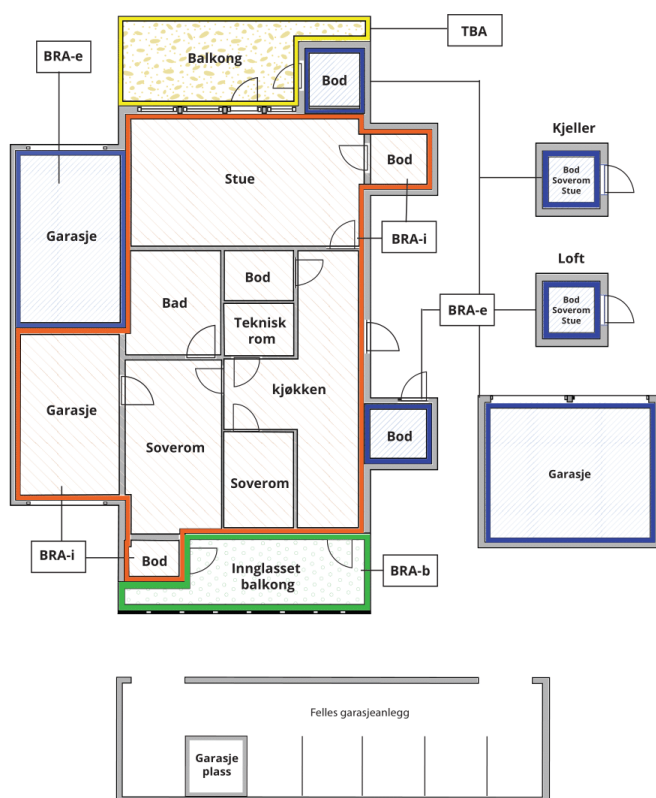
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57	5		62	
SUM	57	5			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriske anlegget er oppgradert.
Balkongdekke og rekkverk er skiftet.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	29	208		0	7239.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Naustberget 15							
Hjemmelshaver Løpstrand Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØPSTRAND BORETTSLAG	951073083			Nystad Margrete Helén, Fjelldal Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2612

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

HUSORDENSREGLER FOR LØPSTRAND BORETTSLAG

Ved spørsmål angående forhold i borettslaget, og andre ikke akutte forespørsler, kontaktes styret på epost. Borettslagets epostadresse er: lopstrandborettslag@mittnobl.no

Styret og generalforsamlingen tar alle avgjørelsene i borettslaget. Alle henvendelser skal skje til styret. Boligbyggelaget (NOBL) er kun forretningsfører og kan ikke ta avgjørelser på vegne av laget.

Hovednøkkel.

Denne nøkkelen befinner seg hos styreleder. Innlåsing foretas på forespørsel. Ved tap av egne nøkler sørger styret for kopiering av nye, men beboer må koste dette selv.

Dugnadsarbeid.

Dersom den enkelte beboer ikke sørger for å følge opp de tiltak som gjøres for ytre vedlikehold i laget, kan styret bestille arbeidet utført av fagmann for beboers regning.

Indre vedlikehold.

Enhver beboer er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av sin leilighet og balkong.

Husdyrhold.

1. Husdyr er tillatt
2. Bodø kommunes regler for båndtvang overholdes.
3. Lufting av husdyr er ikke tillatt på borettslagets lekeplasser. Hundebæsj skal umiddelbart fjernes av eieren.
4. Husdyrhold skal registreres i styret.
5. Organisert avl, eller kennelvirksomhet tillates ikke.
6. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Dersom vedtatte regler ikke overholdes, kan beboer bli pålagt å fjerne husdyret. Hvis ikke kan beboer bli utkastet.

Parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er beregnet for beboernes biler. Hensetting av campingvogner, tilhengere, båter eller uregistrerte biler vil ikke bli godtatt av plasshensyn. Parkering og kjøring på gangveier/plener er ikke tillatt. Innkjøring av varer etc. er tillatt, men biler skal kjøres ut igjen umiddelbart.

Uteareal/plener.

4-roms leiligheter disponerer fritt over egen plen, naturlig tilliggende leiligheten. 2- og 3-roms leiligheter i 1. etg. disponerer fritt over egen plen, naturlig tilliggende dersom annet ikke avtales med beboerne i andre etasje i samme oppgang. Beboerne i 2. etasje kan imidlertid ikke nektes å bruke plenen.

Alle beboere i 4-roms leilighetene og beboere i første etasje i 2- og 3-roms leiligheter skal klippe plenene og beskjære trær tilknyttet egen leilighet. Det skal også klippes på yttersiden av gjerdene. Prydbusker/hekk som er til sjenanse for andre andelseiere, skal ikke overstige to meters høyde.

HUSORDENSREGLER FOR LØPSTRAND BORETTSLAG

Snørydding/sandstrøing.

Borettslaget har avtale med eget firma som utfører vintervedlikehold av vei, fortau og parkeringsplasser i borettslaget. Beboere må selv sørge for å rydde snø og strø foran eget inngangsparti, foran postkassestativ og rundt søppelcontainere.

Avfallshåndtering

Alt avfall skal sorteres etter de til enhver tids gjeldende regler fra Iris. Manglende sortering og dertil straffegebyr fra Iris vil bli belastet den enkelte beboer. For å holde renovasjonskostnadene så lave som mulig er det svært viktig at alle beboere sorterer alt avfallet ordentlig.

Beboere er selv ansvarlige for å sette ut avfallscontainere til riktig tømmedag. Ved fellesdunker må beboere avtale seg imellom.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Unntaket er papp, glass og plastemballasje.

Husleien.

Husleien skal betales hver måned. Ved for sen innbetaling vil det bli beregnet renter. I forbindelse med utkastelse gjelder følgende regler: «Alle utkastelsesbegjæringer som sendes til lensmannen skal tas til følge/gjennomføres». Dette betyr at når en utkastelsessak oversendes fra NOBL til lensmannen skal beboeren kastes ut selv om det skyldige beløp blir betalt før utkastelsen fysisk gjennomføres. Det kan imidlertid søkes skriftlig til styret i laget om fortsatt å få bo i leiligheten på vilkår som fastsettes av styret.

Skade/forsikring.

Ved skader som måtte oppstå på leilighetene, må det tas kontakt med styret for utfylling av skadeskjema. Egenandel ved forsikringsmassen (med unntak av vinduer) dekkes i prinsippet av borettslaget. Ved selvforskyldte skader dekkes egenandelen av beboer.

Vask av felles innganger.

Fellesrom skal holdes ryddige og rene. Beboerne i hver fellesinngang fordeler vaskingen seg imellom.

Diverse.

- Det skal være ro i leiligheten etter kl. 23.00.
- Dører til fellesinnganger kan kun være låst mellom kl. 23.00 og 06.00. Ellers skal dørene være ulåst.
- Veranda kan brukes til lufting av tøy etc. Dette må imidlertid ikke gjøres på en måte som sjenerer beboerne i etasjen under.
- Fellesrom skal ikke benyttes til permanent lagring av personlige eiendeler.
- Reparasjon av sykler, mopeder o.l. skal ikke skje innendørs.
- Alle beboere er ansvarlig for å holde orden rundt byggene
- Sparkesykler og sykler skal kun lades under oppsyn med hensyn til brannsikkerhet.
- Bruk av åpen ild på balkongene er ikke tillatt. F.eks. bålpanner, utepeis, engangsgrill og kullgrill.
- Grilling på balkong er tillatt, men kun ved bruk av gassgrill og elektrisk grill.

HUSORDENSREGLER FOR LØPSTRAND BORETTSLAG

Med hilsen styret

VEDTEKTER

for **Løpstrand** borettslag org nr 951 073 083
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.01.85, endret 21.06.2007, 09.06.16, 29.05.17, 18.06.18, sist endret 20.03.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løpstrand 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 andelseiers eller ektefelles 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.

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

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. Den enkelte andelseier har også ansvar for å vedlikeholde indre deler av balkongen/terrassen.

(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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 eventuell takrenne på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten til andelseier omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(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.

(8) Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for det borettslaget selv har bygd. Terrasser, boder, elbilladere, utebelysning, utekran, levegger osv. som er reist av andelseier ligger ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres og installasjonen utgjør en fare for mennesker eller boligmassen, kan borettslaget pålegge andelseier å fjerne ovennevnte.

(9) Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner eller større inngrep på felles boligmasse som fellesinngang, yttervegg, terrasse og utbebod. Samt oppføring av bygg, platting, terrasse ol. på fellesareal.

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, varmtvannstank, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når andelseier får tillatelse til å sette inn vinduer e.l. skal arbeidet utføres av fagpersoner og det skal leveres ferdigattest. Slikt arbeid betales av andelseier.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(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.

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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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. Regler for parkering og dugnad

11-1 Generelt om parkering.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. Styret skal også sørge for skilting og merking av parkeringsplasser.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper, for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område.

Brudd på disse regler av andelseiere eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

11-2 Fordeling av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser kan ikke kjøpes eller selges, andelseiere har disposisjonsrett etter følgende fordeling:

Alle andelseiere har rett på og disponere en fast parkeringsplass per boenhet.

Nummerert plass tildeles av styret, under særskilte omstendigheter kan styret endre på tildelt nummer.

Andelseier som ikke benytter disponert parkeringsplass kan leie den ut. Det er kun tillatt å leie ut til andre andelseiere.

Ved intern bytting av parkeringsplass mellom andelseierne skal styret informeres.

Andelseiere i Nonshaugen 13, 15, 17, 19, 21, 31, 33, 35, 39 og 41 kan disponere gangvei foran egen dør til parkering.

Det gjøres forbehold om at dimensjon til bilen må passe innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen med tilstrekkelig margin.

11-3 Leie av ekstra parkeringsplass

Andelseiere kan søke styret om leie av parkeringsplass nummer to ved ledig kapasitet, leien fastsettes av styret.

Er det fleres søkere enn antall plasser, skal boansiennitet i borettslaget være avgjørende - dernest medlemsnummer i BBL.

Etter første runde av tildeling vil det evt. bli utarbeidet en venteliste.

11-4 El-bil

Det er tillatt å parkere el-bil på den tildelte plassen i borettslaget. Andelseiere som ønsker å lade el-bil i borettslaget må på forhånd søke om godkjenning fra styret.

Styret skal tilse at lading ikke kommer i konflikt med snørydding, fellesarealer o.l.

Lading kan først skje etter godkjenning fra styret. Ladepunktet må være godkjent for el-bil-lading.

Ladeuttak må være på areal tilhørende egen andel, andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon av ladeuttak.

11-5 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiers bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a) Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b) Vedlikehold av samme anlegg
- c) Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnader etter satser som styret fastsetter.

11-6 Bomiljøutvalg

Det kan velges et bomiljøutvalg ved generalforsamling. Bomiljøutvalget skal bestå av 3 medlemmer. Vervet er på to år og det er ønskelig med medlemmer fra hver side av butikken. Dette er et frivillig verv og man kan selv fratre sitt verv dersom man ønsker.

Det utbetales et årlig honorar som fastsettes av styret. Vervet er for 2 år av gangen og valget utføres på generalforsamling. Bomiljøutvalget konstituerer seg selv, og skal ha en leder. Leder av bomiljøutvalget skal innkalle alle medlemmer til samtlige møter og påse at det føres protokoll fra disse. Bomiljøutvalget oppnevner et medlem som har tale og forslagsrett i styret, men ikke stemmerett.

Styret kan supplere bomiljøutvalget hvis generalforsamlingen ikke finner tilstrekkelig med medlemmer, eller medlemmer trekker seg i løpet av sin periode. Bomiljøutvalget er vedtaksdyktige når minst halvparten av medlemmene er til stede og kan avgi stemme.

Bomiljøet søker styret om økonomiske midler til gjennomføring av arrangement/oppgaver og forelegger styret et budsjett for kommende år innen utgangen av oktober. Styret skal sette av midler til bomiljøtiltak i årlig budsjett.

Bomiljøutvalgets hovedoppgave er:

- Arrangere sosial tiltak for borettslagets medlemmer
- Sørge for at borettslagets lekeplass er i ordentlig stand
- Arrangere og innkalle til dugnad/frivillig arbeid
- Føre liste fra juni til mai over hvem som har deltatt i frivillig arbeid for borettslaget. Listen overleveres til styret i utgangen av juni.
- Komme med forslag om hva som kan gjøres for å bedre bo- og levestandard i borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 24.04.25 Side 1 av 3

Løpstrand Borettslag	Vår ref.:	72/12
Naustberget 15	Type:	Tilknyttet Borettslag
8015 BODØ	Eiere:	Margrete Helén Nystad, Thomas Fjellidal
Organisasjonsnr:	951 073 083	Andelsnr: 2612

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 419

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 856
Tilleggsytelser:	Bomiljøavgift	50
	Kabel-TV	513

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	192 318	Gjeld siste årsoppg.: 193 601
Klient ajourf. lån:	12 779 730,46	Klient gj. s. årsoppg.: 12 697 420

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15961741, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 24.04.2025: 2 774 208
Andel av saldo: 42 299
Første termin/første avdrag: 31.12.2003 (siste termin 31.12.2033)
Flytende rente

Lånenummer: 15319074 10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 24.04.2025: 1 769 762
Andel av saldo: 26 984
Første termin/første avdrag: 30.06.2007 (siste termin 31.12.2036)
Flytende rente

Lånenummer: 15319074 20, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 24.04.2025: 2 473 354
Andel av saldo: 37 712
Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2038)
Flytende rente

Lånenummer: 16365253017, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 24.04.2025: 5 595 985
Andel av saldo: 85 324
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2037)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars-Ørjan Trolid Frantzen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 24.04.25 Side 2 av 3

Løpstrand Borettslag

Vår ref.: 72/12

Naustberget 15

Type: Tilknyttet Borettslag

8015 BODØ

Eiere: Margrete Helén Nystad, Thomas Fjellidal

Organisasjonsnr: 951 073 083

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Nonshaugen 27

Postnr/-sted: 8015 BODØ

Telefon: Mob.: +4797115176

E-post: LopstrandBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2025

Utestående saldo:

0

Felleskostnader:

0

Restanse:

0

Gebyr:

0

Forskudd:

0

Rente:

0

Overdekning:

0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 21 872

Gjeld: 193 601
Utgifter: 10 173

Andre inntekter: 726

7: Pålydende

Pålydende: 100

Opprinnelig innskudd: 85 900

Andelsnr: 2612

Partialobligasjonsnr: 2612

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984

Gårds/bruksnr: 29/208, 29/209

Bygningstype: Småhus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 13127.2

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Polisenr: 28969970

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1984

Første innflytting: 01.01.1984

SSBnr: H0201

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsplass: Parkeringsplass ()

Systemlås: Ja

Antall rom: 2

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei

Kategori: Kategori 1 P-rom 52.5

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyansjennitet

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

Boligselskapet har husordensregler

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 3 av 3

Løpstrand Borettslag

Vår ref.: 72/12

Naustberget 15

Type: Tilknyttet Borettslag

8015 BODØ

Eiere: Margrete Helén Nystad, Thomas Fjelldal

Organisasjonsnr: 951 073 083

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Løpstrand Borettslag

**Onsdag 24.04.2024, kl. 18:00 Sted: Nærmiljøsentret i
Løpsmarka**

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

Godkjenning 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)).

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 Elsa Karlsen, valgt i 2022 for 2 år.
Styremedlem Robert Bredesen, valgt i 2022 for 2 år.
Styremedlem Lars-Ørjan Trolid Frantzen, valgt i 2023 for 2 år.
Styremedlem Kristin Fyraksen, valgt i 2023 for 2 år.
Varamedlem Ellen Adolfsen, valgt i 2023 for 1 år.
Varamedlem Kjell Andersen, valgt i 2023 for 1 år.
Varamedlem Astrid Kristin Nilsen, valgt i 2023 for 1 år.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Elsa Karlsen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Ny styreleder Lars-Ørjan Trolid Frantzen foreslås valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Robert Bredesen er på valg.

I tillegg må ett styremedlem erstattes dersom Lars-Ørjan velges som styreleder.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Nytt styremedlem Ida Marie Larssen foreslås valgt for 2 år.

Erstatter for Lars-Ørjan, foreslås Richard Normann valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmene Ellen Adolfsen, Kjell Andersen, og Astrid Nilsen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår følgende:

Gjenvalg varamedlem Ellen Adolfsen for 1 år.

Gjenvalg varamedlem Astrid Nilsen for 1 år.

Nytt varamedlem Jeanette Andersen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av

Tone Kristin Klæboe
Jeanette Andersen
Astrid Nilsen

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

Løpstrand Borettslag

Organisasjonsnummer: 951073083

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 53

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Elsa Karlsen
Styremedlem, Robert Daniel Bredesen
Styremedlem, Lars-Ørjan Trolid Frantzen
Styremedlem, Børge André Åsli
Styremedlem, Kristin Syraksen
Varamedlem, Kjell Eugen Andersen
Varamedlem, Astrid Kristin Nilsen
Varamedlem, Ellen Åse Adolfsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 11 Møter
Dugnader, felles tiltak: 2 dager

Vedlikeholdsarbeid: Det nødvendige er utført, vi har planer og ønsker om å gjøre så mye mere. Det har vært et utfordrende år pga renteøkninger og uforutsette utgifter.

Men ferdig stillelse av trykkreduksjons ventil/vann stopp, fått nytt forsikringsselskap - Fremtind(Sparebanken 1 Nord Norge) , spart 561319 kr og nytt firma i forhold til snøbrøyting som har gitt oss besparelser og plenklipping og fått ny avtale med Telenor kabel- tv, spart 174295 kr.

Felles utgiftene ble satt opp med 4 % fra 01.01.2024 den generelle prisstigninga.

Eierskifter i perioden: Nei

Annen informasjon: Styret jobber med å få til en bedre løsning på avfallshåndteringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 550 224	3 281 164	3 550 151	3 692 224
TV/Internett		351 284	370 788	422 100	253 764
Dugnad		31 800	31 800	31 800	31 800
Andre driftsinntekter		0	115 600	0	0
SUM INNETEKTER		3 933 308	3 799 352	4 004 051	3 977 788
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	11 850	3 160	7 900	7 900
Styrehonorar	2	150 000	40 000	100 000	100 000
Kontingent	3	20 570	20 570	20 570	20 570
Revisjonshonorar	4	11 125	10 500	10 500	11 400
Forretningsførerhonorar		164 183	159 401	164 200	170 700
Løpende kontrakter	5	490 768	672 664	597 800	415 764
Andre honorar og innleide tjenester	6	148 321	44 088	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	312 544	402 077	201 800	220 000
Forsikring	8	329 823	697 509	809 100	279 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	822 133	718 171	752 000	911 000
Andre driftsutgifter	10	5 824	10 442	11 000	8 000
SUM KOSTNADER		2 467 141	2 778 582	2 674 870	2 144 334
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 466 167	1 020 770	1 329 181	1 833 454
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		26 721	9 597	7 000	7 000
Rentekostnader		529 851	267 149	516 502	691 460
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-503 131	-257 552	-509 502	-684 460
ÅRSRESULTAT		963 036	763 218	819 679	1 148 994

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	2 063 939	2 063 939
Bygninger	12	18 090 162	18 090 162
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 154 101	20 154 101
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		63 441	101 150
Forskuddsbetalt Forsikring		68 979	202 279
Kundefordringer		9 284	9 151
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	953 726	716 359
Sum omløpsmidler		1 095 430	1 028 939
SUM EIENDELER		21 249 531	21 183 040

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		5 300	5 300
Annen egenkapital		2 107 357	1 144 321
Sum egenkapital	14	2 112 657	1 149 621
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	7 491 532	7 984 144
Dnb	15	6 000 789	6 326 204
Borettsinnskudd	16	5 481 100	5 481 100
Sum langsiktig gjeld		18 973 421	19 791 448
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 136	5 144
Leverandørgjeld		125 108	235 514
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		24 550	0
Påløpne renter		2 658	1 314
Sum kortsiktig gjeld		163 452	241 971
Sum gjeld		19 136 873	20 033 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 249 531	21 183 040
Pantestillelser	17	18 973 421	19 791 448

Sted: _____, dato: _____

Elsa Karlsen
Styreleder

Lars-Ørjan Trolid Frantzen
Styremedlem

Børge André Åsli
Styremedlem

Kristin Syraksen
Styremedlem

Robert Daniel Bredesen
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	786 968	-59 174
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	963 036	763 218
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-818 027	82 924
B. Årets endringer disponible midler	145 009	846 142
C. Disponible midler UB	931 977	786 968
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 095 430	1 028 939
- Kortsiktig gjeld	-163 452	-241 971
Disponible midler	931 977	786 968

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 borettslaver 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	11 850	3 160
Sum	11 850	3 160

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	150 000	40 000
Sum	150 000	40 000

Kostnadsført styrehonorar i 2023 er for styreperioden 01.07.22 - 31.12.23. Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	20 570	20 570
Sum	20 570	20 570

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	11 125	10 500
Sum	11 125	10 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	202 538	159 011	125 000	125 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	14 400	13 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	30 274	60 000	36 300	23 500
6780 Ventilasjon	0	11 034	0	0
6780 Kabel-tv/internett	244 925	395 060	422 100	253 764
Sum	490 768	672 664	597 800	415 764

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	56 948	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	91 373	44 088
Sum	148 321	44 088

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	2 203	14 510
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	290 296	315 931
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	34 636
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	17 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 045	20 000
Sum	312 544	402 077

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	323 817	697 509
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 006	0
Sum	329 823	697 509

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	410 571	320 500	340 000	451 000
6320 Renovasjon	228 591	206 310	229 000	277 000
7760 Eiendomsskatt	182 971	182 971	183 000	183 000
Sum	822 133	718 171	752 000	911 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	112	198
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	638
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 622	0
6890 Annen kontorkostnad	1 435	1 080
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	528	749
7720 Generalforsamling/årsmøte	300	2 298
7770 Bank og kortgebyrer	1 344	11
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	3 780
7772 Andre gebyrer	483	1 689
8126 Gebyr	0	0
Sum	5 824	10 443

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1984 for kr 1 947 439,-. Parkeringsplassen ble i 2018 forlenget til en pris på kr 116 500,-

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1984

Kostpris 1984	17716451
Kabel- tv	373 711
Bokført verdi pr. 01.01.	18 090 162
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	18 090 162

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	924 019	713 111
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	20 600	0
1966 FINANSKONTO	9 107	3 248
Sum	953 726	716 359

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	5 300	5 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 144 321	381 103
Årets resultat	963 036	763 218
Egenkapital pr. 31.12	2 112 657	1 149 621

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:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning:	Bygning:	Bygning og vedlikehold
Lånenummer:	15319074 20	15319074 10	15961741	16365253017
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2006	2003	2022
Rentesats:	3.873 %	3.873 %	3.873 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente halvårlig	Flytende rente halvårlig	Flytende rente halvårlig	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2038	31.12.2036	31.12.2033	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 424 400	3 527 000	7 805 826	7 050 000
Lånesaldo 01.01:	2 726 867	1 990 735	3 266 542	6 326 204
Avdrag i perioden:	130 510	112 969	249 133	325 415
Lånesaldo 31.12:	2 596 357	1 877 766	3 017 409	6 000 789
Saldo 5 år frem i tid:	1 914 809	1 280 405	1 675 827	4 184 996

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	13	332 203	4 318 639
	20	252 963	5 059 260
	20	205 721	4 114 420

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 9 056 037,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	5 481 100
Sum	5 481 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 18 973 421,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 20 154 101,-.

Resultat og balanse med noter for Løpstrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løpstrand Borettslag

Styreleder	Elsa Karlsen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Lars-Ørjan Trolid Frantzen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Kristin Syraksen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Robert Daniel Bredesen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Børge André Åsli (sign.)	19.03.2024

Til generalforsamlingen i Løpstrand Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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 rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 16:23:05 UTC



Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 16:23:05 UTC



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 originalen?

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>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løpstrand Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Nærmiljøseneteret i Løpsmarka.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Elsa Karlson*
Følgende ble valgt som møteleder: *Arnfinn Hansen*

1.2 Valg av sekretær/referent

Elsa Karlson

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent:

~~*Arnfinn Hansen*~~, ~~*Tone Kristin Klæbo*~~
Elsa Karlson

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Tone Kristin Klæbo

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

ok.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede:

131 + 2 fullmakter

Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Tilstede fra Nobl: Arnfinn Hansen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

med merknad fra en debatt om budene og
mere informasjon ut til debatten

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt

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. :

Avstemming: Enstemmig for a' budhold 100.000 som idag

Vedtak kr.:

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år:

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Elsa Karlsen er på valg.

Lars Arjan Trolid Frantzén

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Robert Bredesen er på valg.

~~Robert Bredesen~~

Lars

Richard Norman
Ida Marie Larsen
Lars

I tillegg må ett styremedlem erstattes dersom Lars-Ørjan velges som styreleder.

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmene Ellen Adolfsen, Kjell Andersen, og Astrid Nilsen er på valg.

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

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

Styreleder: Lars Ørjan Trølid Frantzen

Styremedlem: Kristin Fyraksen 2023 2 år / Børge Andre Asli 2023 2 år

Styremedlem: Richard Norman

Styremedlem: Ida Marie Larsen

Varamedlem: Ellen Adolfsen

Varamedlem: Astrid Nilsen

Varamedlem: Robert Brøtleson

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av

Tone Kristin Klæboe
Jeanette Andersen
Astrid Nilsen

Ny valg komitee:
Ingen meldte seg.

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18.53

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Amfinn Hansen

Møteleder

Tone Kristin Klæboe

Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Løpstrand Borettslag

Torsdag 20.03.2025, kl. 19:00 Sted: Løpsmarka skole

I forkant av generalforsamlingen vil det være et beboermøte fra kl. 18.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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, Lars-Ørjan Trolid Frantzen, valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem, Kristin Syraksen, valgt i 2023 for 2 år.
Styremedlem, Børge André Åsli, valgt i 2023 for 2 år.
Styremedlem, Richard Dagfinn Normann, valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem, Ida Marie Larssen, valgt i 2024 for 2 år.
Varamedlem, Astrid Kristin Nilsen, valgt i 2024 for 1 år.
Varamedlem, Robert Daniel Bredesen, valgt i 2024 for 1 år.
Varamedlem, Ellen Åse Adolfsen, valgt i 2024 for 1 år.

5.1 Valg av styremedlemmer

Det lyktes ikke å velge valgkomitè på fjorårets generalforsamling. Styret har forsøkt å finne andelseiere som ønsker å stille til valg i styret. Det har kun kommet inn ett navn

Kristin Syraksen er på valg - ønsker ikke gjenvalg
Børge Andre Åsli er på valg - tar gjenvalg
Richard Norman - ønsker å trekke seg fra styret siden han skal flytte fra borettslaget

Forslag til vedtak: Børge Andre Åsli gjenvelges som styremedlem for to år.
Lena Andreassen velges inn som nytt medlem for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Astrid Nilsen er på valg - Tar gjenvalg
Robert Bredesen er på valg - Tar gjenvalg
Ellen Adolfsen er på valg - Tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Astrid Nilsen velges for ett år
Robert Bredesen velges for ett år
Ellen Adolfsen velges for ett år

5.3 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomitè for 2024/2025

5.4 Valg av bomiljøutvalg

Det har ikke vært foretatt valg til Bomiljøutvalget siden 2021. Medlemmene som da ble valgt var valgt inn for to år. Dermed er det ikke et aktivt utvalg per i dag.

Kristin Syraksen har stilt seg til disposisjon.

Ingen andre har meldt sin interesse.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA ANDELSEIER ANNE MAY SKOGMO - BOFORHOLDENE I NAUSTBERGET 13

Flyttet inn i leiligheten i 2012. Da ble det sagt fra megler, tidligere eier og leder at balkongen skulle renoveres og bygges ut. Det ble gjort befaringer av tidligere leder og alle i styret har visst om balkongen. Forundringen er hvorfor ble ikke denne renoverert når alle andre er renoveret?

I april 2022 ble det informert om størrelsen på balkongen av tidligere leder. Målene jeg fikk på mail 4/4-22 var 3.6x6.5. Målene i dag er ca. 2.30x6.30. I samtale med Areal stemte ikke målene som var mottatt fra tidligere leder Areal hadde fått andre mål fra tidligere leder og det viste seg at målene ikke var i samsvar med de jeg har fått. Jeg har forholdt meg til målene fra styret Det begynte med press og trusler slik at i mai 2022 ble det så ille med maktesløshet angående balkongen at advokat måtte inn pga av helsemessige ødeleggelser.

I mai 2022 ble det to saker som gikk parallelt hos advokat bod og balkong.

1 2024 stevnet styret meg for retten angående boden, angående balkongen kom det fra advokaten hos Nobl at det måtte tas til årsmøtet 2025
Advokat honorar p ca 200.000.- som undertegnede har hatt i saken.

Årsmøte saken er veldig viktig for borettslaget, da saken er i et domstol dokument fra 2024. Et møte i domstolen er gjennomført og neste domstol møte blir 8/5-25, da skal årsmøte saken bli tatt med i vurderingen for hva som blir til borettslagets beste.

Hvorfor borettslaget må få denne årsmøte saken i 2025 bevist unnlatelse å gjør noe med balkongen og har sine forklaring i domstol dokumentene.

Bildene er fra domstols dokumentene og viser årsaken til at advokat kom inn i bildet.

Bilde 1:

Viser uverdige boforhold over mange år. Tre eiere i 2 etg har hatt slike forhold. Pga lysforholdene i 1 etg er ikke noe gjort.

Undersiden av balkongen beskriver en halvferdig forlatt balkong.

Dette er synet til min nye nabo.

Det har vært råte og det er trødd gjennom bordene på min balkong. Areal kom å skiftet 2 bordlengder.

Det er uforsvarlig å ha flere personer samtidig på balkongen.

Da den er forlatt halvferdig renner alt som mistes og nedbøren renner rett ned til naboen.

Bilde 2

Beskriver en sjenerende påtvunget forskjell på 1 og 2 etg, uverdige boforhold hvor man ikke får privatliv. Og ulike størrelser på balkongene i 2 roms leilighetene.

Det kan være fare for skade da noen sekunders uoppmerksomhet kan påføre skader på personer av ting som har havner over kanten. Sjenerende og aldri vite hva som kommer over kanten og likeså aldri vite når et hode dukker frem for å snakke med kjente som går på veien.

Privatliv skal man ha når man evt. soler seg, eller har bord med gjester og påtvunget beskuelse er uverdig. Ingen har ville bod slik eller hatt noen av sine boende under slike forhold uten å reagert. Alle har vi en plikt å si fra.

Bilde 3,4,5 er bevis på hvordan balkongene i Naustberget 13 og 15 er ulik bildene i Naustberget 1 til 7 og Nonshaugen 17 til 23 med lik avslutning. Et ikke sjenerende innsyn til naboen og et verdig privatliv kreves.

Forslag til tiltak:

Ber om at eier og styret kommer i dialog om målene og gjør balkongen ferdigstilt.

Målene som har vært lagt frem av styret tidligere den 4/4- 22 til meg kan diskuteres?

Styret har vært i kontakt med andelseier for å avklare hva som er ønsket, og andelseier ønsker følgende vedtak:

Forslag til vedtak: Balkongen bygges ut med de første målene jeg fikk på mail.
3.6m. x 6.5m

Styrets innstilling: Styret vil i det følgende kun svare ut saken knyttet til balkong.
Dette da det foregår en egen prosess knyttet til boden.

I 2022 skulle styret fortsette renovering av balkongene i borettslaget. I denne forbindelse skulle Skogmo sin balkong renoveres. Ved en feil ble det sendte gale mål til Skogmo, når dette ble oppdaget ble det gitt beskjed til Skogmo om dette. Skogmo ønsket ikke å få renoverte balkongen i henhold til de rette målene.

Skogmo vil igjen i 2025 få tilbud om å utbedre sin balkong, men da i henhold til rette mål, 230cm x 650cm. Dette er samme størrelse som øvrige renoverte balkonger beliggende i andre etasjen. Det er ikke anledning til å gjøre balkongene i 2. etasje i borettslaget større, dette da det vil hindre lys inn i leilighetene til de som bor i 1. etasje.

Styrets forslag til vedtak:

Skogmo vil få sin balkong renoveret i 2025, lik øvrige renoverte balkonger beliggende i andre etasje; 230cm. x 650cm. Det tas forbehold om at det er forsvarlig økonomi i borettslaget til å gjennomføre renoveringen

6.2 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - HØYDE PÅ BUSKER

Hagebusker/prydbusker må ikke få vokse og være til hinder for verken andelseier på samme rekke eller bli så høy at de hindrer sollys og utsikt for dem som bor i andre etasje.

Forslag til vedtak: Max høyde på 1,5 til 2 meter.

Styrets innstilling: Det legges til i husordensreglene at prydbusker/hekk ikke skal overstige 2 meter.

6.3 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - VAKTMESTER I BORETTSLAGET

Borettslaget har andelseiere som er utdannet/ faglig og dyktige og kan bistå borettslaget med diverse som waterguard/ vannstop , kutting av trær ol.

Forslag til vedtak: De har lyst å bidra til borettslaget. Gjøre avtale med den enkelte om hva de vil bidra med. De får betalt time for time.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser saken. Dersom beboere i borettslaget har formell kompetanse og selv ønsker å bidra i borettslaget, kan de det gjelder ta kontakt med styret.

6.4 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - BEBOERMØTE

Beboermøte bør tilstrebes å ha for andelseierne i borettslaget. Andelseierne er eiere av sin del i laget.

Forslag til vedtak: Beboermøte bør tilstrebes å ha 1 til 2 ganger i året vår og høst. Generalforsamlinga er på våren. Ut fra behovet ha beboermøte evt i forbindelse med generalforsamlingen. For å slippe at generalforsamlinga blir beboermøte.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser saken. Dersom beboere har behov for beboermøter kan dette meldes inn til styret, som da vil vurdere behovet for dette. Likeledes innkaller styret til beboermøte når styret ser behov for det.

6.5 SAK FRA ANDELSEIER LENA STORMO OLSEN - DØRLÅS

Vi i Naustberget 21-23 er ofte på vår/sommer plaget med ungdommer som kommer inn fellesgang og forstyrrer mye. Dette er gjenganger om sommeren, kan være at vi er lett bytte da vi er nærmest inngang til butikk.

Forslag til vedtak: Ønskelig med kodelås eller digital dørlås

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser saken. Andelseiere i oppgangen bes om å gå sammen og bli enige om døren i fellesinngangen skal holdes låst til enhver tid. Dersom beboere går for å ha døren låst må andelseierne selv montere dørklokker med navn på utsiden av fellesinngang

6.6 SAK FRA STYRET - STYRESAMMENSETNING

Siden det ved utsendelse av sakspapirer til generalforsamlingen ikke har lyktes styret å finne tilstrekkelig mange kandidater til å opprettholde antall medlemmer i styret, slik som beskrevet i punkt 8-1 (1) i vedtektene, foreslår vi at styrets sammensetning i fremtiden består av styreleder, samt tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtektenes punkt 8-1(1) endres til; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer."

6.7 SAK FRA STYRET - BOMILJØUTVALG

Det er kun kommet inn ett navn som forslag til medlem i bomiljøutvalget ved utsendelse av sakspapirene til generalforsamlingen.

Dersom det lykkes å rekruttere minst tre medlemmer og en vara til utvalget, foreslår vi å endre dette i vedtektene.

Dersom det ikke lykkes å velge et fulltallig bomiljøutvalg foreslår styret at bomiljøutvalget legges ned. Dette krever da at punkt 11-6 i vedtektene i sin helhet tas ut av vedtektene.

Forslag til vedtak: Forslag 1. Ordlyden i vedtekten endres til; "Bomiljøutvalget skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Vervet er på to år og det er ønskelig med medlemmer fra begge sider av butikken."

Forslag 2. Bomiljøutvalget legges ned og hele punkt 11-6 fjernes fra vedtektene.

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

Løpstrand Borettslag

Organisasjonsnummer: 951073083

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 53

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Lars-Ørjan Trolid Frantzen
Styremedlem, Børge André Åsli
Styremedlem, Kristin Syraksen
Styremedlem, Richard Dagfinn Normann
Styremedlem, Ida Marie Larssen
Varamedlem, Astrid Kristin Nilsen
Varamedlem, Ellen Åse Adolfsen
Varamedlem, Robert Daniel Bredesen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 6
Dugnader, felles tiltak: 1 dugnad over to dager på våren 2024
Eierskifter i perioden: 2

Vedlikeholdsarbeid: Det har blitt byttet ytterdører til alle fellesoppgangene. Her har det vært alt for stor forsinkelse med tanke på justering og montering dørpumper. Dørpumpene ble ikke levert før på slutten av 2024, og skulle vært montert umiddelbart. Det har blitt purret jevnlig på dette.

De tre verste branndørene inn til leiligheter har blitt byttet.

Det har blitt tettet tak i Nonshaugen 23 på grunn av vannlekkasje rundt pipe.

Oppstart av vannsjekk som fullføres i disse dager. Her dokumenteres alder og tilstand på varmtvannstanker, vannstoppere kontrolleres og ekspansjonskar og trykkreduksjonsventiler kontrolleres. Flere ekspansjonskar byttet, og gamle og dårlige varmtvannsberedere skal byttes så snart sjekken er ferdigstilt. Alt dette for å i så stor grad som mulig unngå vannskader.

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

Borettslaget er heldigvis i en veldig god økonomisk situasjon, grunnet tidligere innsparinger på forsikring og tv/internett. Det mangler derimot faktura for utført vedlikeholdsarbeid for siste halvdel av 2024, som gir et

unøyaktig bilde av den reelle situasjonen til borettslaget. Det er derimot satt full stans i alt annet enn vedlikehold som anses som strengt nødvendig, inntil faktura kommer. Leverandør har blitt purret gjentatte ganger!

Fellesutgiftene ble satt opp med 3,5% fra 01.01.2025 på bakgrunn av generell prisstigning.

Det er også sendt ut varsel om økning av fellesutgiftene fra 01.04.2025, med bakgrunn i prisøkning på tv/internett på 75 kroner per boenhet.

Annen informasjon:

Det jobbes fortsatt med forslag til bedre løsning for avfallshåndtering i borettslaget.

Det er også satt i gang et forarbeide i forbindelse med at takene begynner å nå sin levealder og må byttes. Nobl har blitt bedt om bistand til å komme med kostnadsoverslag for dette.

Begge disse sakene vil komme enten på ekstraordinær generalforsamling eller på generalforsamlingen i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 692 256	3 550 224	3 692 224	3 821 452
TV/Internett		257 898	351 284	253 764	278 568
Dugnad		31 800	31 800	31 800	31 800
SUM INNETEKTER		3 981 954	3 933 308	3 977 788	4 131 820
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	44 620	11 850	7 900	43 330
Styrehonorar	2	100 000	150 000	100 000	100 000
Kontingent	3	20 570	20 570	20 570	20 570
Revisjonshonorar	4	11 994	11 125	11 400	12 400
Forretningsførerhonorar		151 745	164 183	170 700	138 250
Løpende kontrakter	5	443 386	490 768	415 764	530 970
Andre honorar og innleide tjenester	6	36 094	148 321	0	25 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	86 301	312 544	220 000	235 000
Forsikring	8	266 958	329 823	279 000	298 900
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	893 431	822 133	911 000	977 500
Andre driftsutgifter	10	13 439	5 824	8 000	12 025
SUM KOSTNADER		2 068 536	2 467 141	2 144 334	2 393 945
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		1 913 418	1 466 167	1 833 454	1 737 875
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		47 668	26 721	7 000	25 000
Rentekostnader		665 361	529 851	691 460	604 314
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-617 693	-503 131	-684 460	-579 314
ÅRSRESULTAT		1 295 725	963 036	1 148 994	1 158 561

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	2 063 939	2 063 939
Bygninger	12	18 090 162	18 090 162
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 154 101	20 154 101
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		69 642	63 441
Forskuddsbetalt forsikring		75 807	68 979
Kundefordringer		6 257	9 284
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 387 874	953 726
Sum omløpsmidler		1 539 580	1 095 430
SUM EIENDELER		21 693 681	21 249 531

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 300	5 300
Annen egenkapital		3 403 082	2 107 357
Sum egenkapital	14	3 408 382	2 112 657
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	7 017 324	7 491 532
DNB	15	5 680 097	6 000 789
Borettsinnskudd	16	5 481 100	5 481 100
Sum langsiktig gjeld		18 178 521	18 973 421
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 344	11 136
Leverandørgjeld		76 257	125 108
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		18 748	24 550
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 781	0
Påløpne renter		1 735	2 658
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		913	0
Sum kortsiktig gjeld		106 778	163 452
Sum gjeld		18 285 299	19 136 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 693 681	21 249 531
Pantestillelser	17	18 178 521	18 973 421

Sted: _____, dato: _____

Lars-Ørjan Trolid Frantzen
Styreleder

Børge André Åsli
Styremedlem

Ida Marie Larssen
Styremedlem

Richard Dagfinn Normann
Styremedlem

Kristin Syraksen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	931 977	786 968
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 295 725	963 036
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-794 900	-818 027
B. Årets endringer disponible midler	500 825	145 009
C. Disponible midler UB	1 432 802	931 977
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 539 580	1 095 430
- Kortsiktig gjeld	-106 778	-163 452
Disponible midler	1 432 802	931 977

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 borettslaver 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
5000 Lønn	30 250	0
5010 Timelønn	0	0
5020 Feriepenger	3 781	0
5400 Arbeidsgiveravgift	10 290	11 850
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	299	0
Sum	44 620	11 850

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn i 2024 for timer til vedlikehold og strøm til vannreduksjonsventiler. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	100 000	150 000
Sum	100 000	150 000

Kostnadsført styrehonorar i 2024 er for styreperioden 2024 - 2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	20 570	20 570
Sum	20 570	20 570

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 994	11 125
Sum	11 994	11 125

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	140 203	202 538	125 000	213 300
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 403	13 030	13 500	15 952
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	21 961	30 274	23 500	23 150
6780 Kabel-tv/internett	267 820	244 925	253 764	278 568
Sum	443 386	490 768	415 764	530 970

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	36 094	56 948
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	91 373
Sum	36 094	148 321

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	10 597	2 203
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 666	290 296
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 039	20 045
Sum	86 301	312 544

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	262 980	323 817
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 978	6 006
Sum	266 958	329 823

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	460 109	410 571	451 000	515 300
6320 Renovasjon	276 851	228 591	277 000	305 700
7760 Eiendomsskatt	156 471	182 971	183 000	156 500
Sum	893 431	822 133	911 000	977 500

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	1 190	112
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 600	1 622
6890 Annen kontorkostnad	73	1 435
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	846	528
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	300
7770 Bank og kortgebyrer	1 458	1 344
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	483
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 966	0
Sum	13 438	5 824

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1984 for kr 1 947 439,-. Parkeringsplassen ble i 2018 forlenget til en pris på kr 116 500,-

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1984

Kostpris 1984

17716451

Kabel- tv

373 711

Bokført verdi pr. 01.01.

18 090 162

Årets rehabilitering/påkostning

0

Bokført verdi pr. 31.12

18 090 162

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	1 373 375	924 019
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	14 499	20 600
1966 Finanskonto	0	9 107
Sum	1 387 874	953 726

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	5 300	5 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 107 357	1 144 321
Årets resultat	1 295 725	963 036
Egenkapital pr. 31.12	3 408 382	2 112 657

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:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning:	Bygning:	Bygning og vedlikehold
Lånenummer:	15319074 20	15319074 10	15961741	16365253017
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2006	2003	2022
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.59 %
Betingelser:				Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2038	31.12.2036	31.12.2033	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 424 400	3 527 000	7 805 826	7 050 000
Lånesaldo 01.01:	2 596 357	1 877 766	3 017 409	6 000 789
Avdrag i perioden:	123 003	108 004	243 201	320 692
Lånesaldo 31.12:	2 473 354	1 769 762	2 774 208	5 680 097
Saldo 5 år frem i tid:	1 767 014	1 149 311	1 376 317	3 814 355

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	13	312 631	4 064 203
	20	238 059	4 761 180
	20	193 601	3 872 020

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 8 106 997,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	5 481 100
Sum	5 481 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 18 178 521,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 20 154 101,-.

Resultat og balanse med noter for Løpstrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løpstrand Borettslag

Styreleder	Lars-Ørjan Trolid Frantzen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Børge André Åsli (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Richard Dagfinn Normann (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ida Marie Larssen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Kristin Syraksen (sign.)	20.02.2025

Til generalforsamlingen i Løpstrand Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



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.

Årsmøtesak 2025. Boforholdene i Naustberget 13

Flyttet inn i leiligheten i 2012. Da ble det sagt fra megler, tidligere eier og leder at balkongen skulle renoveres og bygges ut. Det ble gjort befaringer av tidligere leder og alle i styret har visst om balkongen. Forundringen er hvorfor ble ikke denne renoveret når alle andre er renoveret?

I april 2022 ble det informert om størrelsen på balkongen av tidligere leder. Målene jeg fikk på mail 4/4-22 var 3.6x6.5. Målene i dag er ca 2.30x6.30. I samtale med Areal stemte ikke målene som var mottatt fra tidligere leder Areal hadde fått andre mål fra tidligere leder og det viste seg at målene ikke var i samsvar med de jeg har fått. Jeg har forholdt meg til målene fra styret Det begynte med press og trusler slik at i mai 2022 ble det så ille med maktesløshet angående balkongen at advokat måtte inn pga av helsemessige ødeleggelser.

I mai 2022 ble det to saker som gikk parallelt hos advokat bod og balkong.

I 2024 stevnet styret meg for retten angående boden, angående balkongen kom det fra advokaten hos Nobl at det måtte det tas til årsmøtet 2025
Advokat honorar på ca 200.000.- som undertegnede har hatt i saken.

Årsmøte saken er veldig viktig for borettslaget, da saken er i et domstol dokument fra 2024. Et møte i domstolen er gjennomført og neste domstol møte blir 8/5-25, da skal årsmøte saken bli tatt med i vurderingen for hva som blir til borettslagets beste.

Hvorfor borettslaget må få denne årsmøte saken i 2025 bevist unnlatelse å gjør noe med balkongen og har sine forklaring i domstol dokumentene.

Bildene er fra domstols dokumentene og viser årsaken til at advokat kom inn i bildet.

Bilde 1:

Viser uverdige boforhold over mange år. Tre eiere i 2 etg har hatt slike forhold. Pga lysforholdene i 1 etg er ikke noe gjort.

Undersiden av balkongen beskriver en halvferdig forlatt balkong.

Dette er synet til min nye nabo.

Det har vært råte og det er trødd gjennom bordene på min balkong. Areal kom å skiftet 2 bordlengder.

Det er uforsvarlig å ha flere personer samtidig på balkongen.

Da den er forlatt halvferdig renner alt som mistes og nedbøren renner rett ned til naboen.

Bilde 2

Beskriver en sjenerende påtvunget forskjell på 1 og 2 etg, uverdige boforhold hvor man ikke får privatliv. Og ulike størrelser på balkongene i 2 roms leilighetene.

Det kan være fare for skade da noen sekunders uoppmerksomhet kan påføre skader på personer av ting som har havner over kanten. Sjenerende og aldri vite hva som kommer over kanten og likeså aldri vite når et hode dukker frem for å snakke med kjente som går på veien.

Privatliv skal man ha når man evt. soler seg, eller har bord med gjester og påtvunget beskuelse er uverdigg. Ingen har ville bod slik eller hatt noen av sine boende under slike forhold uten å reagert. Alle har vi en plikt å si fra.

Bilde 3,4,5 er bevis på hvordan balkongene i Naustberget 13 og 15 er ulike bildene i Naustberget 1 til 7 og Nonshaugen 17 til 23 med lik avslutning. Et ikke sjenerende innsyn til naboen og et verdigg privatliv kreves.

Forslag til tiltak:

Ber om at eier og styret kommer i dialog om målene og gjør balkongen ferdiggstilt. Målene som har vært lagt frem av styret tidligere den 4/4- 22 til meg kan diskuteres?

Håper på en positiv avslutning på saken.

Håper styret sender kopi til Nobl advokat

Bodø: 13/2-25

Anne May Skogmo

Hilsen Anne May Skogmo

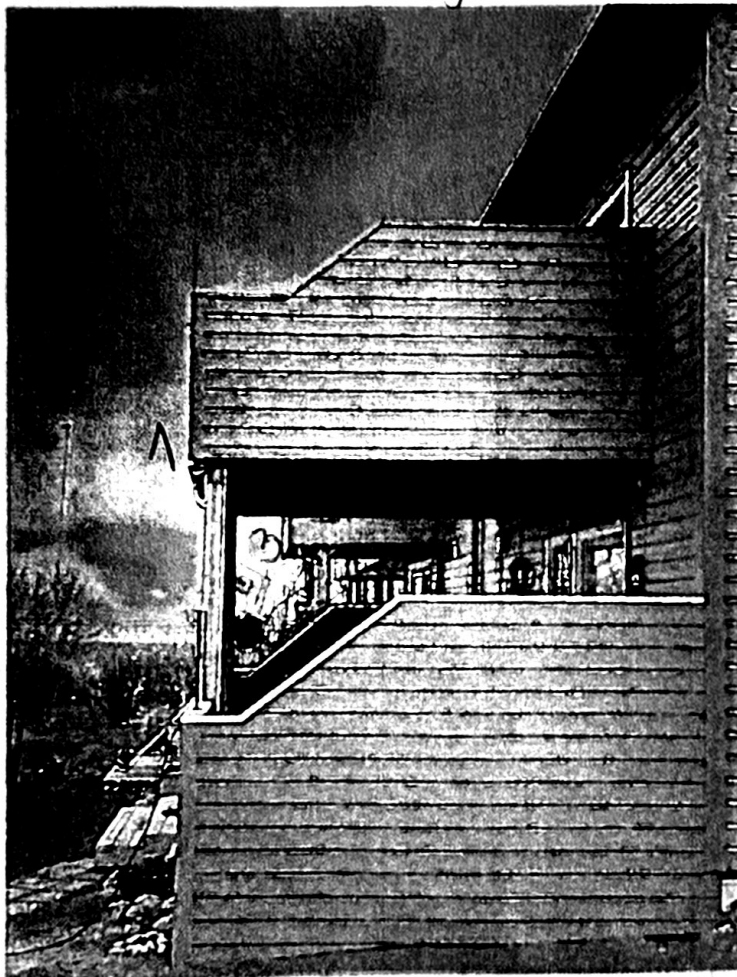
Kopi: Advokatkontor Aga

4



© LIVE PHOTO

Nauvstberg el 1 → 7.



<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbi/inbox?projector=1>

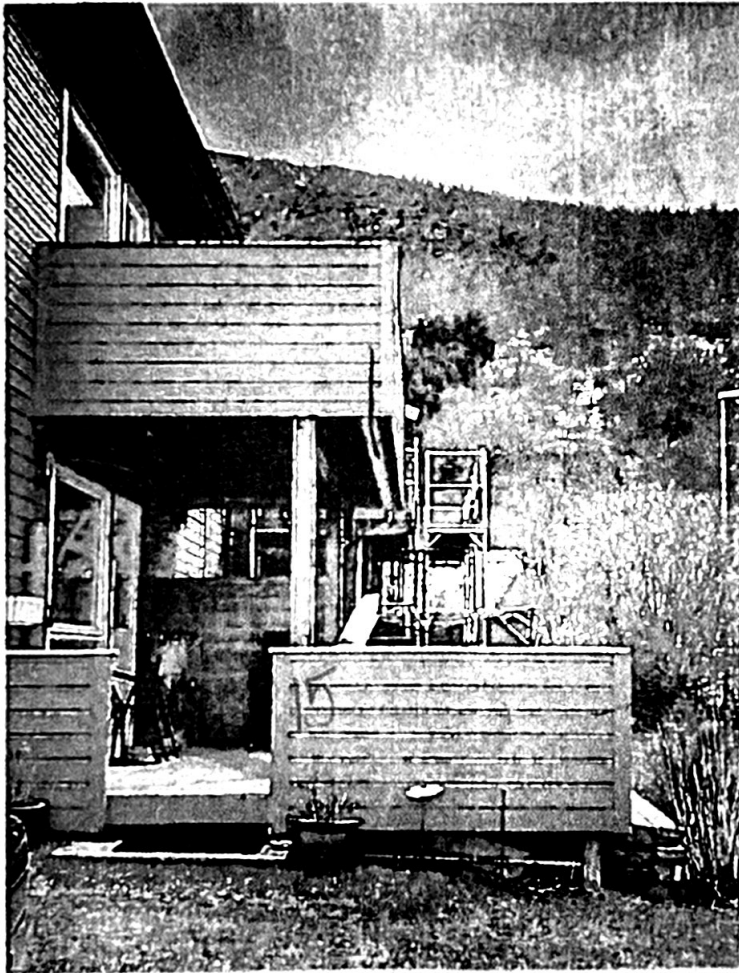
1/1

③

17.02.2020, 10:29

IMG-3207.PNG

Naustrøberget 13c15



<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbi#inbox?projector=1>

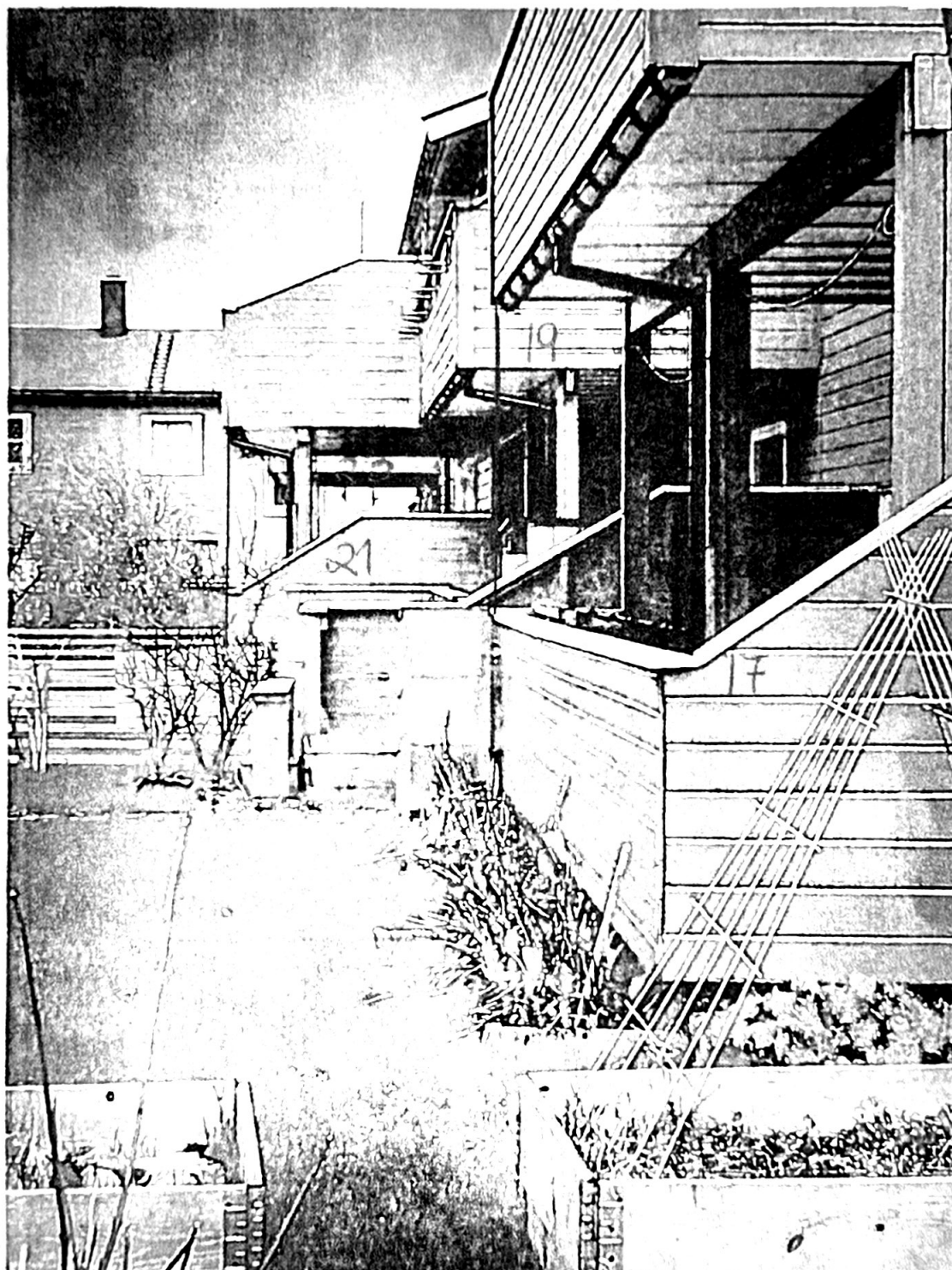
1/1

5

Monshaugen 17→23

17.02.2023, 10:29

IMG-2122.jpg

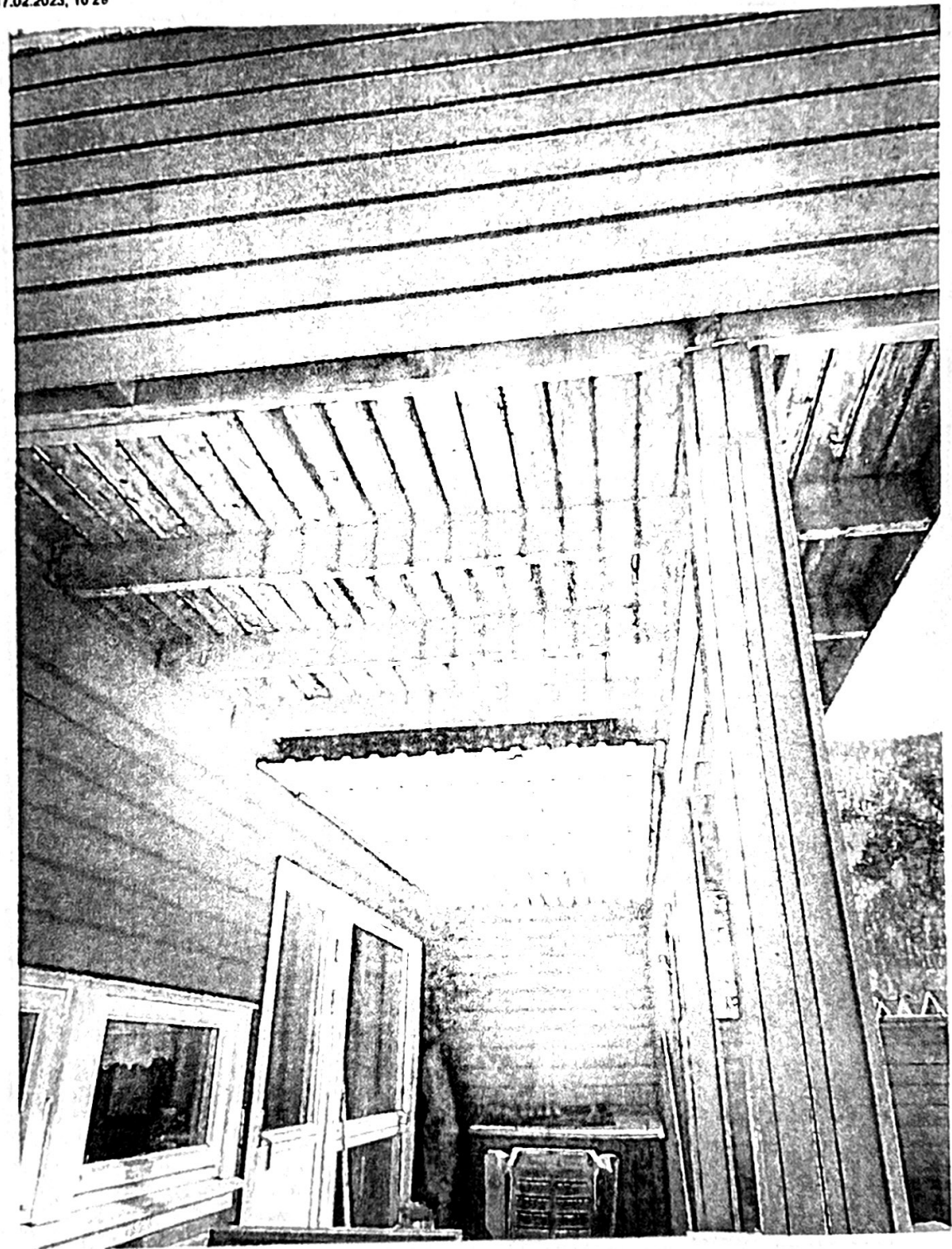


①

17.02.2023, 10 29

IMG-1891.jpg

4/ANIF4_1609/664190



<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl=inbox?projector=1>

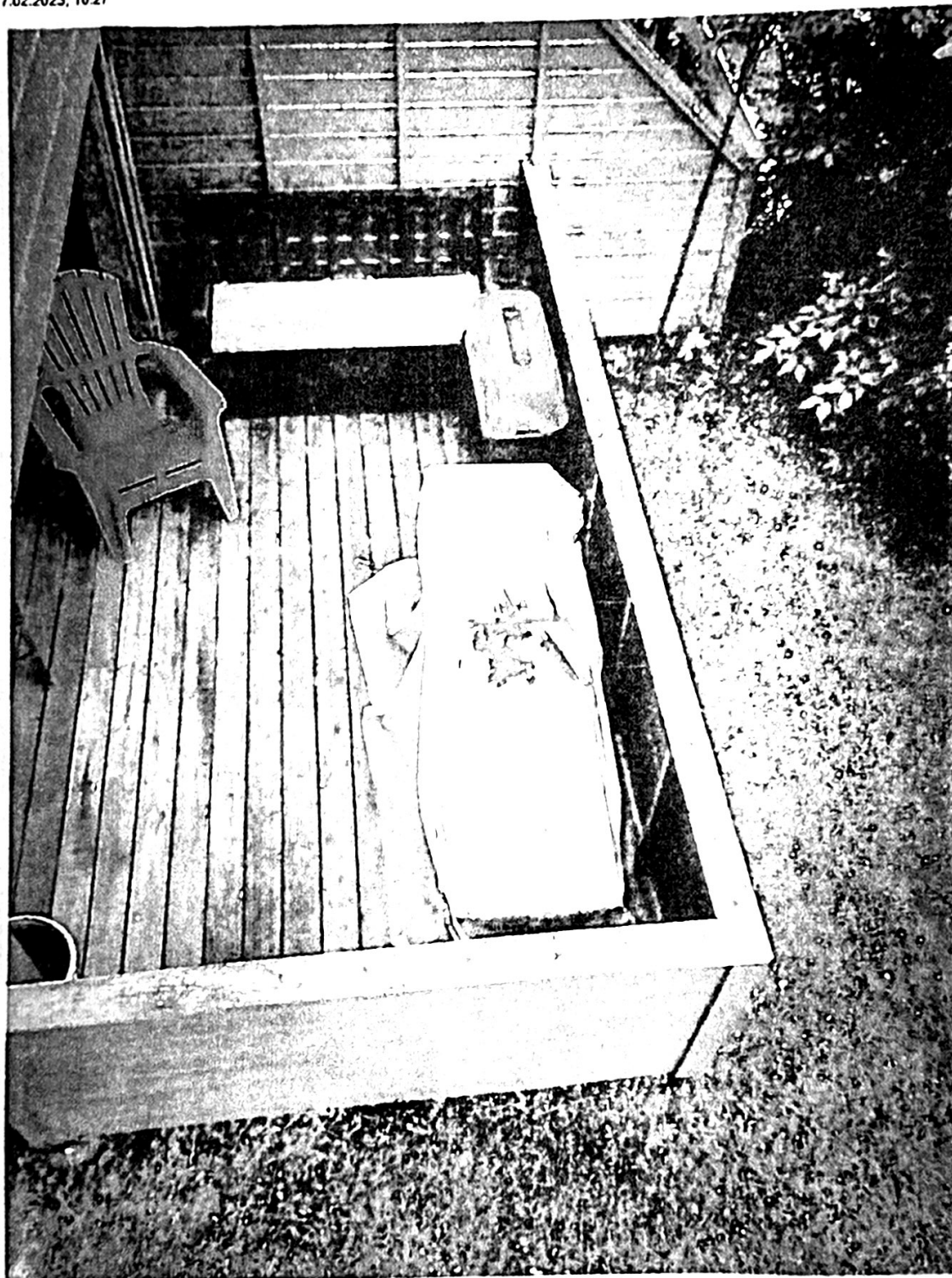
1/1

2

17.02.2023, 10:27

IMG-2327.JPG

24/ANIF4_1609/664189



VEDTEKTER

for **Løpstrand** borettslag org nr 951 073 083
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.01.85, endret 21.06.2007, 09.06.16, 29.05.17, sist endret 18.06.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løpstrand 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 andelseiers eller ektefelles 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.

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

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. Den enkelte andelseier har også ansvar for å vedlikeholde indre deler av balkongen/terrassen.

(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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 eventuell takrenne på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten til andelseier omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(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.

(8) Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for det borettslaget selv har bygd. Terrasser, boder, elbilladere, utebelysning, utekran, levegger osv. som er reist av andelseier ligger ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres og installasjonen utgjør en fare for mennesker eller boligmassen, kan borettslaget pålegge andelseier å fjerne ovennevnte.

(9) Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner eller større inngrep på felles boligmasse som fellesinngang, yttervegg, terrasse og utbebod. Samt oppføring av bygg, platting, terrasse ol. på fellesareal.

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, varmtvannstank, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når andelseier får tillatelse til å sette inn vinduer e.l. skal arbeidet utføres av fagpersoner og det skal leveres ferdigattest. Slikt arbeid betales av andelseier.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(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.

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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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. Regler for parkering og dugnad

11-1 Generelt om parkering.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. Styret skal også sørge for skilting og merking av parkeringsplasser.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper, for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område.

Brudd på disse regler av andelseiere eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

11-2 Fordeling av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser kan ikke kjøpes eller selges, andelseiere har disposisjonsrett etter følgende fordeling:

Alle andelseiere har rett på og disponere en fast parkeringsplass per boenhet.

Nummerert plass tildeles av styret, under særskilte omstendigheter kan styret endre på tildelt nummer.

Andelseier som ikke benytter disponert parkeringsplass kan leie den ut. Det er kun tillatt å leie ut til andre andelseiere.

Ved intern bytting av parkeringsplass mellom andelseierne skal styret informeres.

Andelseiere i Nonshaugen 13, 15, 17, 19, 21, 31, 33, 35, 39 og 41 kan disponere gangvei foran egen dør til parkering.

Det gjøres forbehold om at dimensjon til bilen må passe innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen med tilstrekkelig margin.

11-3 Leie av ekstra parkeringsplass

Andelseiere kan søke styret om leie av parkeringsplass nummer to ved ledig kapasitet, leien fastsettes av styret.

Er det fleres søkere enn antall plasser, skal boansiennitet i borettslaget være avgjørende - dernest medlemsnummer i BBL.

Etter første runde av tildeling vil det evt. bli utarbeidet en venteliste.

11-4 El-bil

Det er tillatt å parkere el-bil på den tildelte plassen i borettslaget. Andelseiere som ønsker å lade el-bil i borettslaget må på forhånd søke om godkjenning fra styret.

Styret skal tilse at lading ikke kommer i konflikt med snørydding, fellesarealer o.l.

Lading kan først skje etter godkjenning fra styret. Ladepunktet må være godkjent for el-bil-lading.

Ladeuttak må være på areal tilhørende egen andel, andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon av ladeuttak.

11-5 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiers bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a) Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b) Vedlikehold av samme anlegg
- c) Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnader etter satser som styret fastsetter.

11-6 Bomiljøutvalg

Det skal velges et bolmiljøutvalg ved generalforsamling. Bomiljøutvalget skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Vervet blir på to år og det er ønskelig med to medlemmer fra hver side av butikken. Dette er et frivillig verv og man kan selv fratre sitt verv dersom man ønsker.

Det utbetales et årlig honorar som fastsettes av styret. Vervet er for 2 år av gangen og valget utføres på generalforsamling. Bomiljøutvalget konstituerer seg selv, og skal ha en leder. Leder av bomiljøutvalget skal innkalle alle medlemmer til samtlige møter og påse at det føres protokoll fra disse. Bomiljøutvalget oppnevner et medlem som har tale og forslagsrett i styret, men ikke stemmerett.

Styret kan supplere bomiljøutvalget hvis generalforsamlingen ikke finner tilstrekkelig med medlemmer, eller medlemmer trekker seg i løpet av sin periode. Bomiljøutvalget er vedtaksdyktige når minst halvparten av medlemmene er til stede og kan avgi stemme.

Bomiljøet søker styret om økonomiske midler til gjennomføring av arrangement/oppgaver og forelegger styret et budsjett for kommende år innen utgangen av oktober. Styret skal sette av midler til bomiljøtiltak i årlig budsjett.

Bomiljøutvalgets hovedoppgave er:

- Arrangere sosial tiltak for borettslagets medlemmer
- Sørge for at borettslagets lekeplass er i ordentlig stand
- Arrangere og innkalle til dugnad/frivillig arbeid
- Føre liste fra juni til mai over hvem som har deltatt i frivillig arbeid for borettslaget. Listen overleveres til styret i utgangen av juni.
- Komme med forslag om hva som kan gjøres for å bedre bo- og levestandard i borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

VEDTEKTER

for **Løpstrand** borettslag org nr 951 073 083
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.01.85, endret 21.06.2007, 09.06.16, 29.05.17, sist endret 18.06.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løpstrand 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 andelseiers eller ektefelles 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.

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

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. Den enkelte andelseier har også ansvar for å vedlikeholde indre deler av balkongen/terrassen.

(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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 eventuell takrenne på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten til andelseier omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(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.

(8) Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for det borettslaget selv har bygd. Terrasser, boder, elbilladere, utebelysning, utekran, levegger osv. som er reist av andelseier ligger ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres og installasjonen utgjør en fare for mennesker eller boligmassen, kan borettslaget pålegge andelseier å fjerne ovennevnte.

(9) Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner eller større inngrep på felles boligmasse som fellesinngang, yttervegg, terrasse og utbebod. Samt oppføring av bygg, platting, terrasse ol. på fellesareal.

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, varmtvannstank, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når andelseier får tillatelse til å sette inn vinduer e.l. skal arbeidet utføres av fagpersoner og det skal leveres ferdigattest. Slikt arbeid betales av andelseier.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(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.

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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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. Regler for parkering og dugnad

11-1 Generelt om parkering.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. Styret skal også sørge for skilting og merking av parkeringsplasser.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper, for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område.

Brudd på disse regler av andelseiere eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

11-2 Fordeling av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser kan ikke kjøpes eller selges, andelseiere har disposisjonsrett etter følgende fordeling:

Alle andelseiere har rett på og disponere en fast parkeringsplass per boenhet.

Nummerert plass tildeles av styret, under særskilte omstendigheter kan styret endre på tildelt nummer.

Andelseier som ikke benytter disponert parkeringsplass kan leie den ut. Det er kun tillatt å leie ut til andre andelseiere.

Ved intern bytting av parkeringsplass mellom andelseierne skal styret informeres.

Andelseiere i Nonshaugen 13, 15, 17, 19, 21, 31, 33, 35, 39 og 41 kan disponere gangvei foran egen dør til parkering.

Det gjøres forbehold om at dimensjon til bilen må passe innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen med tilstrekkelig margin.

11-3 Leie av ekstra parkeringsplass

Andelseiere kan søke styret om leie av parkeringsplass nummer to ved ledig kapasitet, leien fastsettes av styret.

Er det fleres søkere enn antall plasser, skal boansiennitet i borettslaget være avgjørende - dernest medlemsnummer i BBL.

Etter første runde av tildeling vil det evt. bli utarbeidet en venteliste.

11-4 El-bil

Det er tillatt å parkere el-bil på den tildelte plassen i borettslaget. Andelseiere som ønsker å lade el-bil i borettslaget må på forhånd søke om godkjenning fra styret.

Styret skal tilse at lading ikke kommer i konflikt med snørydding, fellesarealer o.l.

Lading kan først skje etter godkjenning fra styret. Ladepunktet må være godkjent for el-bil-lading.

Ladeuttak må være på areal tilhørende egen andel, andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon av ladeuttak.

11-5 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiers bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a) Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b) Vedlikehold av samme anlegg
- c) Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnader etter satser som styret fastsetter.

11-6 Bomiljøutvalg

Det skal velges et bolmiljøutvalg ved generalforsamling. Bomiljøutvalget skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Vervet blir på to år og det er ønskelig med to medlemmer fra hver side av butikken. Dette er et frivillig verv og man kan selv fratre sitt verv dersom man ønsker.

Det utbetales et årlig honorar som fastsettes av styret. Vervet er for 2 år av gangen og valget utføres på generalforsamling. Bomiljøutvalget konstituerer seg selv, og skal ha en leder. Leder av bomiljøutvalget skal innkalle alle medlemmer til samtlige møter og påse at det føres protokoll fra disse. Bomiljøutvalget oppnevner et medlem som har tale og forslagsrett i styret, men ikke stemmerett.

Styret kan supplere bomiljøutvalget hvis generalforsamlingen ikke finner tilstrekkelig med medlemmer, eller medlemmer trekker seg i løpet av sin periode. Bomiljøutvalget er vedtaksdyktige når minst halvparten av medlemmene er til stede og kan avgi stemme.

Bomiljøet søker styret om økonomiske midler til gjennomføring av arrangement/oppgaver og forelegger styret et budsjett for kommende år innen utgangen av oktober. Styret skal sette av midler til bomiljøtiltak i årlig budsjett.

Bomiljøutvalgets hovedoppgave er:

- Arrangere sosial tiltak for borettslagets medlemmer
- Sørge for at borettslagets lekeplass er i ordentlig stand
- Arrangere og innkalle til dugnad/frivillig arbeid
- Føre liste fra juni til mai over hvem som har deltatt i frivillig arbeid for borettslaget. Listen overleveres til styret i utgangen av juni.
- Komme med forslag om hva som kan gjøres for å bedre bo- og levestandard i borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løpstrand Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - Løpsmarka skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Lars-Ørjan Trolid Frantzen

Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/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: Robert Daniel Bredesen

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: 20

Stemmeberettigede tilstede: 20

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

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 om økning av styrehonorar fra kr. 100.000 til kr. 120.000

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 120.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/26

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Det lyktes ikke å velge valgkomité på fjorårets generalforsamling.

Styret har forsøkt å finne andelseiere som ønsker å stille til valg i styret. Det har kun kommet inn ett navn

Kristin Syraksen er på valg - ønsker ikke gjenvalg

Børge Andre Åsli er på valg - tar gjenvalg

Richard Norman - ønsker å trekke seg fra styret siden han skal flytte fra borettslaget

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:

Børge Andre Åsli gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Lena Andreassen velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

Robert Bredesen velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Astrid Nilsen er på valg - Tar gjenvalg

Robert Bredesen er på valg - Tar gjenvalg

Ellen Adolfsen er på valg - Tar gjenvalg

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:

Gjenvalg av varamedlem Astrid Nilsen - 1 år.

Gjenvalg av varamedlem Ellen Adolfsen - 1 år

Nytt varamedlem Ørjan Olsen - 1 år

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Lars Ørjan Trolid Frantzen, 2024, 2 år

Styremedlem: Ida Marie Larsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Børge Andre Åsli, 2025, 2 år

Styremedlem: Lena Andreassen, 2025, 2 år

Styremedlem: Robert Bredese, 2025, 2 år

Varamedlem: Astrid Nilsen, 2025, 1 år

Varamedlem: Ellen Adolfsen, 2025, 1 år

Varamedlem: Ørjan Olsen, 2025, 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomité for 2024/2025

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Nicolai Frantzen og Kjell Eugen Andersen velges som valgkomité for perioden 2025/26.

5.4 Valg av bomiljøutvalg

Det har ikke vært foretatt valg til Bomiljøutvalget siden 2021. Medlemmene som da ble valgt var valgt inn for to år. Dermed er det ikke et aktivt utvalg per i dag.

Ved generalforsamling så sa Kristin Syraksen og Nicolai Frantzen seg villig til å sitte i Bomiljøutvalget, men dette er ikke tilstrekkelig iht. lagets vedtekter.

Vedtak:

Generalforsamlingen fatter ingen vedtak, og det velges dermed ikke inn kandidater til Bomiljøutvalget for kommende periode.

6. INNKOMNE SAKER**6.1 SAK FRA ANDELSEIER ANNE MAY SKOGMO - BOFORHOLDENE I NAUSTBERGET 13**

Andelseier hadde ikke mulighet å stille på generalforsamlingen, og har dermed valgt å trekke sin sak.

Vedtak:

Saken ble trukket tilbake.

6.2 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - HØYDE PÅ BUSKER

Hagebusker/prydbusker må ikke få vokse og være til hinder for verken andelseier på samme rekke eller bli så høy at de hindrer sollys og utsikt for dem som bor i andre etasje.

Forslag til vedtak:

Max høyde på 1,5 til 2 meter.

Styrets innstilling:

Det legges til i husordensreglene at prydbusker/hekk ikke skal overstige 2 meter.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Det legges til i husordensreglene at prydbusker/hekk som er til sjenanse for andre andelseiere ikke skal overstige 2 meter.

6.3 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - VAKTMESTER I BORETTSLAGET

Borettslaget har andelseiere som er utdannet/ faglig og dyktige og kan bistå borettslaget med diverse som waterguard/ vannstopper , kutting av trær ol.

Forslag til vedtak:

De har lyst å bidra til borettslaget. Gjøre avtale med den enkelte om hva de vil bidra med. De får betalt time for time.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen avviser saken. Dersom beboere i borettslaget har formell kompetanse og selv ønsker å bidra i borettslaget, kan de det gjelder ta kontakt med styret.

Vedtak:

Styrets innstilling valgt med én stemme mot.

6.4 SAK FRA ANDELSEIER KRISTIN SYRAKSEN - BEBOERMØTE

Beboermøte bør tilstrebes å ha for andelseierne i borettslaget. Andelseierne er eiere av sin del i laget.

Forslag til vedtak:

Beboermøte bør tilstrebes å ha 1 til 2 ganger i året vår og høst. Generalforsamlinga er på våren. Ut fra behovet ha beboermøte evt i forbindelse med generalforsamlingen. For å slippe at generalforsamlinga blir beboermøte.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen avviser saken. Dersom beboere har behov for beboermøter kan dette meldes inn til styret, som da vil vurdere behovet for dette. Likeledes innkaller styret til beboermøte når styret ser behov for det.

Vedtak:

Avstemming: Forslag til vedtak fra andelseier ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Beboermøte bør tilstrebes å ha 1 til 2 ganger i året vår og høst. Generalforsamlinga er på våren. Ut fra behovet ha beboermøte evt i forbindelse med generalforsamlingen. For å slippe at generalforsamlinga blir beboermøte.

6.5 SAK FRA ANDELSEIER LENA STORMO OLSEN - DØRLÅS

Vi i Naustberget 21-23 er ofte på vår/sommer plaget med ungdommer som kommer inn fellesgang og forstyrrer mye. Dette er gjenganger om sommeren, kan være at vi er lett bytte da vi er nærmest inngang til butikk.

Forslag til vedtak:

Ønskelig med kodelås eller digital dørlås

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen avviser saken. Andelseiere i oppgangen bes om å gå sammen og bli enige om døren i fellesinngangen skal holdes låst til enhver tid. Dersom beboere går for å ha døren låst må andelseierne selv montere dørklokker med navn på utsiden av fellesinngang

Vedtak:

Avstemming: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Generalforsamlingen avviser saken. Andelseiere i oppgangen bes om å gå sammen og bli enige om døren i fellesinngangen skal holdes låst til enhver tid. Dersom beboere går for å ha døren låst må andelseierne selv montere dørklokker med navn på utsiden av fellesinngang.

6.6 SAK FRA STYRET - STYRESAMMENSETNING

Siden det ved utsendelse av sakspapirer til generalforsamlingen ikke har lyktes styret å finne tilstrekkelig mange kandidater til å opprettholde antall medlemmer i styret, slik som beskrevet i punkt 8-1 (1) i vedtektene, foreslår vi at styrets sammensetning i fremtiden består av styreleder, samt tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

Ordlyden i vedtektenes punkt 8-1(1) endres til; "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer."

Vedtak:

Saken trekkes tilbake da et fulltallig styre ble valgt i sak 5.

6.7 SAK FRA STYRET - BOMILJØUTVALG

Det er kun kommet inn ett navn som forslag til medlem i bomiljøutvalget ved utsendelse av sakspapirene til generalforsamlingen.

Dersom det lykkes å rekruttere minst tre medlemmer og en vara til utvalget, foreslår vi å endre dette i vedtektene.

Dersom det ikke lykkes å velge et fulltallig bomiljøutvalg foreslår styret at bomiljøutvalget legges ned. Dette krever da at punkt 11-6 i vedtektene i sin helhet tas ut av vedtektene.

Forslag 1. Ordlyden i vedtekten endres til; "Bomiljøutvalget skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Vervet er på to år og det er ønskelig med medlemmer fra begge sider av butikken."

Forslag 2. Bomiljøutvalget legges ned og hele punkt 11-6 fjernes fra vedtektene.

Generalforsamlingen kom med et nytt forslag nr 3: "Det kan velges et bomiljøutvalg på generalforsamlingen. Bomiljøutvalget skal bestå av 3 medlemmer. Vervet er på to år og det er ønskelig med medlemmer fra begge sider av butikken."

Vedtak:

Avstemming: Nytt forslag 3 vedtas enstemmig:

Vedtak: "Det kan velges et bomiljøutvalg på generalforsamlingen. Bomiljøutvalget skal bestå av 3 medlemmer. Vervet er på to år og det er ønskelig med medlemmer fra begge sider av butikken."

7. AVSLUTNING**Vedtak:**

Generalforsamling ble hevet kl. 20.15

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Løpstrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Robert Daniel Bredesen (sign.)	24.03.2025



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 11156/83

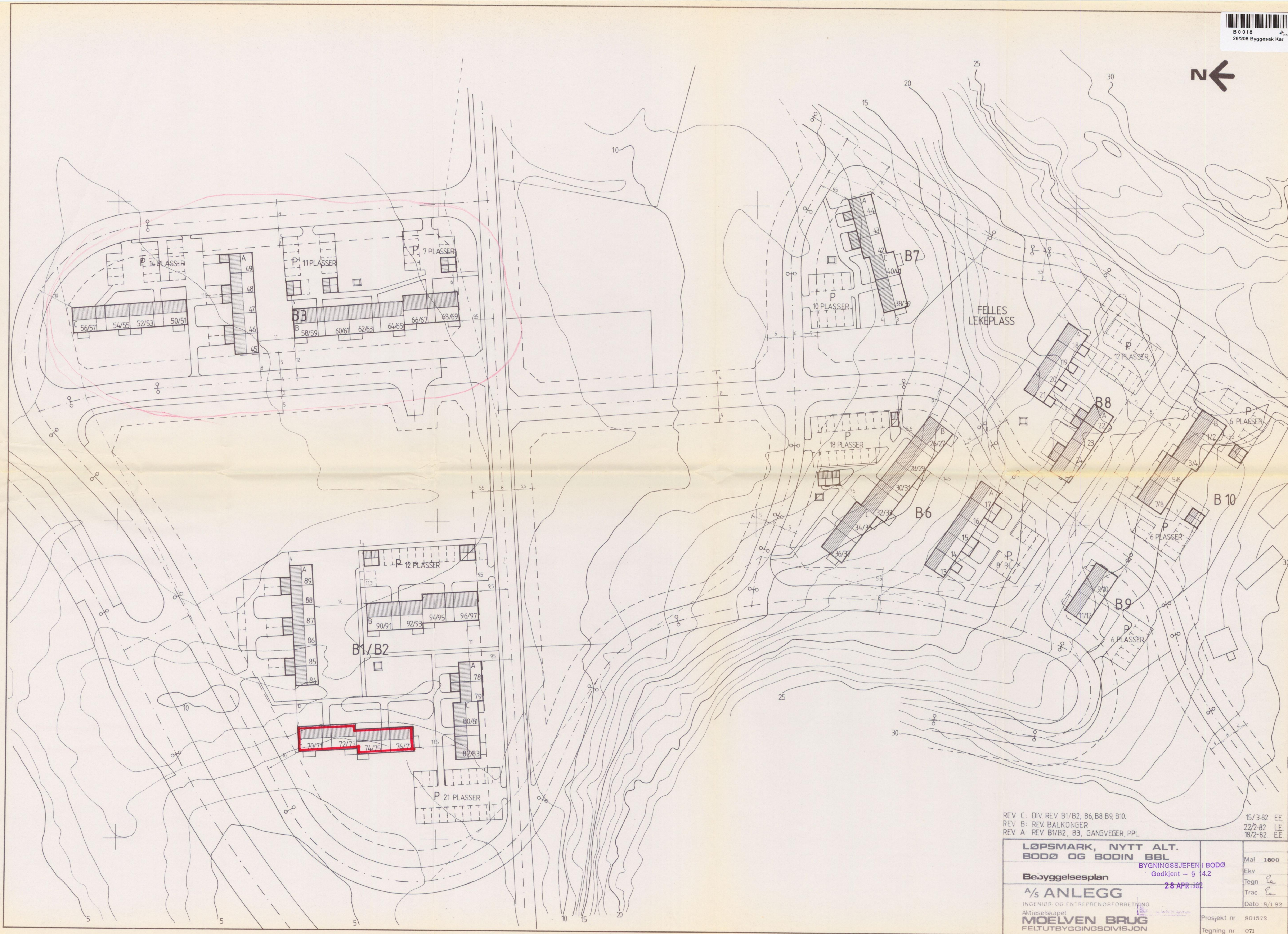
Ark nr. 503.1 JU/HSc

FERDIG-ATTEST

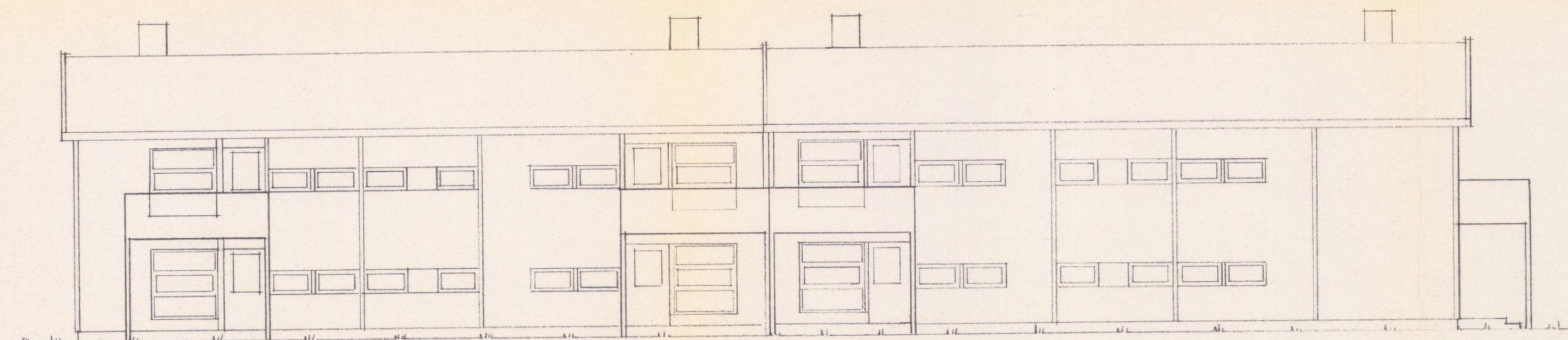
Hermed attesteres at det for A/L BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG
utførte byggearbeide på FELT B1 - B2, NR. 70 - 77, LØPSSTRAND
nemlig (8 STK. LEILIGHETER I 2 ETASJER
AREAL AV GRUNNAREAL 297,2 m²
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 28.04.82
under sak nr. 621/ 82 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 05.12.83 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av
bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er
gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den
tidligere har tjent.

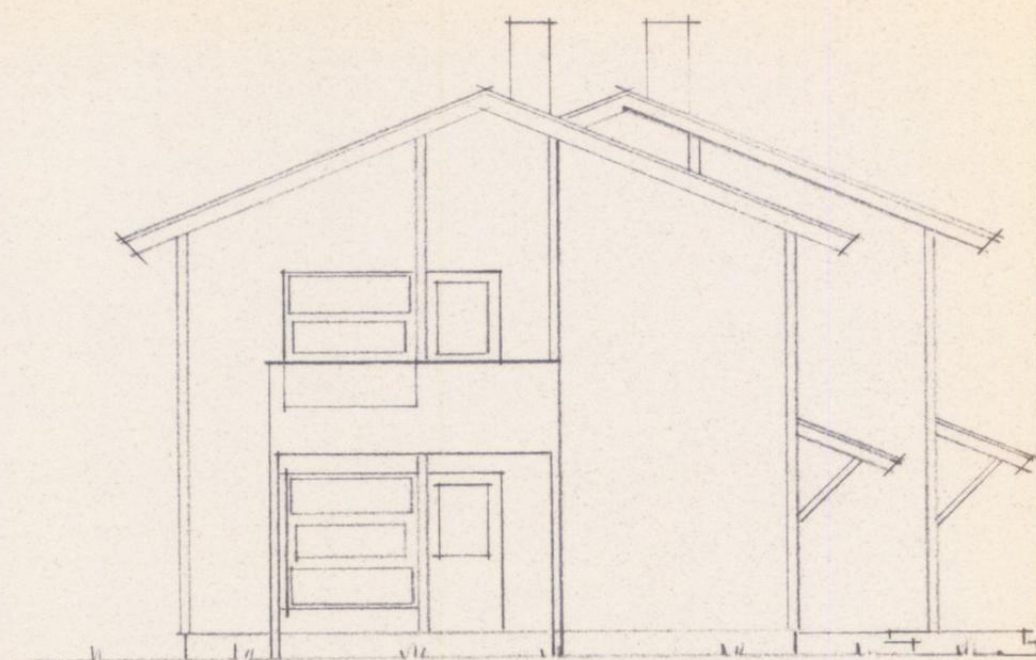
Bygningssjefen, Bodø, den 6. desember 1983Tore Sverdrup



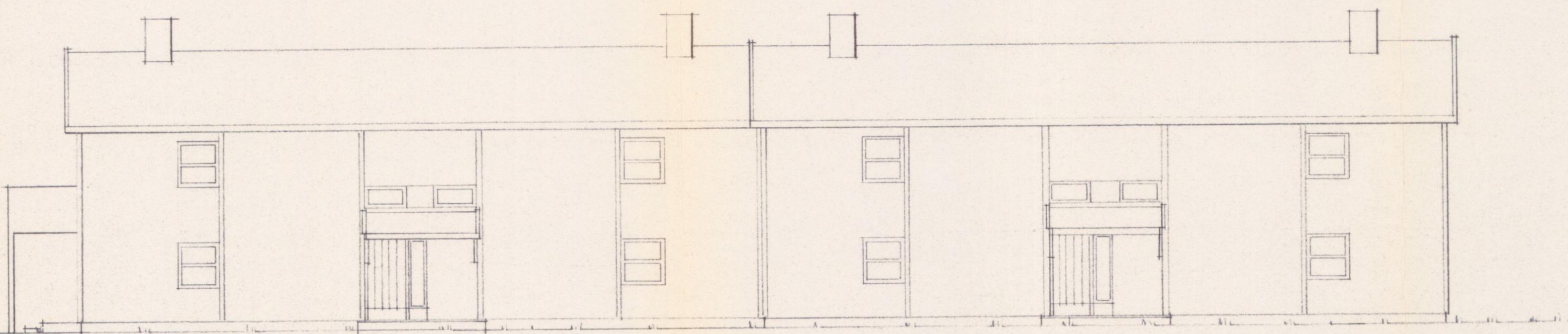
REV C: DIV REV B1/B2, B6, B8, B9, B10. REV B: REV BALKONGER REV A: REV B1/B2, B3, GANGVEGER, PPL.		15/3-82 EE 22/2-82 LE 18/2-82 EE
LØPSMARK, NYTT ALT. BODØ OG BODIN BBL BYGNINGSSJEFEN I BODØ Godkjent - § 14.2		Mal 1:500 Ekv Tegnet Trac Dato 8/1 82
Bebyggelsesplan A/s ANLEGG INGENIØR OG ENTREPRENØRFORRETNING Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON		28 APR 1982 Prosjekt nr 801572 Tegning nr 071



Hageside



Gavl



Inngangside

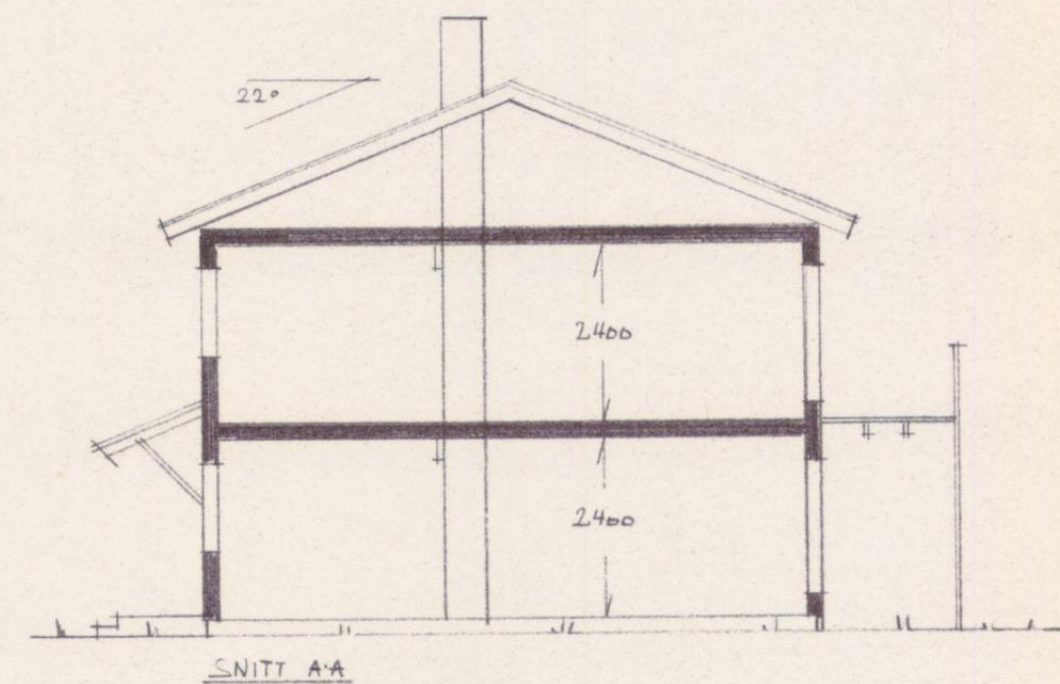
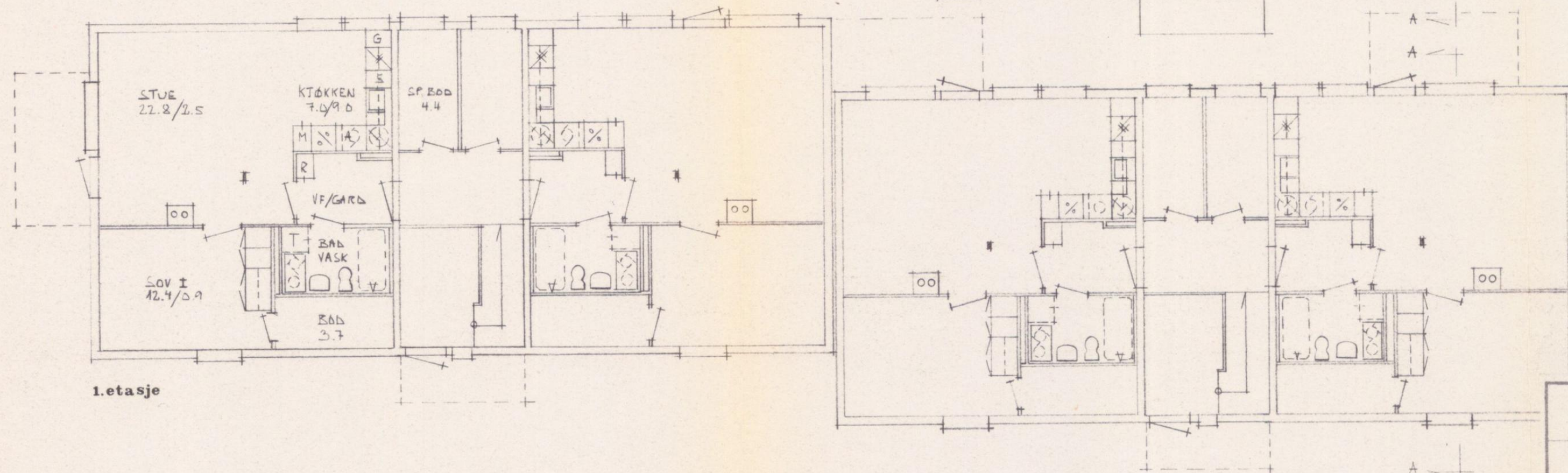
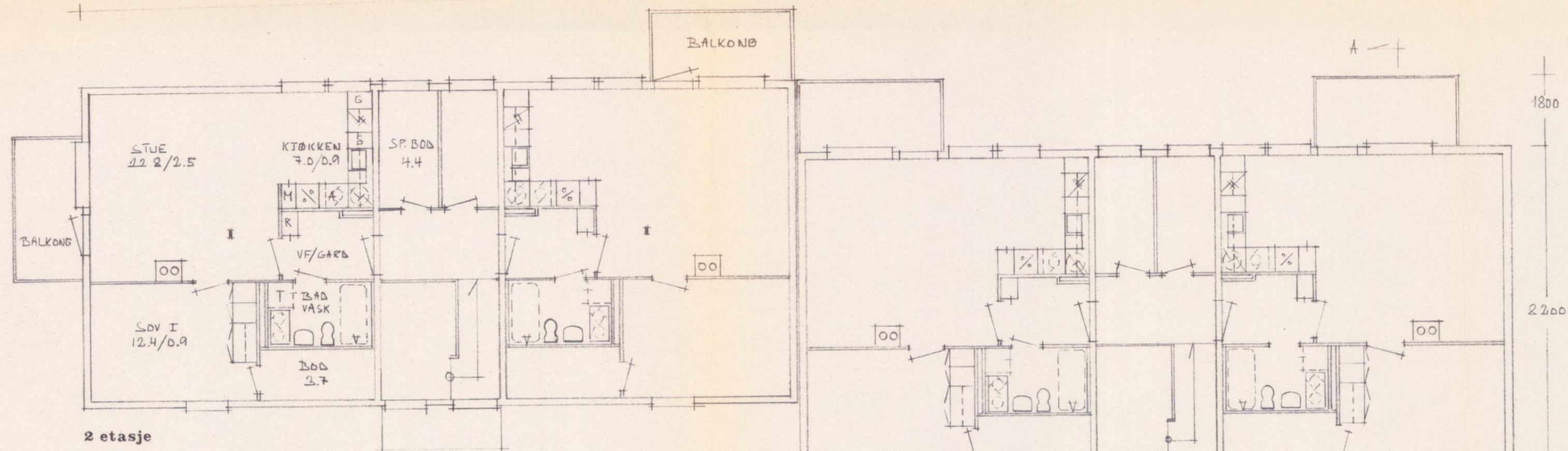


B 0019
29/208 Byggesak Teg

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
28 APR 1982

LØPSMARK, NYTT ALT. BODØ OG BODIN BBL		Mal	1:100
Hus nr 70-77		Ekv	
Fasader		Tegn	
A/s ANLEGG		Trac	9.2
INGENIØR- OG ENTREPRENØRFORRETNING		Dato	16/2 82
Aktieselskapet		Prosjekt nr	801572
MOELVEN BRUG		Tegning nr	00
FELTUTBYGGINGSDIVISJON			

36 304



B001A
29/208 Byggesak Teg

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2

28 APR 1982

LØPSMARK, NYTT ALT.
BODØ OG BODIN BBL

Hus nr 70-77
Planer og snitt

A/s ANLEGG

INGENIØR- OG ENTREPRENØRFORRETNING

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

Mal 1:100

Ekv

Tegn

Trac 1/6

Dato 16/2 82

Prosjekt nr 801572

Tegning nr 00

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV LØPSMARK.

Dato for siste behandling i bygningsrådet: 25.09.84

Vedtatt av Bodø bystyre i møte 24. januar 1985

under K. sak 2/85.

Torveig Sandbakk
Torveig Sandbakk
fung. formannskapssekretær

Paragraf 1

Bebyggelsen i planområdet skal oppføres innenfor de angitte byggegrenser. Høyden fra terreng til gesims får ikke overstige 6,5 m. Største tillatte mennehøyde er 9 m. Salløk eller pulttak skal benyttes.

Paragraf 2

Ved sin form og planløsning skal bebyggelsen i F 1 og F 3 søke å skape et velordnet handle-torg hvor gående og biler/varetransport er adskilt. Lomteareal som ikke bebygges eller er trafikkareal, skal opparbeides og stilles parkmessig.

Det kan ikke nyttes som lagerplass uten at det er tilfredsstillende visuelt skjermet.

Det tillates ikke virksomhet som ved sløy, lukt, røyk eller lys kan virke sjenerende for tilgrensende boliger. For F 2 gjelder dessuten at det ikke tillates virksomhet som medfører trafikkbelastning eller stor publikumstilstrømming.

Paragraf 3

Utnyttelsesgraden, definert som brutto bebygd grunnflate dividert på netto lomteareal, får ikke overstige 0.32 for F 1, F 2 og F 3.

Paragraf 4

For bygningsrådet behandler søknader om byggetillatelse i planområdet, skal det foreligge situasjonsplan som viser bygningens plassering, parkeringsplasser, plass for varetransport og grøntanlegg. Bestemte krav til antalle parkeringsplasser på den enkelte tomt stilles ikke.

REGULERINGSBESTEMMELSE I TILKNYTNING TIL 1. OG 2. PLAN
FOR LØPSMARK.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder for boligbebyggelse.

- a) I områder for frittliggende boliger skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- b) Utbygging av områder for konsentrert småhusbebyggelse skal skje etter tomtedelings- og bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

Planene skal vise internt trafikksystem, garasje- og parkeringsløsning, sandkasseplasser, ballsletter, transformator kiosker, evt. telefonkiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger og felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne funksjonere slik disse er regulert.

- c) I områdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etajser med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- d) Gesims- og mønehøyde for enetasjes hus skal ikke overskride henholdsvis 4 m og 6 m, og for toetasjes hus 7 m og 9 m.
- e) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

- f) Uthus/frittliggende bod kan oppføres i nabogrense. Grunnflaten skal ikke overskride 35 m².
- g) Bebyggelsens brutto gulvareal/netto tomteareal skal for frittliggende bolighus ikke overskride U=0,30 og for konsentrert småhusbebyggelse ikke overskride U=0,45. Garasjene regnes ikke med i gulvarealet.
- h) Hver boenhet skal ha biloppstillingsplasser i samsvar med Bodø kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhenging 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.

§ 4

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyde fra ferdig planert terreng til gesims skal ikke overstige 7 m.
- b) Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

- d) Bebyggelsens brutto gulvareal/netto tomtareal skal være maks 1,0.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommenes bruk, og i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

§ 5

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6

Friluftsområder.

I friluftsområdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i bygningslovens §§ 81, 82, 83, 84, 85 og 93.

§ 7

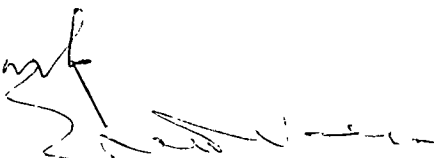
Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

- f) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 22. oktober 1987


Ole S. Aavatsmark


Erik Dahl





Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/208
Adresse: Naustberget 15
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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

Naustberget 15

Nabolaget Løpsmarka - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Løpsmarka	2 min	🚶
Linje 4, 4 N, 400	0.2 km	
Bodø stasjon	9 min	🚗
Linje F7, R75	5.8 km	
Bodø lufthavn	14 min	🚗

Skoler

Løpsmark skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
326 elever, 24 klasser	0.4 km	
Bodø videregående skole	12 min	🚗
1316 elever, 73 klasser	6.6 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min	🚗

«Fint her og en god plass å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

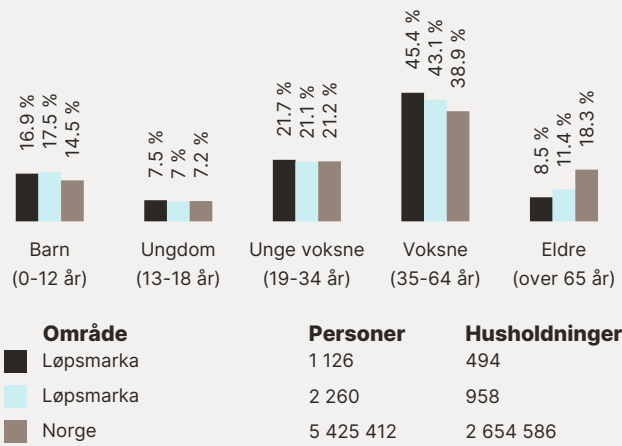


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skivik barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
73 barn	1.1 km	
Solenga naturbarnehage (1-5 år)	7 min	🚗
18 barn	4.5 km	
Nerenga barnehage (0-5 år)	7 min	🚗
32 barn	4.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Løpsmarka	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km	
Rema 1000 Rønvik	5 min	🚗

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



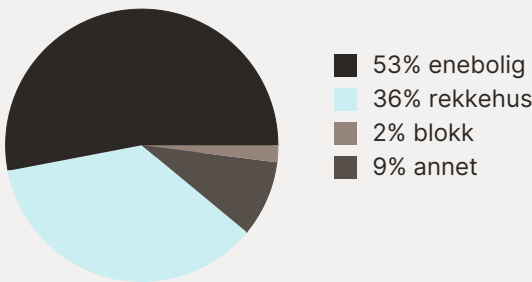
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Løpsmark skole ballbinge Ballspill	6 min  0.4 km
	Nordstrandahallen Aktivitetshall	8 min  0.5 km
	Feel24 Rønvika	6 min 
	Feel24 Bodø Performance	6 min 

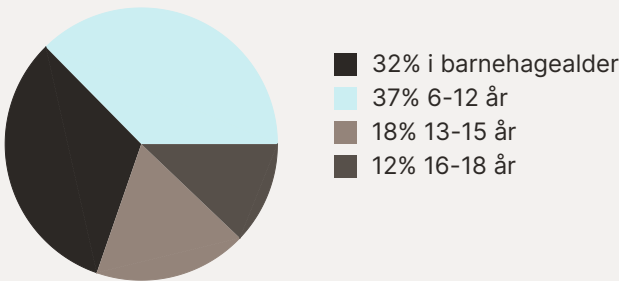
Boligmasse



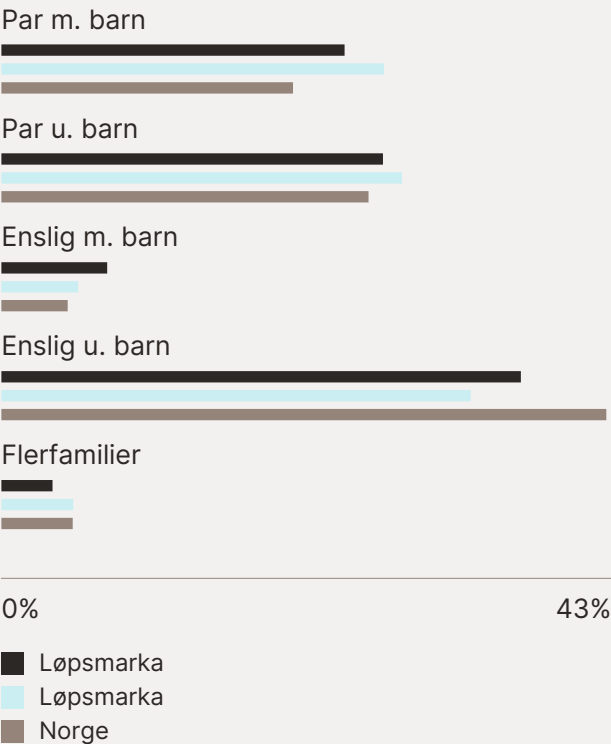
Varer/Tjenester

	Koch/Glasshuset	9 min 
	Boots apotek Sentrumsgården	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

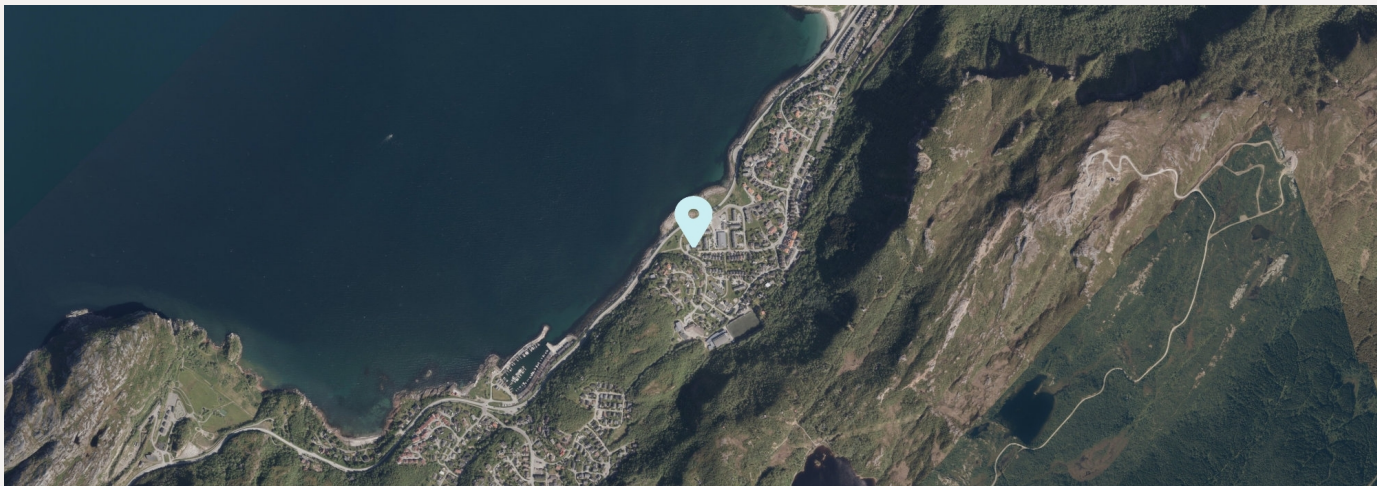


Familiesammensetning



Sivilstand

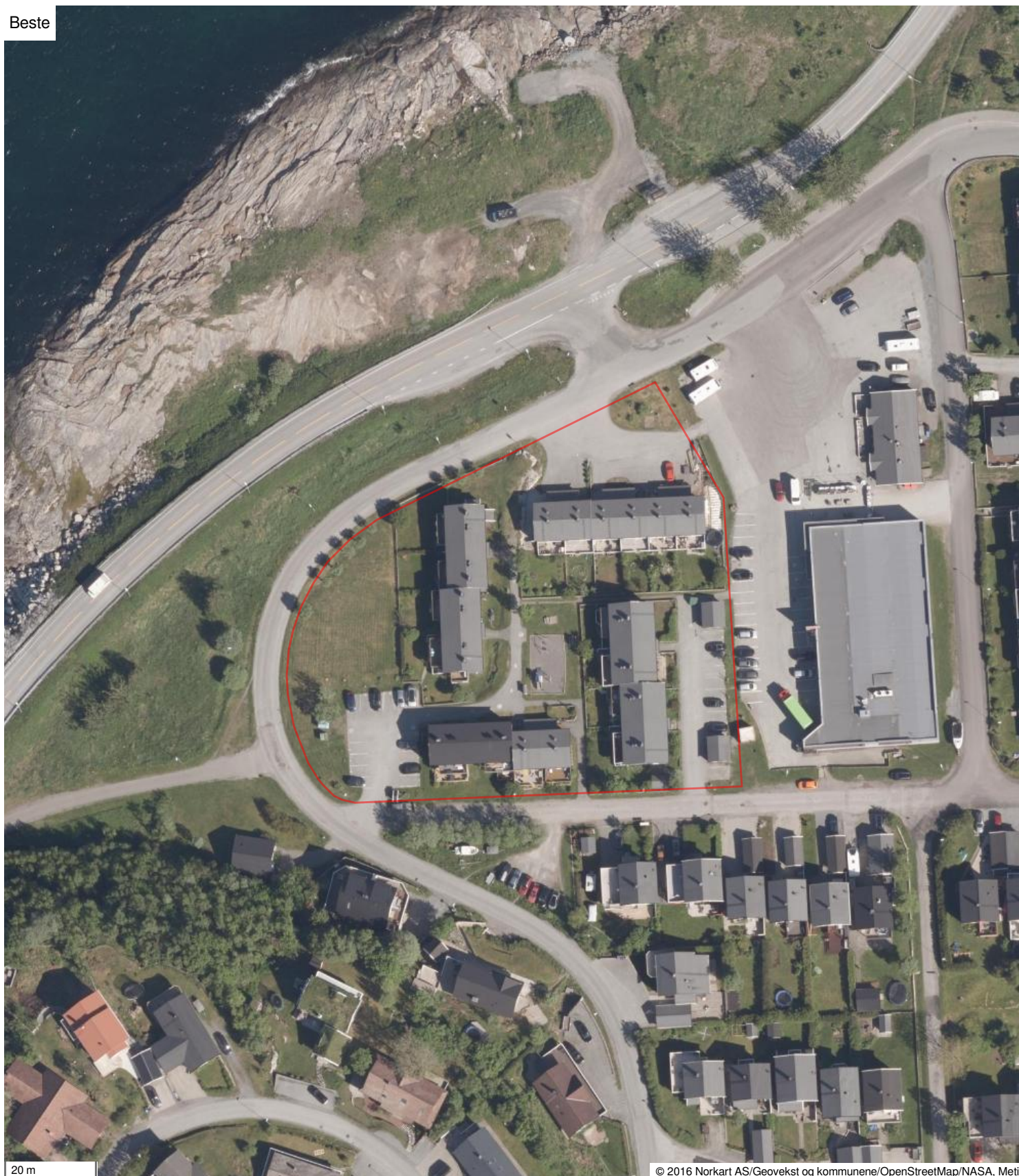
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Ortofotorapport for eiendom 1804 - 29/208//



Beste



20 m

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

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

2022



2022



2022



2018



2015



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

2014



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

2009



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

2009



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

2006



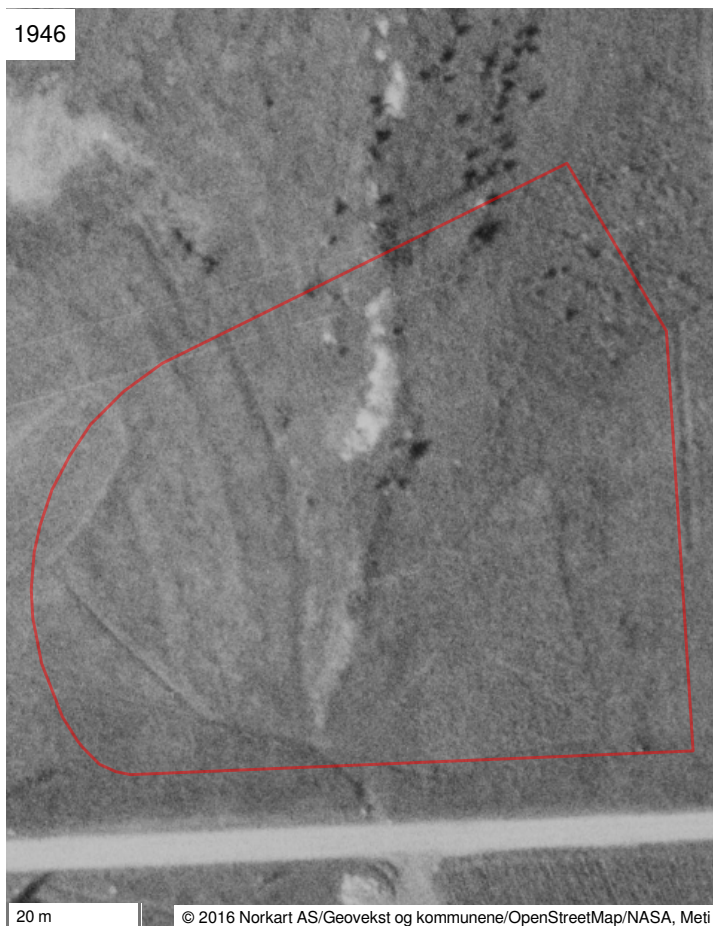
2004



2002



1946





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Naustberget 15, 8015 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gI_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	7 208 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	2 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	28 m ²
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
	Områdenavn	KBA81

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	3012_04 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3012_04)
Navn	Løpsmark. Del av.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	29.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1665/3012_01_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ²
	Formål Parkeringsplass
	Feltnavn T2
	Delareal 12 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 11 m ²
	Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 16 m ²
	Formål Forretning/Kontor
	Feltnavn F3
Id	3012 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3012)
Navn	LØPSMARK, reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	19.12.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1669/3012_best.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn VEG 1030
	Delareal 3 728 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B2
	Delareal 33 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 459 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn VEG 1032

Delareal 2 983 m²
Formål Boliger
Feltnavn B1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3012_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3012_101)
Navn	Løpsmark. Felt B1-10
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	09.03.1982
Delarealer	Delareal 22 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn NAUSTBERGI
	Delareal 21 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn NONSHAUGEN
	Delareal 7 194 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B1/B2