

Vebjørn Tandbergs vei 2

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🛒 Sølvsuper Linje 3	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Bodø stasjon Linje F7, R75	16 min 🚶 1.5 km
✈ Bodø lufthavn	7 min 🚶

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	19 min 🚶 1.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	6 min 🚶 2.1 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	6 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 St1 Lading Stormyra	8 min 🚶
🚗 Gamle Riksvei 15	8 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

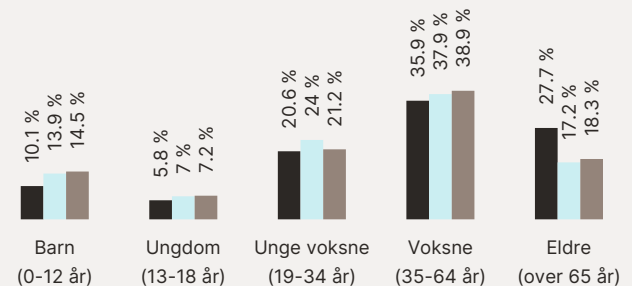


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinparken/Vilandhaugen	1 090	604
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Jentoftsletta barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 🚶 0.3 km
Labbetuss barnehage (0-5 år) 29 barn	9 min 🚶 0.7 km
Stadionparken barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 🚶 0.8 km


Dagligvare

Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Joker Reinslettveien Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

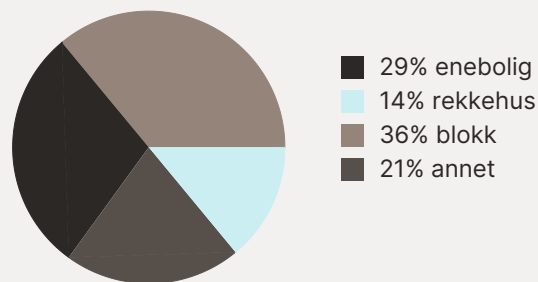
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Jentoftsletta balløkke 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Bodø tennishall 7 min 
Tennis 0.6 km
-  Feel24 Stormyra Panorama 11 min 
-  Family Sports Club City Nord 14 min 

Boligmasse







«Bra for barnefamilier»

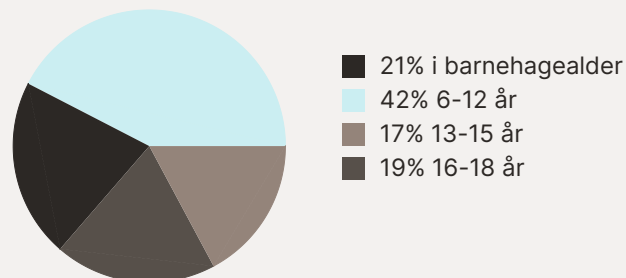
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Trekanten Kjøpesenter 13 min 
-  Apotek 1 City Nord 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

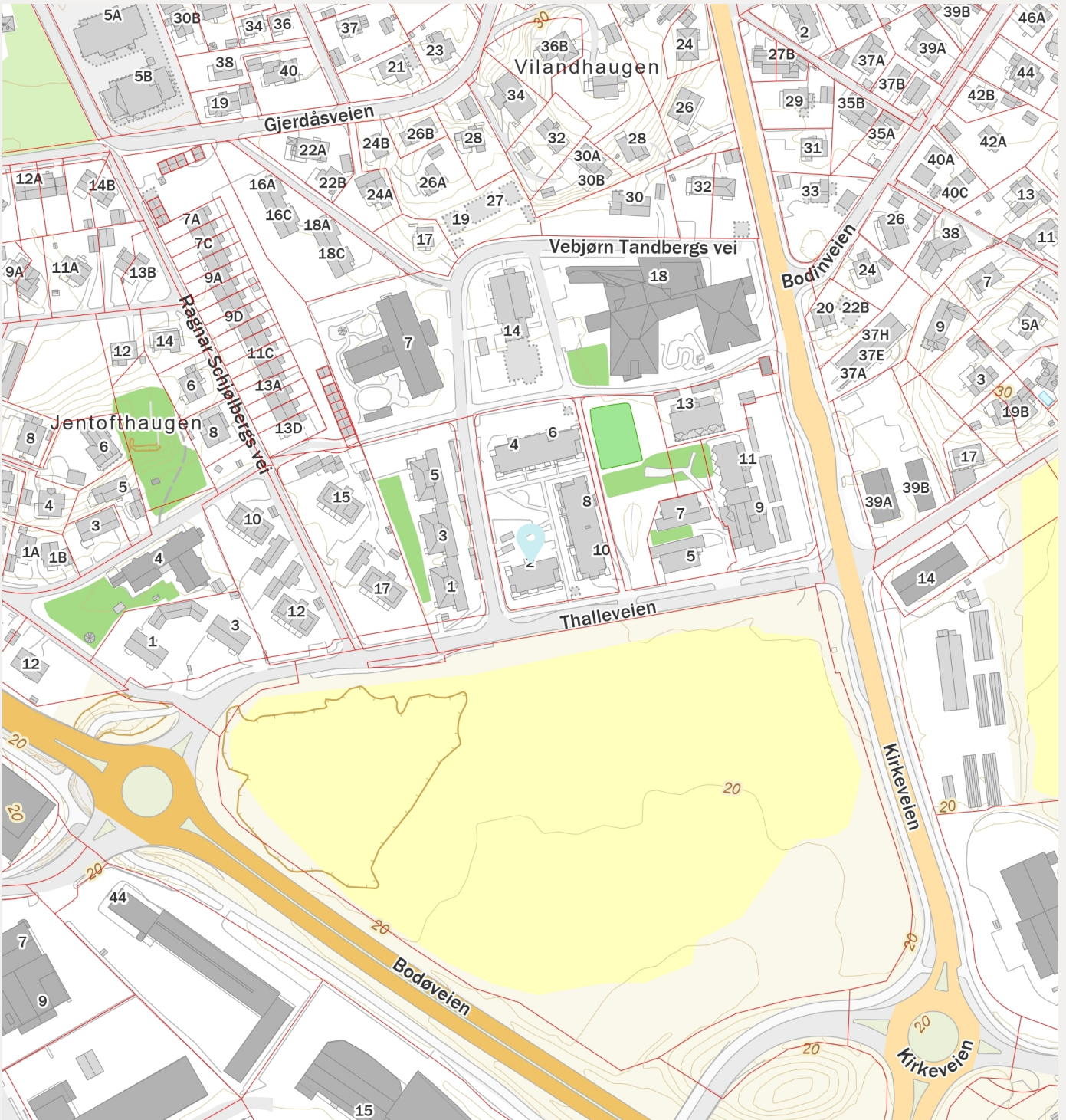
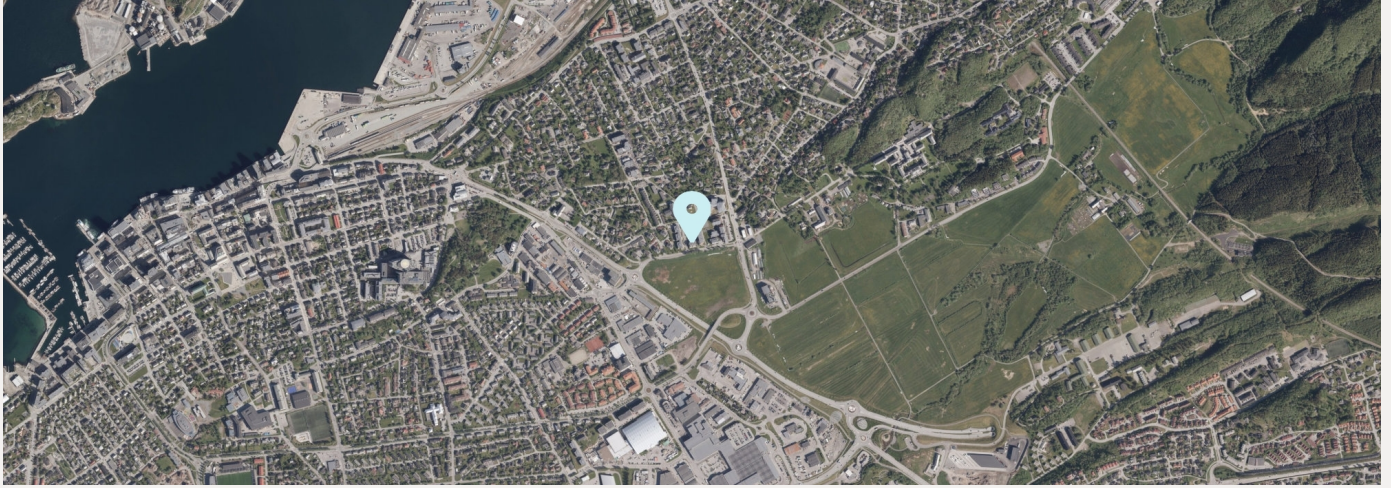


0% 51%

-  Reinparken/Vilandhaugen
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Vebjørn Tandbergs vei 2, 8076 BODØ  BODØ kommune

gnr. 38, bnr. 669

Andelsnummer 414

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21395-1113

Referansenummer: XK1198

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning. Pulttak teknet med sarnafil eller lignende membran.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

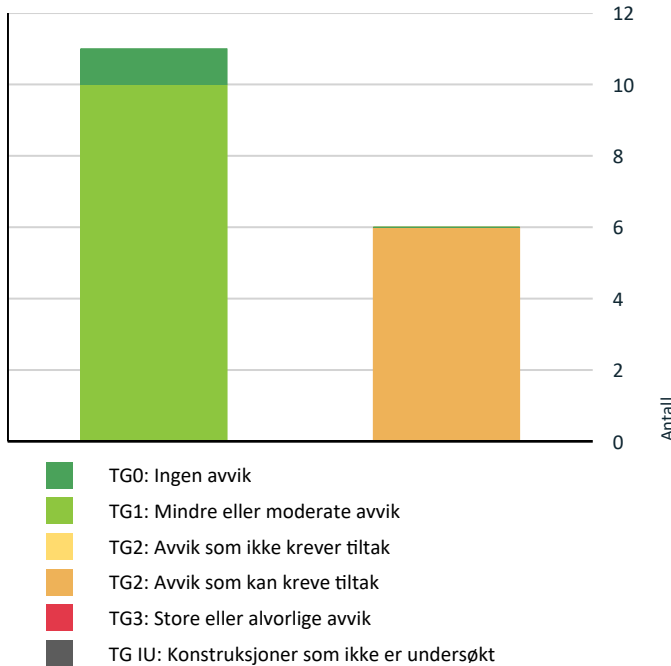
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

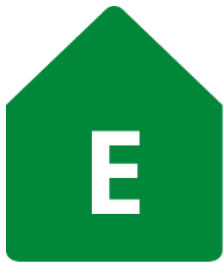
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mindre skader på parkett ved dører og ved vask som følge av vannsøl eller lignende.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, det kan dermed ikke garanteres at alle arbeider er utført av et elektro foretak.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

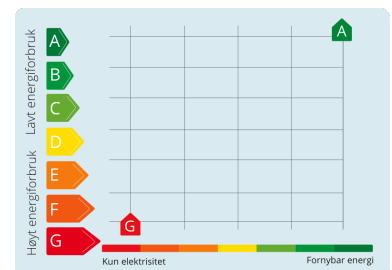
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt balkongdør i tre og 2 skyvebalkongdører i malt tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har 3 balkonger.

Oppført med konstruksjoner av stål og betong.

Oppført gulv med beiset impregnerte bord. Rekkverk av tre med sort alu. rekkverk med glassfelt,

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør holdes under videre oppsyn og utskiftning kan bli aktuelt med tiden. Risiko konstruksjon, eventuelt skifte av tekking vil utføre av borettslaget.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skader på parkett ved dører og ved vask som følge av vannsøl eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedsakelig kosmetisk å regne, sliping eller skifte av parkett kan vurderes av kjøper.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt slett med downlights.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm fra flis ved dør til topp sluk.

Påvist mindre hullyd i ene flis utenfor dusjvegger, mindre kosmetisk riss i samme flis. Ikke vurdert å være bom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Glassplate med malt bakside montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er skiftet i 2025.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Varmtvannstank

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

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

Tilstandsrapport



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, det kan dermed ikke garanteres at alle arbeider er utført av et elektro foretak.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

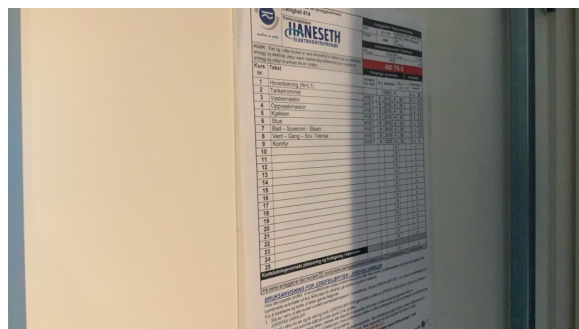
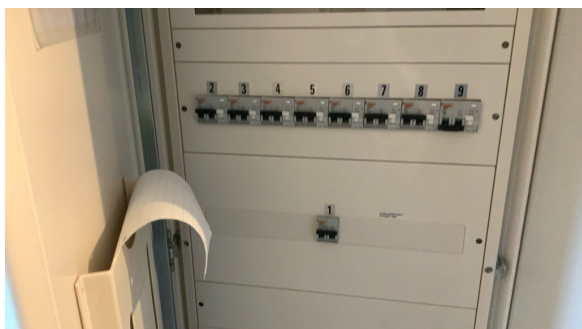
Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Det er ikke fremvist samsvarerklæring for anlegget. Kravet om samsvarerklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsystem og sprinkleranlegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

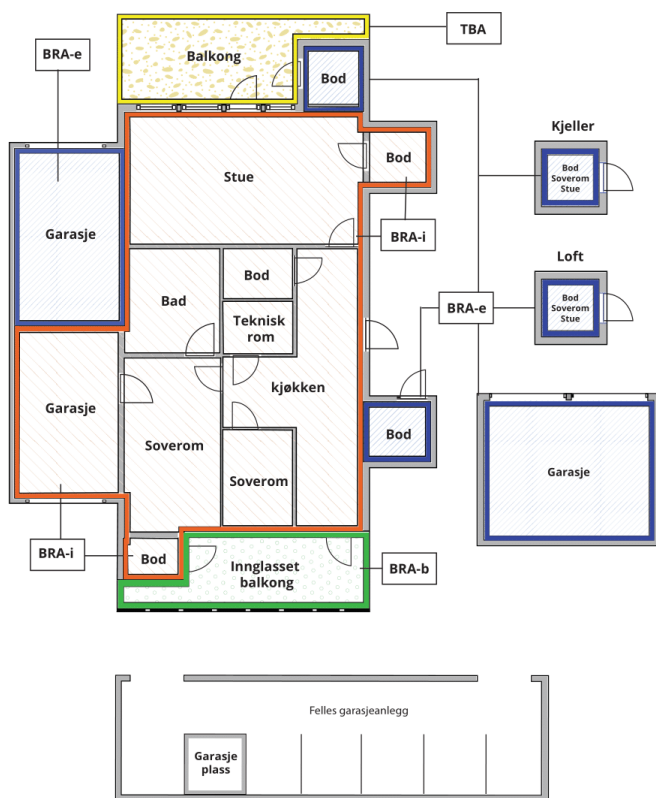
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	37
Kjeller		5		5	
SUM	102	5			37
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang 2, Gang 3		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I regi av borettslaget har det vært utførte diverse arbeider på utvendig balkong.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	101	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	669		0	5280.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vebjørn Tandbergs vei 2

Hjemmelshaver

Ruth Margrethe Evjenth

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/HOVDETUNET BORETTSLAG	992847379			Evjenth Ruth Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

414

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles som borettslaget og består av opparbeidet utearealer, plen, bygningmasse og asfalterte veier. Parkering i kjeller der andelen disponerer 1 p-plass. Tomten er relativt flatt opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger er gitt av fullmektig som ikke har bodd i boligen selv og har dermed begrenset kunnskap til boligen.

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken, gang, bad og begge soverom. Panelovn i stue.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

;egenfo

Egenerklæring

Vebjørn Tandbergs vei 2, 8076 BODØ

21 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vebjørn Tandbergs vei 2

Postadresse

Vebjørn Tandbergs vei 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi selger bolig på vegne av vår mor, Ruth Evjenth ihht framtidfullmakt. Vi har ikke bodd i boligen og svarer så godt som mulig på vegne av Ruth Evjenth. Viser forøvrig til tilstandsrapport fra takstmann. Hun kjøpte boligen 18.10.16.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Evjenth, Bjørg

Selger

Braaten, Kari Evjenth

Selger

Evjenth, Berit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en lekkasje ved balkongdøren ved kjøkkenet for ca 6 mnd siden. Leiligheten var ikke berørt, men det var vannlekkasje til leiligheten under. Dette ble umiddelbart reparert av borettslaget.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget har i sommer skiftet ut noe bordkledning på utsiden av verandaen i sør. De har skitet noen bord på innsiden på samme veranda. Det gjenstår å skifte noen bord på kjøkkenverandaen, Dette er meldt inn og vil bli utført av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppdraget er bestilt av borettslaget

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var montert feil vannrør i kjøkkeninnredningen. Feilen var oppdaget ved inspeksjon av borettslaget. Rørene ble skiftet av rørlegger i 2024.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se merkannd ovenfor. Rør under vasken ble skiftet av rørlegger

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haaland Nord AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger planer om å bygge en fotballstadion på Thalleåkeren som ligger sør for leiligheten.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var utført el. tilsyn 11.04.19 som var uten anmerkninger.

Det har vært en sprekk i treverket i veggen under stuevindu i nord og det har vært en sprekk i veggen mot taket mellom stue og gang (ved drager).

Dette er utbedret i juni 2025 (spaklet og malt).

Det er litt "knirk" i pakken i stue og gang.

Dør på dusjkabinett er noe løs festet.

Synlige momenter: Ovenfor komfyren er det litt misfarging under glassplaten. Parkett foran verandadørene er slitt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95238143

Egenerklærings skjema

Name
Evjenth, Bjørg

Date
2025-08-21

Identification

 **bankID** Evjenth, Bjørg

Name
Braaten, Kari Evjenth

Date
2025-08-22

Identification

 **bankID** Braaten, Kari Evjenth

Name
Evjenth, Berit

Date
2025-08-22

Identification

 **bankID** Evjenth, Berit



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Evjenth, Bjørg

Braaten, Kari Evjenth

Evjenth, Berit

21/08-2025

22:22:07

22/08-2025

09:22:08

22/08-2025

09:16:26

BANKID

BANKID

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.08.25 Side 1 av 3

Hovdetunet Borettslag	Vår ref.:	104/414
Vebjørn Tandbergs Vei 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8076 Bodø	Eiere:	Ruth Margrethe Evjenth
Organisasjonsnr: 992 847 379	Andelsnr:	414

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 045

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	6 642
	Avdrag lån 1	9 229
	Renter Lån 1	-4 684
	Avdrag lån 1	-9 229
	Renter Lån 1	4 684
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent Nobl (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25)	0
	Innkrevning til fremtidig vedlikehold	100
	Tv/internett	603
Måler:	Hovdetunet - vann: Enhet: 104/414 (1043 - 67)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	62 987 547,05	Klient gj. s. årsoppg.:	19 353 407

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 153190442, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 21.08.2025: 17 783 782

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2034)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 594 021

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 220 726

IN- innbetaling mulig hvert halvår ved flytende rente. -Inngåelse av IN-kontrakt innen 10/6 og 10/12. Ta kontakt med forretningsfører.

Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Børre Gunnar Grindstein

Adresse: Vebjørn Tandbergs Vei 6 H0402

Postnr/-sted: 8076 Bodø

Telefon: Mob.: +4795101946

E-post: HovdetunetBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.08.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	93 768	Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 417
		Utgifter:	40 381		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 256 426
Andelsnr:	414	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 145/97, 38/669

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.08.25 Side 2 av 3

Hovdetunet Borettslag	Vår ref.:	104/414
Vebjørn Tandbergs Vei 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8076 Bodø	Eiere:	Ruth Margrethe Evjenth
Organisasjonsnr: 992 847 379		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5284.6

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 84548534

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	12.12.2008	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl

Fasiliteter:

Manuell avlesning av varmtvann og gulvvarme foretas ved eierskifte (ta bilde av målerne), og leveres Nobl, individuell a-konto betales. Nobl avregner måleranlegget pr 30/11.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysingsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

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

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

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.08.25 Side 3 av 3

Hovdetunet Borettslag

Vår ref.: 104/414

Vebjørn Tandbergs Vei 2

Type: Tilknyttet Borettslag

8076 Bodø

Eiere: Ruth Margrethe Evjenth

Organisasjonsnr: 992 847 379

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har husordensregler

Husordensregler

For

Hovdetunet borettslag

Alminnelige ordensregler.

Nedenstående ordensregler ble fremlagt vedtatt i beboermøte 23.08. 2007, og senere justert i byggeutvalgsmøte – senest 01.07.08. Reglene har til hovedhensikt å bidra til å fremme best mulig miljø og trivsel for alle som oppholder seg i borettslagets bygninger og dets uteområde.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, dens gjester, eventuelle fremleietakere og andre som gis adgang til boligen.

Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller påfører fellesskapet unødige kostnader. Andelseierne plikter å behandle boligen og eiendommen for øvrig på en god måte, og derigjennom bidra til at boligområdets ry og omdømme til en hver tid er det aller beste. Sikring av ro og orden, og respekt ovenfor andre andelseiere er viktig.

Ingen må bli skadelidende på grunn av andre andelseieres utilbørlige opptreden. Det innebærer bl.a. at andelseiere plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

Parkering.

I boliganleggets parkeringskjeller er det i alt 67 plasser – en pr. leilighet. I tillegg er det anlagt 19 utvendige p-plasser – fortrinnsvis gjesteparkeringsplasser, men også for husstandens eventuelle bil nr 2, på området nord for blokk A.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal skje på anviste plasser. I den grad det parkeres på offentlig vei i området, skal gjeldende parkeringsbestemmelser følges.

Det er ikke tillatt uten styrets godkjenning å benytte den utvendige parkeringsplassen for langtidsparkering av:

- ⌘ Biler som er avskiltet eller som av andre grunner er tatt ut av drift.
- ⌘ Biltilhengere og / eller campingvogner.
- ⌘ Bo – biler.

Andelseiere/beboere som har bilparkering i garasjelegget kan ikke benytte gjesteparkeringsplassen mellom kl. 1500 og 0700 alle ukedager. Gjelder også søndager/helligdager.

Etter skriftlig søknad fra andelseier kan styret, i den grad der er ledige parkeringsplasser, godkjenne tidsbegrenset bruk av den utvendige parkeringsplassen til formål som er listet opp i foranstående tre kulepunkter.

Utleie av p-plass.

Parkeringsplass inne i parkeringsanlegget kan leies ut, men kun til andre andelseiere i borettslaget. Utleier plikter å underrette styret om leietakers navn og leilighetsnummer.

Sykler barnevogner, ski etc.

Slikt utstyr skal fortrinnsvis anbringes i andelseiers bod som er planlagt for slikt formål. Eventuelt kan styret tilrettelegge for anbringelse av sykler og barnevogner på bestemte og oppmerkede plasser for slikt formål.

Bruk av balkonger/terrasser.

Det er ikke tillatt å bruke rekkverket foran balkonger/terrasser, vinduer eller trapper til lufting og risting av tepper og tøy. Tørking av tøy skal gjøres inne på balkonger og terrasser. Bruk av kullgrill på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

Montering av markiser.

For best mulig ivaretagelse av boligmassens fasadeuttrykk er det sterkt ønskelig at eventuelle ettermontering av markiser blir gjort planmessig med felles mønster og farge innen for det/de alternativ(er) som styret har fattet vedtak om.

Husdyr.

Det er tillatt med ett husdyr pr. husstand. Det påhviler andelseier/beboer at ens husdyr ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere/beboere. Herunder nevnes spesielt allergiplager som kan relateres til det aktuelle husdyrhold.

Beboere som har eller ønsker å skaffe dyr, plikter å rette seg etter følgende bestemmelser:

Ekskrementer etter dyr skal straks fjernes.

Hunder skal til enhver tid og uten unntak være i bånd på borettslagets område.

Katter skal være i bånd eller i transportkasse på borettslagets område.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene skal medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

Avfallshåndtering.

Alt avfall skal emballeres i henhold til renovasjonsselskapets bestemmelser før det anbringes i containeren som er beregnet for det aktuelle formål. Samtlige andelseiere oppfordres til å bidra til korrekt sortering, og ikke minst at den totale avfallsmengden blir minst mulig.

Renhold og lufting av fellesarealer.

Borettslagets styre kan bestemme vaskeordninger for trapper og fellesarealer, eventuelt kjøp av disse tjenester. Alle rom i fellesarealer skal til en hver tid holdes temperert både av hensyn til det generelle inneklima og for at vannledninger ikke skal kunne fryse.

Bilvask inne i garasjelegget.

Bilvask inne i garasjelegget tillates ikke.

Bruk av felles strøm i privat sammenheng.

I tilfelle felles strøm benyttes av andelseier til fryseboks eller annet utstyr som behøver strømtilførsel, bestemmer styret månedlig/årlig avgift for bruken.

Etterlatte eiendeler.

Borettslaget har ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Styret kan bestemme at disse blir overlatt hittegodskontoret eller avhendet på annen måte for eiers regning og risiko.

Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra borettslaget og /eller forretningsfører skal skje ved rundskriv eller oppslag. Klager vedrørende eier-/bruksforholdet herunder ordensreglene, skal alltid være skriftlig og stilet til styret. Styrets behandling av klagen skal være begrunnet og skriftlig.

Adgang til leilighet.

Borettslagets v/styret har adgang til leiligheten kun etter avtale med eier eller noen av dens nærmeste pårørende. Kun i eventuell nødsituasjon, eksempelvis brann, vannlekkasje etc., og hvis det ikke lykkes å komme i kontakt med eieren på annen måte, kan en låse seg inn uten særskilt avtale.

Andre bestemmelser.

Det vises til lagets vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om betaling av fellesutgifter, vedlikehold og bruksoverlating (fremleie).

sist revidert 01.07.08 IK

siste revisjon: generalforsamlingen 29.04.14 – sak 5 - nytt avsnitt under pkt. Parkering og under pkt. Husdyr.

VEDTEKTER

for Hovdetunet borettslag org nr 992 847 379
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.05.08, 02.12.08, 23.04.2018,
29.04.19, 01.06.22, sist endret 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hovdetunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner kr 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Stat, fylkeskommune, kommune, borettslag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bosted til sine tilsatte, kan eie opp til tjue prosent av andelen i tillegg til andeler som kan eies etter punkt (3)

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som, men ikke begrenset til

- tilgjengelige rør for avløp og trapperom
- sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- ledninger med tilbehør, lys-/dimmebrytere, stikk-kontakter
- filterskifte utover borettslagets ansvar
- inventar
- inngangsdør til leiligheten med karm
- utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker
- apparater
- innvendige flater
- vegg, gulv og himlingsplater
- parkett/gulvbelegg
- skillevegger
- listverk
- skap, benker
- innvendige dører med karm
- vindusvask

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt foran i pkt. (1).

(3) Andelseieren har også ansvaret for

- at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- oppsteking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning
- rensing av eventuelle sluker på verandaer, balkonger o.l.
- overflatebehandling av dekke på verandaer, balkonger og lignende

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

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

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

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

(8) Tiltak som innebærer flytting eller endring av innvendige vegger, eller utskifting av inngangsdør til leilighet, kan påvirke brannsikkerheten, og tillates ikke uten varsling til borettslagets styre og brannvernmyndighetenes godkjenning.

(9) Tiltak som innebærer utskifting av låssylinder i inngangsdør til leilighet, skal forelegges borettslagets styre til orientering.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også reparasjoner og utskiftinger av slikt som, men ikke begrenset til

- utvendig vedlikehold av vinduer og altandører inklusiv nødvendige reparasjoner og utskiftinger, herunder nødvendig utskifting av glass
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og sluker i garasjeanlegget
- ledningsnett og fordelingsskapene for vannbåren gulvvarme
- termostater for styring av gulvvarmen
- rør for avløp og tappevann, som er bygd inn i gulv, vegger og tak, samt fordelingsskap
- brannslukkeanlegget bestående av sprinkleranlegget og håndslukkeutstyr
- brannvarslingsanlegget
- ventilasjonsanlegget i hver enkelt leilighet inkl. skifte av filtre i ventilasjonsaggregatene
- kanaler inkl. ventilasjonskanaler i hver leilighet.

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

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

5-3 Lading av batteridrevne fremkomstmidler

(1) Lading av elbiler og ladbare hybridbiler skal bare gjøres via godkjente ladebokser i Hovdetunet borettslag.

Lading av disse via 10 og 16 amp kurser er IKKE TILLATT.

(2) Lading av batterier til elsparkesykler skal bare gjøres ute i boden nærmest inngang 2 i Hovdetunet borettslag.

Lading av elsparkesykler eller løse batterier til disse er IKKE TILLATT å gjøre andre steder i borettslaget.

(3) Lading av elsykler kan gjøres i garasjen eller uteboden nærmest inngang 2.

(4) Skader som måtte oppstå på borettslagets eiendom på grunn av brudd på vedtektenes pkt. 5-1-1(1), (2) og (3), medfører fullt erstatningskrav for den som er ansvarlig for skaden.

(5) Lading av rullestoler er unntatt fra dette. De kan lades der eier finner det lettest.

(6) Alle ladekabler skal være godkjente og uten skader.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



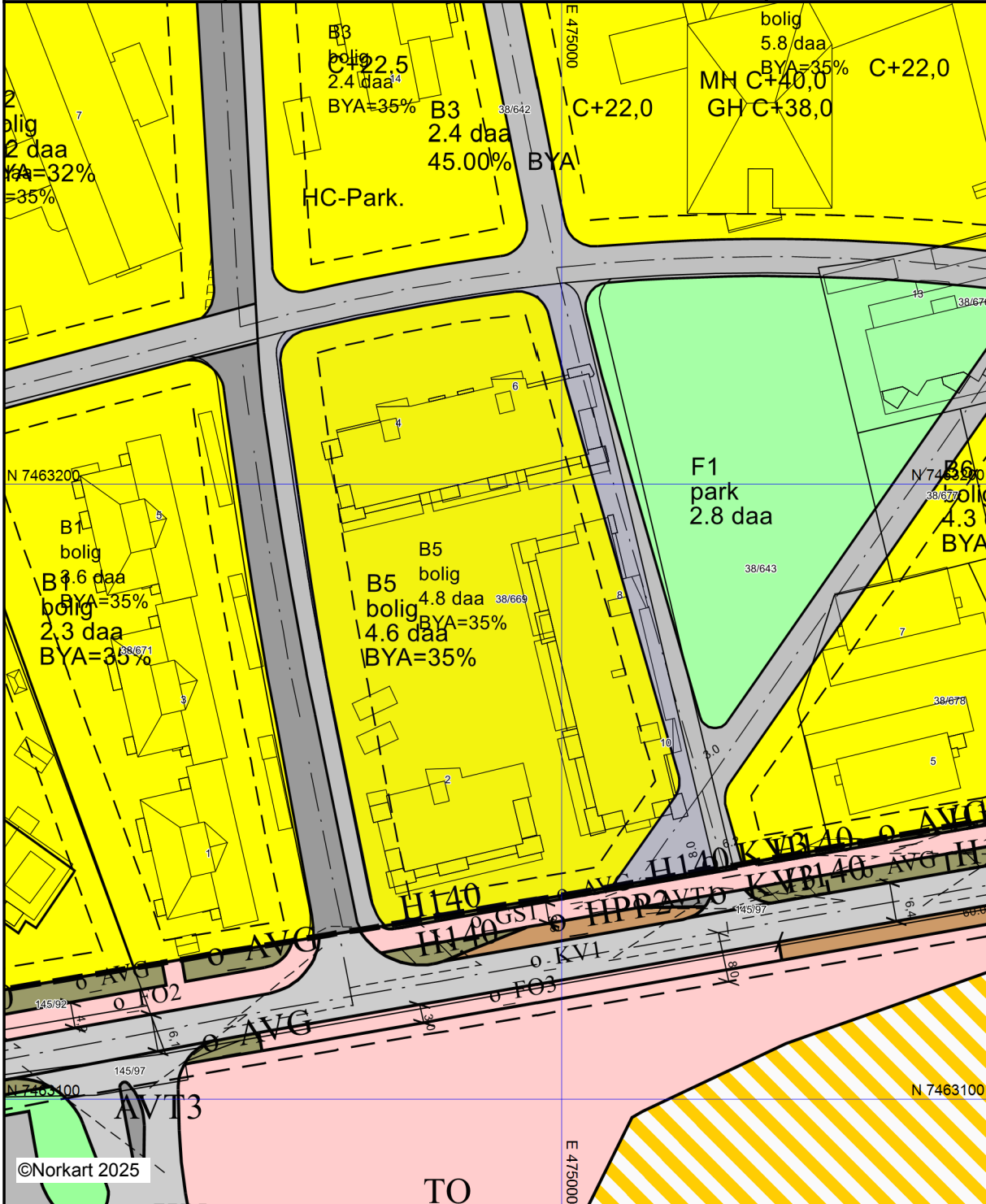
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/669
Adresse: Vebjørn Tandbergs vei 2
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

TO

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.



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

Protokoll generalforsamling 2025 Hovdetunet Borettslag.

Dato: Onsdag 4 juni 2025 kl 1800

Sted: Folkets hus

1. KONSTITUERING:

1.1 Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 26 Registrerte fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 31

Beboere uten stemmerett: 6 Sum beboere: 32

Til stede fra Nobl: Lill-Hege Olsen.

1.2 Valg av møteleder. Styreleder ble valgt til møteleder.

1.3 Valg av sekretær/referent. Styremedlem Odd Øistein Rognan ble valgt til sekretær.

1.4 Valg av andelseier til å signere protokoll sammen med møteleder: Alf Strømsnes ble valgt.

1.5 Valg av 2 andelseiere til tellekorps: Alf Strømsnes og Viggo Sundby Valle ble valgt.

1.6 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Vedtak: Innkalling og saksliste godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Vedtak: Årsberetningen enstemmig godkjent.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP og REVISJONSBERETNING FOR 2024.

Lill-Hege Olsen orienterte om regnskapet på en fin måte.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 enstemmig godkjent. Revisjonsberetning for 2024 tatt til etterretning.

4. SKIFTE AV REVISJONSFIRMA.

Vedtak: Hovdetunet borettslag skifter revisor til «Fauske revisjon AS» enstemmig vedtatt.

5. NYTT PUNKT I VEDTEKTENE.

Nytt punkt om lading av batteridrevne fremkomstmiddel.

Forslag fra Per Albert Vasshaug om å endre punktbennevningen til pkt 5.3

Vedtak: Foreslåtte ny tekst enstemmig enstemmig godkjent med endring til punkt 5.3.

6. FASTSETTELSE AV STYRE HONORAR.

Forslag fra Per Albert Vasshaug om å øke samlet honorar til kr 160000,- fikk 15 stemmer.

Vedtak: Styrets forslag om øking av samlet honor kr 112000,- vedtatt.

7. VALG.

Valgkomiteen har levert følgende innstilling:

Styreleder: Børre Gunnar Grindstein
Styremedlem: Ole Normann Alexandersen
Styremedlem: Odd Øistein Rognan
Varamedlem: Viggo Sundby Valle
Varamedlem: Elise Berild Vikki
Varamedlem: Odd Torfinn Karlsen

ikke på valg.

ikke på valg.

Velges for 2 år. Valgt for 2 år.

Velges for 1 år. Valgt for 1 år.

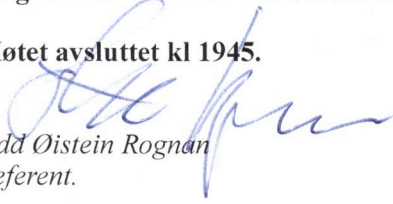
Velges for 1 år. Valgt for 1 år.

Velges for 1 år. Valgt for 1 år.

Valgkomite for 2026: Alf Strømsnes og Astrid Haavik ble valgt til ny valgkomite.

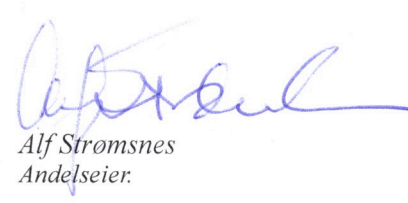
Møtet avsluttet kl 1945.

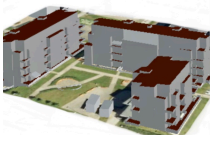
Bodø 10 juni 2025.


Odd Øistein Rognan
Referent.

Bodø 10 juni 2025.


Børre Gunnar Grindstein
Styreleder.


Alf Strømsnes
Andelseier.



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

Generalforsamling 2025.

SAK 5: NYTT PUNKT I VEDTEKTENE.

I forbindelse med stadig økning i fremkomstmidler som drives av batterier, finner styret det nødvendig å innføre et nytt punkt i VEDTEKTENE om lading av disse. For å gjøre dette enklest mulig, foreslår styret et nytt punkt 5-1-1 under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

5.3 Lading av batteridrevne fremkomstmiddel.

(1) Lading av elbiler og ladbare hybrider skal bare gjøres via godkjente ladebokser i Hovdetunet borettslag.

Lading av disse via 10 og 16 amp kurser er IKKE TILLATT.

(2) Lading av batterier til elsparkesykler skal bare gjøres ute i boden nærmest inngang 2 i Hovdetunet borettslag.

Lading av elsparkesykler eller løse batterier til disse er IKKE TILLATT å gjøre andre steder i borettslaget.

(3) Lading av elsykler kan gjøres i garasjen eller uteboden nærmest inngang 2.

(4) Skader som måtte oppstå på borettslagets eiendom på grunn av brudd på vedtektenes pkt 5-1-1(1) ,(2) og (3), medfører fullt erstatningsansvar for den som er ansvarlig for skaden.

(4)Lading av rullerstoler er unntatt fra dette. De kan lades der eier finner det lettest.

(5)Alle ladekabler skal være godkjente og uten skader.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29 MAI 2023 KL 1800.

STED: FOLKET HUS, BODØ.

1. KONSTITUERING.

Møtet ble åpnet av Ole Normann Alexandersen.

Registrering:	Beboere tilstede:	<u>44</u>
	Stemmeberettigede andelseiere tilstede:	33
	Fullmakter:	<u>17</u>
	Totalt antall stemmeberettigede:	<u>50</u>

Tilstede fra Nobl: Simen Nilsen Benonisen.

Tilstede fra Solibo: Aslak Skorpen.

Til møteleder ble valgt: Børre Gunnar Grindstein.

Til sekretær/referent ble valgt: Øistein Rognan.

Som andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:
Jim Rune Johansen.

Til tellekorps ble valgt: Elise Berild Vikki og Helene Brinchmann Halvorsen.

Innkallingen og sakliste ble godkjent.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023.

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023.

Årsregnskap for Hovdetunet borettslag ble gjennomgått av S Benonisen.

Årsregnskap og for 2023 ble enstemmig vedtatt.

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til etterretning.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR .

Honoraret til styret og varamedlemmer fastsettes med et flertall av de avgitte stemmene.

Honoraret justert etter kpi som fra januar 2023 til januar 2024 er 4,7%.

Økningen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Styrets godtgjørelse for 2024 følger endringene i konsumprisindeksen og økes avrundet fra kr 104 000,- til kr 109 000,-.

OK SH SR

5. FORSLAG FRA STYRET OM BYTTE AV FORVALTNINGSPARTNER.

Styret fremmet forslag om bytte av forvaltningspartner og møteleder innledet ved å redegjøre for styrets begrunnelse.

Simen N Benonisen redegjorde for Nobl sitt syn på dette med spesielt fokus på INlåneordningen og sikringsordningen.

Aslak Skorpen redegjorde for Solibo sine forutsetninger for å gi tilsvarende ordninger.

Etterpå det ble det en diskusjon i forsamlingen med hovedfokus på IN- og sikringsordningen.

Ved avstemming om styrets forslag til bytte av forvaltningspartner ble resultatet:

- 20 stemmer for bytte.
- 28 stemmer mot bytte.
- 2 blanke stemmer.

Vedtak: Hovdetunet borettslag fortsetter med Nobl som forvaltningspartner.

6. FORSLAG FRA STYRET OM AT HOVDETUNET BORETTSLAG KAN KJØPE EN LEILIGHET I BORETTSLAGET TIL BRUK SOM FELLESROM.

Etter en kort innledning og diskusjon ble forslaget trukket og diskusjon overført til beboermøtet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE.

Valget skjer med flertall av de avgitte stemmene.

Valgkomiteens forslag:

Styreleder for 2 år: Børre Gunnar Grindstein – Enstemmig valgt.

Styremedlem for 2 år: Øystein Rognan – Ikke på valg.

Jim Rune Johansen

Det kom benkeforslag på motkandidat til valgkomiteens forslag til nytt styremedlem. Forslaget var på Ole Normann Alexandersen som sa seg villig til å stille.

Ved avstemming ble resultatet: Ole Normann Alexandersen -Valgt.

Varamedlemmer:

Elise Berild Vikki – Enstemmig valgt.

Odd Torfinn Karlsen – Enstemmig valgt.

Per Albert Vasshaug – Enstemmig valgt.

PK SH JR

Etter valget skal styret bestå av:		Valgt år:	For antall år:
Styreleder:	Børre Gunnar Grindstein.	2024	2 år
Styremedlem:	Øistein Rognan.	2023	2 år
Styremedlem:	Ole Normann Alexandersen.	2024	2 år
Varamedlem:	Elise Berild Vikki.	2024	1 år
Varamedlem:	Odd Torfinn Karlsen.	2024	1 år
Varamedlem:	Per Albert Vasshaug.	2024	1 år

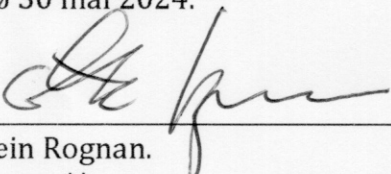
Delegat til Nobl sin generalforsamling: Styreleder Børre Gunnar Grindstein.
 Vara: Øistein Rognan.

Valgkomite for neste periode:

Leder:	Alf Strømsnes.	- enstemmig valgt.
Medlem:	Idar Henriksen.	- enstemmig valgt.
Medlem:	Solbjørg Hansen.	- enstemmig valgt.

Generalforsamlingen ble hevet kl 2045.

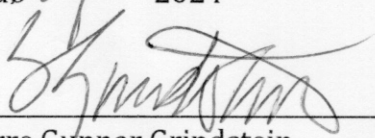
Bodø 30 mai 2024.



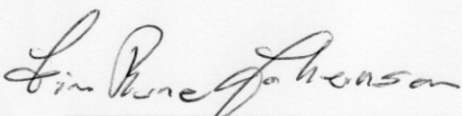
 Øistein Rognan.
 Referent.**

Protokoll godkjent:

Bodø 2 juni 2024



 Børre Gunnar Grindstein.
 Møteleder.**



 Jim Rune Johansen.
 Protokollunderskriver **

** Signer med initialene også på de øvrige sidene av protokollen – sikrer bevis for rett protokoll

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Hovdetunet Borettslag

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00 Sted: Folkets hus

Til behandling foreligger:

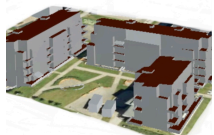
- 1. INNKALLING LAGET AV STYRET**
- 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024**

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

- 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Hovdetunet Borettslag.

Dato: Onsdag 4 juni 2025 kl 1800

Sted: Folkets hus

AGENDA:

1.KONSTITUERING:

1.1 Åpning av generalforsamlingen av styrets leder.
Registrering av deltagende andelseiere og eventuelle fullmakter.
Utlevering av stemmesedler.

1.2 Valg av møteleder.

1.3 Valg av sekretær/referent.

1.4 Valg av andelseier til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.5 Valg av 2 andelseiere til tellekorps.

1.6 Godkjenning av innkalling og saksliste.
Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Forslag til vedtak: Årsberetningen godkjennes.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP og REVISJONSBERETNING FOR 2024.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.
Revisjonsberetning for 2024 taes til etterretning.

4. SKIFTE AV REVISJONSFIRMA.

Se vedlagte forslag om skifte av revisjonsfirma.
Forslag til vedtak: Hovdetunet borettslag skifter revisor til «Fauske revisjon AS»
Vedtaket krever alminnelig flertall.

5. NYTT PUNKT I VEDTEKTENE.

Nytt punkt om lading av batteridrevne fremkomstmiddel. Se vedlagt orientering.
Forslag til vedtak: Foreslåtte ny tekst godkjennes. Vedtak krever 2/3 flertall.

6. FASTSETTELSE AV STYRE HONORAR.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret økes til kr 112000,-.

7. VALG.

Valgkomiteen har levert følgende innstilling:

Styreleder:	Børre Gunnar Grindstein	ikke på valg.
Styremedlem:	Ole Normann Alexandersen	ikke på valg.
Styremedlem:	Odd Øistein Rognan	Velges for 2 år.
Varamedlem:	Viggo Sundby Valle	Velges for 1 år
Varamedlem:	Elise Berild Vikki	Velges for 1 år
Varamedlem:	Odd Torfinn Karlsen	Velges for 1 år

Valgkomite for 2026: Valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg og foreslår at generalforsamlingen utpeker ny komite.

Børre Gunnar Grindstein
Styreleder.

Ole Normann Alexandersen
Nestleder

Odd Øistein Rognan
Styremedlem



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

Etter møtet er det bevertning kombinert med et beboermøte der vi kan diskutere saker som ikke er på agendaen for generalforsamlingen.

Er det noe du har på hjertet, vi lytter.

Generalforsamling 2025.

SAK 4: SKIFTE AV REVISJONSFIRMA.

Hovdetunet borettslag har mottatt tilbud fra «Fauske Revisjon AS» for revidering av vårt regnskap hos nobl.

Tilbudet er på **14500,-** inkludert moms.

Siste regning fra KPMG var på **kr 16919,-**

Regnskapet for 2024 er allerede revidert slik at et skifte vil gjelde for regnskapet for 2025.

Det forutsettes at begge priser blir justert etter konsumprisindeksen.

SAK 5: NYTT PUNKT I VEDTEKTENE.

I forbindelse med stadig økning i fremkomstmidler som drives av batterier, finner styret det nødvendig å innføre et nytt punkt i VEDTEKTENE om lading av disse. For å gjøre dette enklest mulig, foreslår styret et nytt punkt 5-1-1 under punkt:

5-1-1 Lading av batteridrevne fremkomstmidler.

(1) Lading av elbiler og ladbare hybrider skal bare gjøres via godkjente ladebokser i Hovdetunet borettslag.

Lading av disse via 10 og 16 amp kurser er IKKE TILLATT.

(2) Lading av batterier til elsparkesykler skal bare gjøres ute i boden nærmest inngang 2 i Hovdetunet borettslag.

Lading av elsparkesykler eller løse batterier til disse er IKKE TILLATT å gjøre andre steder i borettslaget.

(3) Lading av elsykler kan gjøres i garasjen eller uteboden nærmest inngang 2.

(4) Skader som måtte oppstå på borettslagets eiendom på grunn av brudd på vedtektenes pkt 5-1-1(1) ,(2) og (3), medfører fullt erstatningsansvar for den som er ansvarlig for skaden.

(4)Lading av rullerstoler er unntatt fra dette. De kan lades der eier finner det lettest.

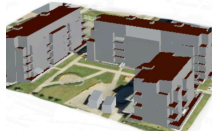
(5)Alle ladekabler skal være godkjente og uten skader.

SAK 6: FASTSETTING AV STYRETS HONORAR.

I henhold til borettslagets vedtekter § 9-4 skal fastsetting av godtgjørelse til styret behandles på ordinær generalforsamling.

Konsumprisindeksen økte fra april 2024 til april 2025 med 2,5 %

Dette gir øking fra kr. 109000,- til kr. 111725,-. Rundet opp til kr 112000,-



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

GENERALFORSAMLING 2025

Sak 2 - Styrets årsrapport for 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Børre Gunnar Grindstein	valgt for 2 år.
Nestleder:	Ole Normann Alexandersen	valgt for 2 år.
Styremedlem:	Odd Øistein Rognan	valgt for 2 år i 2023.
Varamedlem:	Elise Berild Vikki	valgt for 1 år.
Varamedlem:	Odd Torfinn Karlsen	valgt for 1 år.
Varamedlem:	Per Albert Vasshaug	valgt for 1 år.

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden avholdt 15 styremøter og behandlet 46 saker.
Det har mellom styremøtene vært gjennomført flere arbeidssamtaler.

Borettslaget.

I perioden har 3 andelseiere gått bort. En har flyttet ut. En har midlertidig flyttet ut og leier ut leiligheten.

Det har flyttet inn 3 nye andelseiere og en leietaker. Vi ønsker de hjertelig velkommen.

Arbeid på fellesarealer.

De andelseiere som kan og har tid har i perioden gjennomført masse flott vaske-, rydde- og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Dette gjelder både innendørs og ute. Hage med gangstier og plenområder, parkeringsplass og garasje blir holdt pyntet og ryddet. Klipping av gressområder er utført av innleid person.

Det ble anskaffet utstyr for vasking av utvendige vinduer opp til øverste etasje. Arbeidet ble utført ved hjelp av flere andelseiere.

Lysarmatur fellesrom.

Det har vært en del problemer med de lysearmaturene som ble montert i trappegangene. 17 armaturer er skiftet på garanti. 4 stk er betalt av borettslaget.

Tak.

Det ble gjennomført kontroll av takene i borettslaget av spesialistfirma. Skader og feil som ble oppdaget ble utbedret.

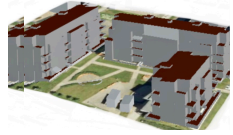
Høytrykkspyling.

Det er gjennomført kontroll og høytrykkspyling av avløpsrør fra kjøkken i alle leilighetene. Dette viste seg å være høyst nødvendig.

Det ble også gjennomført slamsuging fra våre slamoppsamlere utendørs og i garasjen. Også her ble rørene høytrykksspyltpylt.

Nye sluklokk i garasjen.

Sluklokk som var deffekt på grunn av rust, i garasjen er erstatten av nye i aluminium.



Lager og arkiv.

Det ble i perioden etablert et lager/arkiv i sluserommet inn fra garasjen i oppgang 2. Rommet er etablert med brannvegg med tilhørende dør og ventilasjon.

Lekkasjer.

Borettslaget har hatt 2 skadesaker p g a lekkasjer fra sprinkelanlegget.

Det har også oppstått flere lekkasjer i forbindelse med avløp fra terrassene. Det er rettet opp på flere plasser og samtidig skiftet platetak på 3 plasser. Stålplatene blir da skiftet ut med aluminiumplater for å redusere vedlikeholdsbehovet. Dette er et arbeid som planlegges gjennomført på alle terrasser.

Ladeanlegg for El-biler.

Det var ved utgangen av 2024 17 ladebokser tilknyttet borettslaget sitt hovedanlegg for lading av elbiler. 4 eldre ladebokser er i bruk utenom anlegget.

Nytt porttelefonanlegg.

Det er etablert nytt porttelefonanlegg i alle oppgangene. Andelseierne kunne velge skjerm-løsninger med/uten wi-fi for egen kostnad. Etter en del innkjøringsutfordringer, fungerer dette nå bra.

Vedlikeholdskontrakter på ventilasjon, sprinkler, nødlys, alarmsystemer, elsystemer og sertifisering av heiser.

Alle kontroller er gjennomført og feil og mangler er utbedret.

Utvendig solskjerming.

Enkelte andelseiere har gått til anskaffelse av utvendig solskjerming. Dette gjøres etter at det er skrevet kontrakt med styret om type, farge og ansvar for vedlikehold.

Sykkelstativ.

Det er anskaffet nye tyngre sykkelstativ for å lette låsing av sykler til stativet og sikre disse bedre.

Julelunsj.

Det ble gjennomført en meget vellykket og hyggelig julelunsj den 30 november i Sølvsuper sitt aktivitetssenter. Etter lunsjen var det tenning av julegrana i borettslaget sin hage.

Bodø 4 juni 2025

Børre Gunnar Grindstein,
Styreleder.

Ole Normann Alexandersen
Styremedlem

Odd Øistein Rognan
Styremedlem

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 974 364	3 679 992	3 990 000	4 113 467
Innkrevde renter/avdrag		2 855 744	2 922 981	3 055 692	2 720 218
Andel avdrag IN-lån	14	3 601 470	3 483 114	3 491 689	3 891 606
Innkrevning fremtidig vedlikehold		80 400	80 400	80 400	80 400
Strøm elbil		41 290	23 458	20 000	35 000
Målingsbasert strøm		548 171	588 937	602 000	600 000
Andre strøm-/oljeinntekter		1 576	0	0	0
TV/Internett		419 688	360 393	424 500	424 512
Andre driftsinntekter		38 109	31 657	0	0
SUM INNEKTER		11 560 812	11 170 932	11 664 281	11 865 203
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	19 486	20 451	24 800	25 258
Styrehonorar	2	44 672	104 000	111 300	109 000
Kontingent	3	-350	350	0	0
Revisjonshonorar	4	16 919	15 756	16 400	17 550
Forretningsførerhonorar		144 720	205 036	201 900	149 800
Løpende kontrakter	5	1 027 183	915 158	1 270 150	1 310 762
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	911 711	1 297 750	1 035 000	1 405 000
Forsikring	7	228 077	209 273	247 000	254 300
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 254 064	1 250 958	1 360 000	1 367 800
Energi		671 361	751 993	770 000	745 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	850	0	0
Andre driftsutgifter	9	45 290	51 740	32 500	27 750
Avskrivning driftsmidler	10	83 965	82 569	82 600	46 476
SUM KOSTNADER		4 447 099	4 905 885	5 151 650	5 458 696
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		7 113 714	6 265 047	6 512 631	6 406 507
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		176 329	117 269	60 000	120 000
Rentekostnader		1 059 730	857 571	1 142 564	910 631
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-883 401	-740 302	-1 082 564	-790 631
ÅRSRESULTAT		6 230 313	5 524 746	5 430 067	5 615 876

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	169 538 886	169 538 886
Andre driftsmidler	10	531 803	555 028
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		170 070 689	170 093 914
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		45 541	64 649
Forskuddsbetalt forsikring		259 074	216 413
Kundefordringer		75 617	99 826
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 561 739	3 677 621
Sum omløpsmidler		4 941 971	4 058 508
SUM EIENDELER		175 012 660	174 152 422

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		335 000	335 000
Fond til fremtidig vedlikehold		544 800	410 800
Annen egenkapital		47 714 498	41 618 185
Sum egenkapital	13	48 594 298	42 363 985
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	19 353 407	24 794 938
IN-lån	14	46 443 096	46 399 109
Borettsinnskudd	15	60 083 718	60 083 718
Sum langsiktig gjeld		125 880 221	131 277 766
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	12 177
Leverandørgjeld		530 158	443 217
Refusjon/utlegg		6 507	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		108	54 228
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 369	1 050
Sum kortsiktig gjeld		538 142	510 672
Sum gjeld		126 418 363	131 788 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 012 660	174 152 422
Pantestillelser	16	125 880 221	131 277 766

Sted: _____, dato: _____

Børre Gunnar Grindstein
Styreleder

Odd Øistein Rognan
Styremedlem

Ole Normann Alexandersen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	3 547 837	3 550 646
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	6 230 313	5 524 746
Tilbakeføring avskrivninger	83 965	82 569
Kjøp / salg anleggsmidler	-60 740	-61 933
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-5 441 532	-5 110 565
Andel avdrag IN-lån	43 987	-437 627
B. Årets endringer disponible midler	855 993	-2 810
C. Disponible midler UB	4 403 830	3 547 837
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 941 971	4 058 508
- Kortsiktig gjeld	-538 142	-510 672
Disponible midler	4 403 830	3 547 837
- Øremerket fremtidig vedlikehold	544 800	410 800

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	0	0
5010 Timelønn	13 420	10 290
5020 Feriepenger	1 369	1 050
5400 Arbeidsgiveravgift	4 589	9 029
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	108	83
Sum	19 486	20 451

Borettslaget har ingen fast ansatte. Utbetalt lønn er for gressklipping.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	44 672	104 000
Sum	44 672	104 000

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for første del av året 2024. Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	-350	350
Sum	-350	350

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	16 919	15 756
Sum	16 919	15 756

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	105 420	62 688	107 000	109 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	63 988	74 969	85 000	80 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	25 900	55 421	32 750	26 850
6780 Heis	194 371	200 804	251 000	200 900
6780 Kontrakter diverse	105 989	17 744	247 000	319 800
6780 Ventilasjon	36 373	70 033	78 000	85 600
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	3 735	3 735	3 900	3 900
6780 Vakthold/brannsikring	72 122	69 500	41 000	60 000
6780 Kabel-tv/internett	419 286	360 266	424 500	424 512
Sum	1 027 183	915 158	1 270 150	1 310 762

Note 6 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	57 591	21 673
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	822 798	1 260 515
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	14 139
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 323	774
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	649
Sum	911 711	1 297 750

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	216 413	192 676
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 664	16 597
Sum	228 077	209 273

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 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	403 280	393 454	445 000	479 500
6320 Renovasjon	293 078	266 298	324 000	330 500
7760 Eiendomsskatt	557 706	591 206	591 000	557 800
Sum	1 254 064	1 250 958	1 360 000	1 367 800

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	1 355	10 716
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 922	18 849
6890 Annen kontorkostnad	5 213	2 061
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	29	151
7000 Drivstoff	235	237
7420 Gave, fradragsberettiget	3 494	4 168
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 795	13 761
7740 Øredifferanser	-51	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 903	1 762
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 955	0
7772 Andre gebyrer	0	35
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	440	0
Sum	45 290	51 740

Note 10 - Andre driftsmidler

	Avfall under bakken	Underjordisk søppelanlegg	Ladestasjon el-bil	Toro Power Max 826	Sykkelstativ - 9 plasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	479 535	209 385	22 995	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	60 740
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	479 535	209 385	22 995	60 740
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	116 666	217 789	146 570	8 815	1 012
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 334	261 746	62 816	14 180	59 728
Årets avskrivninger :	12 500	23 977	41 877	4 599	1 012
Anskaffelsesår :	2015	2015	2021	2023	2024
Antatt levetid i år :	20	20	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2008	169 483 718
Rehabilitering / påkostning 2011	16 230
Bokført verdi pr. 01.01.	169 499 948
Tilgang nybygg levegg	38 938
Bokført verdi pr. 31.12	169 538 886

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	3 538 214	3 607 575
1931 Fastrentekonto utløp januar 25	1 021 721	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	46 667
1966 Finanskonto	1 804	23 379
Sum	4 561 739	3 677 621

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	335 000	335 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	41 618 185	36 093 439
Annen egenkapital	6 096 313	5 524 746
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	544 800	410 800
Egenkapital pr. 31.12	48 594 298	42 363 985

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

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

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Bygning
Lånenummer:	153190442
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	109 400 000
Lånesaldo 01.01:	24 794 938
Avdrag i perioden:	5 441 531
Lånesaldo 31.12:	19 353 407
Saldo 5 år frem i tid:	10 219 881
Andelssaldo 01.01:	46 399 109
Innbetalt IN i perioden:	3 645 477
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 601 470
Andelssaldo 31.12:	46 443 116
Sum pantegjeld for lån:	65 796 523

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 154 860	1 154 860
	2	1 075 215	2 150 430
	1	1 015 481	1 015 481
	1	864 524	864 524
	1	856 189	856 189
	1	848 225	848 225
	3	816 367	2 449 101
	2	776 544	1 553 088
	1	748 668	748 668
	1	736 721	736 721
	1	728 757	728 757
	1	708 846	708 846
	1	685 014	685 014
	1	680 970	680 970
	1	675 351	675 351
	1	645 129	645 129
	1	605 306	605 306
	1	594 524	594 524
	1	489 252	489 252
	1	488 261	488 261
	1	340 325	340 325
	1	251 146	251 146
	1	79 077	79 077
	1	4 161	4 161

Pantegjeld

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 10 219 881,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	60 083 718
Sum	60 083 718

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 125 880 221,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 169 538 886,-.

Resultat og balanse med noter for Hovdetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hovdetunet Borettslag

Styreleder	Børre Gunnar Grindstein (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Ole Normann Alexandersen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Odd Øistein Rognan (sign.)	09.04.2025

Til generalforsamlingen i Hovdetunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hovdetunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-11 11:54:19 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Hovdetunet Borettslag

Onsdag 29.05.2024, kl. 18:00 Sted: Folkets hus

Til behandling foreligger:

1. INNKALLING

Innkallingen produsert av styret utenfor Nobls systemer.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

i

Hovdetunet Borettslag.

Tid og sted: Onsdag 29 mai 2024 kl:1800 i Folkets hus.

Agenda:

1. Konstituering.

- 1.1 Registrere fremmøtte andelseiere og fullmakter samt utlevering av stemmebevis og stemmesedler.
- 1.2 Valg av møteleder.
- 1.3 Valg av sekretær/referent.
- 1.4 Valg av andelseier til å signere protokoll sammen med møteleder.
- 1.5 Valg av 2 personer til tellekorps.
- 1.6 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak: *Innkalling og saksliste godkjennes.*

2. Styrets årsrapport for 2023.

Forslag til vedtak: *Årsrapporten tas til orientering.*

3. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning for 2023.

Forslag til vedtak: *Regnskap og revisjonsberetning for 2023 godkjennes.*

4. Fastsetting av styrets honorar.

Forslag til vedtak: *Honorar til styret reguleres i h t konsumprisindeks.*

5. Forslag fra styret om bytte av forvaltningspartner.

Se vedlagt informasjon med begrunnelse fra styret og vedlagt informasjon fra Nobl.
Vedtak:

6. Forslag fra styret om at Hovdetunet borettslag kan kjøpe en leilighet i borettslaget til bruk som fellesrom. *Se vedlagte informasjon.*

Vedtak:

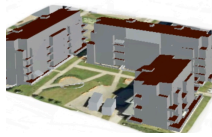
7. Valg. *Se vedlagte informasjon.*

Etter generalforsamlingen avholdes beboermøte med enkel servering.

Vi ønsker deg/dere hjertelig velkommen.

Styret i Hovdetunet Borettslag

Ole Norman Alexandersen. Børre Gunnar Grindstein. Odd Øistein Rognan.



**Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.**

Sak 4

GENERALFORSAMLING 2024.

Fastsetting av styrets honorar .

I henhold til borettslagets vedtekter § 9-4 skal fastsetting av godtgjørelse til styret behandles på ordinær generalforsamling.

Styrets vurdering er at styrets godtgjørelse/styrehonorar bør følge den årlige konsumprisindeksen. Økingen fra januar 2023 til januar 2024 er 4,7% som gir øking fra kr 104000,- til kr 108 888,-

Styret innstiller ovenfor generalforsamlingen at:

Styrets godtgjørelse for 2024 følger endringene i konsumprisindeksen.

Avrundet økes godtgjørelsen fra kr 104000,- til kr 109.000,-.

BYTTE AV FORVALTNINGSPARTNER.

Styret i Hovdetunet borettslag vil på årets generalforsamling legge fram forslag om å bytte forvaltningspartner.

Som dere vet, er det i dag Nobl som fører regnskap og forvalter alt innen økonomi for Hovdetunet. I 2023 kostet dette kr 270 000,- for oss.

I løpet av siste halvår 2023 ble vi kontaktet av et selskap som heter Solibo. De tilbød oss den samme tjenesten for ca 170 000,-kr. Altså en innsparing på ca 100 000,-kr pr år.

Vi har brukt tiden siden til å kontrollere seriositeten i dette ved samtaler med firmaet og har selvsagt diskutert den enorme prisforskjellen med Nobl.

De har svart på dette med en reduksjon i prisen på ca 80 000,- kr i en ny avtale som kalles «Basic light».

Da Sier avtalen at man får bare 5 timer pr år til samarbeidssamtaler.

Samarbeid utover det koster over kr 1700,- pr time.

Støtten til å utarbeide budsjett for kommende år begrenses. En rekke støttefunksjoner som langtidsbudjett, vedlikeholdsplaner og HMSplaner har høy pris for å initieres og/eller høye årsavgifter for oppfølging. Dette er inkludert i forvaltningsprisen fra Solibo. Bytte av forvaltningspartner medfører også oppsigelse av sikringsordningen. Se egen info om det.

For å spare 80 000,- kr har vi inngått «basic light»avtalen for inneværende år.

Nobl har opp gjennom årene fungert greit men med noen unntak på vilje til samarbeid og opprydding. Prosjektavdelingen har knapt talt beboerne sin sak i reklamasjoner og krav om retting av byggefeil mot Gunvald Johansen Bygg AS. Samme erfaring gjelder fra andre borettslag. Nobl har også gjort det vanskeligere å følge med på hvor mye enkelte systemer koster oss i vedlikehold. Vi har nå egentlig behov for å ansette egen «regnskapsoppfølger» som må hente ut fakturaer for å få oversikt over hva for eksempel vedlikehold av garasjeportene koster. Dette får vi kontroll over hos Solibo.

I tillegg til å drive forvaltning av borettslag og boligsameier er Nobl en utbygger. I den rollen har de totalt forlatt den opprinnelige «borettslagsideen» og ifølge en artikkel i AN, bygger de sammen med «Gunvald Johansen Bygg AS», de dyreste leilighetene i Norge.

Solibo er et landsdekkende firma som driver med forvaltning av boliger.

Pr dags dato forvalter de i underkant av 450 borettslag og boligsameier.

Så langt i år har flere borettslag/boligsameier i Bodø inngått avtale med firmaet.

Disse borettslagene/sameiene benytter seg ikke av tjenesten «forskuttering av felleskostnader» Solibo mener at effektive rutiner for innkreving av felleskostnader og en forsvarlig likviditet reduserer behovet for denne forsikringen.

Solibo garanterer at prisen for forvaltning kun blir justert etter konsumprisindeksen.

Kundesenteret kan kontaktes av alle andelseier med spørsmål knyttet til sin andel/seksjon.

Med det antall borettslag/sameier som nu er i ferd med å gå over til Solibo, vil de etablere eget kontor i Bodø.

Solibo samarbeider med HRP som er et konsulentfirma på vedlikeholdstjenester tilsvarende Nobl prosjekt. HRP har kontoret på Bodø Lufthavn og har ni ansatte der.

Solibo er en moderne forretningsfører som utvikler egne systemer, herunder styreportalen vi har fått en gjennomgang av. I tillegg blir nye tjenester Solibo utvikler i styreportalen inkludert i prisen, herunder HMS verktøy, noe som koster ekstra hos Nobl. Dette ser styret på som en stor verdi.

For ordens skyld må det presiseres at selv om vi bytter forretningsfører, så vil borettslaget og andelseierne fortsatt være medlemmer Nobl og kan dra nytte av medlemsfordelene i Nobl. Forhold til forkjøpsrett endres ikke.

Styret er opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris.

1. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med Nobl.

2. Styret ber om mandat til å kunne inngå ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret, etter en grundig vurdering, har det beste tilbudet for å ivareta borettslaget og beboerne på best mulig måte.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med Nobl, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

Sikringsordningen.

Sikringsordningen er en garantiordning gjennom Nobl sitt selskap «Klare Inkasso». Ordningen skal sikre at borettslaget får inn ubetalt husleie fra andelseiere som ikke betaler. Ved oppsigelse av Nobl som forretningspartner bortfaller denne.

For å vurdere nytten og nødvendigheten av denne ordningen må vi kjenne til enn del forhold.

Borettslaget har legatpant tilsvarende 2G, i overkant av kr 200 000,-, for hver enkelt andel. Vi har altså førsteprioritet frem for alle andre krav hvis noen ikke betaler og man må gå til tvangssalg. I tillegg har vårt borettslag over 3,5 million kr på bok og full kontroll på økonomien.

Hvor sannsynlig er det da at vi kommer opp i en situasjon med tvangssalg?

- Kjenner vi de som bor her?
- Har noen en historie med *utelatt* eller *for sen* betaling?
- Har vi felleslån med store månedlige avdrag og renter som dominerer økonomien?
- Må vi i nær fremtid gjennomføre tungt vedlikehold og oppta nytt betydelig lån?
- Eller er vi godt inne på den grønne siden i Nobl sin vurdering av økonomien?

Hvis man ikke ser noen øyeblikkelige faresignaler her og borettslaget uten problemer midlertidig kan dekke inn utgiftene ved manglende husleie for 6-8 måneder (70000-140000 ,kr) fra en beboer, trenger man ikke sikringsordningen. Vi betaler ca kr 17000,- pr år for at Klare Inkasso skal «sitte å vente» til noen ikke betaler husleien.

Klare Inkasso sine rutiner er:

- SMS varsel 8 dager etter forfall.
- Inkassovarsel 15 dager etter forfall.
- Betalingsoppfordring 40 dager etter forfall.
- Varsel om særlig tvangsgrunnlag 84 dager etter forfall. (2,5måneder).
- Tingretten vil innen en måned varsle andelseier om tvangssalg.

I prosessen vil man hele tiden føre dialog med andelseier for å få til ordninger slik at man slipper å gå til utkastelse. Denne dialogen kan foregå helt til et bud ved tvangssalget er stadfestet.

Disse rutinene gjennomfører også Solibo inkludert i avtalen om forretningsførsel. Vi betaler altså ikke noe for at de skal vente på at noen ikke betaler, men det påløper gebyr for hvert ledd i rutinen og disse blir belastet andelseier som utløser varslene. Solibo er forretningsfører for over 450 borettslag og sameier og har aldri kommet til tvangssalg i slike saker.

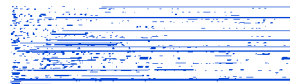
Styret
Hovdetunet borettslag.



Oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale.

snarest og senest innen én uke

ovdet net borettslag.



Til andelseiere i Hovdetunet Borettslag

Bodø 14.mai 2024

Ønske fra styret i Hovdetunet borettslag om bytte av forretningsfører

Du mottar dette brevet fordi du er andelseier i Hovdetunet borettslag og fordi styret i borettslaget ønsker å si opp avtalen om forretningsførsel med Boligbyggelaget Nobl. Boligbyggelaget Nobl har vært forretningsfører for Hovdetunet borettslag siden borettslaget ble stiftet i 2008 og kom i drift i 2009, og kjenner derfor boligselskapet meget godt. Hovdetunet borettslag er i dag et tilknyttet borettslag til Boligbyggelaget Nobl.

Oppsigelse av forretningsfører er en beslutning som styret ikke kan vedta alene. I henhold til borettslagsloven og avtalen vi har med borettslaget, krever dette 2/3 flertall i generalforsamlingen. I denne forbindelse har Boligbyggelaget Nobl anledning til å skrive til dere før dere skal ta beslutning på generalforsamlingen.

Boligbyggelag Nobl har ansvar for å kreve inn felleskostnader for borettslaget, løpende regnskapsførsel, lager budsjett, utarbeider årsoppgjør og tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver). Vi bidrar med hjelp til styrearbeid, både med daglige problemstillinger og større saker. Vi bistår i hele prosessen med årsoppgjør og generalforsamling og deltar også på generalforsamlinger og beboermøter i borettslaget om ønskelig. Dere har en fast rådgiver i Nobl som kjenner dere godt, og med kontorer i sentrum av Bodø er vi lett tilgjengelig.

Det er viktig for oss å informere dere som andelseiere om hva som faller bort og dere mister dersom en velger å forlate Nobl.

- En meget god bankavtale med DnB som i 2023 ga dere kr.117.169,- i renteinntekter på driftskonto. En viktig avtale som gir gode inntekter til dere. Bankene opererer sjelden med innskuddsrente på driftskonto, men dere har det gjennom den avtalen vi har forhandlet frem. Denne inntekten dekker nesten hele forretningsfører honoraret til Nobl.
- Mulighet til å bruke Nobl Prosjekt som prosjektledere i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering vil opphøre. Nobl Prosjekt har god kjennskap til borettslaget fra det ble planlagt, bygget og gått i drift.
- I/N ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Avtalen dere har i dag er en avtale mellom Nobl, Husbanken og Hovdetunet Borettslag. Denne vil opphøre når Nobl ikke lenger er forretningsfører og part i avtalen. Det er et krav at borettslaget skal være medlem i et sikringsfond for å kunne inneha I/N ordning, i dag ivaretas det av Klare Finans, en avtale som opphører når en forlater Nobl. Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseier et regresskrav mot borettslaget. Både for den enkelte, men også for borettslaget er det derfor viktig at individuelle innbetalinger håndteres på en god og systematisk måte. Nobl sitt fagsystem utviklet for de fleste boligbyggelag i Norge er spesielt utviklet med tanke på dette.

- Som andelseier opphører anledning til å bruke Nobl sitt kundesenter som svarer på spørsmål fra dere andelseiere vedrørende din bolig i borettslaget.
- Tilgang til styreportalen og eierportalen Min Side vil naturlig nok opphøre.

Hovdetunet Borettslag har i dag en avtale med Klare Finans som står for all inndrivelse av felleskostandene og oppfølging av disse. Denne avtalen vil opphøre ved bytte av forretningsfører. Borettslag har videre en tilleggskontrakt «Sikring og finansiering av felleskostnader» gjennom samme datterselskap Klare Finans, som også vil opphøre ved en eventuell oppsigelse. Dette sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens manglende betaling av felleskostnader. Slik avtalen er i dag vil dere få alle felleskostnadene inn på konto selv om noen ikke betaler, på denne måten er dere sikret god likviditet i boligselskapet. Sikringsordningen dekker de utestående felleskostnadene ved et tvangssalg som borettslaget ikke får dekket via salget. Dette er en viktig trygghet for deg. Forutsigbar pengestrøm for boligselskapet medfører økonomisk handlefrihet, bedre lønnsomhet og økt trygghet for andelseierne. Sikring er et kvalitetsstempel og kan ha en positiv effekt på boligens markedsverdi. I tillegg er Klare Finans en meget profesjonell innkrever av felleskostnader, og har i mange tilfeller bidratt til at borettslag ikke har tapt penger når andelshaver ikke gjør opp for seg. Ofte i tidlig dialog og med gode løsninger også for andelseierne.

Boligbyggelaget Nobl's rolle etter oppsigelsestiden:

Hovdetunet borettslag er et tilknyttet lag, som medfører at selv om dere skulle bytte forretningsfører så vil fortsatt følgende gjelde:

- Det vil fremdeles være et vilkår at andelseiere i Hovdetunet borettslag må være medlem av Boligbyggelaget Nobl. Boligbyggelaget Nobl vil derfor fortsette å fakturere medlemsavgiften for alle andelseierne direkte til borettslaget.
- Medlemmene i Boligbyggelaget Nobl vil ha forkjøpsrett til andelene i Hovdetunet borettslag. For å nå forkjøpsrettighetshaverne må slik forkjøpsrett lyses ut på hjemmesidene til Boligbyggelaget Nobl. Arbeidet med slik utlysning vil faktureres av Boligbyggelaget Nobl slik det gjøres i dag.

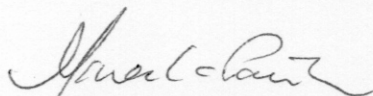
Boligbyggelaget Nobl må også etter oppsigelsesperioden orienteres om alle eierskifter i borettslaget, slik at forkjøpsrett kan avklares og slik at det kan kontrolleres at nye andelseiere oppfyller vilkåret om medlemskap i Boligbyggelaget Nobl.

Årsaken til at vi sender dere dette brevet, er å gi dere muligheten til å tenke over hva som er best for dere som andelseiere i Hovdetunet borettslag. Boligbyggelaget Nobl er lokal forankret, vi kjenner borettslaget godt, og vi kjenner samarbeidspartnere i byen som f.eks. håndverkere og øvrige tjenesteleverandører. Vi har lang erfaring med drift av borettslag, og vi vil påstå at dere er i trygge hender med oss som forretningsfører.

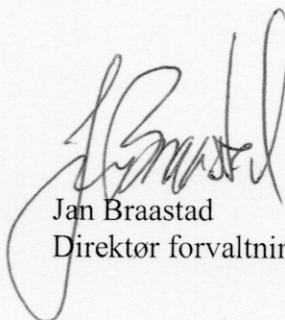
Boligbyggelaget Nobl er eid av medlemmene, som blant annet er dere. Vi har ingen eiere som skal ha sin del av overskuddet, dette er medlemmenes penger. Vi er stolt av å være en tilbyder av forretningsførertjenester som skaper arbeidsplasser i Nord-Norge og bruker overskuddet til å skape nye boliger til medlemmene i Nordland og gode tjenester til boligselskapene.

Vi håper at vi med dette brev har gitt dere litt mer informasjon om hva Boligbyggelaget Nobl fortsatt kan tilby dere. Skulle dere ha noen spørsmål er dere hjertelig velkommen til å ta kontakt, og så håper vi dere stiller på generalforsamlingen og stemmer for å fortsatt ha oss som forretningsfører og på den måten beholde arbeidsplasser og verdiskapning i Nordland.

Med vennlig hilsen
for Boligbyggelaget Nobl



Mona Liss Paulsen
Adm. Direktør



Jan Braastad
Direktør forvaltning og medlem

Anskaffelse av fellesrom/kjøp av leilighet.

Sak 6

Begrunnelse:

Det er formålstjenlig samt fornuftig at borettslaget eier fellesrom i Hovdetunet borettslag. Fellesrommet skal primært brukes av styret til avholdelse av styremøter og beboerne for møter og sosialt samvær.

Styret ser at flere og flere av beboerne blir enslige og at de blir sittende inne uten å ha kontakt med borettslagets naboer. På bakgrunn av det ønsker styret å gå til anskaffelse av fellesrom/leilighet for å legge til rette lokaliteter for avholdelse av sosialt samvær/tilstelninger. Leiligheten/fellesrommet kan utleies til beboere som har gjester/familie som ønsker overnatting.

Økonomi: Fellesutgifter pr.d.d. ca. kr. 5.500,- renter på lån 5,5% (4 mil)(kr.220.000,-) Avdragsfritt lån ca.10 år.
Strøm /varme kr. 6.000,- pr år.
Utleie av garasje plass kr. 500,- pr. måned (kr. 6.000,- pr år)

Plan for finansiering:

Utgifter:

Renter på lån		kr. 220.000,-
Fellesutgifter	kr. 5.500,- x12	kr. 66.000,-
Strøm/varme	kr. 500,- x 12	<u>kr. 6.000,-</u>
Årlige utgifter :		kr. 292.000,-

Inndekking av utgifter:

Renter av plasserte midler: 1,8 mil x 5%	kr. 90.000,-
Besparelse med Basis Light	kr. 57.000,-
Oppsigelse sikringsfond	kr. 17.000,-
Utleie av parkering kr.500,- x 12	kr. 6.000,-
Utbytte fra Gjensidige fors. årlig ca.	kr. 20.000,-
(For 66 andelsleiligheter utgjør kr. 150,- pr andel)	
Økning av fellesutg pr. år (likefordeling)	kr. 118.800,-
Årlige inntekter:	kr. 308.800,-

For å eie og drifte et fellesrom i Hovdetunet borettslag må en regne med en økning i fellesutgiftene på kr. 150,- pr måned. Dette er nye driftsutgifter som ikke skal fordeles over fordelingsnøkkel. For Hovdetunet borettslag vil kjøp av felleslokale/leilighet være en investering som vil øke i verdi.

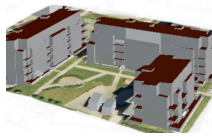
Fremdrift: Styret må vurdere når det legges ut en egnet leilighet for salg, fortrinnsvis i borettslagets 1. etasje. Kan ikke vente til neste Generalforsamling. Dette på grunn av utlysning og budrunde.

Flertallet i styret har i møtet mai 2024 under sak 17/24 fattet følgende vedtak:

Styret innstiller ovenfor generalforsamlingen at:

1. Hovdetunet borettslag anskaffer fellesrom gjennom kjøp av leilighet.
2. Styret får fullmakt til å forhandle med banken om lånevilkår.
3. Fullmakten som styret får av GF angående kjøp av leilighet gjelder for et år.
 - A. Det kan anskaffes en leilighet i 1. eller 2 etg.
 - B. Prisen bør ikke overstige 4,2 mil
4. Kjøpet finansieres gjennom opptak av lån tilsvarende kjøpesummen med kostnader.
5. Betingelsene for lånet er at det skal være avdragsfritt inntil ca.10 år.
6. Dersom det blir kjøp av leilighet, er det Hovdetunet borettslag som står som eier. Det vil da være 66 andelsleiligheter i Hovdetunet borettslag.
7. Etter et eventuelt kjøp av leilighet bør det opprettes et husstyre som består av to personer og et varamedlem som tar seg av den daglige drift av leiligheten/felleslokalet

Styret



Hovdetunet borettslag
Vebjørn Tandbergs vei 2,4,6,8 og 10
8076 BODØ.

GENERALFORSAMLING 2024.

Sak 7: Valg.

Valgkomiteen legger fram følgende innstilling til kandidater til styre og varamedlemmer. Kandidatene har sagt ja til å stille til valg.

Styreleder:	Børre Gunnar Grindstein	-NY	funksjonstid 2 år 2024/2026
Styremedlem:	Odd Øistein Rognan	-Ikke på valg	funksjonstid 2år 2023/2025
Styremedlem:	Jim Rune Johansen	-NY	funksjonstid 2 år 2024/2026
Varamedlem:	Elise Berild Vikki	Vara nå.	funksjonstid 1 år 2024/2025
Varamedlem:	Odd Torfinn Karlsen	NY	funksjonstid 1 år 2024/2025
Varamedlem:	Per Albert Vasshaug	NY	funksjonstid 1 år 2024/2025

Delegat til generalforsamling i Nobl:

Børre Gunnar Grindstein. Vara: Odd Øistein Rognan.

Forslag til ny valgkomite utpekes av styret.

Alf Leif Strømsnes
sign

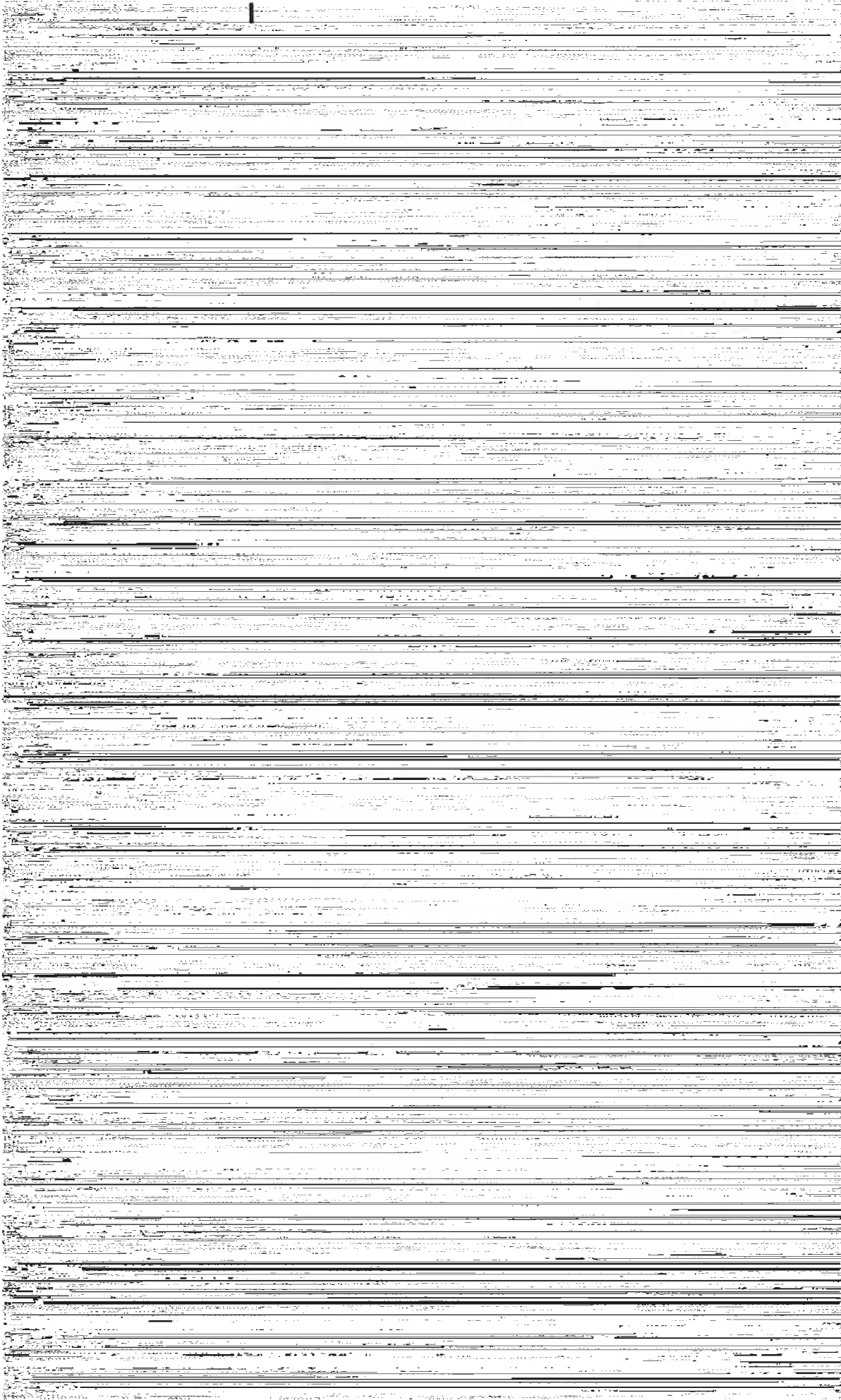
Solbjørg Oddrun Lisbeth Hansen
sign

Idar Henriksen
sign

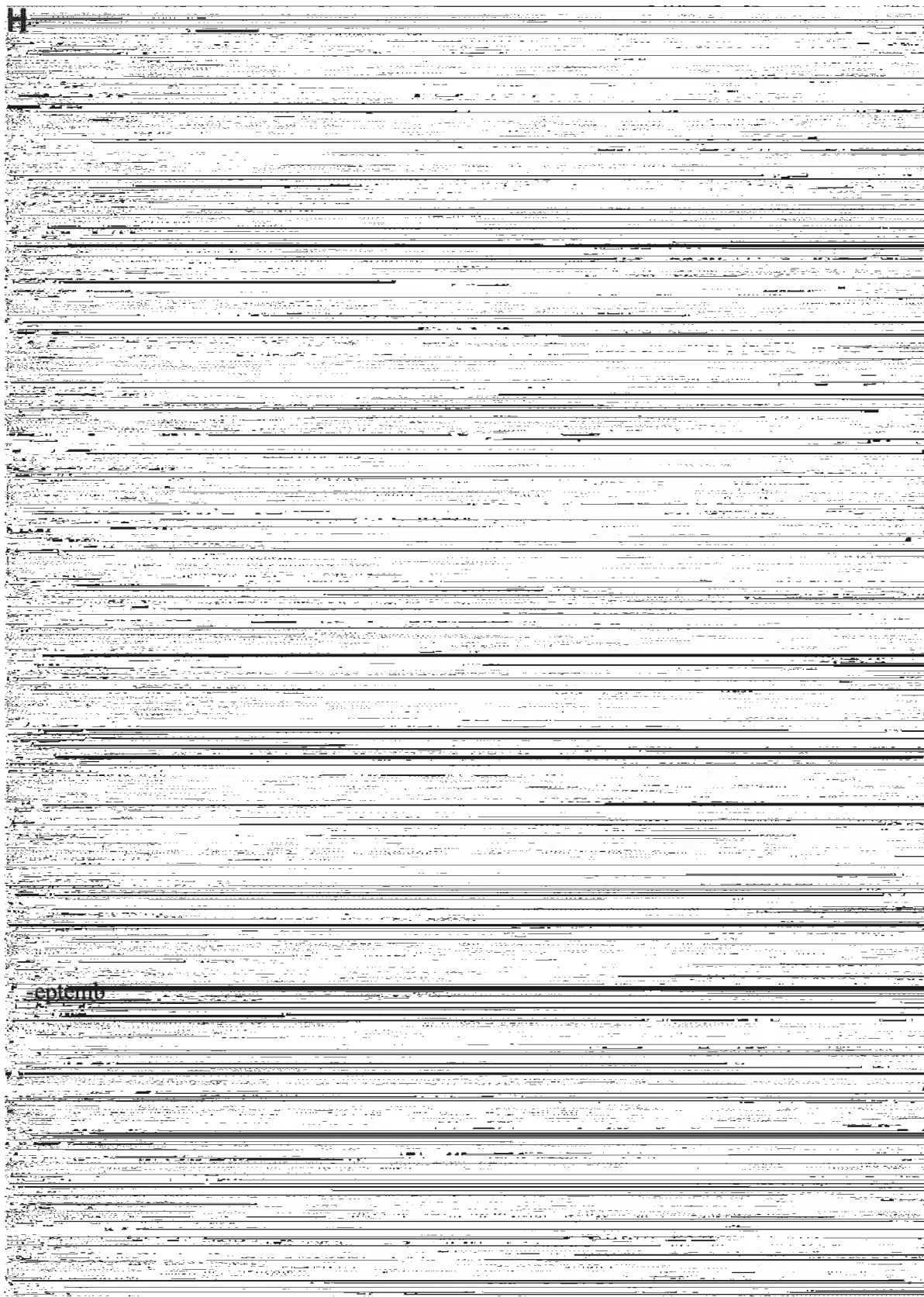
Redigert av B Grindstein 18 mai 2024.

H

rt 202



løpet året ombygge åsesystem slusedørene fra garasje trapp om. Alle
an på e se ppgangene Dette er gjort for å forbedre adkomsten fra eller og



epitemb

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 679 992	4 073 655	3 680 000	3 990 000
Innkrevde renter/avdrag		2 922 981	3 125 037	3 425 202	3 055 692
Andel avdrag IN-lån	15	3 483 114	3 401 393	3 223 161	3 491 689
Innkrevning fremtidig vedlikehold		80 400	80 400	80 400	80 400
Strøm elbil		23 458	9 532	10 000	20 000
Målingsbasert strøm		588 937	521 568	600 000	602 000
TV/Internett		360 393	0	0	424 500
Andre driftsinntekter		31 657	32 460	0	0
SUM INNEKTER		11 170 932	11 244 045	11 018 763	11 664 281
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	20 451	26 079	22 600	24 800
Styrehonorar	2	104 000	97 000	104 000	111 300
Kontingent	3	350	0	0	0
Revisjonshonorar	4	15 756	14 938	16 000	16 400
Forretningsførerhonorar		205 036	196 036	201 000	201 900
Løpende kontrakter	5	915 158	1 324 227	952 100	1 270 150
Andre honorar og innleide tjenester	6	0	0	5 000	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 297 750	110 736	1 305 000	1 035 000
Forsikring	8	209 273	171 785	200 000	247 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 250 958	1 132 210	1 188 500	1 360 000
Energi		751 993	703 837	753 000	770 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		850	0	0	0
Andre driftsutgifter	10	51 740	35 090	33 200	32 500
Avskrivning driftsmidler	11	82 569	78 354	0	82 600
SUM KOSTNADER		4 905 885	3 890 291	4 780 400	5 151 650
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		6 265 047	7 353 754	6 238 363	6 512 631
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		117 269	48 145	10 000	60 000
Rentekostnader		857 571	420 095	968 803	1 142 564
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-740 302	-371 950	-958 803	-1 082 564
ÅRSRESULTAT		5 524 746	6 981 804	5 279 560	5 430 067

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	169 538 886	169 499 948
Andre driftsmidler	11	555 028	614 603
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		170 093 914	170 114 551
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		64 649	102 035
Forskuddsbetalt forsikring		216 413	229 551
Kundefordringer		99 826	14 950
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 677 621	3 832 612
Sum omløpsmidler		4 058 508	4 179 148
SUM EIENDELER		174 152 422	174 293 699

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		335 000	335 000
Fond til fremtidig vedlikehold		410 800	410 800
Annen egenkapital		41 618 185	36 093 439
Sum egenkapital	14	42 363 985	36 839 239
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	24 794 938	29 905 504
IN-lån	15	46 399 109	46 836 736
Borettsinnskudd	16	60 083 718	60 083 718
Sum langsiktig gjeld		131 277 766	136 825 958
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 177	27 948
Leverandørgjeld		443 217	561 296
Refusjon/utlegg		0	1 174
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		54 228	37 084
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 050	1 000
Sum kortsiktig gjeld		510 672	628 502
Sum gjeld		131 788 437	137 454 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 152 422	174 293 699
Pantestillelser	17	131 277 766	136 825 958

Sted: _____, dato: _____

Ole Normann Alexandersen
Styreleder

Odd Øistein Rognan
Styremedlem

Børre Gunnar Grindstein
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	3 550 646	2 596 825
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 524 746	6 981 804
Tilbakeføring avskrivninger	82 569	78 354
Kjøp / salg anleggsmidler	-61 933	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-5 110 565	-7 631 226
Andel avdrag IN-lån	-437 627	1 524 890
B. Årets endringer disponible midler	-2 810	953 822
C. Disponible midler UB	3 547 837	3 550 646
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 058 508	4 179 148
- Kortsiktig gjeld	-510 672	-628 502
Disponible midler	3 547 837	3 550 646
- Øremerket fremtidig vedlikehold	410 800	410 800

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	0	0
5010 Timelønn	10 290	9 800
5020 Feriepenger	1 050	1 000
5050 Honorar	0	6 268
5400 Arbeidsgiveravgift	9 029	8 932
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	83	79
Sum	20 451	26 079

Borettslaget har ingen fast ansatte. Utbetalt lønn er for gressklipping.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	104 000	97 000
Sum	104 000	97 000

Utbetalt styrehonorar er for året 2023 og stemmer med vedtak gjort av generalforsamlingen.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	350	0
Sum	350	0

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	15 756	14 938
Sum	15 756	14 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	62 688	59 820	103 000	107 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	74 969	80 475	80 000	85 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	55 421	69 456	71 100	32 750
6780 Brannalarm	0	5 543	0	0
6780 Heis	200 804	177 782	238 000	251 000
6780 Kontrakter diverse	17 744	286 935	291 000	247 000
6780 Ventilasjon	70 033	153 016	95 000	78 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	3 735	3 547	0	3 900
6780 Skadedyrbekjempelse	0	1 464	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	69 500	36 497	41 000	41 000
6780 Kabel-tv/internett	360 266	380 966	0	424 500
Sum	915 158	1 324 227	952 100	1 270 150

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	0
Sum	0	0

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	21 673	10 740
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 260 515	82 256
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 139	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	774	17 620
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	649	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	120
Sum	1 297 750	110 736

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	192 676	171 785
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	16 597	0
Sum	209 273	171 785

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	393 454	301 480	332 000	445 000
6320 Renovasjon	266 298	239 524	265 000	324 000
7760 Eiendomsskatt	591 206	591 206	591 500	591 000
Sum	1 250 958	1 132 210	1 188 500	1 360 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	10 716	556
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	648
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	18 849	15 205
6890 Annen kontorkostnad	2 061	1 721
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 164
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	151	852
7000 Drivstoff	237	0
7420 Gave, fradragsberettiget	4 168	2 997
7720 Generalforsamling/årsmøte	13 761	10 515
7740 Øredifferanser	0	-13
7770 Bank og kortgebyrer	1 762	9
7772 Andre gebyrer	35	1 436
8126 Gebyr	0	0
Sum	51 740	35 090

Note 11 - Andre driftsmidler

	Avfall under bakken	Underjordisk søppelanlegg	Ladestasjon el-bil	Toro Power Max 826
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	479 535	209 385	0
Årets tilgang :	0	0	0	22 995
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	479 535	209 385	22 995
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 166	193 812	104 693	4 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	145 834	285 723	104 693	18 779
Årets avskrivninger :	12 500	23 977	41 877	4 216
Anskaffelsesår :	2015	2015	2021	2023
Antatt levetid i år :	20	20	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2008	169 483 718
Rehabilitering / påkostning 2011	16 230
Bokført verdi pr. 01.01.	169 499 948
Tilgang nybygg levegg	38 938
Bokført verdi pr. 31.12	169 538 886

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	3 607 575	3 759 704
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	46 667	29 342
1966 FINANSKONTO	23 379	43 566
Sum	3 677 621	3 832 612

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	335 000	335 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	36 093 439	29 442 035
Annen egenkapital	5 524 746	6 651 404
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	410 800	410 800
Egenkapital pr. 31.12	42 363 985	36 839 239

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

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

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Bygning
Lånenummer:	153190442
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	109 400 000
Lånesaldo 01.01:	29 905 504
Avdrag i perioden:	5 110 565
Lånesaldo 31.12:	24 794 938
Saldo 5 år frem i tid:	14 451 056
Andelssaldo 01.01:	46 836 736
Innbetalt IN i perioden:	3 045 487
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 483 114
Andelssaldo 31.12:	46 399 109
Sum pantegjeld for lån:	71 194 047

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 249 598	1 249 598
	3	1 163 419	3 490 257
	1	1 098 784	1 098 784
	1	1 034 150	1 034 150
	1	935 444	935 444
	1	926 426	926 426
	1	917 808	917 808
	3	883 337	2 650 011
	1	859 157	859 157
	2	840 247	1 680 494
	1	810 084	810 084
	2	797 157	1 594 314
	1	788 539	788 539
	1	766 995	766 995
	1	741 208	741 208
	1	736 832	736 832
	1	730 753	730 753
	1	698 051	698 051
	1	654 962	654 962
	1	643 295	643 295
	1	529 387	529 387
	1	528 315	528 315
	1	368 243	368 243
	1	271 748	271 748

Pantegjeld

1	85 564	85 564
1	4 502	4 502

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 14 420 602,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	60 083 718
Sum	60 083 718

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 131 277 766,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 169 538 886,-.

Resultat og balanse med noter for Hovdetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hovdetunet Borettslag

Styreleder	Ole Normann Alexandersen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Odd Øistein Rognan (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Børre Gunnar Grindstein (sign.)	16.04.2024

Til generalforsamlingen i Hovedtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

2024-04-17 20:58:01 UTC



Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-17 20:58:01 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>



Ruth Margrethe Evjenth
Vebjørn Tandbergs vei 2
8076 Bodø



57

AVSLUTTET

Målepunktadresse

Leilighet / Hybel

Vebjørn Tandbergs vei 2

8076 Bodø

Boenhetsnr: H0401

Målerplassering: Innebod

Strømmåler: 6970631408226093

Anleggsnr.

159115

Utskriftsdato

18.04.2019

Rapportnr / Pinkode:

98006 / 125417

Inspektør

Wiggo Jørgensen

Kontrolltype

Periodisk kontroll

Kunde mobilnr. / tlf.nr.

47231140 / 75514290

VEDTAK

Det lokale Eltilsyn viser til utført kontroll av Deres anlegg 159115 utført den **11.04.2019**.

Under kontrollen ble det ikke avdekket feil eller mangler som må utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Med hilsen

Wiggo Jørgensen

(Elektronisk godkjent og signert)

Elsikkerhetsingeniør

Frost Elsikkerhet

Epost: wiggo.jorgensen@frostkraft.no

Telefon: 934 48 659

Sikker signatur levert av Brevfabrikken



Postadresse

Frost Elsikkerhet
Postboks 1410
8002 Bodø

Internett

<http://www.frostkraft.no>

Epost

postmottak@frostkraft.no

Telefon

75545130





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	669	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vebjørn Tandbergs vei 2, 8076 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	Delareal 5 280 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1145 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1145)
Navn	Hovdejordet og Gjerdåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1080/1176901510781.pdf
Delarealer	Delareal 4 743 m ² Formål Boliger Feltnavn B5
	Delareal 537 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1145_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1145_101)
Navn	Hovdejordet 1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5977/1145_101_best.pdf
Delarealer	Delareal 122 m ² Formål Felles grøntareal
	Delareal 4 578 m ² Formål Boliger Feltnavn B5
	Delareal 565 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 16 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 38/669//



Beste



20 m

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

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

2022



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

2022



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

2022



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

2019



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

2019



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

2018



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

2015



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

2014



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

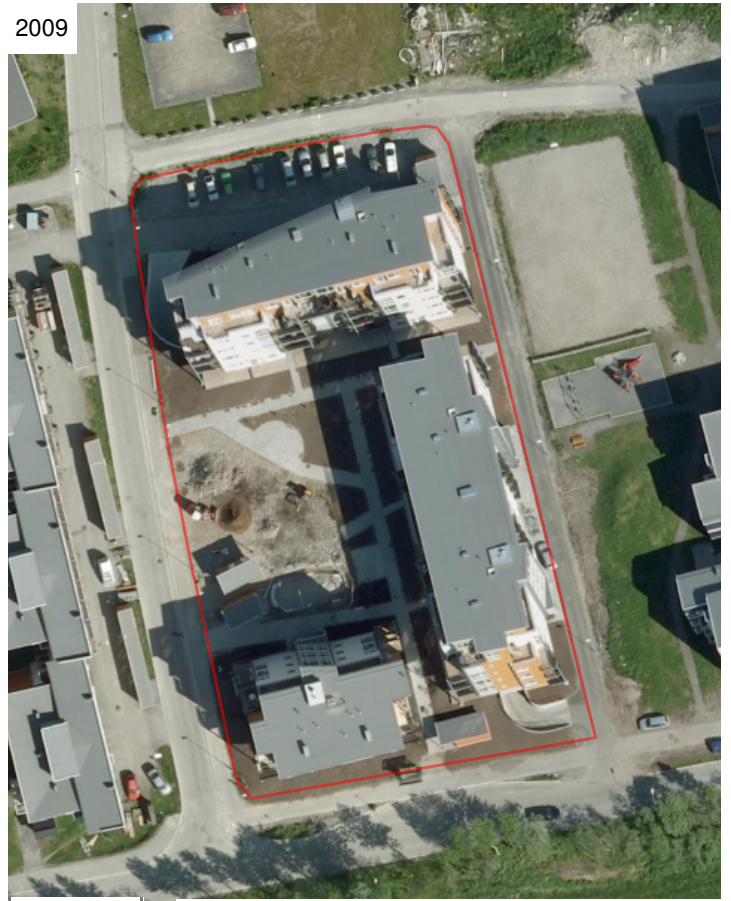
2011



20 m

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

2009



20 m

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

2009



20 m

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

2006



20 m

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

2004



20 m

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

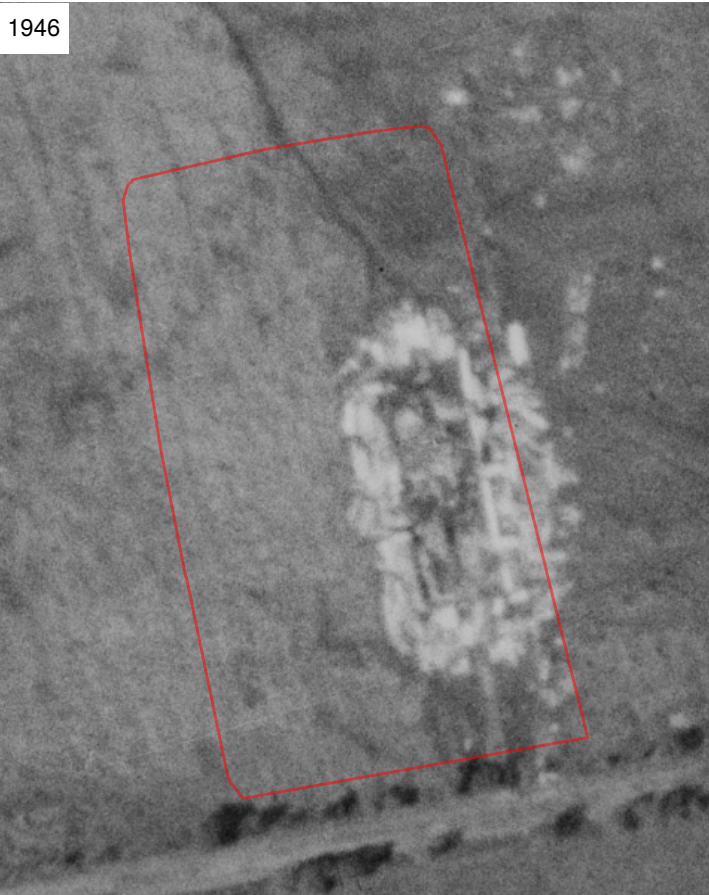
2002



20 m

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

1946



20 m

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vebjørn Tandbergs vei 2	H0401	38/669	109	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EVJENTH RUTH MARGRETHE 170532*****	Eiendomsrett 1/1	VEBJØRN TANDBERGS VEI 2 8076 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Vebjørn Tandbergs vei 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8076 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	506 Reinsletta	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19582752		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	26.02.2015

1: Bygning 19582752: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 26.02.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1225
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	333
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.06.2006	18.07.2006
Igangsettingsstillatelse	01.09.2006	01.09.2008
Midlertidig brukstillatelse	11.12.2008	16.12.2008
Ferdigattest	26.02.2015	11.01.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	250	0	250	0	0	0
H03	3	325	0	325	0	0	0

H02	3	325	0	325	0	0	0
H01	3	325	0	325	0	0	0

Borettslag

Navn	HOVDETUNET BORETTSLAG	Org.nr	992847379
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	38/669	5280.3	



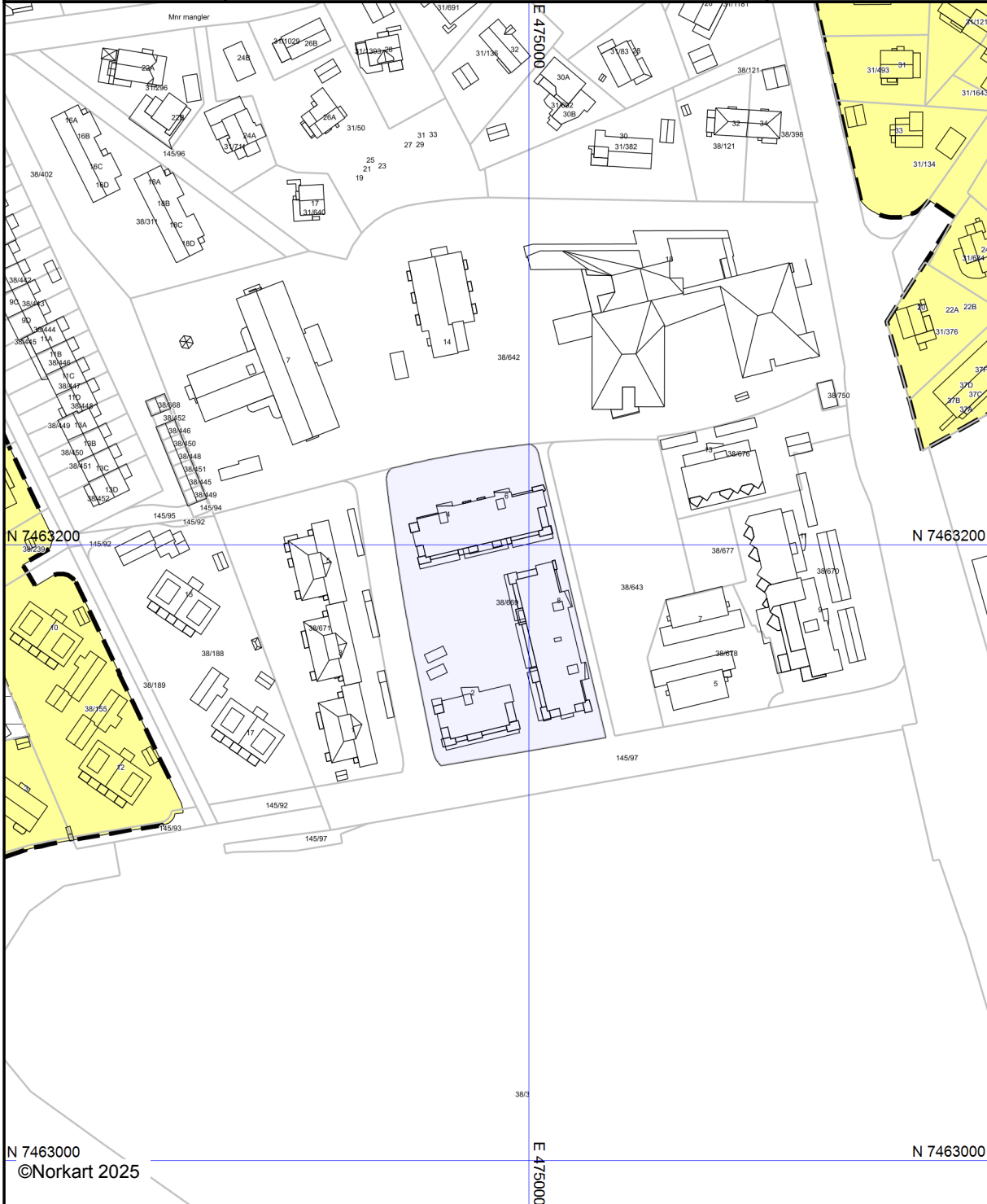
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/669
Adresse: Vebjørn Tandbergs vei 2
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



N 7463000
©Norkart 2025

N 7463000

E 475000

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

Grunnkart

Eiendom: 38/669
Adresse: Vebjørn Tandbergs vei 2
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr. BP007174.6 1/AW
 Ark. /L12/
 Jnr. 96/1852

Bodø, den 13/03/2001

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR HOVDEJORDET OG GJERDÅSEN.

Dato for siste behandling i planutvalget 13.03.2001

Vedtatt av bystyre i møte den 03.05.2001

under K.sak nr .45/01



Liv Lundeker
formannskapssekretær

§ 1 GENERELT - PLANOMRÅDET

Planområdet, som på reguleringsplankart er vist avmerket med plangrense, reguleres i henhold til plan- og bygningslovens til følgende formål:

- Pbl. § 25. pkt.:
1. Byggeområde
 - boliger,
 - næringsformål (jfr. § 2, pkt. 1.c.).
 3. Offentlig trafikkområde
 - kjørevei,
 - gang- og sykkelvei, fortau, plass.
 4. Friområde
 - park, lek.
 5. Fareområde
 - trafo.
 6. Spesialområde
 - frisisiktsone.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav, bebyggelsesplan

- a. Felt B 1 til B 6 og F1.
 Innenfor feltene B 1 til B 6 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Omfatter bebyggelsesplanen flere delfelt kan planen endre den fysiske fordelingen av arealene innbyrdes herunder nærmere plassering av og utforming av F1.

b. Bebyggelsesplaner skal utarbeides i målestokk 1:500, og skal vise utfyllende reguleringsformål som bl.a.:

- fellesområder for adkomst og parkering,
- fellesområder for lek og utendørs opphold,
- fellesområder for bl.a. avfallshåndtering, poststativ og snølagring,
- areal for støyskjermingstiltak.

Videre skal bebyggelsesplanen vise:

- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensing av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier,
- plasser for biloppstilling, garasjer og uteboder, avfallshåndtering, etc..

c. Næringsformål, felt B 1, B 4, B 5 og B 6

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan kan det godkjennes at mindre arealer av felt B 1, B 4, B 5 og B 6 kan disponeres til byggeområde - forretning/kontor. Bebyggelsesplanen må angi arealstørrelse og plassering for dette formål.

2. Plan for utearealer

Under behandling av byggesøknaden skal det i tillegg til situasjonsplan, godkjennes plan for opparbeidelse av den ubebygde del av tomten og fellesarealer i M 1: 500 (plan for utearealer).

3. Bygningsmiljø

Bebyggelsen i de enkelte felt, inkludert miljøbygg, avskjerminger, gjerder etc., skal gis en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

4. Lekeplasser, uteoppholdsareal

Lekeplassene og uteoppholdsarealene kan kombineres med nærlekeplassene.

For dimensjonering av utearealene og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

5. Krav om dokumentasjon

Planutvalget kan under behandling av bebyggelsesplaner kreve dokumentasjon for den planlagte bebyggelsen, utover det som fremstilles med plankart. Planutarbeideren må kunne vise bebyggelsesforslaget med hjelp av perspektivtegninger, animasjoner eller modell.

6. **Rekkefølgebestemmelser**

Før igangsettelsestillatelse for tiltak i felt B1 til B6 kan gis må det foreligge godkjente planer for de tiltak nevnt i punktene a til g under . Arbeidene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene i samme felt eller felt spesifisert (pkt. a til g):

- a. Fortau, gang-sykkelveier og busslommer langs Thalleveien og Kirkeveiens vestside som vist i planen er etablert .
- b. Krysset Thalleveien – Kirkeveien og trafikksikker kryssing for fotgjengere iht. reguleringsplanen og vegkontorets krav
- c. Gang-sykkelvei mellom BE1 og BE 2 og mellom vei 1189 og Edvardsonsvei og gangveiforbindelse mellom vei 1189 og Kirkeveien nord for B4..
- e. Eventuelle skjermingstiltak mot veitrafikkstøy skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for boligene i B4 og B6.
- f. Fellesområder og uteoppholdsarealer som det er gitt godkjenning for, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for de boligene fellesområdene er tilordnet til.
- g. Friområde F1 skal være opparbeidet i tilknytning til felt B1 , B5 og B6.

3e vedlegg

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. **Byggeområder felt B1 til B6.**

- a. Boliger
Byggeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, og skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse.

For mindre deler av byggeområde kan det tillates næringsformål i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan (jfr. § 2, pkt.1.c.).

- b. Bygningenes plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene påtegnet plankart. Byggegrensene kan detaljes og endres i bebyggelsesplanen

I felt B 3 og B 4 skal bebyggelsen nærmest veien ikke plasseres med langsiden mot reguleringsområde Gjerdåsen (BE 1).

- c. Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet. for feltene B1, B4, B5 og B6. For feltene B2 og B3 er kravet MUA = 10m² pr. bolig når formålet er

spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere)

d. Byggehøyder

Bebyggelsenes høyde oppgis i meter målt over havet (C+X meter).

Bebyggelsesplaner skal angir høyde på ferdig opparbeidet terrenget med hjelp av cotehøyde.

Bolighus kan føres opp inntil følgende totale høyde (gesims/mønehøyde):

- felt B 2: C+32,0 meter
70% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp C+34,0 meter.
- felt B 1, B 3, B 4: C+34,0 meter
50% av bebygd grunnflate i felt B 1 og 25% i felt B 4, tillates bebygd opp til C+37,0 meter.
- felt B 5: C+37,0 meter
- felt B 6: C+40,0 meter.
30% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp til cote C+43,0 meter.

Overskridelsen av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler som heishus, ventilasjonsoppbygg, etc..

e. Parkeringskrav

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling for boligbebyggelse på egen tomt, enten som garasje-, carport-, parkeringskjellerplasser, eller som åpne plasser.

I felt B1, B 5 og B6 skal minimum 70% av parkeringskravet vises lagt i parkeringsanlegg under bebyggelsen.

Parkeringsplasser til gjesteparkering og plasser som betjener felt B 2, B 3 og B 4, anlegges på bakken.

For beregning av antallet parkeringsplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse med følgende unntak:.

Unntak:

1. Ved samordnet utbygging for mer enn 50 boliger kan parkeringskravet for boliger senkes til 1,2 plasser pr. bolig hvis det godkjøres at tilstrekkelig parkeringsdekning oppnås.

2. I forbindelse med behandling og godkjenning av bebyggelsesplaner kan kravet om opparbeidelse av biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter reduseres. Følgende skal gjelde:

- for spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere o.l.): 0,25 plass pr.

- boenhet, for omsorgsboliger, eldreboliger, ungdomsboliger: 0,7 plass pr. boenhet.

2. Byggeområder felt BE 1 – BE 3.

- a. Boliger
Byggeområdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg, og kan bebygges med småhus.
- b. Grad av utnytting
Tomtearealet tillates bebygd med inntil BYA=35%.. Minste felles uteraeal (MUA) er 25 m² pr. boenhet.
- c. Byggehøyden og takvinkel
Byggehøyden reguleres med et antall meter, målt over ferdig planert, tilpasset opprinnelig terreng.

Bebyggelsens høyde i felt BE 1 og BE 2 skal ikke overskride:

- gesimshøyde 7 meter,
- mønehøyde 11 meter.

Takvinkel skal være mellom 30^o og 35^o. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

Bebyggelsenes høyde i BE 3 skal ikke overskride:

- gesimshøyde 9 meter,
- mønehøyde 14 meter.

Takvinkel skal være mellom 20^o og 30^o. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

- d. Parkeringskrav
For felt BE 1 til BE 3 skal det for eneboligbebyggelse vises 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, for leiligheter, deriblant hybelleiligheter, 1,5 plasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplassene må vises med en god og funksjonell beliggenhet på tomte.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Veiarealer

Kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides etter de regulerte traséer, som vist på plankart.

2. Thalleveien

Thalleveiens allékarakter skal søkes bevart og forsterkes gjennom nyplanting av trær under opparbeidelsen av trafikkarealene.

Det må ikke foretas endringer på veiens sørside som vil medføre skader på hekkbeplantningen og dens klimaskjermvirkning. Hekken som må fjernes pga. anlegg av bussholdeplass skal flyttes eller plantes på nytt.

3. Kommunal og statlig myndighet

Utarbeidelse av planer for offentlige trafikkarealer og anlegg av disse, inklusive VA-anlegg, skal skje i samråd med kommunale og statlige vegmyndigheter.

§ 5 FRIOMRÅDE

Offentlig friområde - park, lekeplass

Friområdet F 1 skal opparbeides som park og grendelekeplass (jfr. kommunens vedtekter til pbl. § 69).

§ 6 FAREOMRÅDE

Trafo

På områder regulert til fareområde / trafo kan det oppføres bygninger for transformatorer med tilhørende anlegg. Områdene skal ha kjøreadkomst mot offentlig vei.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakkenivå og over tilstøtende vei- og veibane.

§ 8 FELLESOMRÅDER

I de enkelte felt skal det ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner avsettes plass for lek og utendørs opphold som fellesområder, og areal til kjøre- og gangadkomst og biloppstilling (jfr. § 2, pkt.1.a. og 4).

Bestemmelser som gis til bebyggelsesplanene, skal si hvilke boligområder fellesområdene er tilordnet til.

Fellesområder som reguleringsplanen viser

Følgende fellesområde til adkomst og parkering, er for:

1. FA: Kirkeveien 26 - 34 (felt BE 1),
2. FP 1: Gjerdåsveien 16 og 18, Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (BE 2),
3. FP 2: Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (felt BE 2),
4. FP 3: Ragnar Schjølbergs vei 15, 17 (felt BE 3).

Felles friområdet FL skal nyttes av beboere i Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 og Gjerdåsveien 16 og 18.

§ 9 STØY, FORURENSNING

Veitrafikkstøy

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller valg av formålstjenelige ytterveggskonstruksjon.

Bebyggelsesplaner skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken ved fasader og uteområder mot Kirkeveien. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller byggeforskriftene, skal planen inneholde forslag til støyreducerende tiltak og dokumentere effekten av disse.

Forurensning

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for forurensning fra veitrafikk (bilavgasser), skal skjermes med hjelp av konstruktive tiltak mot dette. Miljøverndepartementets og Statens forurensningstilsynets retningslinjer legges til grunn for utforming og dimensjonering av tiltak.

§ 10 ØVRIGE BESTEMMELSER - FORNMINNER

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Nordland fylkeskommunenens kulturkontor samt Samisk kulturminneråd, jfr, lov om kulturminner av 1978, § 8.



BBL Prosjekt AS

Postboks 214
8001 Bodø

Dato19.05.2004
Saksbehandler.....Dag Neiden
Telefon direkte75 55 53 52
Deres ref.:
Løpenr.: 26989/04
Saksnr./vår ref.: 02/2305
Arkivkode:..... L13

Tilføyelse reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Hovdejordet.

Endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene for "Hovdejordet" som det søkes om, anses som mindre vesentlig.

Etter gjeldende delegasjonsreglement fatter byplansjefen følgende vedtak:

§ 3 i reguleringsbestemmelsene skal lyde slik:

"Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling på egen tomt, eller på annet nærliggende definert areal.

Rett til å benytte dette til parkering må være avtalefestet og avtalen tinglyst som heftelse på den eiendommen der arealet stilles til disposisjon."

Med hilsen

Dag Neiden
byplansjef

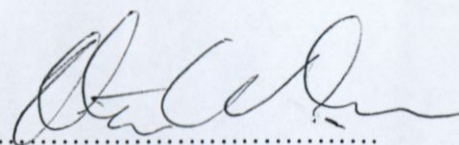
Kopi : Ann Helen Omreit, her

1175-101-B

Bodø, den 13/12/2001

**BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLANEN FOR
HOVEDJORDET I PLAN NR. 1145.01**

Dato for siste behandling i Planutvalget : 09.10.01 sak 132/01



Arthur Wøhni - byplansjef.

Innenfor bebyggelsesplanen for Hovedjordet I skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Hovedjordet og Gjeråsen plan nr. 1045 gjelde med følgende tillegg/endringer:

§ 1.1 ved søknad om rammetillatelse skal bebyggelsen dokumenteres med plan, snitt og fasader og situasjonsplan. Bebyggelsen skal påføres gesimshøyder. Det skal redegjøres for OK (overkant) gulv i parkeringskjeller og 1.etasje i forhold til bakkenivå for samtlige bygg. Prosjektet skal visualiseres gjennom perspektiv- og/eller aksionomentritegninger.

§ 1.2 Med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon for den ubebygde delen av byggeområdet og fellesområder foreligge:

- Endelig utforming av utearealene
- Terrengbehandling av utearealene med angivelse av cotehøyder, beplantning, fast belegg, utendørs lekeutrustning og møblering.
- Plassering av avfallshåndtering, poststativ, snølager, utebod/redskapsbod.
- Utearealene skal dokumentes vha plan og nødvendig snitt i M 1:500.
- Utearealene skal ferdigstilles innen ett år etter at brukstillatelse er gitt.

1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Mindre konstruksjoner som bod, carport kan tillates plassert utenfor byggegrensene, så fremt dette ikke er til hinder for siktlinjer, snølager o.a.

1.4 For ordinære leiligheter skal minimum 60% av parkeringskravet ligge i parkeringskjeller.
Retningslinje:

Bygningssjefen kan gi tillatelse til at P-dekningskravet på 1,2 plasser pr. boenhet ikke trengs være opparbeidet før brukstillatelse gis, dog skal følgende krav til P-dekning være oppfylt:





















































































































































- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 4 og 5-roms leiligheter- | 1,5 pl. pr boenhet |
| 3-roms | - 1,0 pl. pr be |
| 2-roms | - 0,8 pl pr. be |
| ungdomsboliger | - 0,7 plass pr.be |

1.5 Felles områder: Felles avkjørsel og parkering er felles områder for følgende felt:

- FE 1 tilordnet B1
- FE 2 tilordnet B5
- FE 3 tilordnet B6

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Parkbelte i industristrek
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Friultsomsområde (på land)
	Frittliggende småhusbebyggelse		Friultsomsområde i sjø og vassdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Blokkbebyggelse		Golfbane
	Garsjer i boligområder		Grav- og umelund
	Område for forretning		Privat småbåthavn (land)
	Område for kontor		Privat småbåthavn (sjø)
	Område for industri/lager		Område for anlegg i grunnen
	Område for fritidsbebyggelse		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)		Vann- og avløpsanlegg
	Offentlig barnehage		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Anlegg for telekommunikasjon
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Øvingsområde med tilhørende anlegg for 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)		-----
	Kai		-----
	Småbåtanlegg (landdelen)		-----
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		-----
	Skipsled		-----
	Havneområde i sjø		-----
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		-----
	Annet trafikkområde (på land)		-----
	Friområder		-----
	Park		-----
	Turveg		-----
	Anlegg for lek		-----
	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/arealfomål
	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