

# Åttringen 29

Nabolaget Alsgård - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚶 Blokkan	1 min 🚶
Linje 2, 2 N	0.1 km
✈ Bodø lufthavn	8 min 🚶
🚶 Bodø stasjon	9 min 🚶
Linje F7, R75	4.4 km

## Skoler

Bodøsjøen skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
294 elever, 20 klasser	0.8 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	16 min 🚶
22 elever, 9 klasser	1.4 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
383 elever, 22 klasser	1.5 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	19 min 🚶
269 elever, 24 klasser	1.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
317 elever, 25 klasser	2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min 🚶
Bodø videregående skole	7 min 🚶
1316 elever, 73 klasser	3.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Jektefartsmuseet Bodøsjøen	12 min 🚶
------------------------------	----------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

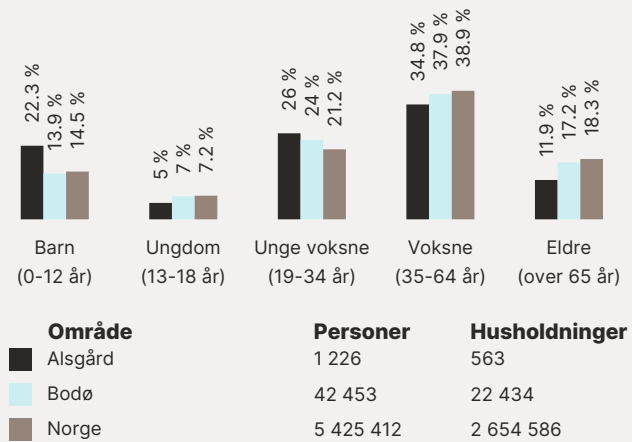


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Høflige 59/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år)	4 min 🚶
70 barn	0.3 km
Notveien naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
83 barn	0.4 km
Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
82 barn	0.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Bodøsjøen	2 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.1 km
Rema 1000 Alstad	8 min 🚶
PostNord	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100



Trafikk  
Lite trafikk 85/100

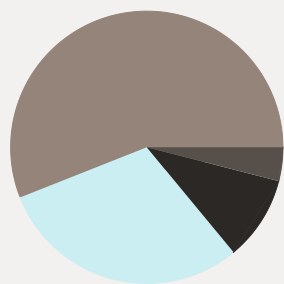


Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 77/100

## Sport

⊕ Bodøsjøen skole gymsal Aktivitetshall	4 min ⚶ 0.4 km
⊕ Bodøsjøen ballbane Ballspill, fotball	5 min ⚶ 0.4 km
⚽ Just Padel Bodø	8 min ⚶
⚽ Feel24 Alstad	8 min ⚶

## Boligmasse



10% enebolig  
30% rekkehus  
56% blokk  
4% annet

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

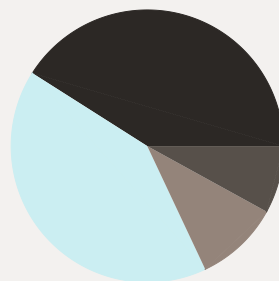
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Trekanten Kjøpesenter	4 min 🚶
📍 Apotek 1 Trekanten Bodø	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder  
41% 6-12 år  
10% 13-15 år  
8% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

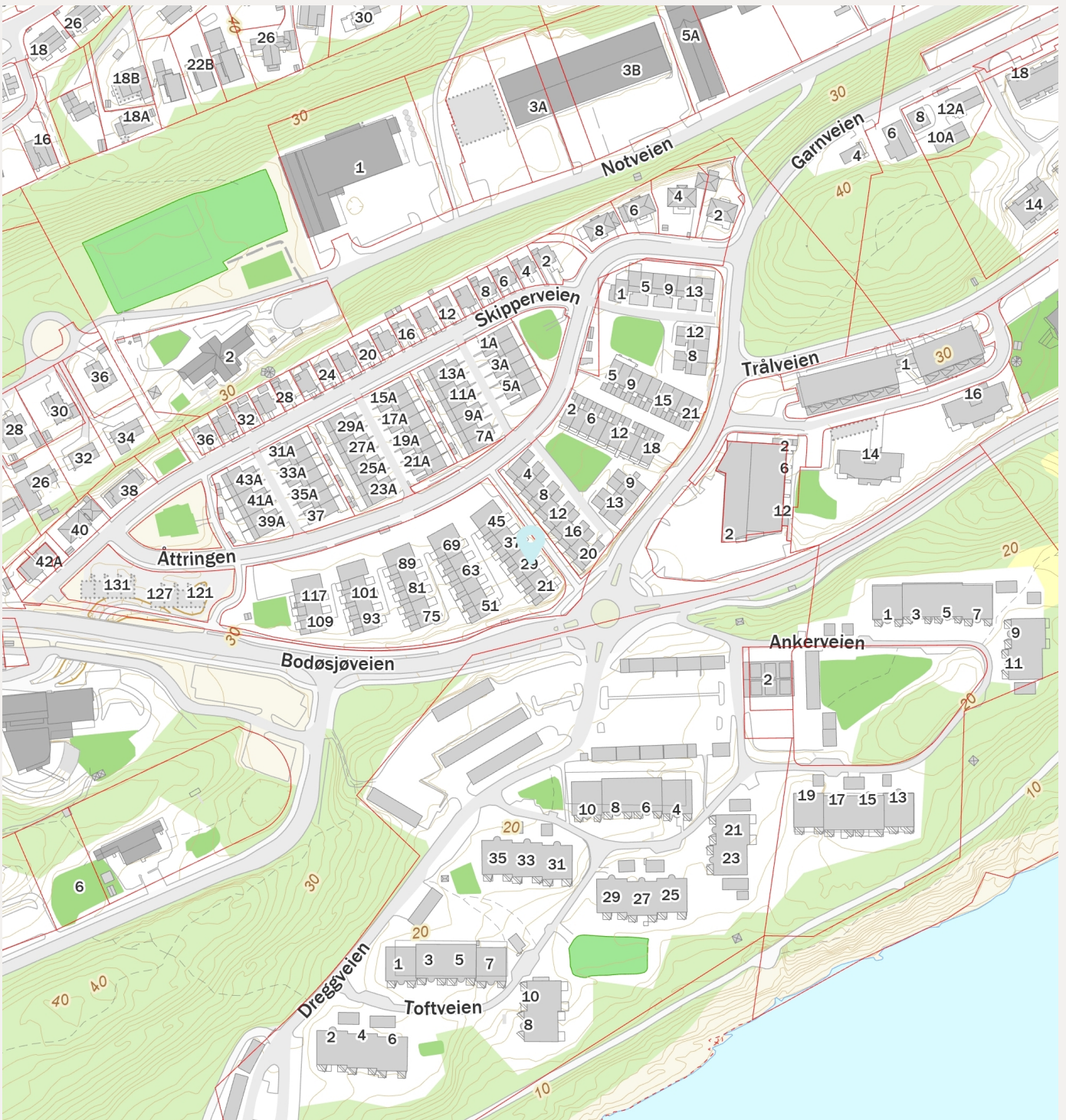
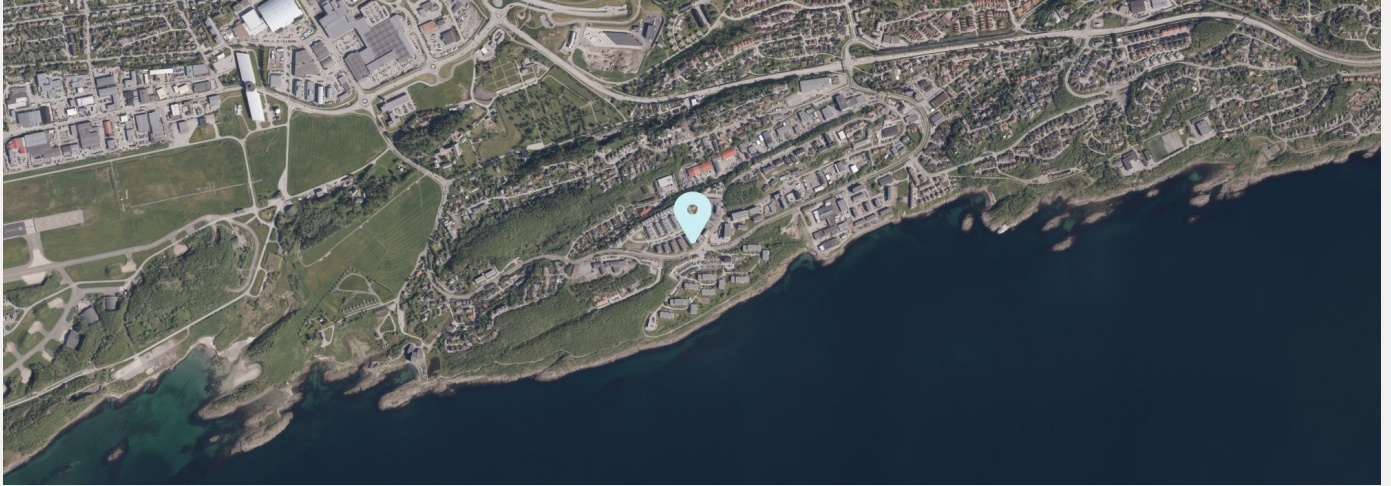


0% 45%

■ Alsgård  
■ Bodø  
■ Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Åttringen 29  
8070 BODØ  
Gnr./Bnr.: 37/466  
Seksjonsnr. : 45  
Bodø kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 73 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 73 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.04.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Børge Sandvik

Mobil: 47258430

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	28.04.2025
Referansenummer	15070811
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-25-0018
Hjemmelshaver/selger	Daniela Hidalgo-Harris
Bygningssakkyndig inspektør	Børge Sandvik
Tilstede på befaringen	Daniela Hidalgo-Harris
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	30.04.2025 08:48

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Åttringen 29
Postnummer/sted	8070 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	37/466
Seksjonsnr.	45
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2012		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Bodøskjøen park 3 beliggende i Åttringen 29, Bodø kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, diverse støttemurer, blomsterkasser og biloppstillingsplass. Egen inngang.

Leilighetsbygg oppført i 2012. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.  
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.  
Leiligheten består av: Stue, to soverom, bod, bad, kjøkken og entre.  
Utgang fra stue til terrasse.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 19. m2 (TBA).

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom - 1 etg.		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	12	
		Fasader ink. kledning	12	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

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

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg	69	4		73	19
	Stue, to soverom, bod, bad, kjøkken og entre.	Utebod			Terrasse
SUM	69	4		73	19
<b>Total bruksareal: 73 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 65 m<sup>2</sup> P-rom og 8 m<sup>2</sup> S-rom.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt med muligheter for lading av elbil. Gjesteparkering på felles tomt.

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

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 19 m<sup>2</sup> (TBA).






# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.


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


Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner - Annet

	Informasjon	Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett kan være med på å redusere faren for følgeskader med bakgrunn i enkelte ovennevnte forhold.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 23.0 prosent, ved 21.4 celsius.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel fallforholdet vurdert til å gi tilfredsstillende avrenning av bruksvannet, selv om fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.  Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	<b>TG 2</b>	
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Forholdet kan medføre at ytterligere tiltak blir nødvendig når sluket skal renses.
	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på fuktsikkerhet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.  Det observeres stedvise riss/skader i enkelte gulvfliser. Årsak er ikke kjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	<b>TGIU</b>	
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent.

# Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med innredningen fra byggeår.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap med komfyrvakt.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater.  
Belegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 <b>TG 2</b>	Varmtvannsbereder	Se punkt "Varmtvannsbereder" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Tiltak kan bli nødvendig.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Tegn til svelleskader på benkeplate. Vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Benkeplate har enkelte synlige riper som vurderes som skader i benkeplatens overflate. Eksakt årsak er ikke kjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - 1 etg.

---

Gulvflater belagt med parkett, fliser og gulvbelegg.  
Gulvvarme i etasjen.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.  
Glatte innerdører.  
Mekanisk balansert ventilasjon.  
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

### TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader ved balkongdør. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvet ved kjøkken. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller - 1. etg

---

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

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

Skjevhetmåling

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

---

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Varmtvannsbereder (fra 2011) plassert under kjøkkenbenk.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

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

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

### TG 2

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det  
som er inkludert i andre  
rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i hjørneskap kjøkkenbenk). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter  
utover det som er inkludert i  
andre rom)

Fordelerskap: Det er ikke etablert sprutsikring/deksel mangler. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Sprutsikring bør etableres.

## Radon

---

### TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

# Elektrisk anlegg

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


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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.  
Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

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



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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.
	Fasader inkl. kledning	Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.
 TGIU	Annet	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør med glassfelder.  
Overbygg over entrédør.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

## Yttertak

---

Yttertak av pulttakskonstruksjon.  
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:


Ingen tilkomst til taket, noe som gjør at yttertaket ikke ble inspisert. Vurderingen er derfor utelukkende basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

## Terrasser / platting på terreng - Sørvestvendt terrasse

---

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på 19 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng

 **TGIU** Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjør at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Grunnmur, fundamenter

---

Boligen har grunnmur i betong.  
Støpt plate på mark.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.


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

 **TGIU**      Byggegrunn      |      Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

---


Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Skrånende tomt.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank - Oljetanker

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2.39 meter og på bad er takhøyden målt til 2.22 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.09.2011, arbeidene gjelder "Ny innstallasjn i henhold til tegning 630084".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.04.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Bodø AS	Oppdragsnr.	93250018	
Adresse	Åttringen 29			
Postnr.	8070	Sted	BODØ	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 10 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	SP1226373	
Selger 1 Fornavn	Daniela	Etternavn	Hidalgo-Harris	

## 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 soppkader?

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 søknadspiktig (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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet 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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

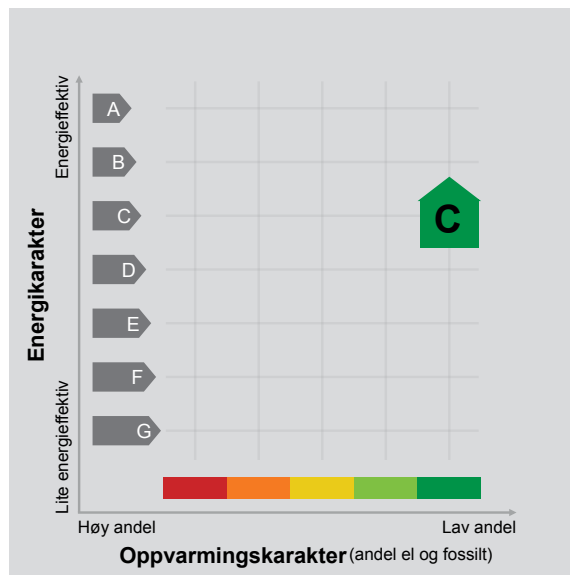
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# ENERGIATTEST



Adresse	Åttringen 29
Postnummer	8070
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300171127
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113693
Dato	01.05.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Slå el. apparater helt av

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2	<b>Vår ref.:</b>	311/45
Åttringen 29	<b>Type:</b>	Sameie
8070 Bodø	<b>Eiere:</b>	Daniela Hidalgo-Harris
<b>Organisasjonsnr:</b> 997 295 188	<b>Seksjonsnr:</b>	45

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>3 889</b>	
Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	1 849
Tilleggsytelser:	Innkrevning til fremtidig vedlikehold	1 024
	TV/Internett	669
	Filteravtale	32
Måler:	311 Fjernvarme: Enhet: 311/45 ( 311 - 45)	315

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

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	5 246
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	368 429

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

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

## 6: Ligning - 2023

		Gjeld:	6 657	Andre inntekter:	584
Annen formue:	28 688	Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 37/466 - seksjon:45

Bygningstype: Småhus

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1226373
--------------	--------------------	-----------	-----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

**Vår ref.:** 311/45

Åttringen 29

**Type:** Sameie

8070 Bodø

**Eiere:** Daniela Hidalgo-Harris

**Organisasjonsnr:** 997 295 188

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

## Husordensregler for Sameiet Bodøsjøen Park

*Vedtatt på sameiermøte 28. september 2011, trer i kraft med virkning fra denne dato.*

*Revidert etter vedtak på årsmøte den 6. mars 2016. Nytt punkt 8.*

*Revidert av Styret 27. mars 2019. Revisjon av punkt 3 og 5, nytt punkt 6 «Fellesanlegg for lading av elbil» og revisjon av punkt 10.*

*Revidert 23.03.22 - Pkt. 5 - Parkering.*

### 1. Formål

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

### 2. Ro

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være vanlig nattero mellom kl. 23-07. Støy som banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom kl. 21 og kl. 08 på hverdager, fra lørdag kl. 21 til mandag kl. 08 og på helligdager. Bråk, fyll og støy skal ikke være til sjenanse for naboene. Ellers oppfordres alle til å vise både toleranse og hensyn til naboene.

Det er eiers ansvar å holde orden på utsiden av sin seksjon, slik at trivselen blir best mulig for alle, jf. vedtekter om mislighold av eiendommen. Ved brudd på nevnte bestemmelser kan det fremsettes klage av sameiets beboere. Klagen må i første omgang rettes skriftlig direkte til eier, med kopi til Styret. Ved gjentagelser rettes klagen til Styret som utfører nødvendige tiltak og eventuelt fremlegger krav om salg/raflytting av eiendommen, jf. sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

### 3. Sjøppel og avfall

Sjøppel skal plasseres i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal IKKE settes utenfor beholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Sortert plast skal ikke plasseres ut før tidligst to dager før henting, jf. tømme kalender.

Renovasjonsforskriftene fra kommunen SKAL følges. Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

### 4. Fellesarealer

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

## 5.

### **Parkering/ kjøring til fellesarealer**

Ved nødvendig kjøring til og fra leilighetene skal det vises stort hensyn til barn og andre sameiere.

Parkeringsplassene er merket for hver leilighet. For 3- og 4-roms leiligheter er det merket parkeringsplass, og for 5-roms leiligheter er det parkering i tilhørende carport. På gjesteparkeringen er det også oppmerkede parkeringsplasser, parkering skal ikke finne sted utenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere på gangvei mellom husrekkene.

Kjøretøy som ikke er i bruk, kjøretøy uten nummerskilt, campingvogner eller tilhengere skal ikke parkeres på sameiets gjesteparkering lenger enn 2 dager uten godkjenning fra Styret.

Parkeringsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av søppel. Styret har til enhver tid fullmakt til å fjerne biler som står feilparkert eller er til sjenanse/hinder for andre sameiere eller drift/vedlikehold av eiendommen.

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

## 6. Felles ladeanlegg for elbil

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

## 7. Dyrehold

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

## 8. Dugnad

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

## 9. Forbud mot bruk av åpen ild

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

## **10. Diverse**

Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til den det gjelder. Hvis de involverte ikke kommer fram til en løsning kan Styret kontaktes. Alle saker som ønskes behandlet av Styret må leveres skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet.

Det er Styrets ansvar å utarbeide retningslinjer for sameiet, jf. gjeldene vedtekter § 13. Husordensregler regnes i denne sammenheng for retningslinjer.

***Styret i sameiet Bodøsjøen Park***

# VEDTEKTER

for

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

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

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 466 i Bodø kommune.

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) Sameiet har etablert ladeanlegg som den enkelte seksjonseier med samtykke fra styret kan etablere ladepunkt fra. Seksjonseier må benytte samme ladeløsning som sameiet har avtale med. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) Utvendige plattinger og rekkverk. Rekkverk som ikke kan nås uten bruk av lift/stige er sameiets ansvar
- k) Vedlikehold av radiator som varmes opp av sameiets fjernvarmeanlegg. Ansvar et gjelder fra og med inntaket og omfatter alle synlige rør, rør som ikke er en del av bygningsmassen, og selve radiatoren.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og et varamedlem.

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle årsrapport fra styret

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) endring av farge på utvendig kledning, balkong, fasade, osv.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **10. Forsikring**

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

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

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

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

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

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

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

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

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

## **2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024**

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

## **3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

## **4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

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

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

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

Styret har i perioden bestått av:

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

Styremedlem: Lena Brunnes  
Varamedlem: Mats Petter Brunstad-Hansen

### **5.1 Valg av styreleder**

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

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

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

### **5.2 Valg av styremedlem**

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

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

**Forslag til vedtak:**

- Lena Brunnes velges som styremedlem for to år.
- Alexander Stormo velges som styremedlem for to år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

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

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

## **6. INNKOMNE SAKER**

### **6.1 Sak fra styret – Nye vedtekter**

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

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

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

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

De bestemmelser som dere særlig kan være oppmerksom på er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **FULLMAKTSSKJEMA**

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: \_\_\_\_\_

seksjonseier underskrift: \_\_\_\_\_

# Styrets årsmelding 2024

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Organisasjonsnummer: 997295188

## Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 50

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring

## Styret har i perioden bestått av:

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

## Styrets arbeid og aktuelle saker

### Generelle opplysninger om sameiet

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

### Styremøter

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

### HMS

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

### Omsetning/salg av eierseksjoner

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

### Virksomhet i perioden

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

### Større saker

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

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

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

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

### **Andre saker**

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

### **Sameiet har følgende avtaler**

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

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

### **Budsjett/økonomi**

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

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

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

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

#### **Videre planer**

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret i sameiet i styremøte 15.01.2025.

Sidsel Schjelderup  
styreleder Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-2

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Sidsel Schjelderup  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lena Brunes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Brynjar Strømsvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Cathrine Bernhoft  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mary Holgersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3600 Felleskostnader	1 333 200	846 000
<b>Sum</b>	<b>-1 333 200</b>	<b>-846 000</b>

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

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 898	6 320
<b>Sum</b>	<b>4 898</b>	<b>6 320</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	62 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>62 000</b>	<b>80 000</b>

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

## Note 4 - Revisjon

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6701 Honorar revisjon	14 438	13 394
<b>Sum</b>	<b>14 438</b>	<b>13 394</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Løpende kontrakter

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

## Note 6 - Andre innleide tjenester

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

## Note 7 - Vedlikehold

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

## Note 8 - Forsikring

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
7500 Forsikringspremie	234 443	203 867
<b>Sum</b>	<b>234 443</b>	<b>203 867</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

## Note 9 - Andre driftskostnader

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

## Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

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

## Note 11 - Bankinnskudd

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

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

## Note 12 - Egenkapital

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2**

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



Til årsmøtet i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Meidelsen, Kirsti H R**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG Bodø

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-21 12:55:03 UTC



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 forseglest 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

# VEDTEKTER

for

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

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

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 466 i Bodø kommune.

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) Sameiet har etablert ladeanlegg som den enkelte seksjonseier med samtykke fra styret kan etablere ladepunkt fra. Seksjonseier må benytte samme ladeløsning som sameiet har avtale med. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) Utvendige plattinger og rekkverk. Rekkverk som ikke kan nås uten bruk av lift/stige er sameiets ansvar
- k) Vedlikehold av radiator som varmes opp av sameiets fjernvarmeanlegg. Ansvaret gjelder fra og med inntaket og omfatter alle synlige rør, rør som ikke er en del av bygningsmassen, og selve radiatoren.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og et varamedlem.

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle årsrapport fra styret

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) endring av farge på utvendig kledning, balkong, fasade, osv.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **10. Forsikring**

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

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

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

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

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# **Vedtekter for Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2**

Vedtatt 14.09.2011, endret 29.03.17, 27.03.19, 23.03.22, 23.08.22, 22.03.23, sist endret 18.03.24.

## **§1**

### ***Hva sameiet omfatter***

Sameiet omfatter eiendommen som ligger i felt B7-2, med gårdsnummer 37, bruksnummer 466 i Bodø kommune, og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiet består av 50 selveierleiligheter.

## **§2**

### ***Antall seksjoner – Sameiebrøk***

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn. Til andelen er knyttet eksklusiv bruksrett til hver enkelt leilighet og parkering iht. fordelingsliste med seksjonens eierbrøk som blir fastsatt ved seksjoneringen og tinglyst, seksjon 1 – 50.

Hver seksjon har en stemme hver.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringene berører.

## **§3**

### ***Ekklusiv bruksrett – Fellesarealer***

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet.

Alle sameierene har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen.

Felleanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesareal, med unntak av de tildelte parkeringsplassene som blir merket til hver seksjon.

## **§4**

### ***Det ordinære årsmøtet***

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hver år innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje senest 8 dager før årsmøtet skal holdes.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport for styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser.
4. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§5**

### ***Ekstraordinært årsmøte***

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **§6**

### ***Spesielle saker som må behandles av sameiet***

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.
2. Endring av vedtektene.
3. Vedtak om salg av – eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Vesentlige fasademessige endringer. Omfatter også fargevalg.

## **§7**

### ***Styret i sameiet***

Sameiet skal ha et styre som velges blant sameierne.

Styret skal bestå av 5 medlemmer + 1 varamedlem, hvor 1 velges som styreleder.

Tjenestetiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører. For å sikre kontinuitet i styret skal ikke alle styreverv ut til valg samtidig.

## **§8**

### ***Styremøter***

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§9**

### ***Styrets ansvar og arbeidsoppgaver***

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir gjennomført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og revisjon.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **§10**

### ***Endringer på sameiets fellesareal***

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

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

## **§11**

### ***Råderett over seksjoner***

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og utleieforhold. Ved salg skal styret informeres om nye eieres navn og kontaktinformasjon (telefon/e-post). Eierskiftemelding fra megler kan brukes.

Ved utleie skal styret informeres om leietagers navn og kontaktinformasjon (telefon/e-pos) og hva som er formålet med leieforholdet. Videre skal det bekreftes at leietaker er gjort kjent med sameiets vedtekter og andre bestemmelser og at leietaker plikter å følge disse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

## **§12**

### ***Mislighold***

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

## **§13**

### ***Forsikring***

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

## **§14**

### ***Bruk av sameiets forsikring ved bygningsskader og skader på fellesarealer***

Dersom sameier ved uaktsomhet forårsaker skade på bygg eller andre fellesarealer som utløser bruk av sameiets forsikring, kan styret kreve dekket egenandel, forhøyet

forsikringspremie og andre direkte utlegg. Dersom slik skade er forårsaket ved forsett skal styret fremme krav om dekning av slike kostnader.

## **§15**

### ***Diverse forpliktelser/tvister***

Styremedlem eller styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

--oOo--

# **Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2**

**Onsdag 15.05.2024, kl. 18:00 Sted: Jakhelln Brygge,  
Torvgata 2**

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

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

## **2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023**

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

## **3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

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)).

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar fastsettes til kr. 100 000

## **5. Orienteringssak – vedlikeholdsarbeider og finansiering**

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

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

Det er et sentralt utgangspunkt for sameiets økonomistyring at vi, så langt mulig, unngår å ta opp lån. Det skyldes at dette er en dyr finansieringsform for et eierseksjonssameie. Et eierseksjonssameie kan ikke pantsette eiendommen(-e), hvilket innebærer at et eventuelt banklån vil være usikret (blankolån). Bankene krever mye høyere rente for et blankolån enn et pantesikret lån. Høye renteutgiftene vil i neste omgang måtte belastes eierne, og det er en situasjon vi ønsker å unngå.

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

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

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

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

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2024 gis til: \_\_\_\_\_

seksjonseier underskrift: \_\_\_\_\_

# Styrets årsmelding 2023

Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

Organisasjonsnummer: 997295188

## Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 50

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring

## Styret har i perioden bestått av:

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

## Styrets orientering til årsmøtet 2024

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet omfatter eiendommene som ligger i felt B7-2 i Bodøsjøen Park. Feltet består av i alt 50 seksjoner fordelt på husrekke A, B, C, D og E. Sameiet ble stiftet den 28.06.2011 hvor et interimsstyre ble valgt. Ordinært valg av styre ble gjort på Årsmøtet i 2012.

### HMS

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

### Omsetning/salg av eierseksjoner

I 2023 ble det omsatt åtte eierseksjoner i sameiet. Av disse var fem 3-roms.

### Virksomhet i perioden

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

### Større saker

Maling av bygningsmasse i A-, B- og C-rekka. Arbeidet tok lengre tid enn først antatt. Styret har fulgt opp selve arbeidet. Vi har i tillegg leid Nobl for kvalitetssjekk av selve arbeidet. Ifølge Nobl er kvaliteten på malingsarbeidet god.

Støyskjermen mot Bodøsjøveien ble beiset sommeren 2023.

Råteskader på utvendig bekledning og altaner ble avdekket. Tiltak ble iverksatt og forholdene er utbedret.

### **Andre saker**

- Bistand til den enkelte eiere når det gjelder klager/reklamasjoner der dette har vært naturlig eller nødvendig
- Oppfølging av sameiets HMS-system
- Vårdugnad med rengjøring og rydding av fellesarealer
- Innleie av container for restavfall fra i beboeres egne boder mm.
- Beplantning av sommerblomster, assistert av to hjelpsomme beboere
- Høstdugnad der bl.a. sittebenker, hageslanger og annet utstyr ble satt bort for vinteren
- Anskaffet nødvendige redskaper til felles bruk
- Evaluering av avtaler og inngåelse av nye avtaler etter behov
- Påpeke uregelmessigheter der husordensreglene, som er vedtatt av Årsmøtet, ikke blir fulgt.

Det har vært avholdt fire ordinære styremøter i 2023.

### **Sameiet har følgende avtaler**

- Forsikring: IF via Nobl. Utvendig og fellesarealer
- TV/ internett: Signal og Altibox. 5 års binding med virkning fra 2022
- Snørydding: Anleggsgartner Svein Johansen og Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Somervedlikehold: Anleggsgartner Svein Johansen
- Årlig utvendig kontroll av bygg: Odd Harry Hansen Vaktmesterservice
- Tekniske ettersyn på fjernvarmeutstyr i vekslerhus: Bravida (tidl. Oras)
- Leveranse av fjernvarme: Bodø Energi
- Filter for ventilasjonssystem: Ventilasjonsfilter.no
- HMS system: Nobl
- Vedlikeholdsplan: Nobl
- Regnskapsføring: Nobl
- Revisjon: KPMG

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

### **Budsjett/økonomi**

I 2023 har vi nedbetalt kostnadene vi hadde til etablering av ladeanlegg for elbil. På grunn av større uforutsette utgifter til vedlikehold i 2023 har det vært nødvendig å øke avsetning til vedlikehold. Siden vi allerede hadde nedbetalt ladeanlegget ble ikke økningen av fellesutgiftene i 2024 likevel så stor som den kunne blitt.

Etter hvert som boligmassen blir eldre vil det være et økende behov for vedlikehold. Det dukker stadig opp større uforutsette vedlikeholdsbehov. Dette betyr at vi må iverksette en gradvis økning av avsetning til utvendig vedlikehold som igjen vil medføre en økning i fellesutgiftene. Det er allerede iverksatt en økning innværende år.

Sameiet har innhentet fastpris på arbeidet med maling av husrekkene. Totalpris for alle rekkene er totalt 2.775.650. I 2023 var vi ferdige med A, B og C-rekka (unntatt veggen mot sør) I 2024 planlegger vi å ferdigstille malingsarbeidet, dvs. D- og E- rekka. For å finansiere gjenstående arbeid, er det nødvendig at sameiet tar opp nødvendig lån.

### **Videre planer**

Styret vil fortsette med å ivareta og utvikle utearealer, avtaler og felles interesser. I 2024 skal vi etter planen slutføre utvendig maling av boligmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024.

Sidsel Schjelderup – fung. styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		846 000	698 625	845 865	1 108 083
Andre leieinntekter		163 464	163 464	163 500	0
Strøm el-bil		74 533	53 385	50 000	65 000
Kabel-tv		401 400	421 150	402 000	401 400
Varmtvann		275 342	227 114	300 000	265 920
Avsetning til fremtidig vedlikehold		848 125	690 000	690 000	862 500
Filter		19 200	19 200	19 200	19 200
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>2 628 064</b>	<b>2 272 938</b>	<b>2 470 565</b>	<b>2 722 103</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	6 320	5 530	6 320	6 320
Styrehonorar	2	80 000	70 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	3	13 394	12 688	13 000	13 950
Forretningsførersel		145 053	140 828	145 000	150 150
Løpende kontrakter	4	706 387	689 894	669 200	705 855
Andre honorar og innleide tjenester	5	13 775	5 456	0	15 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	1 098 683	1 289 062	373 000	2 330 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	690 000	862 500
Forsikring	7	203 867	196 051	227 500	234 450
Energi		386 996	286 911	340 900	328 420
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	1 898	0	0
Andre driftsutgifter	8	14 730	22 833	12 000	12 300
Avskrivning driftsmidler	9	131 152	135 706	135 705	116 870
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>2 800 358</b>	<b>2 856 856</b>	<b>2 692 625</b>	<b>4 855 815</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-172 293</b>	<b>-583 918</b>	<b>-222 060</b>	<b>-2 133 712</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>					
Renteinntekter		40 961	14 299	3 000	5 000
Rentekostnad		0	0	0	102 095
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>40 961</b>	<b>14 299</b>	<b>3 000</b>	<b>-97 095</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-131 332</b>	<b>-569 620</b>	<b>-219 060</b>	<b>-2 230 807</b>

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	9	214 260	345 412
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>214 260</b>	<b>345 412</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetaling Forsikring		234 443	203 867
Kundefordringer		33 501	6 500
Bankinnskudd	10	1 746 751	1 735 536
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 014 695</b>	<b>1 945 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 228 955</b>	<b>2 291 315</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 737 628	1 868 960
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 737 628</b>	<b>1 868 960</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	42 122
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	6 500
Leverandørgjeld		491 328	373 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>491 328</b>	<b>422 355</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>491 328</b>	<b>422 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 228 955</b>	<b>2 291 315</b>

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

\_\_\_\_\_  
Sidsel Schjelderup  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lena Brunes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Brynjar Strømsvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Cathrine Bernhoft  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mary Holgersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

## Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 320	5 530
<b>Sum</b>	<b>6 320</b>	<b>5 530</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	80 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>70 000</b>

Styrehonorar utbetalt i 2023 er for perioden 2022 - 2023.

## Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	13 394	12 688
<b>Sum</b>	<b>13 394</b>	<b>12 688</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	273 528	231 117	215 000	252 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	12 700	13 040
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	8 417	8 172	8 500	8 415
6780 Kontrakter diverse	0	0	9 000	9 000
6780 Ventilasjon	13 160	21 613	22 000	22 000
6780 Kabel-tv/internett	398 253	422 408	402 000	401 400
<b>Sum</b>	<b>706 387</b>	<b>689 894</b>	<b>669 200</b>	<b>705 855</b>

### Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-1 038	2 768
6730 Honorar for teknisk rådgivning	14 813	2 688
<b>Sum</b>	<b>13 775</b>	<b>5 456</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	9 464	23 711
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 010 647	1 239 290
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 936	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 350	16 061
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 287	10 000
<b>Sum</b>	<b>1 098 683</b>	<b>1 289 062</b>

### Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	203 867	196 051
<b>Sum</b>	<b>203 867</b>	<b>196 051</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

## Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	1 815
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 534	0
6890 Annen kontorkostnad	1 454	8 611
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	567
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 900	0
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	2 650
7420 Gave, fradragsberettiget	1 245	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	750
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 347	2 666
7770 Bank og kortgebyrer	1 212	314
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	4 830
7772 Andre gebyrer	276	631
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-3 238	0
8126 Gebyr	0	0
<b>Sum</b>	<b>14 730</b>	<b>22 833</b>

## Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladestasjon elbil	Ladestasjon elbil	Ladestasjon Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 088	3 094	584 347
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 088	3 094	584 347
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 088	3 094	370 086
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	214 261
Årets avskrivninger :	13 663	619	116 869
Anskaffelsesår :	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

## Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	498 974	518 667
1930 ANNET BANKINNSKUDD	44	43
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	4	4
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 247 447	1 216 822
1966 FINANSKONTO	282	0
<b>Sum</b>	<b>1 746 751</b>	<b>1 735 536</b>

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

## Note 11 - Egenkapital

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 868 960	2 438 580
Årets resultat	-131 332	-569 620
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>1 737 628</b>	<b>1 868 960</b>

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2**

Styreleder	Sidsel Schjelderup (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Brynjar Strømsvik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Lena Brunnes (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Anne-Cathrine Bernhoft (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Mary Holgersen (sign.)	07.04.2024

Til årsmøtet i Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Meidelsen, Kirsti H R

### Partner

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 14:42:45 UTC



## Meidelsen, Kirsti H R

### Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 14:42:45 UTC



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>

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-2

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

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

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

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

## **2. VALG**

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

**Styret har i perioden bestått av:**

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

### **2.1 VALG AV STYRELEDER**

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

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

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

## 2.2 VALG AV STYREMEDLEM

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

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

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

Styremedlem Lena Brunes: Ikke på valg

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

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

Brynjar Aas Strømsvik gjenvelges som styremedlem for to år.

## 2.3 VALG AV VAMEDLEM

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

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

## 2.4 VALG AV VALGKOMITE

Eirik Ludvigsen: Ikke på valg

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

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

Vedtak krever 2/3-flertall

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

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

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

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

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

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

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

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

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

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

§ 10 i vedtektene vil da få følgende ordlyd:

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

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

Nåværende paragraf 10 og etterfølgende paragrafer i vedtektene omnummereres tilsvarende.

#### **5. SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENE § 14**

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

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

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

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

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

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

**Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet**

**avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling etter  
tvistelovens regler.**

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

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

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

Seksjonseiers underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Forutsetninger

Beregninger foretatt i lånekalkulator

Lånevilkår: 4 terminer, 5 års nedbetalingstid, rentesats 7,15%, gebyr kr. 70

Avdrag fra første termin

Renteøkning er ikke hensyntatt

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

359 739

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

### Beregning av andel fellesgjeld etter låneopptak

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

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Møtet ble åpnet av: *Styretleder Sidsel Schjelderup*

Følgende ble valgt som møteleder:

*Sidsel Schjelderup*

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent:

*Anne-Cathrine Bernhoft*

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

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

*Hanne Normann-Hansen*

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

*Enstemmig vedtatt*

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

**Vedtak:**

Opptak av møtende:

Stemmeberettigede tilstede:

*7 fremmøtte og 1 fullmakt*

Fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede: 1 36

Tilstede fra Nobl:

Karen Amnes

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

Enstemmig vedtatt

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

**Vedtak:**

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsmelding tas til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

**Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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

**Vedtak:**

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

Avstemming:

Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.:

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

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

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

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

**Vedtak:**

Avstemming:

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Eirik Ludviksen velges til styreleder

## 5.2 Valg av styremedlem

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

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

### Vedtak:

Avstemming:

Enstemmig vedtatt  
Vedtak: Alexander Stormo velges for 2 år  
Lena Brunnes velges for 2 år

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

Styreleder: Eirik Ludviksen, 2025, 2 år

Styremedlem: Lena Brunnes, 2025, 2 år

Styremedlem: Brynjar Aas Strømsvik, 2024, 2 år

Styremedlem: Anne-Cathrine Bernhoft, 2024, 2 år

Styremedlem: Alexander Stormo, 2025, 2 år

Varamedlem: Mats Petter Brunstad-Hansen, 2024, 2 år

## 5.3 Valg av valgkomité

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

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

### Vedtak:

Avstemming:

Enstemmig vedtatt

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

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Sak fra styret – Nye vedtekter

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

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

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

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

De bestemmelser som dere særlig kan være oppmerksom på er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtar styrets forslag til nye vedtekter for sameiet.

*Enstemmig vedtatt*

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

*Enstemmig vedtatt*

## 7. AVSLUTNING

### Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. *1855*

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

  
Møteleder

  
Protokollvitne

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Møtet ble åpnet av:

Følgende ble valgt som møteleder:

Robin Wilssen (Nobl)

Robin Wilssen

Enstemmig

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent:

Robin Wilssen

Enstemmig

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

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Dystein Wilk  
Marta Annelie Knutsen Kvalvik

Enstemmig

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig

W Wilk  
AKC

## 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

### Vedtak:

Opptak av møtende:

Stemmeberettigede tilstede: 7

Fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 8

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

### Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

### Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

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

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

### Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtatt kr.: 100000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 24/25

## 5. Orienteringssak – vedlikeholdsarbeider og finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Saken tatt til orientering.

## 6. AVSLUTNING

**Vedtak:**

Årsmøte ble hevet kl. 18:30

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

  
Møteleder

  
Protokollvitne

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt  
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Geir Mørkvik

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

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Enstemmig

Kirsti Sjøerben

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent   
Sakliste ble: Godkjent

Enstemmig

## 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

### Vedtak:

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

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. VALG

### 2.1 VALG AV STYRELEDER

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

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

### Vedtak:

Valgt: Sidsel Schjelderup

Avstemming: Enstemmig

### 2.2 VALG AV STYREMEDLEM

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

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

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

Styremedlem Lena Brunes: Ikke på valg

### Vedtak:

Valgt: Anne-Cathrine Bernhoft

Avstemming: Enstemmig

Valgt: Mary Holgersen

Avstemming: Enstemmig

Valgt: Brynjar Aas Strømsvik

Avstemming: Enstemmig

### 2.3 VALG AV VARAMEDLEM

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

#### Vedtak:

Valgt: *Mats Petter Brunstad-Hansen*

Avstemming: *Enstemmig*

#### Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: *Sidsel Schjelderup 1 år*

Styremedlem: Lena Brunnes valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: *Anne-Cathrine ~~Bernhoft~~ Bernhoft 2 år*

Styremedlem: *Mang Holgersen 1 år*

Styremedlem: *Bryngar Aas Strømsvik 2 år*

Varamedlem: *Mats Petter Brunstad-Hansen 2 år*

### 2.4 VALG AV VALGKOMITE

Eirik Ludvigsen: Ikke på valg

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

#### Vedtak:

Valgt: *Sander Grytvik Alvestad*

Avstemming: *Enstemmig*

## 3. SAK FRA STYRET- UTVIDET LÅNEFINANSIERING FOR MALING AV FASADER

Vedtak krever 2/3-flertall

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

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

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

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

**Vedtak:** Saken utsettes til ordinært årsmøte 2024. En  
Avstemming: Ønsker da at det kommer forslag på evt øke husleie, evtl bare  
hva dagens samtale med mester inneholder. Bl.a. - Indtaksregulering.  
**Vedtak:**  
Årsmøtet i 997 295 188 - SAMEIET BODØSJØEN PARK FELT B7-2 vedtar å gi styret fullmakt  
til å øke lånerammen inntil NOK 500.000,- ut over allerede vedtatt opplåning på NOK  
1.000.000,- fra årsmøte 2023, med løpetid inntil 5 år som annuitetslån, til maling av fasader.

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

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

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

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

Trinh Nguyen § 10 i vedtektene vil da få følgende ordlyd:

1 stemme  
Samlert

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig vedtatt

- 7 stemmer

**Vedtak:**

Enstemmig  
Vedtatt med ovenstående ordlyd

- 2 Fullmakt

#### 5. SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENE § 14

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall.

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

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

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

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

**Vedtak:**

Forslag til vedtak er vedtatt

## 6. AVSLUTNING

### Vedtak:

Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl.

19 22

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

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

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

## Ferdigattest

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

Byggeplass: Åttringen 21-119, 8070 BODØ  
Tiltakshaver: Bodøsjøen Eiendom AS  
Søker: Lyngstad Arkitekter AS  
Tiltakstype: 5 boligblokker, 3 og 4 etasjer  
Eiendom: 37/466  
Bygningsnr: 300171108, 300171113  
300171124, 300171125  
300171127  
Tiltaksart: Nytt bygg - boligformål -  
over 70 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

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

Kopi til:  
Bodøsjøen Eiendom AS      Postboks 213    8001    BODØ

---

**Byggesakskontoret**

**Postadresse:**  
Postboks 319, 8001 Bodø

**Besøksadresse:**  
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

**Telefoner:**  
**Sentralbord:** 75 55 50 00  
**Ekspedisjon:** 75 55 52 00  
**Telefax:** 75 55 53 48

**Elektroniske adresser:**  
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.no

**Orgnr.:**  
972 418 013  
**Bankkonto:**  
4500 55 00080

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

Lyngstad Arkitekter AS  
Att. Stian Wodahl  
Jakob Weidermanns gate 8  
7713 STEINKJER

Dato: ..... 13.09.2012  
Saksbehandler: ..... Hanne L Aasmoe  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 63  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 53839/2012  
Saksnr./vår ref.: ..... 2010/5500  
Arkivkode: ..... 37/466

## Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Åttringen 21 - 47, 8070 BODØ	Eiendom:	37/466
Tiltakshaver:	Bodøsjøen Eiendom AS	Bygningsnr:	300171127
Søker:	Lyngstad Arkitekter AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer		

Brukstillatelsen gis etter søknad datert 29.08.12 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for:

Bygg E, Bodøsjøen B7-2, 14 boenheter

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.12.

### Klageadgang:

Vedtaket er gjort i medhold av delegert myndighet.

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

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

---

### Byggesakskontoret

**Postadresse:**

Postboks 319, 8001 Bodø

**Besøksadresse:**

Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

**Telefoner:**

**Sentralbord:** 75 55 50 00

**Ekspedisjon:** 75 55 52 00

**Telefax:** 75 55 53 48

**Elektroniske adresser:**

hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

www.bodo.kommune.no

**Orgnr.:**

972 418 013

**Bankkonto:**

4500 55 00080

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

Hanne L Aasmoe  
saksbehandler

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

Kopi til:  
Bodøsjøen Eiendom AS Postboks 213 8001 BODØ

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.09.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/4775	Bruk av grunn	( )

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

## Forretninger

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

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HIDALGO-HARRIS DANIELA F100989*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅTTRINGEN 29 8070 8070 BODØ	Bosatt (B)

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åttringen 29	H0101	37/466/0/45	73	3	1	1	Kjøkken

## Adresse

### Vegadresse: Åttringen 29

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300171127		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.04.2016

### 1: Bygning 300171127: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.04.2016

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1428
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1428
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	716
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

### Bygningsstatshistorikk

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

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åttringen 29	H0101	37/466/0/45	73	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	417	0	417	0	0	0
H02	7	500	0	500	0	0	0
H01	7	511	0	511	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/466

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

Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert

Bestående  Under sammenlåing  Kulturminne

Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:

Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Teiger

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

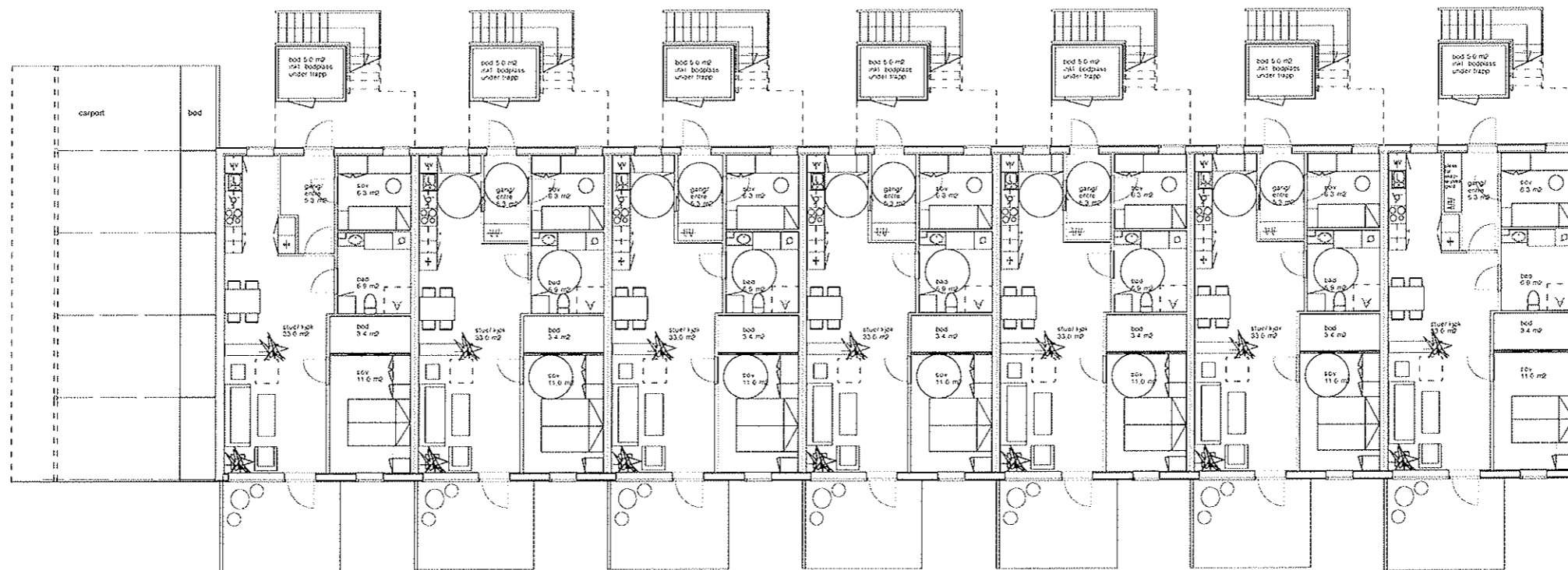


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	


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

TEGN INNHOLD		MÅL
FASADER REKKE E		1:200
PROSJEKT		
BODØSJØEN B7-2		
DATO	SIGN	PROSJEKT NR.
02.07.2010	SÆ/OJA	201008
		TEGN. NR.
		REV.

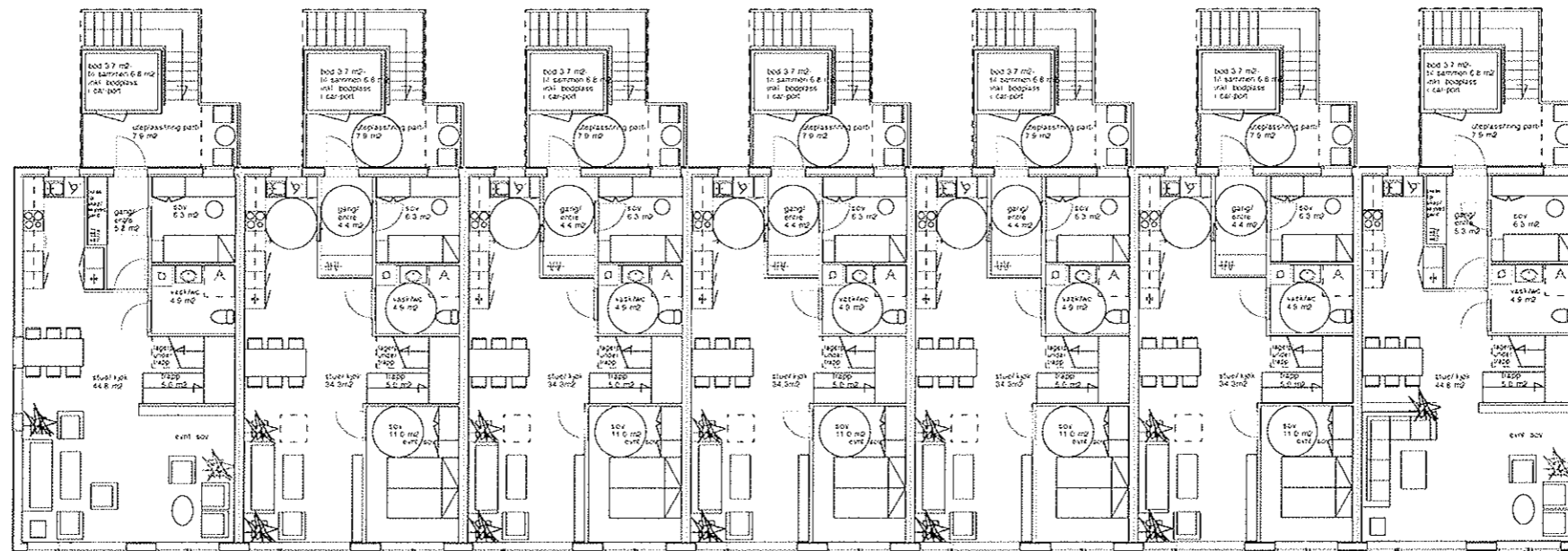


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	


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

TEGN INNHOLD			MÅL	
PLAN 1. ETASJE REKKE E			1:200	
PROSJEKT				
BODØSJØEN B7-2				
DATO	SIGN.	PROSJEKT NR	TEGN NR	REV.
02.07.2010	SÆ/OJA	201080		

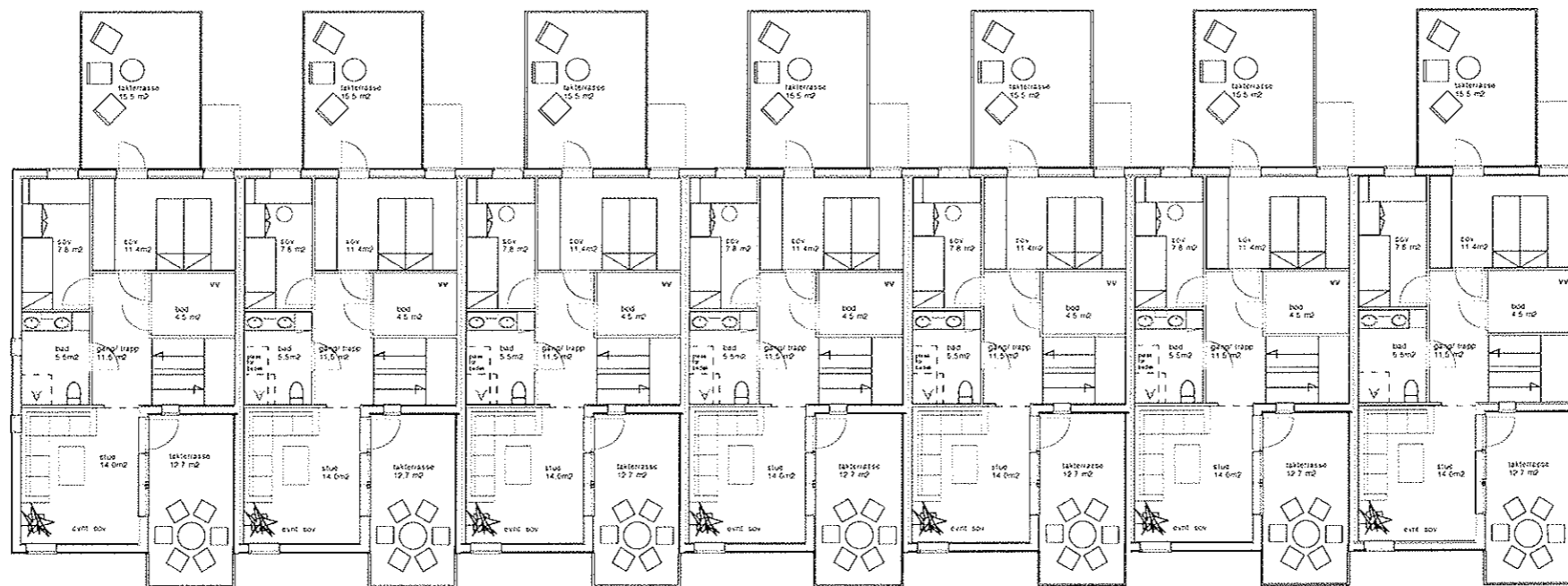


© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
		BYGGESØKNAD	


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

TEGN INNHOLD		MÅL
PLAN 2. ETASJE REKKE E		1:200
PROSJEKT		
BODØSJØEN B7-2		
DATO	SIGN	PROSJEKT NR
02.07.2010	SÆ/OJA	201080
TEGN NR	REV.	



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

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
		BYGGESØKNAD	


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

TEGN INNHOLD			MÅL
PLAN 3. ETASJE REKKE E			1:200
PROSJEKT			
BODØSJØEN B7-2			
DATO	SIGN.	PROSJEKT NR	TEGN NR
02.07.2010	SÆ/ OJA	201080	
			REV

## BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN TIL FELT B7 I KOMMUNEDELPLAN FOR BODØSJØEN

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

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

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

### GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 1 Felles bestemmelser

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

a.

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

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

Videre skal planen vise:

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

##### 1.2 Lekeplasser, uteoppholdsareal

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

7229-DESI 2

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

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

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

### 1.3 Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Avvik fra bebyggelsesplan innafor arealrammer i etterfølgende bestemmelser kan tillates etter faglig begrunnelse fra utbygger.

Bebyggelsen i de enkelte felt, avskjerminger, gjerder etc., skal ha en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

Arker, takoppbygg og nedskjæringer i taket må ikke dominere takflaten. Arker og takoppbygg skal trekkes tilbake fra fasadelivet.

### 1.4 Flystøy

Felt B7 ligger i støysone II.

Støyvurdering og forslag til tiltak vedlegges søknader om byggetillatelse bare for spesielt støyømfintlige tiltak.

### 1.5 Byggelinjer, plassering av bygninger

Ny bebyggelse skal ikke overskride viste byggelinjer og ikke komme i konflikt med siktlinjer etter veinormalene. Ingen bygninger skal stå nærmere veikant enn 4 meter. Unntak kan gjøres for garasjer og balkonger. For områder langs Bodøsjøveien skal bebyggelse ikke plasseres nærmere midtlinje vei enn 12,5 meter.

Bygninger plasseres primært som vist i aktuelle byggeområder. Mindre justeringer kan gjøres ved byggemelding der detaljering av boligplaner gjør dette naturlig.

Balkonger kan krages inntil 2 m utover byggelinje der det ikke sjenerer naboeiendom eller kommer i konflikt med siktlinjer for trafikk.

### 1.6 Vegtrafikkstøy

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

## § 2. Bygeområder felt B7: Delfelt B7-1 – B7-8.

#### a. Boliger

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

b. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA).

Beregning av BYA skal beregnes ihht. Miljøverndepartementets veileder T-1205, samt TEK §3-11 og NS3940. Kjellere for parkering oa. teller ikke med i bebygd areal selv om de anlegges utenfor byggeliv på overliggende plan.

BYA kan variere innen de enkelte delfelt, men skal for områdene B7-1 til B7-7 samlet ikke overstige 35%.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet, fordelt på privat og felles uteareal på bakkeplan og på balkonger eller terrasser. Dette dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for de enkelte felt. For felt planlagt som ungdomsboliger skal MUA være minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

c. Byggehøyder

Bebyggelsens maksimale gesims- eller mønehøyde framgår under.

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

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

d. Parkeringskrav

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

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

<sup>1)</sup>: Angitt % av bygningsmassen målt etter grunnflate kan gå opp i inntil 15 meter.

<sup>2)</sup>: Øvrig parkering kan legges under bygningsmassen på plan 1.

<sup>3)</sup>: Minimum 1 plass pr. bolig skal være overdekket..

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

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

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

#### § 4 Offentlige trafikkområder.

Innenfor offentlige trafikkområder er det satt av plass til

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

#### § 5 Offentlig friområde.

Offentlige parksoner er vist på plan.

#### § 6 Fellesområder.

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

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

#### § 7. Rekkefølgebestemmelser.

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

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

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

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

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

- Friområdet P4 ferdigstilles.
- Fotgjengerundergang ved B7-1 ferdigstilles.

Rundkjøring i krysset Bodøsjøveien/Garnveien/Dreggveien ferdigstilles.

#### § 8 Opplysning om kulturminner.

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

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

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

## BODØ KOMMUNE

### Bestemmelser til reguleringsplan for Felt A1 i Bodøsjøen

Dato for siste behandling i planutvalget: 24.11.2009

Vedtatt av bystyret i møte den: 10.12.2009

Under K. sak PS 09/188

  
Linda K. Storjord  
formannskapssekretær

#### §1 Plankrav

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

#### §2 Bygeområde/allmennyttig formål

Formålet er avsatt til forsamlingslokale/kirkebygg.

a. Grad av utnytting

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

BYA for felt A1 settes til 85 %, BYA settes til 600 m<sup>2</sup> og BRA settes til 1000 m<sup>2</sup>.

b. Byggehøyder

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

c. Parkeringskrav

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

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

d. Estetikk

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

**§3 Rekkefølgebestemmelser**

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

Bodø den 01.04.09, sist revidert den 10.12.09.



# Salten Brann IKS

**Adresse:** Olav V gate 200, 8070 BODØ

**Telefon:** 75557427

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

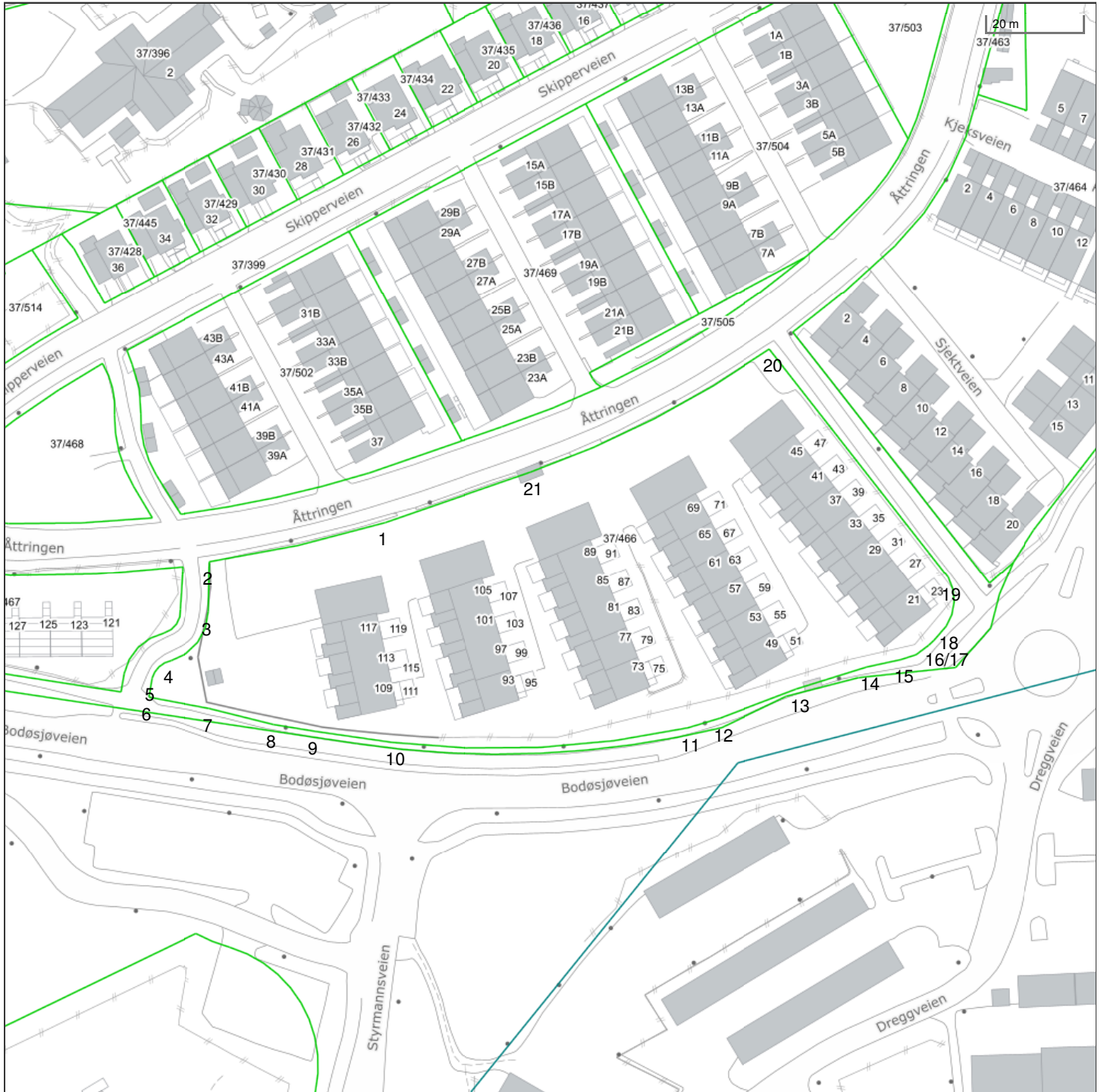
<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	466	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	45
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.

# Eiendomskart for eiendom 1804 - 37/466//45

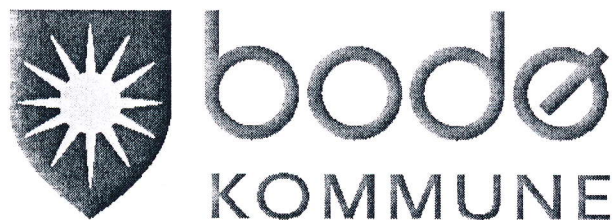


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 193,50 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7461750,47	Øst	476124,02
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7461765,51	476082,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,54	
2	7461757,58	476045,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,10	257,30
3	7461746,93	476044,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66	
4	7461736,66	476036,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,01	10,82
5	7461733	476032,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	5,19
6	7461729	476032	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
7	7461726,5	476044,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,02	
8	7461723	476058,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
9	7461721,5	476067,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82	
10	7461719	476083,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,57	
11	7461721,5	476145,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,80	190,54
12	7461723,5	476152,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	47,62
13	7461729,5	476169,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,29	
14	7461734	476183,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,55	
15	7461735,5	476191,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	
16	7461738,5	476197,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,75	9,56
17	7461739,5	476198,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
18	7461742,5	476200,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
19	7461752,82	476201,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,86	10,35
20	7461801,37	476163,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,20	
21	7461775,87	476113,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,01	210,90



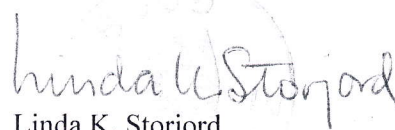
**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B 8 BODØSJØEN  
BODØ KOMMUNE**

**Plan nr: 1257**

Dato for siste behandling i planutvalget 23.11.2010

Vedtatt av bystyret i møte den 09.12.2010

Under Byst. Sak nr. PS 10/144

  
Linda K. Storjord  
formannskapssekretær

**PLANBESTEMMELSER**

**§ 1 GENERELT**

Reguleringsendringen er en revisjon av del av bebyggelsesplan for felt B8 og Trålveien 6A, Bodøsjøen. Denne planen henviser til kommunedelplan for Bodøsjøen som ble vedtatt 6. mai 2006. Bebyggelsesplanen ble vedtatt 21. november 2006.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder revidert plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Reguleringsformål

**1 Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse (B0)
- Barnehage (BA)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LP)

**2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjørevei (VEG)
- Fortau (FO)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AV)

### 3 Grønnstruktur

- Turveg (T)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### Plankrav

#### § 2.1 Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt, er den sammenfallende med formålsgrense.

#### § 2.2 Energi

Alle nye bygg skal tilrettelegges for tilkoping til fjernvarmeanlegg.

#### § 2.3 Flystøy

I forhåndskonferanse skal krav til støyreducerende tiltak fastsettes. Kravene skal være oppfylt før bruks/ferdigtillatelse kan gis.

#### §2.4 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter legges til grunn for beregning av parkering. I henhold til gjeldende vedtekter, skal det utarbeides en parkeringsplan som skal være grunnlag for byggesaksbehandlingen.

All parkering for ansatte og beboere kan legges til felt B02. For felt BA skal parkering for henting og bringing legges innen for dette feltet (BA).

I forbindelse med utbygging av etappe 1 (B/F/K og BA), kan midlertidige biloppstillingsplasser ved den utbyggingen anlegges i område B01, mens det etableres parkeringsanlegg i område B02. Før det gis igangsettelsestillatelse for B01, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.

#### § 2.5 Krav til ytterligere detaljering

For felt B01 og B02 stilles det krav om detaljplan før byggarbeider kan starte.

#### § 2.6 Lekeareal

Krav til lekeareal som utløses ved realisering av felt B/F/K skal dokumenteres ved utomhusplan. Lekeareal for B01, B02 og B/F/K kan legges på avsatt areal i plan (LP).

#### § 2.7. Anlegg som skal overtas av det offentlige

Opparbeidelse av veier skal følge retningslinjer som er gitt i veinormalen og kommunale retningslinjer.

#### § 2.8 Generelt

For definisjon av bestemmelser viser en til de enhver tid gjeldende lovverk, teknisk forskrift, vedtekter og Norsk standard.

## § 3 BEBYGGELSE

- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B01 og B02)*  
Innenfor dette området tillates det oppført bygg til boligformål. Innenfor B02 kan det oppføres parkering under bakken.
- *Bolig/forretning/kontor (B/F/K)*  
Innenfor dette området kan det oppføres boliger/forretning/kontor.

Næringsareal skal legges til 1. og 2. etasje. Boliger til 3. og 4. etasje. Vedlagt illustrasjonsplan med tilhørende fasadetegninger gir føringer for plassering og fasadeuttrykk.

- *Barnehage (BA)*  
Innenfor dette området kan det oppføres bygg til barnehageformål. I tillegg kan det også oppføres uteboder og lekeutstyr som naturlig tilhører barnehagedriften. Plass for henting og bringing av barn skal avsettes innenfor formålet.

#### *Utnyttelse*

Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B01 settes til %-BYA=35%  
Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B02 settes til %-BYA=100%  
Utnyttelsesgrad bolig/forretning/kontor settes til %-BYA= 100%  
Utnyttelsesgrad til Barnehage settes til % - BYA=40 %.

- *Byggehøyde*  
Byggehøyden settes til kote 41 med unntak av felt BA hvor byggehøyden settes til kote 35. For felt B01, B02 og B/F/K kan trappehus, avkast fra ventilasjon og heissjakter stikke 3 meter over dette nivået.
- *Renovasjonsanlegg*  
Innenfor dette området kan det anlegges renovasjonsanlegg under bakken. Anlegget skal planlegges slik at samtlige boliger innefor planområdet skal kunne benytte anlegget. Ved en etappevis utbygging skal en vise hvordan hele anlegget tenkes løst i sin helhet.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei merket vei 1 (Trålveien, Garnveien og Bodøsjøeveien)  
Veiene er i plan gitt benevnelse offentlig.
- Kjørevei merket vei 2 ei er gitt benevnelse privat og er felles for alle innefor planområdet.
- Fortau merket F01 og F02 er gitt benevnelse offentlig i plan.  
Fortau merket F03 er gitt benevnelse privat i plan og er felles.
- Annen veigrunn merket AV1 - AV21 er gitt benevnelse offentlig i plan med unntak av AV16, AV17, AV19, AV20 og AV21 som er privat i plan
- Gang- og sykkelvei er merket GA og er gitt benevnelse offentlig i plan.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

Det kan anleggs turvei/sti på dette arealet. Området er gitt benevnelse (T).

## § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §6.1 Før det kan igangsettes anleggsarbeider innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av eventuelle offentlige trafikkområder og vann og avløpsledninger som skal overtas av Bodø kommune.
- §6.2 Tekniske planer skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planene skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.
- §6.3 Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av adkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning, post, avfall og lekeutstyr med mer.
- §6.4 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.
- §6.5 Ved oppstart av utførelsen skal Forsvaret varsles. Dette gjelder også ved etablering av rigg og tilhørende løfteutstyr som planlegges benyttet i forbindelse med utførelsen. Det vises i denne anledning til kommuneplanens bestemmelser § 2. 2.1 pkt D, av 18. juli 2009.
- §6.6 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.
- §6.7 Parkeringsanlegg under leiligheter i felt B02 skal betraktes som felles parkeringsanlegg under bakken for all beboere og ansatte innenfor plangrensen. Opparbeidelse av parkeringsanlegget skal utføres slik, at den ikke hindrer videre utvidelse. Område B02 må ferdigstilles før område B01. Før det gis igangsettelsestillatelse for B01, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.
- §6.8 Ved oppføring av boligbebyggelse skal krav til felles lek avstemmes mot antall leiligheter. Ikke ferdigstilt lekeareal vil hindre utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for omsøkt tiltak.
- §6.9 Gjeldende utbyggingsavtale må tas opp til ny vurdering og eventuelt revideres i forbindelse med vedtak av denne plan.
- §6.10 Tursti, merket T på plankartet, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen.

Bodø 3. juni 2010.

Revidert 4. november 2010



Bodø kommune

# Grunnkart

Eiendom: 37/466/0/45  
Adresse: Åttringen 29  
Dato: 23.04.2025  
Målestokk: 1:1500



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. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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



# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	466	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	45
<b>Adresse</b>	Åttringen 29, 8070 BODØ								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 117,16 kr
Eiendomsskatt	5 172,00 kr
Vann	3 538,52 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



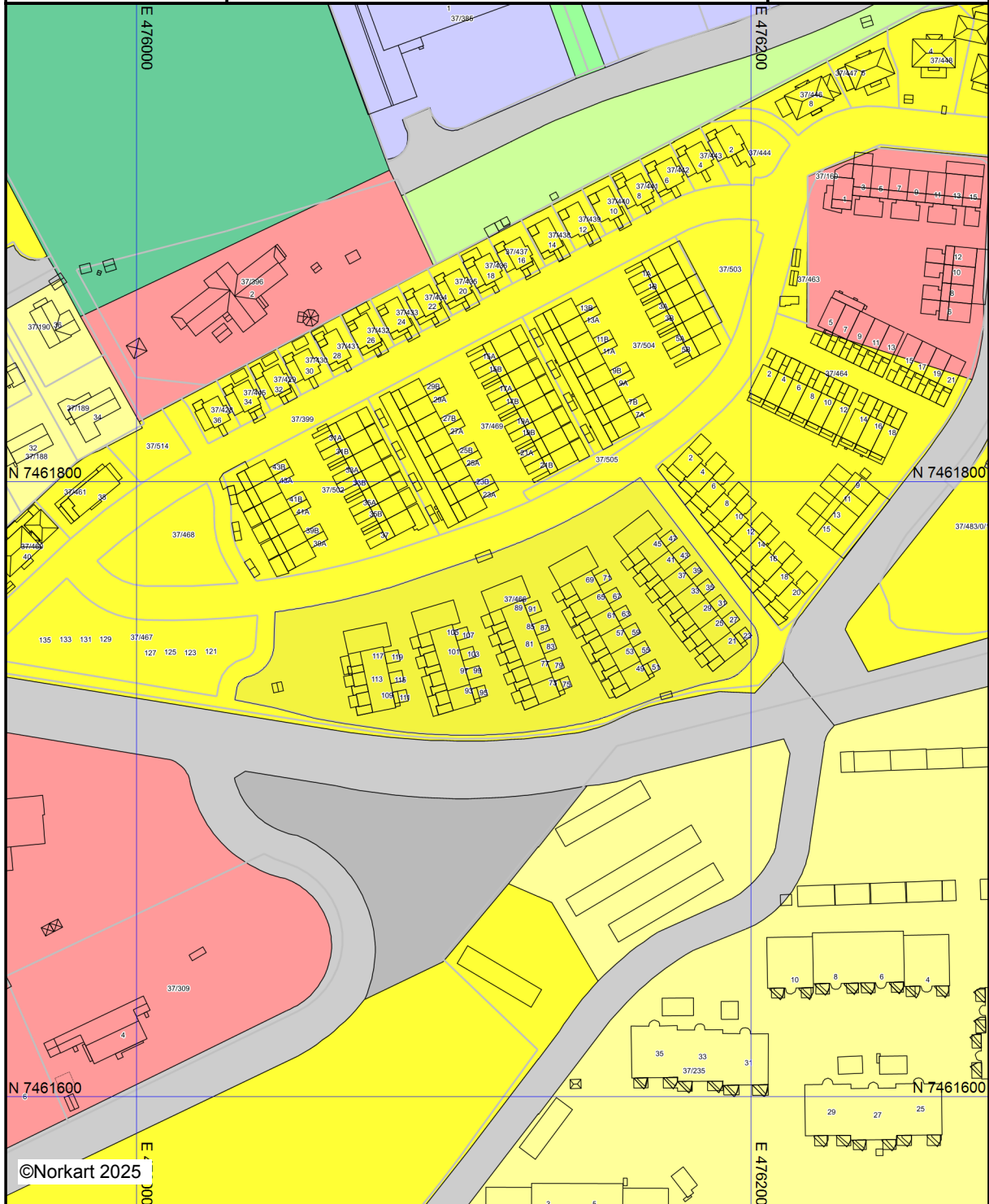
Bodø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 37/466/0/45  
Adresse: Åttringen 29  
Dato: 23.04.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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



Bodø kommune

# Ledningskart

Eiendom: 37/466/0/45  
Adresse: Åttringen 29  
Dato: 23.04.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-33

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	466	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	45
<b>Adresse</b>	Åttringen 29, 8070 BODØ								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 193 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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





# Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	466	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	45
<b>Adresse</b>	Åttringen 29, 8070 BODØ								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

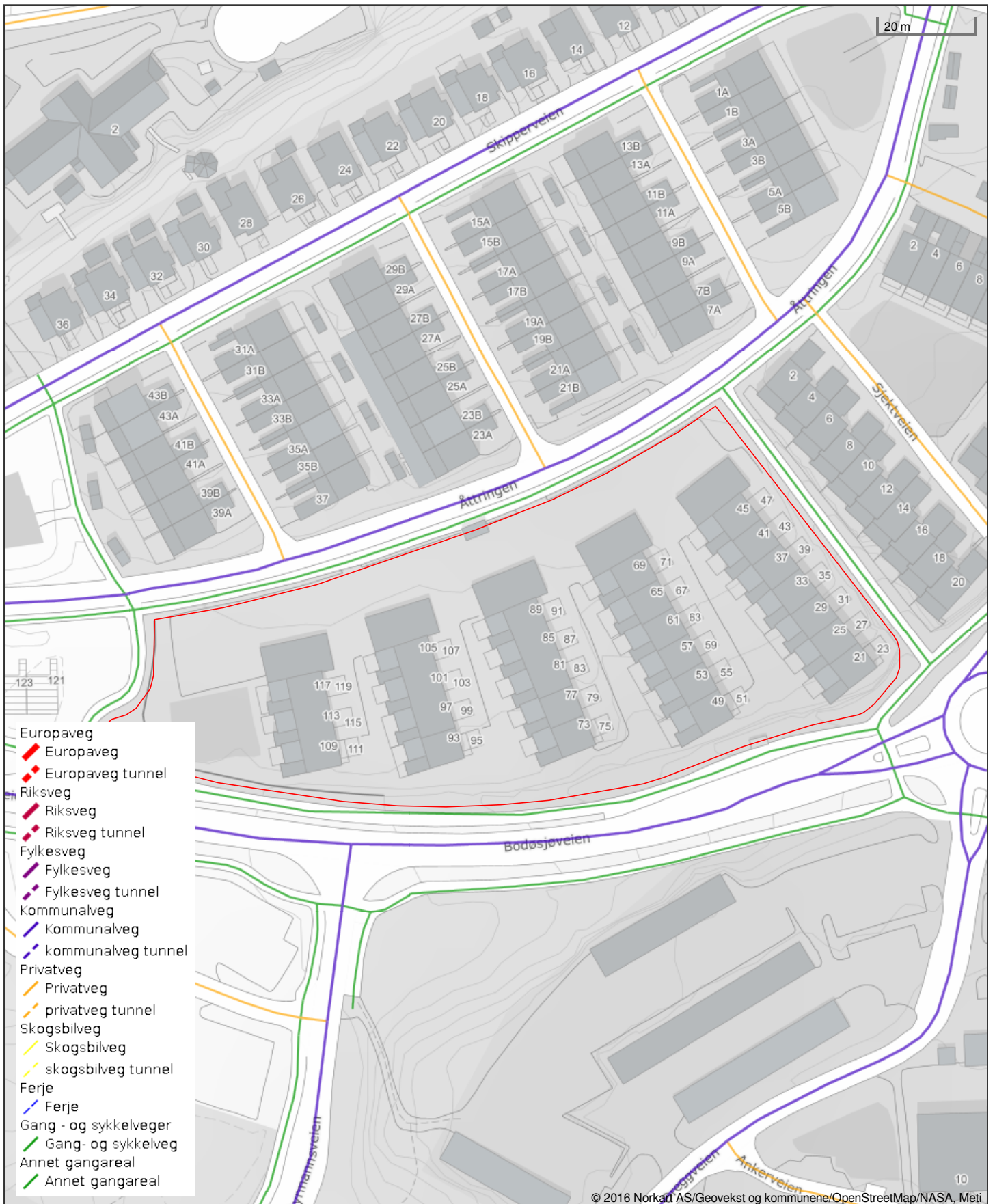
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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








































































































































# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 37/466//



# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-----

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

## Reguleringsplan PBL 2008

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

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

## Andre planobjekter

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