

Velkommen til

Moloveien 2 B, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Moloveien 2 B
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 450 000,-
Omkostninger	kr	187 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 637 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 996,-

BRA/BRA-i	125 / 115 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Etasje	5

Energimerke B

Velkommen til Moloveien 2 B!
Lekker 4-roms selveierleilighet i 5. etasje i meget populært bygg fra 2014, med attraktiv beliggenhet i Bodø sentrum.
Med sine totalt 125 kvm, har man godt med boltreplass til seg selv, men også masse rom til å ta imot hele storfamilien!

Her bor man sentralt til med svært kort vei til alle byens fasiliteter, enten man vil handle, gå på kafé eller oppleve byens kulturliv. Her har man også nærhet til populære friluftsområder, som tur langs moloen, Pelle Molins plass og Breivika bystrand mm.

Leiligheten har en meget god planløsning og holder gjennomgående bra standard, med bla. vannbåren varme og balansert ventilasjon.
Boligen inneholder 3 soverom (hvor det ene kan benyttes som TV-stue), 2 flislagte bad med hhv. badekar og dusjhjørne, romslig stue med store vindusflater, stilrent kjøkken m/hvitevarer, totalt 3 boder, samt romslig gang og entré.
Stor takoverbygd balkong på forsiden, samt luftebalkong på bakside.
Egen garasjeplass m/el.billader.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Moloveien 2 B, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 1917, Snr. 29, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 450 000,-
Omkostninger	kr	187 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 637 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 648 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 186 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 187 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 378,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt for 2026 er inkludert i oppgitte avgifter.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 621,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 996,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene er fordelt slik:
Drift/vedlikehold: kr 1 611,-
Avsetning vedlikeholdsfond: kr 765,-
Lik fordeling jfr. vedtekter: kr 1 889,-
Målere for varmtvann: Enhet: 390/29 (3901 - 27): kr 220,-
Fjernvarme klient 390 Moloveien 2: Enhet: 390/29 (390 - 27): kr 311,-
Garasjeplass 02 H0505 (390 - 29): kr 200,-

Oppstillingsplass for bil faktureres med kr 150,- pr. måned inntil kostnaden for etablering av ladestruktur til elbil er dekket inn.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 25.08.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Renter og avdrag
Det er pr. 25.08.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 592 024,-
Sameiet budsjetterer 2026 med et underskudd på kr 726 345,-

Sikringsordning
Sameiet har tegnet tilleggsforsikring for sikringsfond for felleskostnader som sikrer mot tap dersom en seksjonseier misligholder sine felleskostnader. Seksjonseierne har dessuten lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31, begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis

de finnes.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
5: 119 m²,
2: 6 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av

fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Leiligheten har en egen garasjeplass i felles parkeringsanlegg i første etasje, og det er installert elbillader på plassen.

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler et månedlig beløp fastsatt av styret til drift og vedlikehold. Oppstillingsplass faktureres med kr 150 per måned inntil sameiets etableringskostnad for ladeinfrastrukturen er dekket inn. Kostnader til strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1917, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 2 261 m². Iht. matrikkelrapport datert 25.08.2026 av Bodø kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøk: 192/9976

Fellesarealene er opparbeidet med gårdsrom, hellelagte og asfalterte adkomstveier, beplantede grøntarealer, samt fellesfasiliteter som sykkelstativ for sykler og sparkesykler og avfallsanlegg for ordinært husholdningsavfall.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Kommunalt tilknyttet vannforsyning. Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Byggeår
2014 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

5. etasje
BRA-i 115 m²: stue, kjøkken, entré, gang, tre soverom, to bad, bod.
BRA-e 4 m²: utebod på balkong.

2. etasje
BRA-e 6 m²: bod.

I tillegg har leiligheten en balkong på 15 m² med adkomst fra soverom.

I 1. etasje disponeres en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med installert elbillader. Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Leiligheten, oppført i 2014, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne innredet med malte, slette fronter, laminert benkeplate, dobbel stålvask og glassplate på vegg ved platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt ved platetopp og Waterguard under kjøkkenbenk, og mekanisk avtrekk over platetopp er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med nedstøpte, termostatstyrte elektriske varmekabler, samt sparklet og malt gips i himling med installerte LED-spotter. Rommet er utstyrt med heldekkende servant over innredning, speil med integrert lys, høyskap, badekar og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tilknytning til balansert ventilasjon.

Bad 2:
Bad 2 har flislagte vegger og flislagt gulv med nedstøpte, termostatstyrte elektriske varmekabler, samt sparklet og malt gips i himling. Rommet er innredet med heldekkende servant over innredning, speilskap, vegghengt toalett, dusjvegger i glass og dusjgarnityr på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Flislagte gulv på begge bad.
Vegger: Fliser på begge bad, samt glassplate på vegg ved platetopp og vask på kjøkken.
Himling: Sparklet og malt gips i himling på begge bad, med LED-spotter på hovedbad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille med betongbjelkelag. Etasjeskillere er utført i betonghulldekker.

Innvendige dører:
Malte, profilerte og formpressede innerdører utført i papp- og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap. Det er montert Waterguard under kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke er plassert i fellesarealer i 1. etasje.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Tilknyttet balansert ventilasjon på våtrom, og mekanisk avtrekk over platetopp på kjøkken er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Varmtvannstank:
Det er felles varmtvannsbereder/berederløsning for bygget.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og 32 A hovedsikring, plassert i bod. Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult og fordelt over 13 kurser.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod i femte etasje, en ekstern utebod på ca. 4 m² på balkongen, samt en ekstern bod på ca. 6 m² i andre etasje.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det er felles varmesentral for bygget. Anlegget er ikke inspisert/tilstandsvurdert.
- Varmtvannsbereder/tank: Felles berederløsning. Ikke inspisert.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 3: Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Selger opplyser at deler av taket på blokka var laget i et for tett materiale, noe som førte til fukt og lekkasje i de øverste leilighetene. Selger merket ikke noe til dette i egen leilighet. Taket i blokka ble utbedret i 2020 av fagkyndig firma (Protan og Letttak fra Larvik), og det er ingen lekkasje lenger.

Pkt. 18: Selger opplyser at utbygging av Parkhusene vil endre noe på utsikten.

Pkt. 26: Selger opplyser at det er noe byggestøy ved opphold på verandaen. For øvrig opplyses det at det ikke er lytt i leiligheten.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av banemembran (nylig skiftet i regi av sameiet).

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk med fasadeplater og liggende kledning.

Vinduer:
Det er to-lags glass i vinduer. 2-lags isolerglass i malte trerammer.

Dører:
Balkongdør med glassfelt. Ytterdører i trekonstruksjoner. Porttelefoni til hoveddør ved adkomst.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Luftebalkong med adkomst fra soverom. Med rekkverk av glass og lakkert metall.
Terrasse- og balkongareal (TBA): 15 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i veletablerte Vestbyen i Bodø, like ved småbåthavnen og moloen. Bodømoloen ligger like nedenfor bebyggelsen og fungerer som byens mest populære promenade, perfekt for spaserturer langs fjæra enten det er blikkstille sommerkvelder eller friske høstdager. Fra moloen har du flott utsyn over Vestfjorden og mot Landegode. Nærområdet byr også på en lun liten sandstrand ved Breivika, hvor man kan bade på varme dager.

Beliggenheten gjør hverdagen svært lettvint med det aller meste innen rekkevidde til fots. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix i Moloveien like ved døren. Ett par minutters gåtur tar deg rett inn til hjertet av Bodø sentrum med Glasshuset, kjøpesentre, apotek og et bredt utvalg av butikker. I sentrumsområdet finner du også et rikt kulturliv med Stormen Konserthus og Stormen Bibliotek, samt et variert utvalg av kaféer, restauranter og hyggelige møteplasser langs kaikanten.

For familier med barn er oppvekstmiljøet godt tilrettelagt med trygg adkomst til både barnehager og skoler. Breivika kulturbarnehage og Sentrum barnehage avdeling Vestbyen ligger begge en kort gåtur fra boligen, og for skolebarna er det gangavstand til både Aspåsen skole og St. Eysteins skole.

Fritidstilbudene i nabolaget inkluderer balløkker ved Pelle Molins plass og lokale treningssentre som Feel24. Videre kommer du deg enkelt med sykkel eller bil til grønne lunger som Rensåsparken, eller utfartsområdet Maskinisten med sine lysløyper og stier videre inn i Bodømarka.

Kollektivforbindelsene er gode med hurtigbåtterminal, jernbanestasjon og busser lett tilgjengelig i sentrum, og Bodø lufthavn ligger en kort gåtur unna.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 22.04.2015 for oppføring av boligblokk. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren varme med radiatorer i stue og på soverom, tilknyttet felles varmesentral for bygget. Termostatstyrte elektriske varmekabler i gulv på bad og bad 2.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør

TV og internett er inkludert i felleskostnadene gjennom avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor (felt B/F/K), i henhold til Nerbyen (plan-ID 1024), vedtatt 23.10.2008. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Det foreligger planer, og pågår bygging av Molobyen og blokkbebyggelse på området i forkant av bygget. For informasjon om dette, se hjemmeside til Molobyen:

https://molobyen.no/

Megler har ikke vurdert hvordan dette påvirker sol og utsikt.
Kontakt kommune for ytterligere spørsmål.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private

stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 330 137,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 320 548,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
April 2027, etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Ann-Sofi Fjellvoll

Heftelser og servitutter
Resek/deling av seksjon
Dagboknr.: 105786
Dato: 06.02.2014
OPPDELING AV:
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 9103/9976

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 192/9976

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5557
Dato: 15.05.2003
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5559
Dato: 15.05.2003
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5882
Dato: 21.05.2003
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 16814
Dato: 11.12.2003
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 15053
Dato: 30.11.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Moloveien 2 (org.nr. 913 337 468) er et eierseksjonssameie opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.2014 på

eiendommen gnr. 138, bnr. 1917 i Bodø kommune. Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Berit Sivertsen. Kontakt: SameietMoloveien2@mittnobl.no.

Hovedpunkter fra årsmøter:
• Ordinært årsmøte 04.05.2026: Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble enstemmig godkjent. Styrehonorar ble fastsatt til kr 120 000,- for perioden 2026/2027. Nye oppdaterte vedtekter og husordensregler ble enstemmig vedtatt i sin helhet.
• Ekstraordinært årsmøte 02.12.2025: Det ble vedtatt å engasjere PwC Assurance AS (senere Tell) som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Sameiet har heis, systemlås og boder (seksjonerte tilleggsdeler / sportsbod i garasjeanlegg). På uteområdet er det felles gårdsplass med sykkelstativ for sykler og sparkesykler, samt søppelanlegg for ordinært husholdningsavfall.

Husordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved spesielle anledninger med ekstra støy etter kl. 23:00 skal tilstøtende boliger varsles i god tid.
• Arbeider som medfører banking, boring, sliping eller saging tillates på hverdager kl. 07:00-20:00 og i helg/helligdager kl. 10:00-20:00 etter varsling til naboer.
• Oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør midlertidig eller permanent demontering av radiatorer er ikke tillatt.
• Ventilasjon skal alltid være i drift og benyttes ved matlaging for å unngå matos og luktspredning.
• Balkongen må ikke benyttes til lagring av søppel eller møbler. Risting av tøy og teppebanking fra balkong eller vindu er ikke tillatt. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.
• Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrassen; kullgrill og engangsgrill er forbudt.
• Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fri for private gjenstander, herunder barnevogner og sportsutstyr. Røyking er forbudt i fellesarealer. Mat må ikke legges ut på sameiets område.
• Endringer på fasade eller inngrep i yttervegger/fellesarealer (montering av markiser, varmepumpe, parabolantenne, innglassing av balkong mv.) krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

Eierseksjonslovens § 23 setter begrensninger for erverv: Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende ved erverv via aksjer eller selskapsandeler.

Dyrehold er tillatt så lenge seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal informeres om dyr som bor i sameiet. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom. Ekskrementer på sameiets fellesarealer inne og ute skal fjernes straks. Dersom det fremsettes klage over at dyrehold er til vesentlig sjenanse for naboer, skal seksjonseier fjerne dyret dersom en minnelig løsning ikke oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om dyreholdet er til vesentlig sjenanse.

Beboerne plikter å sørge for tilstrekkelig oppvarming i den kalde årstiden for å hindre frostskader på rør, rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen (herunder balkongsluk), samt holde boligen fri for insekter og skadedyr (ved veggedyr eller kakerlakker pliktes det straks å melde fra til styret og besørge desinfeksjon for egen regning). Vaske- og oppvaskmaskiner skal være tilknyttet fast opplegg for vanntilførsel og avløp. Ved skader i bruksenheten som sameiet har ansvar for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Sameiet avholder dugnadstiltak.

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Limstrand den 28-08-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til

bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.08.2026
- Egenerklæringsskjema datert 13.10.2026
- Energiattest datert 27.08.2026
- Vedtekter datert 04.05.2026
- Husordensregler datert 04.05.2026
- Protokoll fra årsmøte datert 04.05.2026
- Bygningstegninger datert 21.05.2012
- Seksjonering datert 06.02.2014
- Ferdigattest datert 22.04.2015
- Matrikkelrapport datert 25.08.2026
- Grunnkart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Planopplysninger
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

































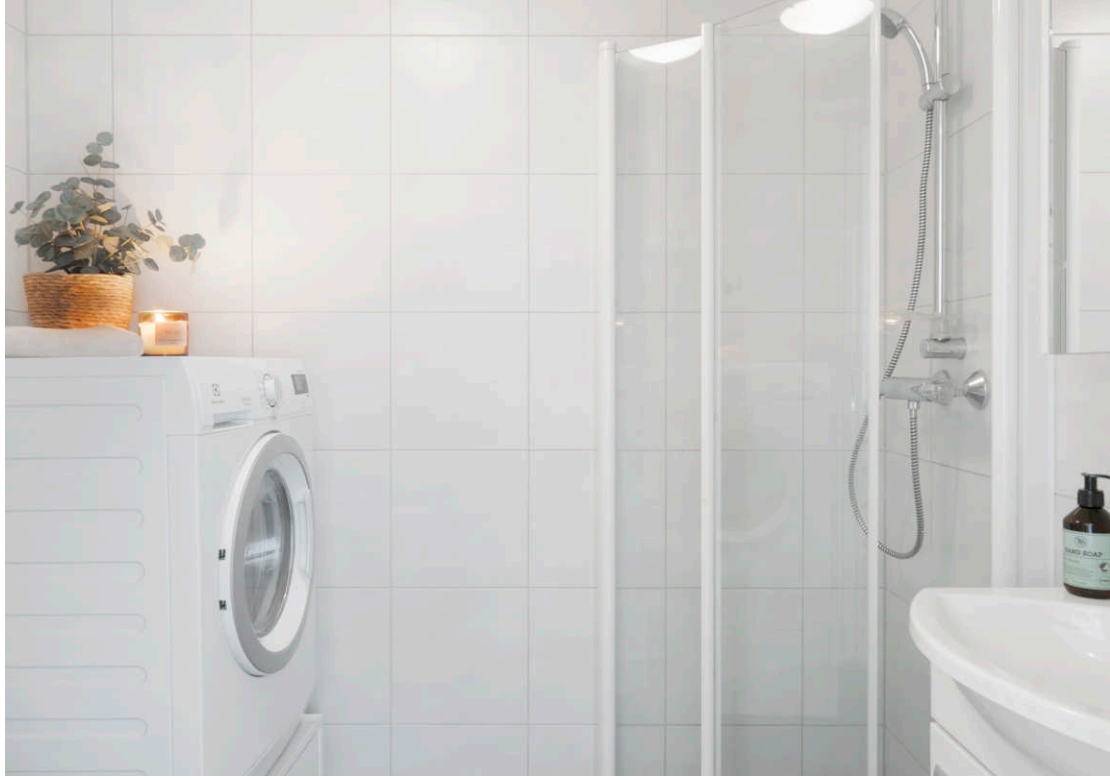













HAIR
SHAMPOO
HAIR


























Do Fish sleep?








MOLOVEIEN 2









Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MOLOVEIEN 2B

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	**6 min** 0.5 km
Bodø lufthavn	**11 min**
Bodø stasjon Linje F7, R75	**16 min** 1.4 km

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	**6 min** 0.5 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	**5 min** 2.2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	**11 min** 1 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	**15 min** 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**11 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**12 min** 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	**6 min**
Kvartal 99 P-hus	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

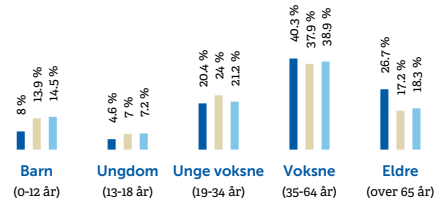
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Breivika kulturbarnehage (0-5 år) 81 barn	**6 min** 0.4 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 27 barn	**5 min** 0.4 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moloveien	**0 min**
Joker Vestbyen PostNord, søndagsåpent	**3 min** 0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Pelle Molins plass balløkke Ballspill	**5 min** 0.3 km
Gråholten ballplass Ballspill	**9 min** 0.8 km
Feel24 Vestbyen	**7 min**
Feel24 Balanse	**9 min**

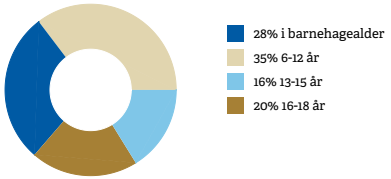
BOLIGMASSE



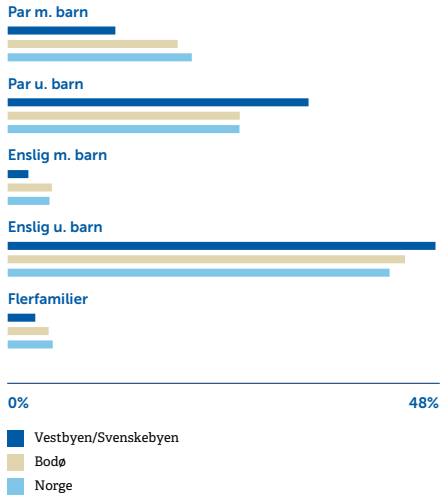
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**10 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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

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

Fjellvoll, Ann-Sofi
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ann-Sofi Fjellvoll

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moloveien 2B
8003 Bodø

1804-138/1917/0/29

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Deler av taket på blokka var laget i et for tett materiale, og det første til fukt og lekkasje i de øverste leiligehtene. Jeg merket ikke noe til dette i min leilighet. Taket i blokka ble renovert av et byggefirma som er spesialister på tak. Det er ingen lekasje lenger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Protan og Letttak fra Larvik
   Beskrivelse av arbeidet: Ble godkjent

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Ja**

Utbygging av Parkhusene vil endre noe på utsikten

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

Det er noe byggestøy hvis du er på verandaen. Ellers er det overhodet ikke lytt i leiligheten.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet
Moloveien 2 B , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1917, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2921 **Eiendomsverdi ref nr:** XK3361

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Limstrand

BYGGCON

B
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstingeniør
stale@byggcon.no
412 21 281

Medlem av NITO

BYGGCON

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet med arealer i 5. etasje.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med betong bjelkelag, vegger av bindingsverk med fasadeplater og liggende kledning.
Det er to- lags glass i vinduer. Taktekking av banemembran (nylig skiftet i regi av sameiet)

Beskrevne bolig er oppført i 2014. Bygningen er idag ca 12 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

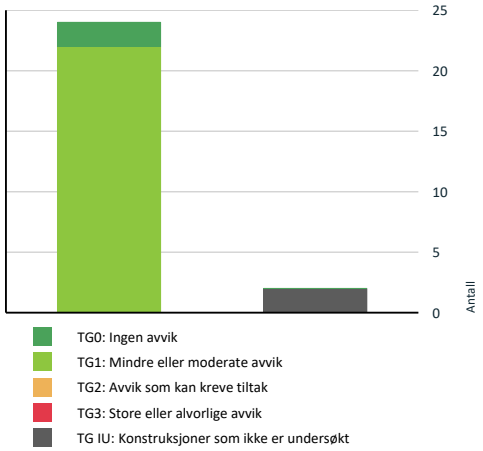
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

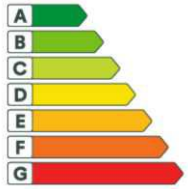
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2 lags isolerglass i malte trerammer.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt Ytterdører i trekonstruksjoner.
Porttelefoni til hoveddør ved adkomst

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Luftebalkong med adkomst fra soverom.

Med rekkverk av glass og lakkert metall

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og himling

Beskrivelse

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

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere utført i betonghulldekker

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

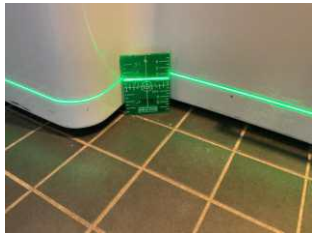
Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.
Led spotter installert.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet
Det er målt 12 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til foran badekar



5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Sluk er ikke inspisert da den er plassert under badekar med fronter.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over innredning. Speil med integrert lys
Høyskap
Badekar
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilknyttet balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet ga ingen utslag.



5. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

Det er målt 21 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over innredning. Speilskap
Vegghengt toalett. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilknyttet balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ingen utslag.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte, slette fronter
Meget godt utbygget med skap og benkeplass
Laminert benkeplate
Glassplate på vegg ved platetopp og vask
Dobbel stålvask
Integrert komfyr, platetopp, mikro, oppvaskmaskin samt kjøleskap

Det er installert komfyrvakt ifm koketopp/komfyr
Waterguard er installert under kjøkkenbenk

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over platetopp.
Tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert vannskap i stue

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast
Stakeluke er plassert i fellesarealer i 1. etasje

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på bod



TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er felles varmesentral for bygget.
Anlegget er ikke inspisert/tilstandsvurdert

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme med radiatorer i stue, samt på soverom
Det anbefales og utføre regelmessig service vært 2-3 år.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer
32 A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i bod
I hovedsak skjult anlegg
Fordelt over 13 kurser



Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

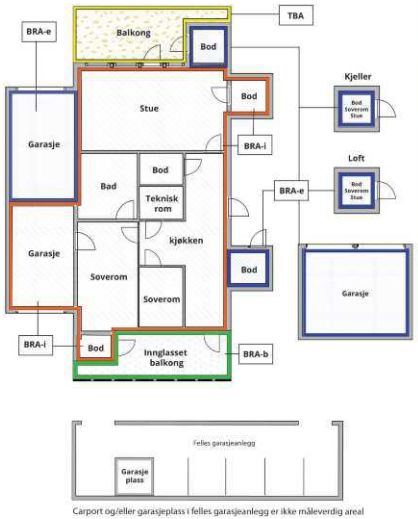
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	115	4		119	15
2. Etasje		6		6	
1. Etasje					
SUM	**115**	**10**			**15**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, bod	Utebod på balkong	
2. Etasje		Bod	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Ståle Limstrand	Takstingeniør
	Ann-Sofi Fjellvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1917		29	2261 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse

Moloveien 2 B

Hjemmelshaver

Fjellvoll Ann-Sofi

Eierandel

192 / 9976

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.
Parkering i felles parkeringsanlegg, i første etasje. Elbillader installert

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Moloveien 2 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1917
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligopplysninger:

Sameiet Moloveien 2
Moloveien 2 B
8003 BODØ

Vår ref.: 390/29
Type: Sameie
Eiere: Ann-Sofi Fjellvoll

Organisasjonsnr: 913 337 468 **Seksjonsnr:** 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 996**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	1 611
	Avsetning vedlikeholdsfond	765
Tilleggsytelser:	lik fordeling jfr. vedtekter	1 889
Måler:	Målere for varmtvann: Enhet: 390/29 (3901 - 27)	220
	Fjernvarme klient 390 Moloveien 2: Enhet: 390/29 (390 - 27)	311
Objekt:	Garasjeplass 02 H0505 (390 - 29)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	8 340
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	434 916

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	8 340	Andre inntekter:	1 268
Annen formue:	51 317	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014
Gårds/bruksnr:	138/1917 - seksjon:29
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1818779

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.06.2014	Første innflytting:	26.06.2014	SSBnr:	H0505
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2/3 roms	P-rom	111

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Moloveien 2
Moloveien 2 B
8003 BODØ

Vår ref.: 390/29
Type: Sameie
Eiere: Ann-Sofi Fjellvoll

Organisasjonsnr: 913 337 468

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MOLOVEIEN 2

SIST ENDRET I ÅRSMØTET 04.05.26

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-2000

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at det ikke gjøres oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør midlertidig/permanent demontering av radiatorer.
- at man unngår kondensskader og muggdannelse i boligen ved at ventilasjonen alltid er i drift.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseiereier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at det kun benyttes elektrisk- og gassgrill på terrassen. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på grunn av brannfaren.
- at ventilasjon brukes ved matlaging for å unngå lukt og smuss på elektriske installasjoner eksempelvis branndetektor.»

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i felleskorridorer eller trapperom. Dette skyldes at disse områdene er del av rømningsveier og plassering vil da være i strid med brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes i fellesarealene vil uten varsel bli fjernet som søppel, og eventuelle kostnader ved dette vil belastes seksjonseier.

Sykler og sparkesykler, herunder elektriske, skal plasseres i stativ på gårdsplassen. Elektriske sykler og sparkesykler skal oppbevares forsvarlig slik at det ikke oppstår fare for brann.

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

Tilkoblede frysere, kjøleskap, varmeovner eller andre permanente strømforbrukere i sportsbod i garasjeanlegg må meldes til styret.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i parkeringskjeller og kun på egen plass. Tomgangskjøring i parkeringskjelleren er ikke tillatt, dette kan medføre utløsing av brannalarmen. Døren inn til parkeringskjelleren ved porten skal alltid være låst.

6. Dyrehold

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

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører/karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg etc.

Eier skal straks fjerne ekskrementer som eiers dyr måtte etterlate seg på sameiets fellesarealer, inne og ute, eksempelvis trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Dersom det fremsettes klage over at dyrehold er til vesentlig sjenanse for naboer, skal seksjonseier fjerne dyret dersom ikke en minnelig løsning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om dyreholdet er til vesentlig sjenanse.

7. Brudd på ordensreglene

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Moloveien 2,
(org. nr. 913 337 468)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet dato 04.05.26.

1. Navn

§ 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Moloveien 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.2014.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 138, bnr. 1917 i Bodø kommune.

Seksjon 1 og 3 er seksjoner som benyttes til næringsformål (heretter **Næringsseksjonene.)** Seksjon 2 og 4-52 er seksjoner som benyttes til boligformål (heretter **Boligseksjonene**).

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

- bod
- private parkeringsplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder både ved korttids- og langtidsutleie. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Begrensningene gjelder ikke der unntak er fastsatt i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Utskifting av vinduer og ytterdører, montering av markiser og øvrige endringer av fasade, blant annet fasadekledning og utvendige farger, skal gjennomføres etter en samlet plan som gjelder for hele Moloveien 2.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider på sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet:

- Alle installasjoner på fellesarealer, f.eks. oppsetting/montering av parabolantenne, markise, varmepumpe, vifter o.l.
- Innglassing av balkong eller tiltak som ender fasadeuttrykk
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdet av tiltak som nevnt under punkt (4). Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Den enkelte seksjonseier må sørge for å søke til bygningsmyndighetene hvis det er nødvendig. Det må i forkant av slik søknad foreligge samtykke fra styret eller årsmøtet.

§ 3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal informeres om dyr som bor i sameiet.

4. Parkering

§ 4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 56 parkeringsplasser. Av disse er
- 54 seksjonert som tilleggsareal
- 1 plass benyttes som bod
- 1 plass benyttes som kjøreareal

§ 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene tilhørende de enkelte seksjonene er seksjonert som tilleggsdel. Disse kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier skal da sørge for reseksjonering.

§ 4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

§ 4-4 Kostnader
Seksjonseiere med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler et månedlig beløp fastsatt av styret som skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Beløpet betales sammen med felleskostnadene.

§ 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Sameiet har etablert infrastruktur frem til ladepunkt slik at en seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Bodø kommune har i vedtak etter plan- og bygningsloven for Moloveien 2 krevd opparbeidet parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikehold

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter blant annet

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og brannmeldere

i) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører

j) innvendig varmeanlegg og ventilasjonsanlegg

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Innkassing og andre hindringer som er utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

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

(7) Alle vaske- og oppvaskmaskiner skal være tilknyttet fast opplegg for både vanntilførsel og vannavløp.

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

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

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

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

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr eierseksjonsloven § 35

§ 6. Forsikring

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

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

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen i seksjonseiers husstand, besøkende eller den sameier har overlatt sin seksjon til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan Sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av sameier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

§ 7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har besluttet dette.

§ 7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

§ 8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

§ 8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

§ 9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

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

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 9-2 Valgkomite
(1) Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av to medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år.

(2) Styret velger ett medlem av og blant styre- eller varamedlemmene. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv leder av komiteen.

§ 9-3 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

§ 9-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 9-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

§ 9-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9-7 Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

§ 10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

§ 10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist, jf. eierseksjonsloven § 41.

§ 10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- foreta konstituering
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

§ 10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

§ 10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

§ 10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

§ 10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

§ 10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 7.

§ 10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 11. Revisor og regnskap
(1) Sameiet skal ha revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Regnskapet skal være i tråd med regnskapsloven.

§ 12. Forretningsfører
(1) Det er styrets oppgave å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

(2) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

enova

Energiattest



Adresse **Moloveien 2B, 8003 BODØ**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339926**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300304412**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **1917**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **64,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **70,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 939 kWh**

Moloveien 2B, 8003 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Moloveien 2B, 8003 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.02.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	192/9976	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELLVOLL ANN-SOFI [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Moloveien 2B 8003 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moloveien 2B	H0505	138/1917/0/29	125	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Moloveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/1917/0/29

Norkart
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:39

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moloveien 2B	H0505	138/1917/0/29	125	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/1917

Bruksnavn	MOLOVEIEN 2	Beregnet areal	2261.3
Etablert dato	29.01.1958	Historisk oppgitt areal	594
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

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

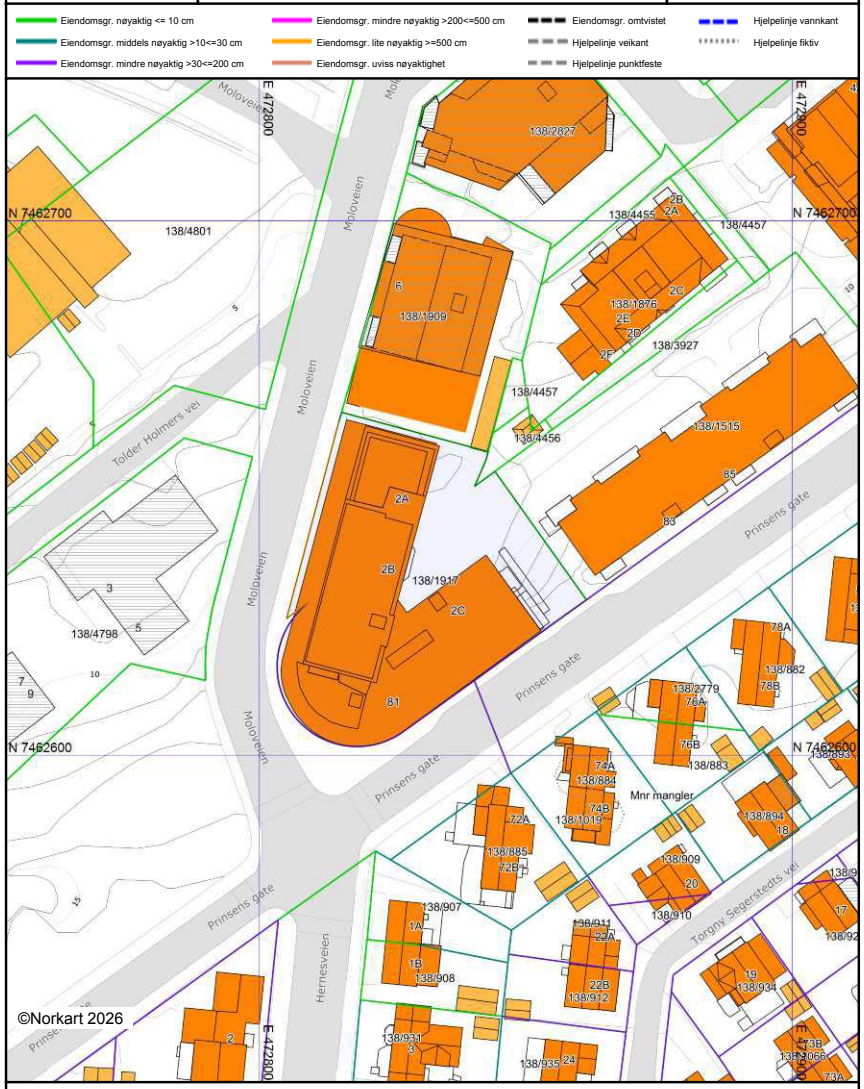
Bodø kommune

Grunnkart

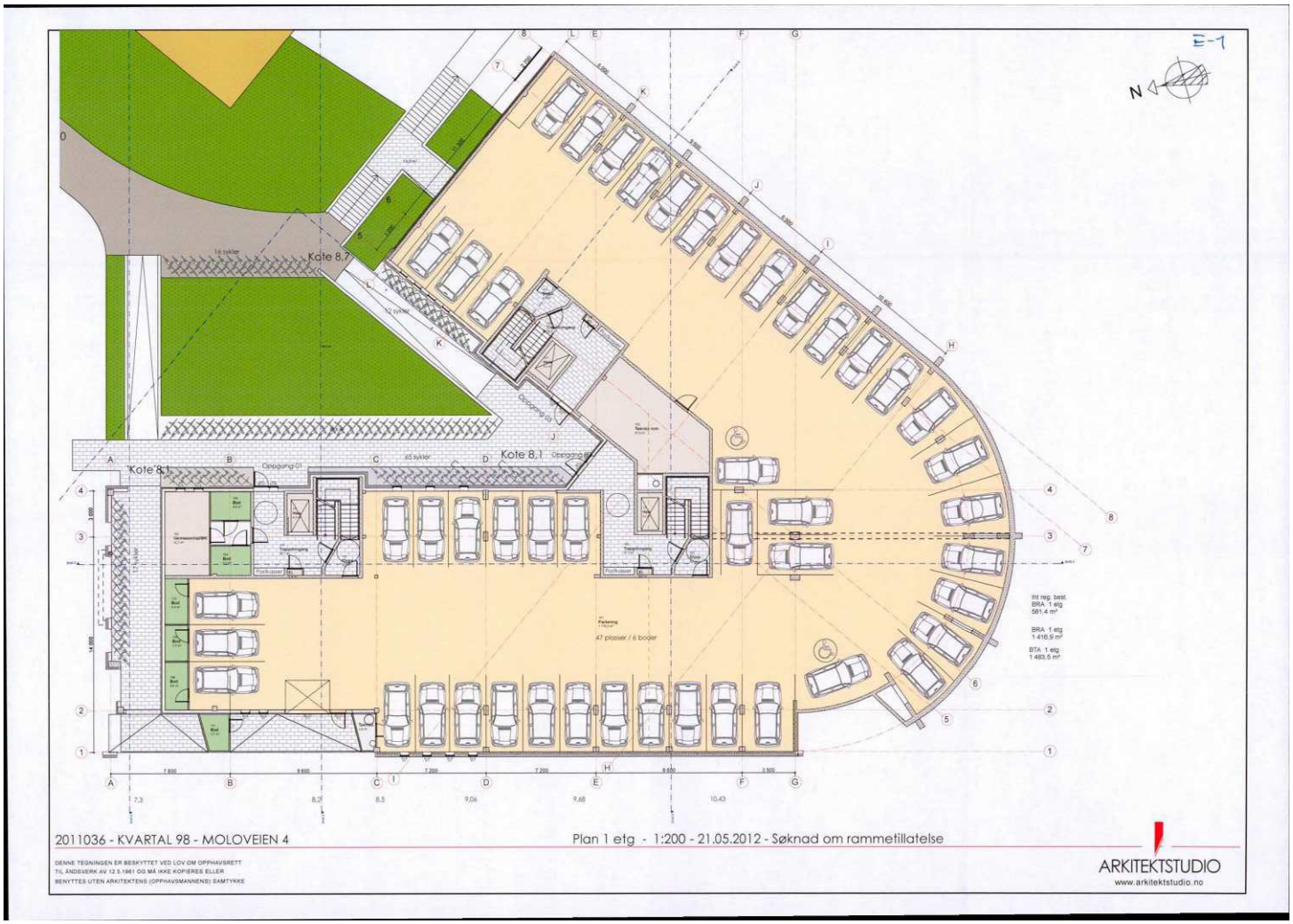
Eiendom: 138/1917/0/29
Adresse: Moloveien 2B
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

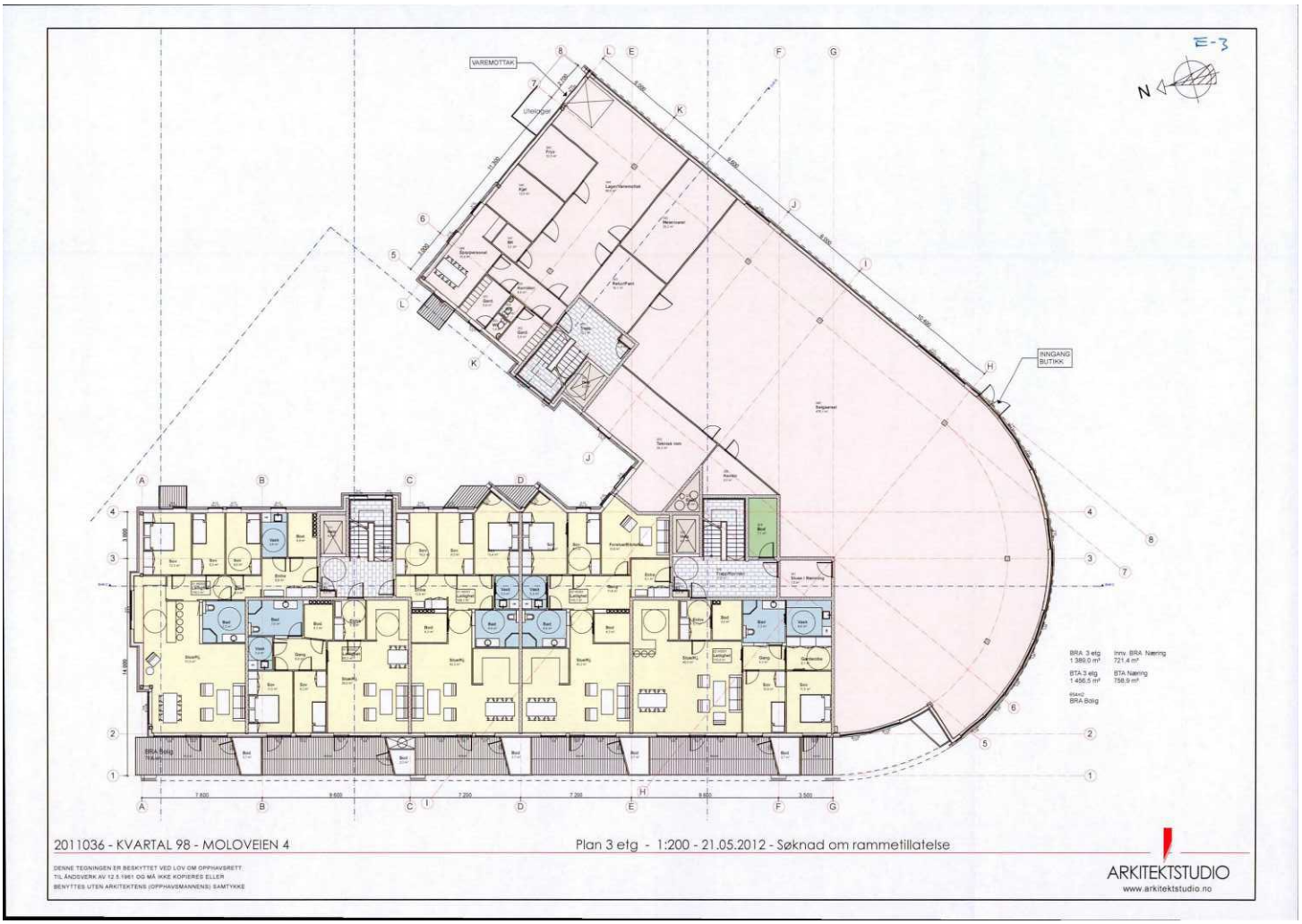
UTM-33

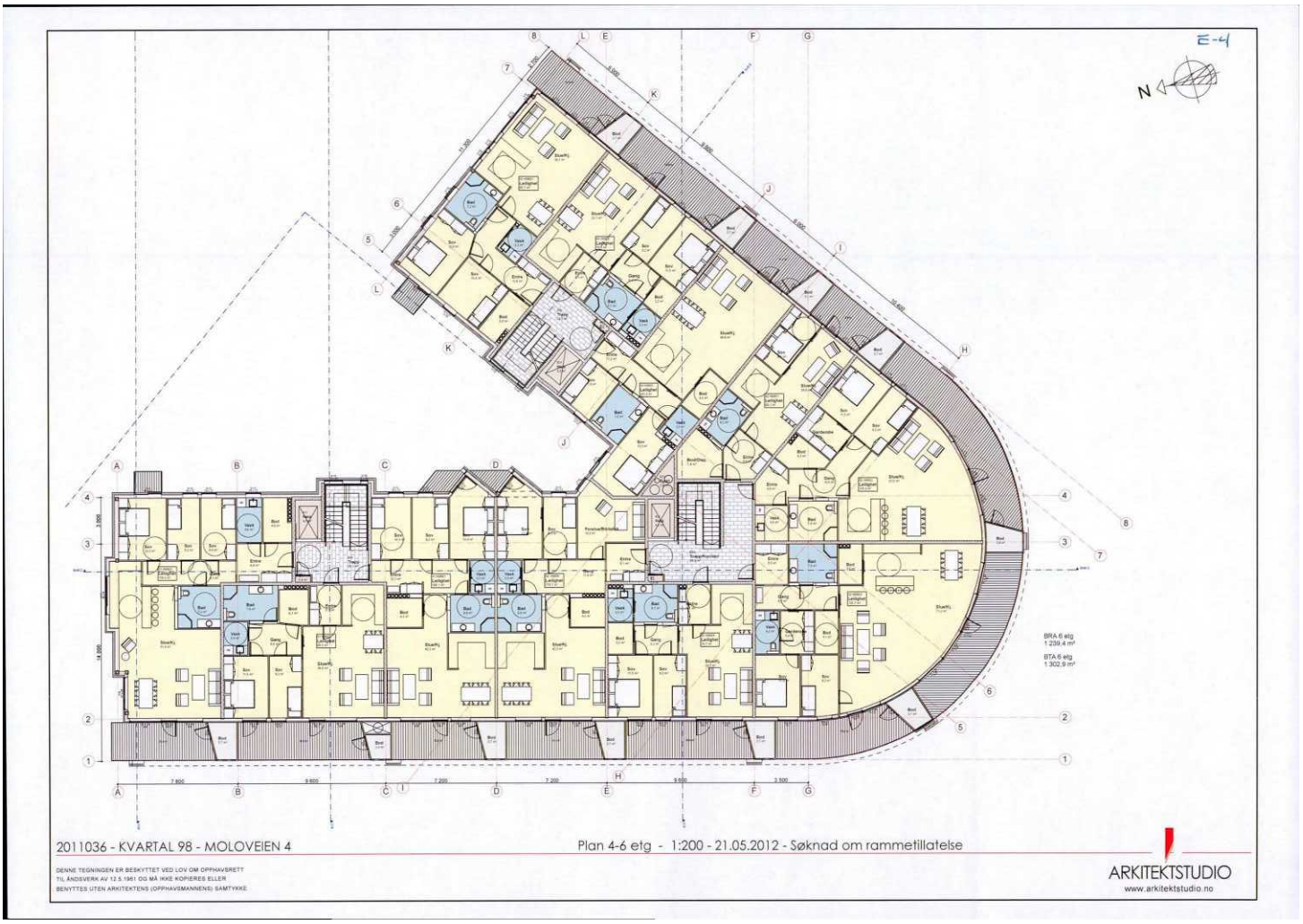


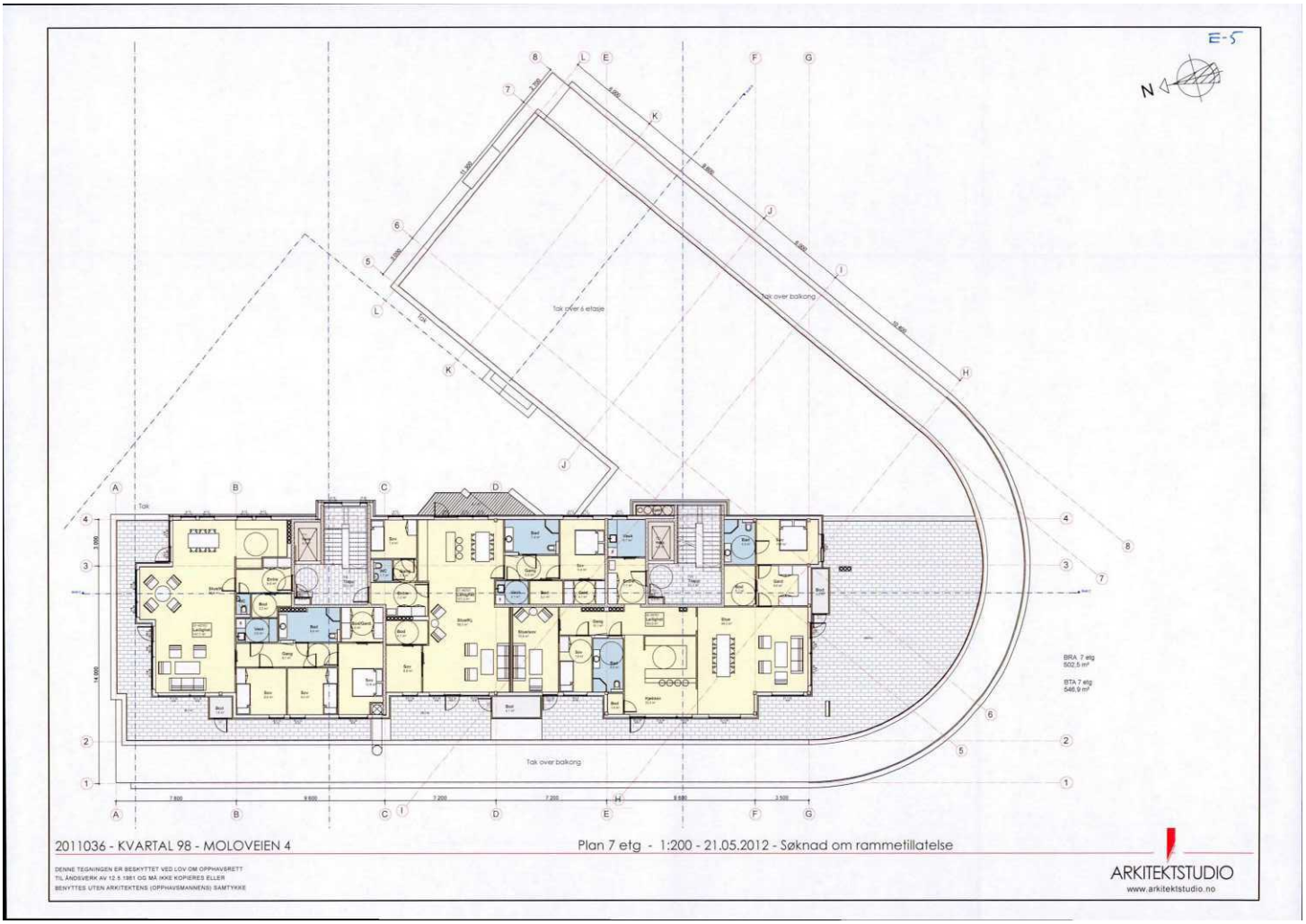
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


E-1
N
Kote 8,7
Kote 8,1
Kote 8,1
47 plasser / 6 boder
2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4
Plan 1 etg - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om rammetillatelse
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

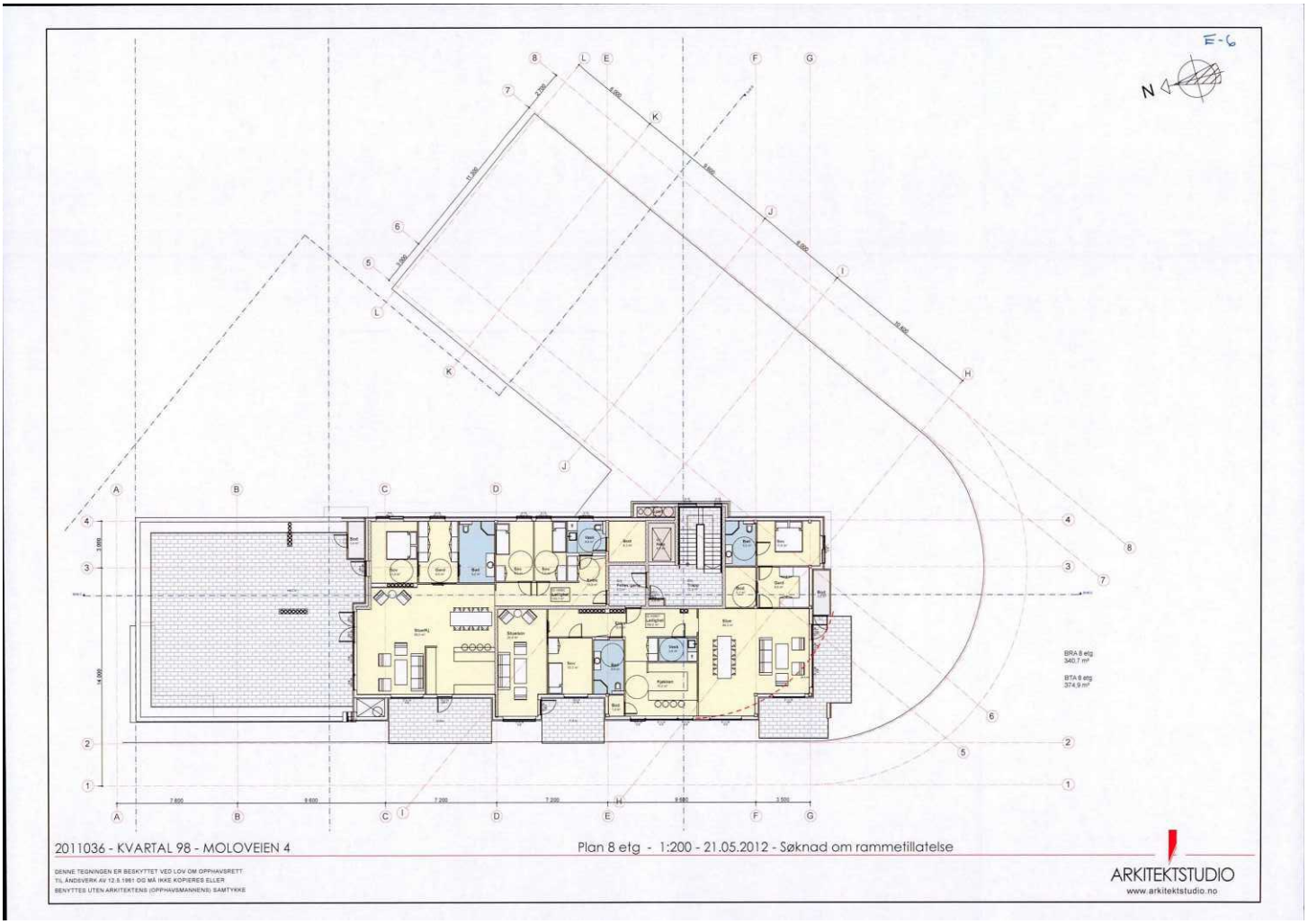

E-2
N
11 plasser / 43 boder
2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4
Plan 2 etg - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om rammetillatelse
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no


E-3
N
VAREMOTTAK
INNGANG BUTIKK
BRA 3 etg 1 389,0 m²
Innv. BRA Næring 721,4 m²
BTA 3 etg 1 466,5 m²
BTA Næring 758,9 m²
BRA Bolig
2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4
Plan 3 etg - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om rammetillatelse
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no


E-4
N
BRA 6 etg 1 239,4 m²
BTA 6 etg 1 302,9 m²
2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4
Plan 4-6 etg - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om rammetillatelse
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no



DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

E-7



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Fasade Vest - 1:250 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

E-8



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Fasade Sørøst - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

E-9



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Fasade Nordøst - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

E-10



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Fasade Nord - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

E-11



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Snitt A - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

E-12



2011036 - KVARTAL 98 - MOLOVEIEN 4

Snitt B - 1:200 - 21.05.2012 - Søknad om Rammetillatelse

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

ARKITEKTSTUDIO
www.arkitektstudio.no

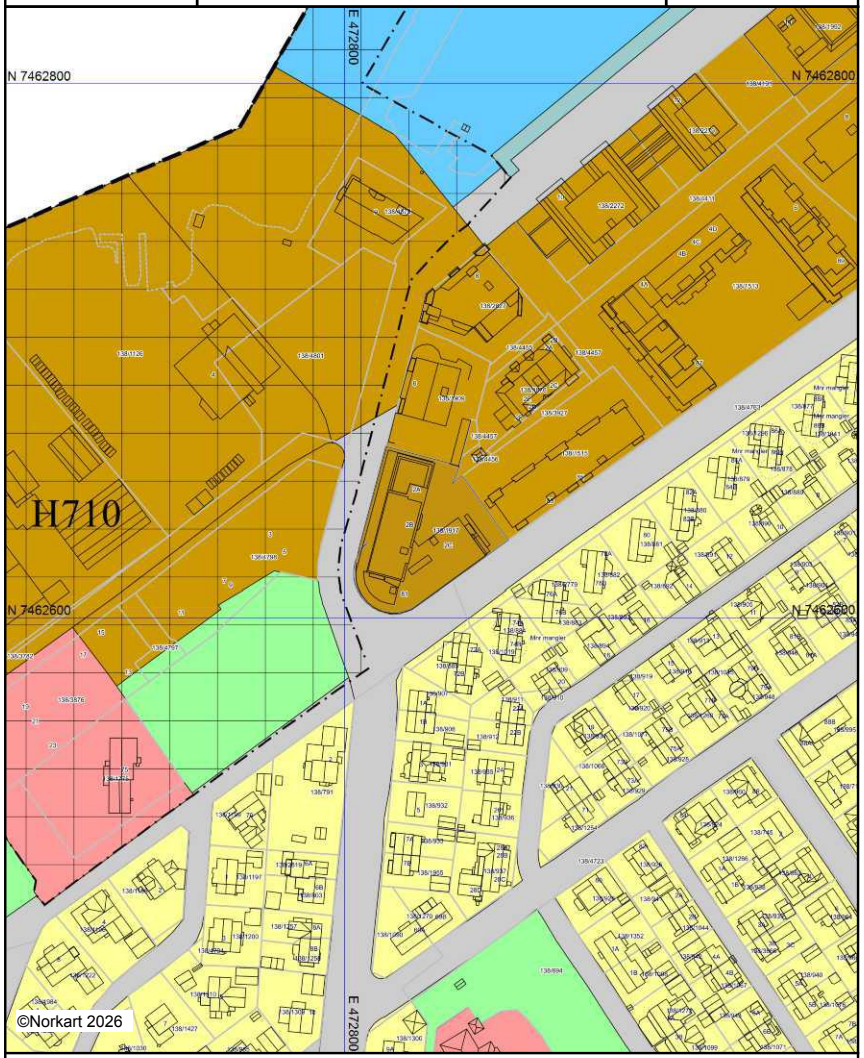
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1917/0/29
Adresse: Moloveien 2B
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

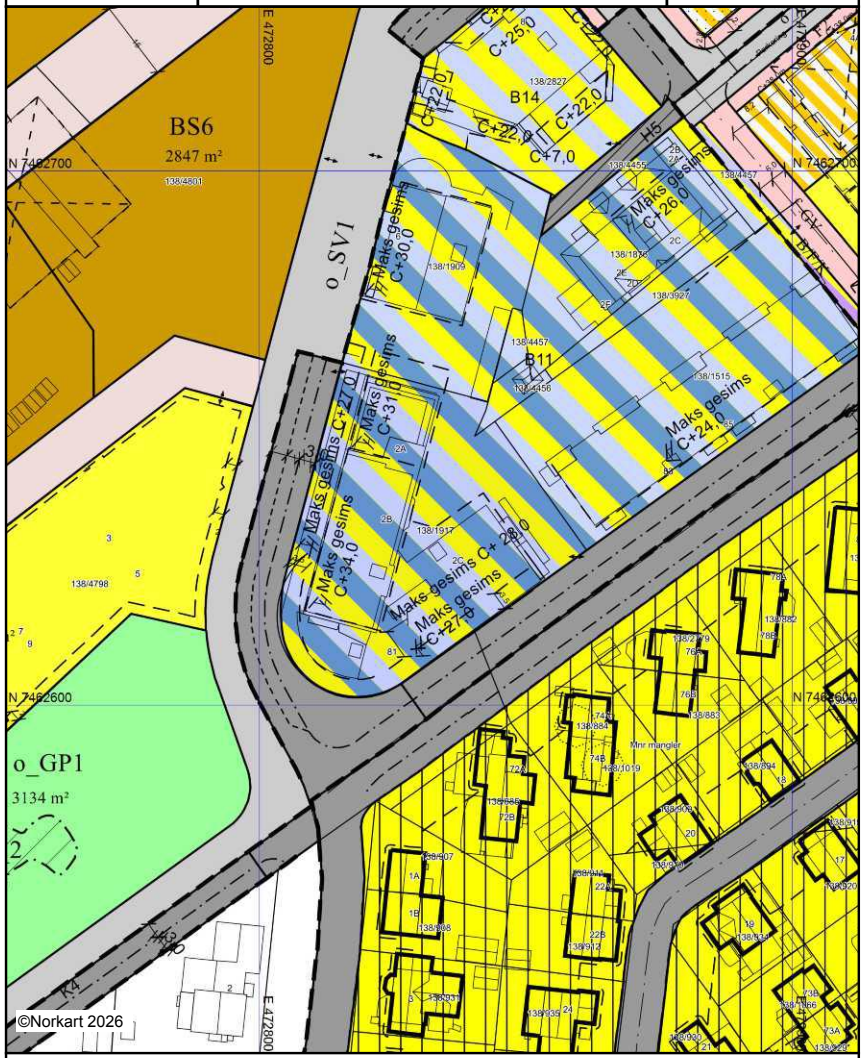
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1917/0/29
Adresse: Moloveien 2B
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

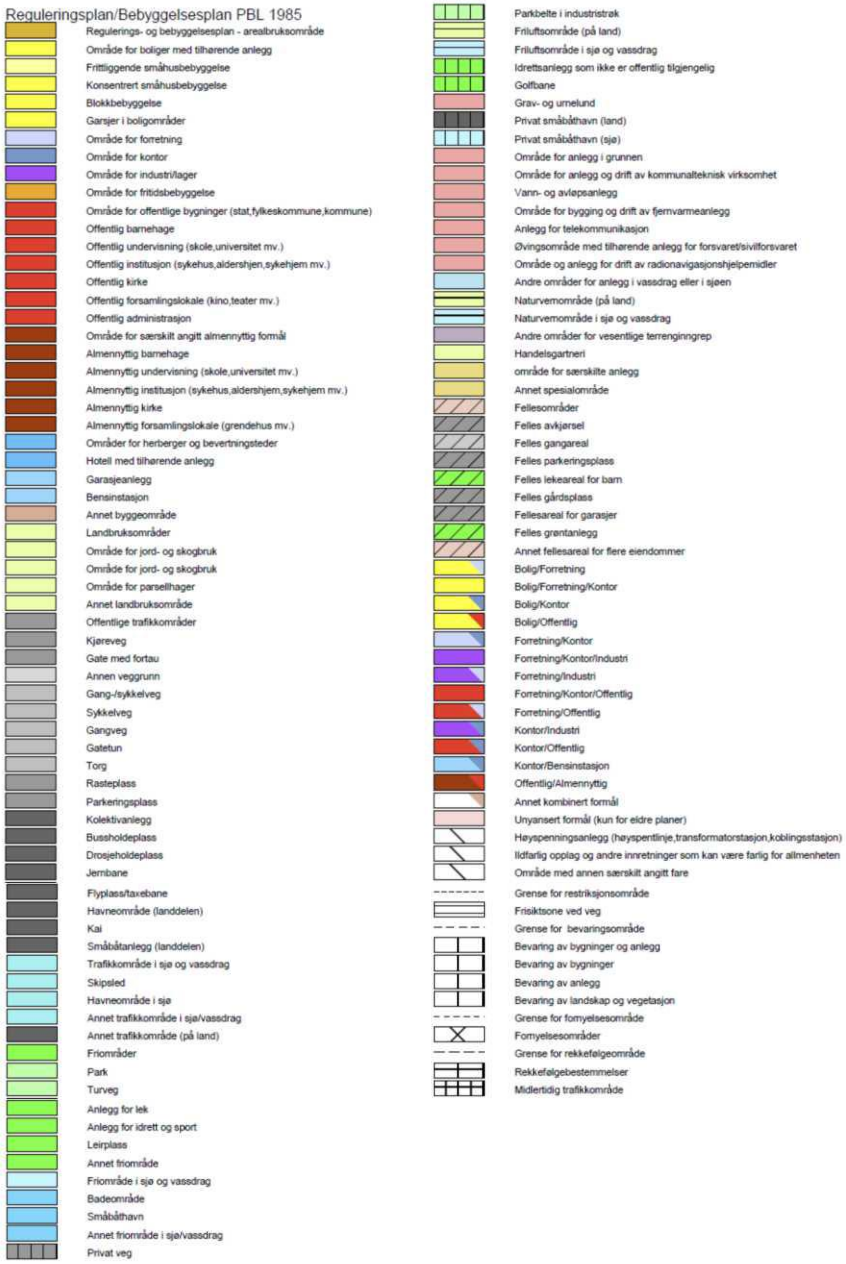
N

UTM-33

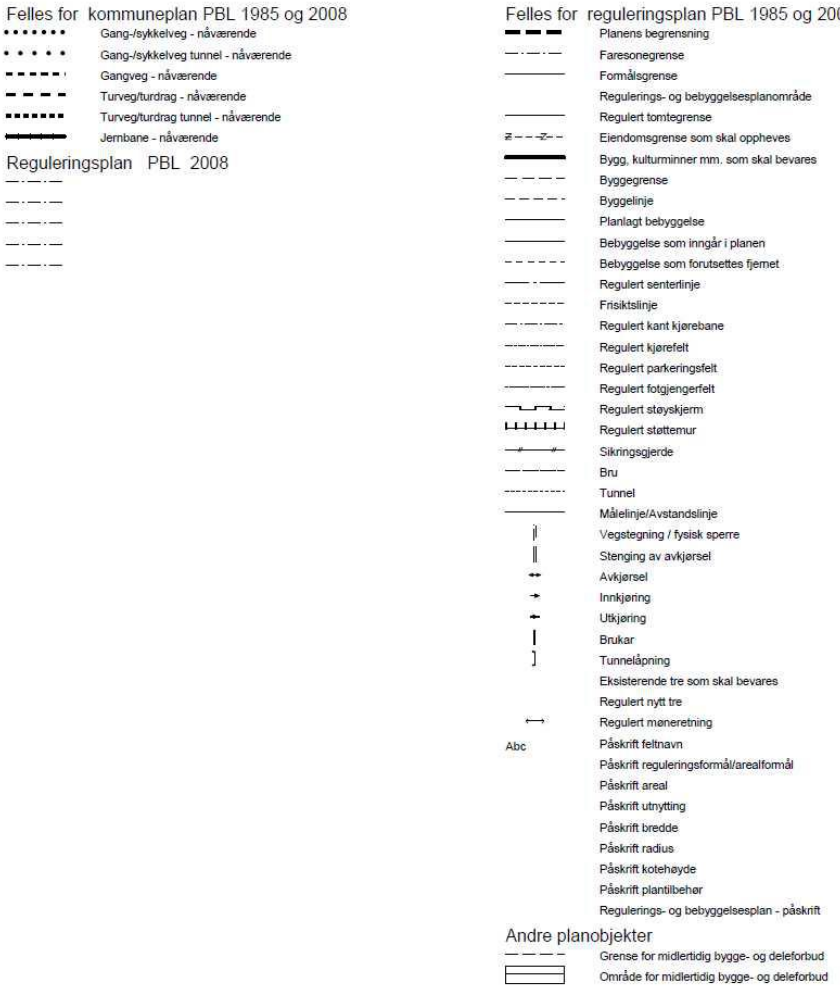


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Utskriftsdato: 25.08.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1917	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Moloveien 2B, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 250 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF98
	Delareal 2 261 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 261 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

	Delareal 2 261 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 2 261 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #01 - Sentrum bydel - bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 250 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1024 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1024)
Navn	Nerbyen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15730/1804_1024_Rp_Nerbyen_planbest_20230830.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Gate m/fortau **Feltnavn** GATE

	Delareal 2 251 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Moloveien 2

Mandag 04.05.2026, kl. 18:00 Sted: Thon Hotel, Møterom Landego B

Etter gjennomført årsmøte vil det bli avholdt et beboermøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret videreføres pålydende kr. 120 000,- for kommende styreperioden 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Ronald Pettersen
Styremedlem, Anders Alstad
Varamedlem, Peter Sellæg

5.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Anders Alstad er på valg.

Forslag til vedtak: Anders Alstad gjenvelges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Peter Sellæg er på valg.

Forslag til vedtak: Peter Sellæg gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne.

Styret har valgt Anders Alstad som medlem til valgkomiteen.

Det skal gjøres valg av et medlem til valgkomiteen i årsmøtet.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Endring av vedtektene i Sameiet Moloveien 2

De gjeldende vedtektene for Sameiet Moloveien 2 er relativt kortfattede, og det har heller ikke vært gjennomført noen større revisjon siden sameiet ble stiftet. Styret mener derfor at det er behov for en oppdatering av vedtektene. I arbeidet har styret fått bistand fra Nobl Advokat til å gjennomgå og kvalitetssikre vedtektene.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av årsmøtet. Vedtak om vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 27. Dette innebærer at hver enkelt foreslått endring må oppnå minst to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

Forslaget innebærer en justering av oppsettet og at vedtektene utvides med flere bestemmelser enn i dagens vedtekter. Flere av de foreslåtte bestemmelsene bygger på regler i eierseksjonsloven, som sameiet uavhengig av vedtektene er forpliktet til å følge. Formålet med å ta disse inn i vedtektene er å gjøre regelverket mer tilgjengelig, slik at den enkelte seksjonseier enkelt kan se hvilke regler som gjelder uten å måtte slå opp i loven. Der de nye bestemmelsene bygger på eierseksjonsloven, er det kun tatt inn henvisning til den aktuelle lovbestemmelsen. Det gis derfor ikke en nærmere redegjørelse for lovens ordlyd i teksten.

Styret har valgt å videreføre paragrafstruktur som betegnelse på de enkelte bestemmelsene.

Vedlagt følger en nærmere omtale av de foreslåtte endringene. Gjennomgangen tar utgangspunkt i forslaget til nye vedtekter og behandler hver bestemmelse enkeltvis. Der en foreslått bestemmelse erstatter en tidligere bestemmelse, oppgis henvisning til den aktuelle paragrafen i gjeldende vedtekter.

Alle bestemmelsene er gitt ny ordlyd for å gjøre vedtektene mer pedagogiske og tilgjengelige. Der endringen kun gjelder språklig omformulering uten realitetsendring, fremgår det at bestemmelsen erstatter tidligere paragraf. Der det i tillegg er gjort materielle endringer, beskrives hva som er endret. For bestemmelser som er helt nye, fremgår dette særskilt, sammen med en kort forklaring av hva bestemmelsen innebærer.

Nåværende vedtekter, og forslag til nye vedtekter i sin helhet ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer av vedtekter vedtas i sin helhet.

6.2 SAK FRA STYRET - Endring av ordensreglene i Sameiet Moloveien 2

Styret har gjennomgått husordensreglene for Sameiet Moloveien 2. På bakgrunn av gjennomgangen fremmes det forslag om enkelte endringer. Forslagene redegjøres for og begrunnes nedenfor.

Vedlagt ligger saksfremlegg/forklaring på endringer, forslag på nye ordensregler og nåværende ordensregler. De foreslåtte endringer er i hovedsak presiseringer, med noen endringer, men ikke ment som en total omlegging av ordensreglene. I gjennomgangen fremkommer det om forslaget er en endring, noe som legges til eller noe som blir foreslått fjernet.

Etter eierseksjonsloven § 28 skal endringer i ordensreglene vedtas av årsmøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Forslaget fremmes derfor til årsmøtets behandling

Forslag til vedtak: Foreslåtte ordensregler vedtas i sin helhet.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Moloveien 2

Organisasjonsnummer: 913337468

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 52

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Anders Alstad
Styremedlem, Ronald Pettersen
Varamedlem, Peter Sellæg

Styrets arbeid og aktuelle saker:

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

Vedlikeholdsarbeid:

Utbedring av mindre mangler og feil , utskifting av nødlysarmatur, fortløpende utskifting av lys i garasje og utskifting lys i oppganger ferdigstilt.

Ekstra filterskifte.

Oppgradert ladere og etablert wifi i garasje. Thermofotografering av tak som forebyggende tiltak

Det er i tillegg gjennomgått/reforhandlet serviceavtaler.

Servicer på heiser, porter og sprinkelkontroller er gjennomført

Det har vært jobbet med endringer av vedtekter og ordensregler

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		911 484	1 012 800	911 511	1 002 662
Leieinntekter garasjer		134 400	67 200	134 400	134 400
Strøm el-bil		14 132	12 922	15 000	15 000
Innkreving målingsbasert energi		181 941	242 481	380 000	250 000
Andre strøm/-oljeinntekter		600	600	600	600
Avsetning til fremtidig vedlikehold		476 448	472 148	476 477	476 467
Fellesutgift lik fordeling		953 496	953 496	953 496	1 156 352
Andre driftsinntekter	1	28 284	29 918	0	0
SUM INNTEKTER		**2 700 785**	**2 791 565**	**2 871 484**	**3 035 481**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	18 868	23 612	19 669	19 667
Styrehonorar	3	120 000	180 000	120 000	120 000
Revisjonshonorar	4	15 263	14 575	15 085	15 800
Forretningsførsel		119 480	115 440	119 500	125 000
Løpende kontrakter	5	683 247	746 231	798 710	774 315
Andre honorar og innleide tjenester	6	11 875	65 469	0	20 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	548 424	323 499	280 000	1 580 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	476 477	476 477
Forsikring	8	273 393	238 772	273 626	299 600
Energi		360 591	409 040	505 000	350 000
Andre driftsutgifter	9	19 033	22 816	18 500	21 500
Avskrivning driftsmidler	10	4 466	7 759	4 467	4 467
SUM KOSTNADER		**2 174 641**	**2 147 214**	**2 631 034**	**3 806 826**
DRIFTSRESULTAT		**526 144**	**644 352**	**240 450**	**-771 345**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		66 131	44 918	8 000	45 000
Rentekostnad		251	21 697	0	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**65 880**	**23 221**	**8 000**	**45 000**
ÅRSRESULTAT		**592 024**	**667 572**	**248 450**	**-726 345**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler	10	1	0
Andre driftsmidler	10	44 667	49 133
Sum anleggsmidler		**44 668**	**49 133**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		83 066	84 271
Forskuddsbetaling Forsikring		299 565	273 393
Kundefordringer		20 535	130 245
Erstatningsmessige skader		73 410	40 996
Bankinnskudd	11	2 134 364	1 412 630
Sum omløpsmidler		**2 610 940**	**1 941 535**
SUM EIENDELER		**2 655 608**	**1 990 669**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	1 289 712
Fond garasjeanlegg	12	0	491 000
Annen egenkapital	12	2 215 889	-156 846
Sum egenkapital		**2 215 889**	**1 623 866**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 802	0
Forskuddsbetalt andre fakturaer		50	50
Leverandørgjeld		403 862	333 050
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		30 058	32 757
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		947	947
Sum kortsiktig gjeld		**439 718**	**366 803**
Sum gjeld		**439 718**	**366 803**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 655 608**	**1 990 669**

Sted:_____, dato:_____

Berit Sivertsen	Anders Alstad	Ronald Pettersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.25	31.12.24
3900 Andre driftsinntekter	28 284	29 918
Sum	**-28 284**	**-29 918**

Andre inntekter er viderefakturert fjernvarme fortau.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	7 573	7 573
5020 Feriepenger	947	947
5400 Arbeidsgiveravgift	10 078	14 818
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	75	75
5435 Yrkesskadeforsikring	196	200
Sum	**18 868**	**23 612**

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	120 000	180 000
Sum	**120 000**	**180 000**

Styrehonorar er utbetalt for inneværende år.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	15 263	14 575
Sum	**15 263**	**14 575**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	41 607	58 278	150 000	150 000
6360 Renhold	87 004	83 640	86 000	86 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 268	5 461	12 000	12 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	32 190	31 101	32 210	33 700
6780 Heis	89 136	90 042	95 000	95 000
6780 Kontrakter diverse	4 070	6 404	17 800	17 800
6780 Ventilasjon	5 451	24 427	6 000	8 300
6780 Vakthold/brannsikring	77 122	85 508	48 500	30 715
6780 Kabel-tv/internett	329 400	361 370	351 200	340 800
Sum	683 247	746 231	798 710	774 315

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	11 875	65 469
Sum	**11 875**	**65 469**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	9 824	60 935
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	499 759	223 384
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 841	18 386
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 794
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 000	10 000
Sum	**548 424**	**323 499**

Noter 390 Sameiet Moloveien 2 org.nr. 913337468

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	273 393	238 772
Sum	**273 393**	**238 772**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	2 189
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 055	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	593	326
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	5 172
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 265	12 180
7740 Øredifferanser	-13	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 188	878
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 945	2 070
Sum	**19 033**	**22 816**

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Kameraovervåkning	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 375	67 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 375	67 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 375	22 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	44 667
Årets avskrivninger :	0	4 467
Anskaffelsesår :	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	15

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	2 104 431	1 375 113
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	25 131	27 820
1966 Finanskonto	4 802	9 697
Sum	**2 134 364**	**1 412 630**

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

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-156 846	-347 942
korreksjon mot EK	1 780 712	-476 477
Annen egenkapital	592 024	667 572
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	1 289 712
Fond til garasje	0	491 000
Egenkapital pr. 31.12	**2 215 889**	**1 623 866**

Avsetning i fornd til fremtidig vedlikehold bygg og garasje er avviklet i 2025. Tidligere avsatt beløp i fond inngår nå i Annen egenkapital.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Moloveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Moloveien 2

Styreleder	Berit Sivertsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Anders Alstad (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Ronald Pettersen (sign.)	07.04.2026

Til årsmøtet i Sameiet Moloveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Moloveien 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 9. april 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-09 21:45:41 UTC+02:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-1652111

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Saksfremlegg – endring av vedtektene i Sameiet Moloveien 2:

1 – Navn og hva sameiet omfatter

§§ 1-1 og 1-2 tilsvarer dagens § 1

Forslag til ny § 1-1 gir informasjon om navnet på sameiet og tinglysningsdato for seksjoneringsbegjæring.

Forslaget til ny § 1-2 gir informasjon om antall seksjoner og gnr/bnr. Samt definerer hva som er næringsseksjonene og hva som er boligseksjonene.

Forslag til ny ordlyd:

§ 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Moloveien 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.2014.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 138, bnr. 1917 i Bodø kommune.

*Seksjon 1 og 3 er seksjoner som benyttes til næringsformål (heretter **Næringsseksjonene.**)*
*Seksjon 2 og 4-52 er seksjoner som benyttes til boligformål (heretter **Boligseksjonene**).*

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

- *bod*
- *private parkeringsplasser*

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

2 – Rettslig dispensasjonsrett

§ 2-1 (1) til (4) – rettslig dispensasjonsrett

§ 2-1 første ledd erstatter deler av gjeldende § 2 første avsnitt. Bestemmelsen presiserer at seksjonseieren fritt kan disponere over egen seksjon, innenfor de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Forslag til ordlyd:

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

§ 2-1 (2)

§ 2-1 annet ledd er en ny bestemmelse om korttidsutleie. Det foreslås at korttidsutleie kun skal være tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår. Eierseksjonsloven åpner for at sameiet kan fastsette en grense mellom 60 og 120 døgn. Dersom vedtektene ikke regulerer dette, gjelder lovens utgangspunkt på 90 døgn per år.

Forslag til ordlyd

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

§ 2-1 (3)

Bestemmelsen erstatter delvis § 6 i gjeldende vedtekter. Den fastsetter at styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Styret har behov for å vite hvem som til enhver tid bor eller oppholder seg i seksjonen, blant annet fordi styret har ansvar for HMS i sameiet, og derfor må ha oversikt over hvem som bor i seksjonene til enhver tid.

Videre foreslås det å innta en bestemmelse om eierskiftegebyr til forretningsfører. Dette innebærer ingen realitetsendring, men tydeliggjør en praksis som allerede gjelder.

Forslag til ordlyd:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder både ved korttids- og langtidsutleie. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 2-1 (4)

Punkt (4) erstatter delvis § 6 i vedtektene, og foreslått formulering er i henhold til eierseksjonsloven § 23.

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

Begrensningene gjelder ikke der unntak er fastsatt i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 3-1, rett til bruk

§ 3-1 (1)

Bestemmelsen er en ny bestemmelse, men er i tråd med eierseksjonsloven § 25 og medfører derfor ingen praktisk endring for sameiet.

Forslag til ordlyd:

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

§ 3-1 (2)

Bestemmelsen erstatter dagens § 2, 3. avsnitt.

Forslag til ordlyd:

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

§ 3-1 (3)

Bestemmelsen erstatter dagens § 2, 2.avsnitt.

Forslag til ordlyd:

«Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.»

§ 3-1 (4)

Bestemmelsen erstatter deler av gjeldende § 2 og § 19. Forslaget presiserer at arbeider på fasaden skal gjennomføres i tråd med en samlet plan for hele sameiet. Videre tydeliggjøres det at tiltak på fellesarealer og fasade skal meldes inn og omsøkes, og at de krever godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle arbeider på sameies fellesarealer og fellesanlegg, og bestemmelsen viser noen eksempler på hva dette innebærer.

Forslag til ordlyd

«Utskifting av vinduer og ytterdører, montering av markiser og øvrige endringer av fasade, blant annet fasadekledning og utvendige farger, skal gjennomføres etter en samlet plan som gjelder for hele Moloveien 2.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider på sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet:

- *Alle installasjoner på fellesarealer, f.eks. oppsetting/montering av parabolantenne, markise, varmepumpe, vifter o.l.*
- *Innglassing av balkong eller tiltak som ender fasadeuttrykk*
- *Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.»*

§ 3-1 (5)

Bestemmelsen er ny og presiserer vedlikeholdsansvaret for tiltak som den enkelte seksjonseier har etablert på fellesareal eller fasade, jf. § 3-1 (4). Den klargjør også at dersom sameiet må utføre vedlikehold eller arbeid på fellesareal, er seksjonseieren ansvarlig for demontering og remontering av utstyr eller installasjoner som seksjonseieren har montert i tilknytning til egen seksjon. Styret mener det er nødvendig å presisere dette for å forebygge uenighet i forbindelse med gjennomføring av vedlikehold.

Forslag til ordlyd:

«Seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdet av tiltak som nevnt under punkt (4). Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.»

§ 3-1 (6)

Bestemmelsen erstatter deler av dagens § 19.

Forslag til ny ordlyd:

«Den enkelte seksjonseier må sørge for å søke til bygningsmyndighetene hvis det er nødvendig. Det må i forkant av slik søknad foreligge samtykke fra styret eller årsmøtet.»

§ 3-2. Ordensregler

§ 3-2 (1)

Bestemmelsen erstatter dagens § 25.

Forslag til ny ordlyd:

«Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.»

§ 3-2 (2)

Bestemmelsen er ny og i tråd med reglene i husordensreglene om dyrehold.

Forslag til ny ordlyd:

«Dyrehold er tillatt så lenge seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal informeres om dyr som bor i sameiet.»

4 - Parkering

§ 4-1 (1) Sameiets parkeringsplasser

Bestemmelsen erstatter deler av dagens § 20.

Forslag til ny ordlyd:

«Sameiet har 56 parkeringsplasser. Av disse er

- *54 seksjonert som tilleggsareal»*
- *1 plass benyttes som bod*
- *1 plass benyttes som kjøreareal*

§ 4-2 Rettslig dispensasjonsrett

Bestemmelsen presiserer at parkeringsplassene tilhører de enkelte seksjonseierne, og at de kun kan overdras til andre seksjonseiere i sameiet. Ved salg av parkeringsplass må eier sørge for at nødvendig reseksjonering gjennomføres.

Forslag til ny ordlyd:

«Parkeringsplassene tilhørende de enkelte seksjonene er seksjonert som tilleggsdel. Disse kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier skal da sørge for reseksjonering.»

§ 4-3, Vedlikehold

Bestemmelsen er ny og fastsetter at vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassene ligger hos sameiet. Dette innebærer ingen endring i praksis, ettersom sameiet hele tiden har hatt dette ansvaret.

Forslag til ny ordlyd:

«Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.»

§ 4-4, Kostnader

Bestemmelsen er ny og presiserer at seksjonseierne med garasjeplass betaler et månedlig beløp, som skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Bestemmelsen er dog ikke en endring av praksis, dette da seksjonseiere allerede betaler et månedlig beløp knyttet til vedlikehold og drift.

Forslag til ordlyd:

«Seksjonseiere med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler et månedlig beløp fastsatt av styret som skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Beløpet betales sammen med felleskostnadene.»

Punkt 4-5, Ladepunkt for el-bil, o.l.

§ 4-5 (1) og (2)

Bestemmelsene regulerer etablering av ladepunkt for el-bil og lignende. De erstatter dagens § 20-2, men forslaget presiserer at nødvendig infrastruktur for el-billading allerede er etablert. Dersom en seksjonseier ønsker å etablere eget ladepunkt, skal seksjonseieren selv dekke kostnader til etablering, vedlikehold og strømforbruk.

Forslag til ordlyd:

(1) Sameiet har etablert infrastruktur frem til ladepunkt slik at en seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

4-6, Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Bestemmelsen erstatter dagens 20-3.

Forslag til ordlyd:

(1) Bodø kommune har i vedtak etter plan- og bygningsloven for Moloveien 2 krevd opparbeidet parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikehold

Det er foreslått en nærmere regulering av vedlikeholdsansvaret. §§ 5-1 og 5-2 erstatter dagens § 4. I dagens vedtekter er vedlikeholdsansvaret generelt utformet, og det fremkommer i liten grad hvem som har ansvaret for hva. Styret anbefaler derfor at ansvarsfordelingen tydeliggjøres, slik at den enkelte seksjonseier enklere kan sette seg inn i eget ansvar. På denne bakgrunn foreslår styret følgende bestemmelser:

§ 5-1 (1) til (11) – Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

I bestemmelsen er det satt en terskel for hvor godt vedlikehold som skal gjennomføres, altså at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges. Videre er det gitt en opplisting av hva vedlikeholdsplikten innbefatter. Denne oppstillingen er i henhold til eierseksjonsloven § 32 og de momentene som er lagt til seksjonseiers vedlikeholdsansvar i eksisterende vedtekter § 4.

§ 5-1 (2) er ny og tydeliggjør at vedlikeholdet også omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under punkt (1), bortsett fra utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Dette er i henhold til eierseksjonsloven § 32.

§ 5-1 (3) er ny og regulerer seksjonseiers ansvar for sluk og avløpsrør. Dette er i henhold til eierseksjonsloven § 32.

§ 5-1 (4) er ny og regulerer at seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

§ 5-1 (5) erstatter bestemmelse i eksisterende vedtekter § 4.

§ 5-1 (6) er ny og viser til at seksjonseier ikke har ansvar for reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Dette er også i henhold til eierseksjonsloven § 32.

§ 5-1 (7) erstatter § 22 i eksisterende vedtekter.

§ 5-1 (8) er ny og viser til at ansvaret gjelder uavhengig av hva som er årsaken til skaden.

§ 5-1 (9) er ny, og er tatt inn for å informere seksjonseier om ansvaret for å varsle i tilfeller der det er skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre.

§ 5-1 (10) er ny og regulerer hvilket ansvar for gjelder ved eierskifte.

Punkt (11) er ny og gir bestemmelse om erstatning ved mangelfullt vedlikehold. Bestemmelsen er i henhold til eierseksjonsloven § 34.

Forslag til ordlyd:

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og brannmeldere

i) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører

j) innvendig varmeanlegg og ventilasjonsanlegg

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Innkassing og andre hindringer som er utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

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

(7) Alle vaske- og oppvaskmaskiner skal være tilknyttet fast opplegg

for både vanntilførsel og vannavløp.

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

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

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

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

§ 5-2, Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m.

Bestemmelsen er en nærmere regulering av sameiets plikt til vedlikehold og utbedring av fellesareal.

§ 5-2 (1) gir en generell beskrivelse av sameiets vedlikeholdsansvar.

§ 5-2 (2) regulerer at sameiet har vedlikeholdsplikten for felles installasjoner som går gjennom bruksenheten. Videre er det inntatt at sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Bestemmelsen er delvis en erstatning av dagens § 2 andre avsnitt.

§ 5-2 (3) er ny og lister opp hva som ligger til sameiets vedlikeholdsansvar. Bestemmelsen er i tråd med § 4 i eksisterende vedtekter og i henhold til eierseksjonsloven § 33.

§ 5-2 (4) regulerer at seksjonseier skal gi sameiet tilgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Dette er i henhold til andre avsnitt i § 2 i eksisterende vedtekter. Bestemmelsen regulerer videre at slik tilgang skal varsles i rimelig tid og skal ikke skape unødig ulempe for seksjonseier og andre brukere.

§ 5-2 (5) er ny og regulerer sameiets erstatningsansvar ved mangelfullt vedlikehold.

Forslag til ordlyd:

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

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

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

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35»

6. Forsikring

§ 6 (1) til (4). Dette er nye bestemmelser om forsikring. Bestemmelsen fastsetter at styret har ansvar for å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret, i form av en bygningsforsikring. Bestemmelsene fastsetter at seksjonseier skal dekke egenandelen ved skade som dekkes av bygningsforsikringen, når skaden har sammenheng med forhold som seksjonseier har vedlikeholdsansvar for. Seksjonseier skal også dekke egenandelen, dersom skaden skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier som har medført skade på noe som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

Forslag til ordlyd:

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

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

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen i seksjonseiers husstand, besøkende eller den sameier har overlatt sin seksjon til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan Sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av sameier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 7-1, Felleskostnader

§ 7 (1) erstatter deler av § 3 i eksisterende vedtekter. Det er videre inntatt at det kan gjøres unntak fra sameiebrøken i tilfeller der det foreligger særlige grunner. Dette er i henhold til eierseksjonsloven § 29 første ledd.

I § 7 (2) er det inntatt at det kan fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene hvis alle seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enig. I eksisterende vedtekter § 3 står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, med mindre noe annet vedtas med tilstrekkelig flertall. Ettersom det er nødvendig med samtykke fra de som berøres er dette altså endret til at den berørte må samtykke til dette.

Forslag til ordlyd:

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

§ 7-2, Betaling av felleskostnader

Dette er en ny bestemmelse, men innebærer ingen realitetsendring, ettersom seksjonseierne allerede i dag betaler felleskostnader månedlig. Bestemmelsen presiserer at styret har myndighet til å fastsette felleskostnadenes størrelse, slik at sameiets løpende forpliktelser dekkes.

Forslag til ordlyd:

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

§ 7-3 – Panterett for seksjonseierens forpliktelse

§ 7-3 erstatter gjeldende § 3. I de eksisterende vedtektene er panteretten begrenset til et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. I forslaget er dette endret til et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, i tråd med eierseksjonsloven § 31.

Forslag til ny ordlyd:

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

§ 7-4, Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Det er foreslått inntatt en ny bestemmelse som sier noe om seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad. Forslaget er i henhold til eierseksjonsloven § 30.

Forslag til ordlyd:

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

8. Pålegg om salg og fravikelse- mislighold

§ 8-1 til 8-3 erstatter dagens §§ 17 og 18. Forslaget har en annen ordlyd, samt en nærmere beskrivelse av prosessen som må gjennomføres for å fremlegge et pålegg om salg og fravikelse.

§ 8-1, Mislighold

Bestemmelsen erstatter delvis § 25 i eksisterende vedtekter. Ny bestemmelse presiserer hva som utgjør et mislighold. Bestemmelsen er i tråd med eierseksjonsloven, slik at det ikke er en endring av praksis.

Forslag til ny ordlyd:

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

§ 8-2, Pålegg om salg

Bestemmelsen erstatter § 17 i eksisterende vedtekter. Ny bestemmelse tar videre med at styret kan pålegge salg i tilfeller der en seksjon er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Forslag til ordlyd:

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

§ 8-3, Fravikelse

Bestemmelsen erstatter § 18 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

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

9. Styret og dets vedtak

§§ 9-1 til 9-7 erstatter dagens §§ 7 til 9. Dagens vedtekter inneholder få bestemmelser som regulerer styrets arbeid og virksomhet. Styret ønsker derfor å ta inn tydeligere vedtektsbestemmelser som i større grad fastsetter rammene for styrets oppgaver, ansvar og arbeidsform.

§ 9-1, Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

§ 9-1 (1) til (4) erstatter eksisterende § 7, men regulerer videre at årsmøtet skal fastsette vederlag til styret.

Forslag til ordlyd:

«(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

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

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.»

9-2, Valgkomite

§§ 9-2 (1) og (2) erstatter § 8 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

«(1) Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av to medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år.

(2) Styret velger ett medlem av og blant styre- eller varamedlemmene. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv leder av komiteen.

9-3, Styremøter

9-3 (1) til (4) erstatter dagens § 10. Det er videre tatt med en bestemmelse om at de som stemmer for en beslutning må utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Dette er i tråd med eierseksjonsloven § 56 tredje ledd.

Forslag til ordlyd:

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

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

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

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

§ 9-4, Styrets oppgaver

Bestemmelsen erstatter § 9 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

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

§ 9-5, Styrets beslutningsmyndighet

§ 9-5 (1) erstatter § 9 i eksisterende vedtekter.

§ 9-5 (2) er ny og omhandler mindretallsvernet. Bestemmelsen er i tråd med eierseksjonsloven § 58 annet ledd.

Forslag til ordlyd:

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

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

§ 9-6, Inhabilitet

Bestemmelsen erstatter § 24 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

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

§ 9-7, Styrets representasjonsadgang

Bestemmelsen erstatter § 9 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

«Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.»

Kapittel 10 - Årsmøtet

§ 10-1, Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

§ 10-1 (1) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter.

§ 10-1 (2) er ny og gir regler om mindretallsvern. Bestemmelsen er i tråd med eierseksjonsloven § 40. Bestemmelsen gir derfor ingen praktisk endring.

Forslag til ordlyd:

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 10-2, Tidspunkt for årsmøtet

§ 10-2 (1) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter. Bestemmelsen om at tidspunkt for årsmøtet skal varsles og når det er siste frist for seksjonseierne til å melde inn saker er i tråd med § 12 i eksisterende vedtekter. § 10-2 (2) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

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

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

§ 10-3, Innkalling til årsmøte

§ 10-3 (1) erstatter § 12 i eksisterende vedtekter.

§ 10-3 (2) er ny og i tråd med eierseksjonsloven.

§ 10-3 (3) erstatter § 12 i eksisterende vedtekter. I tillegg fremgår det at det i innkallingen tydelig skal fremgå de sakene som skal behandles.

§ 10-3 (4) er ny og nevner spesifikt de sakene som seksjonseier har meldt inn.

Forslag til ordlyd:

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist, jf. eierseksjonsloven § 41.»

§ 10-4, Saker årsmøtet skal behandle

§ 10-4 (1) erstatter § 13 i eksisterende vedtekter

§ 10-4 (2) erstatter § 13 i eksisterende vedtekter.

§ 10-4 (3) erstatter § 12 i eksisterende vedtekter.

§ 10-4 (4) er ny og er i tråd med eierseksjonsloven § 45.

Forslag til ordlyd:

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

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

- *foreta konstituering*
- *behandle styrets eventuelle årsberetning*
- *behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

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

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

§ 10-5, Hvem kan delta i årsmøtet

§ 10-5 (1) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter.

§ 10-5 (2) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter. Bestemmelsen viser blant annet til at leietaker har rett til å delta på årsmøtet, noe som følger av eierseksjonsloven § 46. Dette er en bestemmelse som gjelder uavhengig av lengden på leieforholdet. Bestemmelsen gir kun rett til å delta på årsmøtet, ikke til å stemme på årsmøtet.

§ 10-5 (3) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:

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

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

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

§ 10-6, Møteledelser og protokoll

§ 10-6 (1) erstatter § 14 i eksisterende vedtekter.

§ 10-6 (2) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter. Bestemmelsen er videre endret slik at det fremgår at protokollen fra styremøtene skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Forslag til ordlyd:

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

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

§ 10-7, Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

§ 10-7 (1) erstatter § 11 i eksisterende vedtekter.

I§ 10-7 (2) er det nytt at blanke stemmer ikke telles som avgitt. Det at stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning er i tråd med § 14 i eksisterende vedtekter.

§ 10-7 (3) er ny og er i tråd med eierseksjonsloven § 52 annet ledd.

Forslag til ordlyd:

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

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.»

§ 10-8, Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

§ 10-8 (1) erstatter § 14 i eksisterende vedtekter. Det er i tillegg tatt inn i bestemmelsen at valg kan gjøres ved simpelt flertall, samt at det ikke er mulig å fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

§ 10-8 (2) erstatter § 14 i eksisterende vedtekter. Endring av vedtektene er i tillegg tatt inn i opplistingen og er i samsvar med § 23 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ny ordlyd:

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

§ 10-9, Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

§10-0 (1) og (2) er nye bestemmelser og er i tråd med eierseksjonsloven § 50. Bestemmelsen innebærer at det må foreligge et vedtak fra generalforsamlingen om styret ønsker å sette i gang med et bomiljøtiltak som år utover vanlig forvaltning. For det tilfellet tiltaket utgjør over mer enn 5 prosent enn de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst totredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til ordlyd:

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

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

§ 10-10, Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Bestemmelsen er ny og er i tråd med eierseksjonsloven § 51. Bestemmelsen innebærer derfor ingen endring i praksis for sameiet.

Forslag til ordlyd:

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 10-11, Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder

Bestemmelsen er og er i tråd med eierseksjonsloven § 32 tredje ledd, § 24 annet ledd og § 29 annet ledd. Bestemmelsen innebærer derfor ingen endring i driften av sameiet.

§ 10-12, Inhabilitet

Bestemmelsen erstatter § 24 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ordlyd:
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 11, Revisor og regnskap

§ 11 (1) og (2) erstatter § 15 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ny ordlyd:

«(1) Sameiet skal ha revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Regnskapet skal være i tråd med regnskapsloven.»

§ 12, Forretningsfører

§ 12 (1) og (2) erstatter § 16 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ny ordlyd:

«(1) Det er styrets oppgave å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

(2) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.»

§ 13, Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsen erstatter § 26 i eksisterende vedtekter.

Forslag til ny ordlyd:

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

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar vedtekter for Sameiet Moloveien 2 som sameiets gjeldende vedtekter.
2. Vedtaket innebærer at tidligere vedtekter erstattes.

Vedlegg:

1. Gjeldende vedtekter
2. Forslag til nye vedtekter

V E D T E K T E R

for

Sameiet Moloveien 2,
(org. nr. 913 337 468)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet dato (……).

1. Navn

§ 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Moloveien 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.2014.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 138, bnr. 1917 i Bodø kommune.

Seksjon 1 og 3 er seksjoner som benyttes til næringsformål (heretter **Næringsseksjonene.)** Seksjon 2 og 4-52 er seksjoner som benyttes til boligformål (heretter **Boligseksjonene**).

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

- bod
- private parkeringsplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder både ved korttids- og langtidsutleie. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Begrensningene gjelder ikke der unntak er fastsatt i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Utskifting av vinduer og ytterdører, montering av markiser og øvrige endringer av fasade, blant annet fasadekledning og utvendige farger, skal gjennomføres etter en samlet plan som gjelder for hele Moloveien 2.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider på sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet:

- Alle installasjoner på fellesarealer, f.eks. oppsetting/montering av parabolantenne, markise, varmepumpe, vifter o.l.
- Innglassing av balkong eller tiltak som ender fasadeuttrykk
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdet av tiltak som nevnt under punkt (4). Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Den enkelte seksjonseier må sørge for å søke til bygningsmyndighetene hvis det er nødvendig. Det må i forkant av slik søknad foreligge samtykke fra styret eller årsmøtet.

§ 3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Styret skal informeres om dyr som bor i sameiet.

4. Parkering

§ 4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 56 parkeringsplasser. Av disse er

- 54 seksjonert som tilleggsareal
- 1 plass benyttes som bod
- 1 plass benyttes som kjøreareal

§ 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene tilhørende de enkelte seksjonene er seksjonert som tilleggsdel. Disse kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier skal da sørge for reseksjonering.

§ 4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

§ 4-4 Kostnader
Seksjonseiere med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler et månedlig beløp fastsatt av styret som skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Beløpet betales sammen med felleskostnadene.

§ 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Sameiet har etablert infrastruktur frem til ladepunkt slik at en seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Bodø kommune har i vedtak etter plan- og bygningsloven for Moloveien 2 krevd opparbeidet parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikehold

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter blant annet

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og brannmeldere

i) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører

j) innvendig varmeanlegg og ventilasjonsanlegg

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Innkassing og andre hindringer som er utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

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

(7) Alle vaske- og oppvaskmaskiner skal være tilknyttet fast opplegg for både vanntilførsel og vannavløp.

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

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

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

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

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr eierseksjonsloven § 35

§ 6. Forsikring

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

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

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen i seksjonseiers husstand, besøkende eller den sameier har overlatt sin seksjon til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan Sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av sameier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

§ 7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har besluttet dette.

§ 7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

§ 8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

§ 8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

§ 9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

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

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 9-2 Valgkomite
(1) Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av to medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år.

(2) Styret velger ett medlem av og blant styre- eller varamedlemmene. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv leder av komiteen.

§ 9-3 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

§ 9-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 9-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

§ 9-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9-7 Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

§ 10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

§ 10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist, jf. eierseksjonsloven § 41.

§ 10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- foreta konstituering
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

§ 10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

§ 10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

§ 10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

§ 10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

§ 10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 7.

§ 10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 11. Revisor og regnskap
(1) Sameiet skal ha revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Regnskapet skal være i tråd med regnskapsloven.

§ 12. Forretningsfører
(1) Det er styrets oppgave å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

(2) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

VEDTEKTER FOR
Moloveien 2

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

§ 1
Navn og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet, råderett

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør demontering midlertidig/permanent av radiatorer tillates ikke. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Alt tilleggsmontert utstyr, som innglassing av terrasser, piper o. l er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

§6
Registrering av sameiere

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Valgkomite

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

§ 9
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 10
Om styremøtet

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

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

med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 11
Om årsmøtet

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

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

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

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

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

§ 12
Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 14
Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

§ 15
Revisjon og regnskap

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

§ 17
Mislighold

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

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

§ 18
Fravikelse

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

§ 19
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 20
Parkeringsplasser

Sameiet har totalt 58 parkeringsplasser.

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

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

§ 20-2
Parkeringsplass - ladepunkt

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

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

§ 20-3
Parkeringsplass – tilrettelagte plasser

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

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

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

§ 21
Sykkelparkering

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

§ 22
Vaske og oppvaskmaskiner

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

§ 23
Endringer i vedtektene

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

§ 24
Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

§ 25
Husordensregler

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

§ 26
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Saksfremlegg – endring av ordensreglene i Sameiet Moloveien 2

Foreslått tillegg knyttet til punkt 2 første avsnitt – Aktiviteter og støynivå

I tilknytning til punkt 2 første avsnitt foreslås det å innta en presisering om at beboere i tilstøtende boliger skal varsles i god tid ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23:00.

Foreslått ordlyd:

«Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, skal beboere i tilstøtende boliger varsles i god tid.»

Foreslått endring knyttet til punkt 3 – Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Punkt 3 i ordensreglene regulerer hva beboerne må sørge for. Det foreslås følgende nye punkt som beboerne må forholde seg til:

- Styret foreslår å presisere at det ikke skal gjennomføres oppussingsarbeider i vinterhalvåret dersom arbeidene innebærer behov for midlertidig eller permanent demontering av radiatorer. Bakgrunnen er å sikre tilfredsstillende oppvarming og drift i fyringssesongen.

  Foreslått ordlyd:
  «At det ikke gjøres oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør midlertidig/permanent demontering av radiatorer.»

- Styret foreslår å legge til en setning tilknyttet til seksjonseiers bruk av balkong. I dagens ordlyd er det allerede presisert at balkongen ikke skal benyttes til lagring av søppel, møbler eller lignende. Det foreslås å legge til en setning om at seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is fra balkongen.

  Foreslått ordlyd – legge til det i fet skrift.
  «At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, ***og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.»***

- Styret foreslår å ta inn en presisering om bruk av ventilasjon ved matlaging. Formålet er å redusere matos og luktspredning til oppganger og naboenheter, og samtidig

forebygge oppbygging av fett og smuss som over tid kan påvirke innemiljø og enkelte elektriske installasjoner.

Foreslått ordlyd:
«At ventilasjon brukes ved matlaging for å unngå lukt og smuss på elektriske installasjoner eksempelvis branndetektor.»

Foreslått endringer knyttet til punkt 4 – Fellesarealer

Foreslått endring 1, til punkt om fellesarealer
Forslaget er en endring av dagens punkt 4 5. avsnitt. Bestemmelsen presiserer at felleskorridorer og trapperom inngår i byggets rømningsveier. Av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet skal disse arealene derfor holdes frie for private gjenstander. Det tydeliggjøres også at gjenstander som plasseres i strid med regelen kan bli fjernet uten forutgående varsel, og at eventuelle kostnader knyttet til fjerning og håndtering belastes seksjonseier. Forslaget er en omskriving av dagens bestemmelse, ved at man presiserer årsaken til bestemmelsen.

Foreslått ordlyd:
«Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i fells korridorer eller trapperom. Dette skyldes at disse områdene er del av rømningsveier og plassering da vil være i strid med brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes i fellesarealene vil uten varsel bli fjernet som søppel, og eventuelle kostnader ved dette vil belastes seksjonseier.»

Foreslått endring 2, til punkt om fellesarealer

Forslaget er nytt og innebærer en presisering av hvor sykler og sparkesykler skal plasseres, for å sikre ryddige fellesarealer og god fremkommelighet. Videre tydeliggjøres krav til forsvarlig oppbevaring av elektriske sykler og sparkesykler, av hensyn til brannsikkerheten og for å redusere risiko for branntilløp.

Foreslått ordlyd:

«Sykler og sparkesykler, herunder elektriske, skal plasseres i stativ på gårdsplassen. Elektriske sykler og sparkesykler skal oppbevares forsvarlig slik at det ikke oppstår fare for brann.»

Foreslått endring 3, til punkt om fellesarealer

Forslaget viderefører og tydeliggjør hovedregelen om at søppelanlegget kun skal benyttes til ordinært husholdningsavfall fra den enkelte boenhet. Hensikten er å sikre tilstrekkelig kapasitet, unngå overfylte beholdere og bidra til en ryddig og hygienisk avfallshåndtering. Det presiseres derfor at større mengder avfall ikke skal settes i eller ved anlegget, men må leveres av beboer selv.

Foreslått ordlyd:
«Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.»

Foreslått endring knyttet til punkt 5 – kjøring og parkering

Det foreslås å fjerne følgende setning fra punkt 5 «Parkering langs Molobakken og øvrige uteområder gjør man selvsagt som man selv ønsker, dette er offentlige plasser som alle kan benytte, dog i forhold til gjeldende parkeringsvedtekter/ regler.»

Det foreslås å fjerne dette, da det ikke påvirker Sameiet hvorvidt seksjonseierne parkerer på de offentlige parkeringsplassene. Den øvrige bestemmelsen foreslås opprettholdt

Foreslått endring knyttet til punkt 6– dyrehold

Oppryddingsplikt på fellesarealer, inne og ute
Forslaget presiserer seksjonseiers ansvar for umiddelbart å fjerne ekskrementer etter dyr på alle sameiets fellesarealer, både innendørs og utendørs. Dette bidrar til trivsel, hygiene og et godt bomiljø. Forslaget innebærer kun en endring av ordlyd ved at bestemmelsen er endret fra «Eier forplikter seg» til «Eier skal straks.»

Foreslått ordlyd:

«Eier skal straks fjerne ekskrementer som eiers dyr måtte etterlate seg på sameiets fellesarealer, inne og ute, eksempelvis trapper, veier, plener, i bed og lignende».

Klagebestemmelse og terskel for reaksjon – endring av ordlyd
Endringen innebærer en språklig og materiell presisering av klagebestemmelsen ved dyrehold ved at vurderingstemaet endres fra «berettigede klager» og ulemper som for eksempel lukt og støy, til at dyreholdet må være til vesentlig sjenanse for naboer. Samtidig videreføres hovedregelen om at seksjonseier skal fjerne dyret dersom minnelig løsning ikke oppnås, mens styrets rolle i tvilstilfeller tydeliggjøres ved at styret skal avgjøre om vilkåret om vesentlig sjenanse er oppfylt. Endringen innebærer at man går fra dagens ordlyd:

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

Til foreslått ordlyd:

«Dersom det fremsettes klage over at dyrehold er til vesentlig sjenanse for naboer, skal seksjonseier fjerne dyret dersom ikke en minnelig løsning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om dyreholdet er til vesentlig sjenanse».

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar "ORDENSREGLER FOR SAMEIET MOLOVEIEN 2 – sist endret i årsmøtet" som sameiets gjeldende ordensregler.
2. Vedtaket innebærer at tidligere ordensregler (datert 10.04.2014) erstattes.

Vedlegg:

1. Gjeldende ordensregler
2. Forslag til oppdaterte ordensregler

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MOLOVEIEN 2

SIST ENDRET I ÅRSMØTET <DATO>

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-2000

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at det ikke gjøres oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør midlertidig/permanent demontering av radiatorer.
- at man unngår kondensskader og muggdannelse i boligen ved at ventilasjonen alltid er i drift.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseiereier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at det kun benyttes elektrisk- og gassgrill på terrassen. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på grunn av brannfaren.
- at ventilasjon brukes ved matlaging for å unngå lukt og smuss på elektriske installasjoner eksempelvis branndetektor.»

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i felleskorridorer eller trapperom. Dette skyldes at disse områdene er del av rømningsveier og plassering vil da være i strid med brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes i fellesarealene vil uten varsel bli fjernet som søppel, og eventuelle kostnader ved dette vil belastes seksjonseier.

Sykler og sparkesykler, herunder elektriske, skal plasseres i stativ på gårdsplassen. Elektriske sykler og sparkesykler skal oppbevares forsvarlig slik at det ikke oppstår fare for brann.

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

Tilkoblede frysere, kjøleskap, varmeovner eller andre permanente strømforbrukere i sportsbod i garasjeanlegg må meldes til styret.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i parkeringskjeller og kun på egen plass. Tomgangskjøring i parkeringskjelleren er ikke tillatt, dette kan medføre utløsing av brannalarmen. Døren inn til parkeringskjelleren ved porten skal alltid være låst.

6. Dyrehold

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

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører/karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg etc.

Eier skal straks fjerne ekskrementer som eiers dyr måtte etterlate seg på sameiets fellesarealer, inne og ute, eksempelvis trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Dersom det fremsettes klage over at dyrehold er til vesentlig sjenanse for naboer, skal seksjonseier fjerne dyret dersom ikke en minnelig løsning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om dyreholdet er til vesentlig sjenanse.

7. Brudd på ordensreglene

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

Ordensregler:

FOR

Moloveien 2

1. Formål og omfang.

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå.

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

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

- på hverdager klokken 0700-2000

- i helg og helligdager klokken 1000-2000.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Beboerne skal sørge for:

• at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering.

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

6. Dyrehold.

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

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

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

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

7. Brudd på ordensreglene.

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

Styret Moloveien 2.

Bodø 10.4.2014

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Moloveien 2 mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Thon Hotel, Møterom Landego B.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av:
Følgende ble valgt som møteleder: Robin Nilssen (Nobl)

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Robin Nilssen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent Enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Enstemmig

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 120 000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Anders Alstad er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Anders Alstad gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Peter Sellæg er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Peter Sellæg gjenvalgt som varamedlem for 1 år.

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

Styreleder: Berit Sivertsen valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Ronald Pettersen valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Anders Alstad valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Peter Sellæg valgt i 2026 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne.

Styret har valgt Anders Alstad som medlem til valgkomiteen.

Det skal gjøres valg av et medlem til valgkomiteen i årsmøtet.

Vedtak:

IT

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Nora Frydenlund Hoem og Anders Alstad
Valgt som medlemmer av valgkomiteen for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Endring av vedtektene i Sameiet Moloveien 2

De gjeldende vedtektene for Sameiet Moloveien 2 er relativt kortfattede, og det har heller ikke vært gjennomført noen større revisjon siden sameiet ble stiftet. Styret mener derfor at det er behov for en oppdatering av vedtektene. I arbeidet har styret fått bistand fra Nobl Advokat til å gjennomgå og kvalitetssikre vedtektene.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av årsmøtet. Vedtak om vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 27. Dette innebærer at hver enkelt foreslått endring må oppnå minst to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

Forslaget innebærer en justering av oppsettet og at vedtektene utvides med flere bestemmelser enn i dagens vedtekter. Flere av de foreslåtte bestemmelsene bygger på regler i eierseksjonsloven, som sameiet uavhengig av vedtektene er forpliktet til å følge. Formålet med å ta disse inn i vedtektene er å gjøre regelverket mer tilgjengelig, slik at den enkelte seksjonseier enkelt kan se hvilke regler som gjelder uten å måtte slå opp i loven. Der de nye bestemmelsene bygger på eierseksjonsloven, er det kun tatt inn henvisning til den aktuelle lovbestemmelsen. Det gis derfor ikke en nærmere redegjørelse for lovens ordlyd i teksten.

Styret har valgt å videreføre paragrafstruktur som betegnelse på de enkelte bestemmelsene.

Vedlagt følger en nærmere omtale av de foreslåtte endringene. Gjennomgangen tar utgangspunkt i forslaget til nye vedtekter og behandler hver bestemmelse enkeltvis. Der en foreslått bestemmelse erstatter en tidligere bestemmelse, oppgis henvisning til den aktuelle paragrafen i gjeldende vedtekter.

Alle bestemmelsene er gitt ny ordlyd for å gjøre vedtektene mer pedagogiske og tilgjengelige. Der endringen kun gjelder språklig omformulering uten realitetsendring, fremgår det at bestemmelsen erstatter tidligere paragraf. Der det i tillegg er gjort materielle endringer, beskrives hva som er endret. For bestemmelser som er helt nye, fremgår dette særskilt, sammen med en kort forklaring av hva bestemmelsen innebærer.

Nåværende vedtekter, og forslag til nye vedtekter i sin helhet ligger vedlagt.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Foreslåtte endringer av vedtekter vedtas i sin helhet.

6.2 SAK FRA STYRET - Endring av ordensreglene i Sameiet Moloveien 2

Styret har gjennomgått husordensreglene for Sameiet Moloveien 2. På bakgrunn av gjennomgangen fremmes det forslag om enkelte endringer. Forslagene redegjøres for og begrunnes nedenfor.

IT

Vedlagt ligger saksfremlegg/forklaring på endringer, forslag på nye ordensregler og nåværende ordensregler. De foreslåtte endringer er i hovedsak presiseringer, med noen endringer, men ikke ment som en total omlegging av ordensreglene. I gjennomgangen fremkommer det om forslaget er en endring, noe som legges til eller noe som blir foreslått fjernet.

Etter eierseksjonsloven § 28 skal endringer i ordensreglene vedtas av årsmøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Forslaget fremmes derfor til årsmøtets behandling

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Foreslåtte ordensregler vedtas i sin helhet.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18:45

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Irene Toften
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Moloveien 2

Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring gjennom Nobl sin portal Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinært årsmøte .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på årsmøtet. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital årsmøte:

- **årsmøtet vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når årsmøtet åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinært årsmøte » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Moloveien 2 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Moloveien 2 tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 12 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 12 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 12 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 12
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 12
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:12

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Moloveien 2 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtak:
Avstemming: 12 stemmer for.

Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Moloveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Berit Sivertsen (sign.)	05.12.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Moloveien 2

Mandag 05.05.2025, kl. 18:00 Sted: Thon Hotel Nordlys

Det vil avholdes beboermøte etter avsluttet årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret på kr. 120 000,- videreføres for perioden 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Ronald Pettersen
Styremedlem, Anders Alstad
Varamedlem, Peter Sellæg

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Berit Sivertsen er på valg

Forslag til vedtak: Berit Sivertsen gjenvelges som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Ronald Pettersen er på valg

Forslag til vedtak: Ronald Pettersen gjenvelges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Peter Sellæg er på valg

Forslag til vedtak: Peter Sellæg gjenvelges som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne.

Styret har valgt Anders Alstad som medlem til valgkomiteen.

Det skal gjøres valg av et medlem til valgkomiteen i årsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Sameiet Moloveien 2

Organisasjonsnummer: 913337468

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 51

Antall seksjoner næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Berit Sivertsen
Styremedlem, Ronald Pettersen
Styremedlem, Anders Alstad
Varamedlem, Peter Sellæg

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 10
Dugnader, felles tiltak: 1
Eierskifter i perioden: ?

Styrets arbeid og vedlikehold i 2024:

Forliket med utbygger i taksaken var inngått i 2023 men nedbetalingen av gjelden til sameiet ble nedbetalt i 2024

Vi kom til enighet med utbygger vedr Søylesaken (IF) som ble avsluttet i 2024. Oppgjøret fra IF vil komme i 2025

Det har vært forhandlet og fornyet avtale med Real Eiendom

Det ble inngått ny og forbedret avtale med Telenor - Bredbånd og TV

Det ble påbegynt forhandlinger i flere serviceavtaler som avgjøres i 2025

Lys er skiftet i oppgang C og noe i B . Arbeidet med utskifting ferdigstilles over nyåret i 2025

Vi har engasjert Taksytemer for å gå over og følge med taket og eventuelle skader et par ganger i året.

Vi har nådd en alder på huset slik at det må påregnes noe fornyelser av diverse bygningsdeler.

Økonomisk status:

Årsresultatet for 2024 endte på kr. 667 572. I året 2024 gikk sameiet med underskudd på

kr. 1 320 156. Det betyr at disponible midler ved utgangen av året endte på 1 574 732. Sameiet anses for å ha god likviditet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 012 800	810 204	1 012 734	911 511
Leieinntekter garasjer		67 200	67 200	67 200	134 400
Strøm el-bil		12 922	15 556	15 000	15 000
Målingsbasert strøm		193 972	226 462	326 200	300 000
Andre strøm/-oljeinntekter		600	600	600	600
Varmtvann		48 509	64 365	69 800	80 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		472 148	476 448	476 477	476 477
Fellesutgift lik fordeling		953 496	953 496	953 618	953 496
Andre driftsinntekter	1	29 918	2 507 914	0	0
SUM INNTEKTER		**2 791 565**	**5 122 245**	**2 921 630**	**2 871 484**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	23 612	12 347	19 468	19 669
Styrehonorar	3	180 000	37 500	120 000	120 000
Revisjonshonorar	4	14 575	13 525	14 150	15 085
Forretningsførsel		115 440	121 115	125 350	119 500
Løpende kontrakter	5	746 231	799 269	800 350	798 710
Andre honorar og innleide tjenester	6	65 469	205 022	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	323 499	497 442	180 000	280 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	476 477	476 477
Forsikring	8	238 772	196 362	239 012	273 626
Energi		409 040	462 165	446 000	505 000
Andre driftsutgifter	9	22 816	18 703	20 200	18 500
Avskrivning driftsmidler	10	7 759	9 404	7 759	4 467
SUM KOSTNADER		**2 147 214**	**2 372 854**	**2 448 766**	**2 631 034**
DRIFTSRESULTAT		**644 352**	**2 749 391**	**472 864**	**240 450**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		44 918	11 555	8 000	8 000
Rentekostnad		21 697	109 369	122 768	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBET ALINGER		**23 221**	**-97 814**	**-114 768**	**8 000**
ÅRSRESULTAT		**667 572**	**2 651 577**	**358 096**	**248 450**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler	10	0	3 293
Andre driftsmidler	10	49 133	53 600
Langsiktige fordringer		0	4 300
Sum anleggsmidler		**49 133**	**61 193**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		84 271	93 591
Forskuddsbetaling Forsikring		273 393	238 772
Kundefordringer		130 245	48 986
Erstatningsmessige skader		40 996	0
Bankinnskudd	11	1 412 630	2 933 423
Sum omløpsmidler		**1 941 535**	**3 314 772**
SUM EIENDELER		**1 990 669**	**3 375 965**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	13	1 289 712	813 235
Fond garasjeanlegg	13	491 000	491 000
Annen egenkapital	13	-156 846	-347 942
Sum egenkapital		**1 623 866**	**956 293**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	12	0	1 999 787
Sum langsiktig gjeld		**0**	**1 999 787**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		50	0
Leverandørgjeld		333 050	417 562
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		32 757	414
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		947	947
Påløpne renter		0	962
Sum kortsiktig gjeld		**366 803**	**419 884**
Sum gjeld		**366 803**	**2 419 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 990 669**	**3 375 965**
Pantestillelser		0	1 999 787

Sted:_____, dato:_____

Berit Sivertsen	Anders Alstad	Ronald Pettersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 894 888**	**440 552**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	667 572	2 651 577
Tilbakeføring avskrivninger	7 759	9 404
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 999 787	-206 646
Endringer i andre langsiktige poster	4 300	0
B. Årets endringer disponible midler	**-1 320 156**	**2 454 335**
C. Disponible midler UB	**1 574 732**	**2 894 888**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 941 535	3 314 772
- Kortsiktig gjeld	-366 803	-419 884
Disponible midler	**1 574 732**	**2 894 888**
- Øremerket fremtidig vedlikehold	**1 289 712**	**813 235**
- Fond garasjeanlegg	**491 000**	**491 000**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.24	31.12.23
3900 Andre driftsinntekter	29 918	2 507 914
Sum	**-29 918**	**-2 507 914**

Andre inntekter består av oppgjør fra IF Skadeforsikring som gjelder rettshjelp fra Advokatfirmaet Rekve, Pleym & Co.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	7 573	7 573
5020 Feriepenger	947	947
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 818	3 561
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	75	75
5435 Yrkesskadeforsikring	200	192
Sum	**23 612**	**12 347**

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	180 000	37 500
Sum	**180 000**	**37 500**

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 13.05.2023. - 31.12.2024.

Noter 390 Sameiet Moloveien 2 org.nr. 913337468

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	14 575	13 525
Sum	**14 575**	**13 525**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	58 278	176 169	150 000	150 000
6360 Renhold	83 640	79 684	84 350	86 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 461	12 738	12 000	12 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	31 101	32 066	34 700	32 210
6780 Brannalarm	0	23 362	0	0
6780 Heis	90 042	63 885	66 500	95 000
6780 Kontrakter diverse	6 404	17 188	0	17 800
6780 Ventilasjon	24 427	6 159	35 000	6 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	0	99	7 000	0
6780 Vakthold/brannsikring	85 508	31 996	30 000	48 500
6780 Kabel-tv/internett	361 370	355 923	380 800	351 200
Sum	746 231	799 269	800 350	798 710

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	146 741
6730 Honorar for teknisk rådgivning	65 469	33 774
6790 Annen fremmed tjeneste	0	24 506
Sum	**65 469**	**205 022**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	60 935	20 555
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	223 384	409 575
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 386	44 270
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 794	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	13 042
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 000	10 000
Sum	**323 499**	**497 442**

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	238 772	196 362
Sum	**238 772**	**196 362**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	0	1 835
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	3 550
6890 Annen kontorkostnad	2 189	1 721
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	326	271
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	5 172	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	600
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 180	9 597
7770 Bank og kortgebyrer	878	922
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 070	70
7772 Andre gebyrer	0	138
Sum	**22 815**	**18 703**

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Kameraovervåkning	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 375	67 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 375	67 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 375	17 867
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	49 133
Årets avskrivninger :	3 293	4 467
Anskaffelsesår :	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	15

Noter 390 Sameiet Moloveien 2 org.nr. 913337468

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 375 113	2 929 053
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	27 820	220
1966 Finanskonto	9 697	4 150
Sum	**1 412 630**	**2 933 423**

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring tak
Lånenummer:	**16364469660**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	07.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 999 787
Avdrag i perioden:	1 999 787
Lånesaldo 31.12:	**0**

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-347 942	-2 523 042
Annen egenkapital	191 095	2 175 100
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	1 289 712	813 235
Fond til garasje	491 000	491 000
Egenkapital pr. 31.12	**1 623 866**	**956 293**

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Moloveien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Moloveien 2

Styreleder	Berit Sivertsen (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Ronald Pettersen (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Anders Alstad (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Moloveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Moloveien 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: K5UYH-43CM2-Y7S2P-Z5HFK-DPFK6-0U4J7

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K5UYH-43CM2-Y752P-Z5HFK-DPFK6-0U4J7

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
2025-04-22 18:06:04 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: K5UYH-43CM2-Y752P-Z5HFK-DPFK6-0U4J7

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Moloveien 2 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Nordlys .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Peter Sellæg
Følgende ble valgt som møteleder: Karen Fagervik Omnes

1.2 Valg av sekretær/referent

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent enstemmig
Saksliste ble: Godkjent enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 23
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 24

Tilstede fra Nobl: Karen Fagervik Omnes

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 120 000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Berit Sivertsen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Sivertsen ble gjenvalg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Ronald Pettersen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Ronald Pettersen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Peter Sellæg er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Peter Sellæg ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år

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

Styreleder: Berit Sivertsen valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Anders Alstad valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Ronald Pettersen valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Peter Sellæg valgt i 2025 for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant seksjonseierne.

Styret har valgt Anders Alstad som medlem til valgkomiteen.

Det skal gjøres valg av et medlem til valgkomiteen i årsmøtet.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Nora Hoem ble valgt som medlem til valgkomiteen

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18:30

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Moloveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karen Fagervik Omnes (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Karen Fagervik Omnes (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Irene Toften (sign.)	05.05.2025

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1917	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Moloveien 2B, 8003 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 778,08 kr
Eiendomsskatt	11 744,00 kr
Vann	5 504,26 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1917	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Moloveien 2B, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	5 320 000,00 kr
Skatt	12 096,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 13.10.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.1917.0.29
Adresse: Moloveien 2 B - H0505
Eierkontakt: Fjellvoll Ann-Sofi

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Norconsult AS
Att. Tore Stien
Postboks 234
8001 BODØ

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

Ferdigattest

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Bodø Sentrum AS Boks 209 8001 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Telefoner: Sentralbord: 75 55 50 00, Ekspedisjon: 75 55 52 00, Telefax: 75 55 53 48
Elektroniske adresser: kjell.selsovold@bodo.kommune.no, www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/105786/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 11:03

Side 1 av 14

Løpenummer for forretning: 601554465
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 972418013 | Navn BODØ KOMMUNE | Adresse Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 990322902 | Navn BODØ SENTRUM AS | Bruksenhet | Adresse V/ Gunvald Johansen A, Postboks 209, 8001 BODØ

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr 1804 | Gnr 138 | Bnr 1917

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

04.02.2014 12.55

Side 1 av 1

A) Neuner ikke endret

STATENS KARTVERK

TINGLYST
DOKUMENTNR. 105786
- 6 FEB. 2014
STATENS KARTVERK

Doknr: 105786 Tinglyst: 06.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Bodø kommune, byggesak	
Adresse: p,b 319	
Postnr.: 8001 Poststed: Bodø	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 972,418,013 Ref. nr.: 6500	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1804	Bodø kommune	138	1917		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~990352283~~ 990 322 902	Bodø Sentrum AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)
1				13	B	192	B	25	B	173	B	37	B	196	B	49	B	211	B
2	B	196	B	14	B	187	B	26	B	196	B	38	B	165	B	50	B	247	B
3				15	B	207	B	27	B	165	B	39	B	183	B	51	B	223	B
4	B	165	B	16	B	154	B	28	B	183	B	40	B	192	B	52	B	242	B
5	B	183	B	17	B	183	B	29	B	192	B	41	B	157	B	53			
6	B	192	B	18	B	192	B	30	B	157	B	42	B	211	B	54			
7	B	187	B	19	B	157	B	31	B	212	B	43	B	191	B	55			
8	B	130	B	20	B	212	B	32	B	192	B	44	B	136	B	56			
9	B	146	B	21	B	192	B	33	B	137	B	45	B	177	B	57			
10	B	196	B	22	B	137	B	34	B	178	B	46	B	156	B	58			
11	B	165	B	23	B	178	B	35	B	157	B	47	B	172	B	59			
12	B	195	B	24	B	157	B	36	B	173	B	48	B	226	B	60			

Sum tellere: 9103 = nevner: 9103

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering består i oppdeling av samleseksjon bolig Snr. 2 i 50 boligseksjoner. Snr 2 består, men endrer formål fra samleseksjon bolig til bolig. Fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
16/12-13	Gunnar Johansen Lasse Nilssen

(2)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen Ikke relevant - gjelder reseksj. av snr. 2

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bodø 16.12.13	Gunnar Johansen Lasse Nilssen	

(3)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Bodø 16.12.13	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
138	1917		2	Bodø kommune

Dato	Stempel og underskrift
20.01.2014	BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEF R. Bentsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
16.12.13	

(15)

bodø KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

ADRESSE: Moloveien 2 og Prinsens gt. 81

Gnr/ Bnr: 138/1917

Målestokk: 1:500
Dato: 23.08.2013
Sign: arb

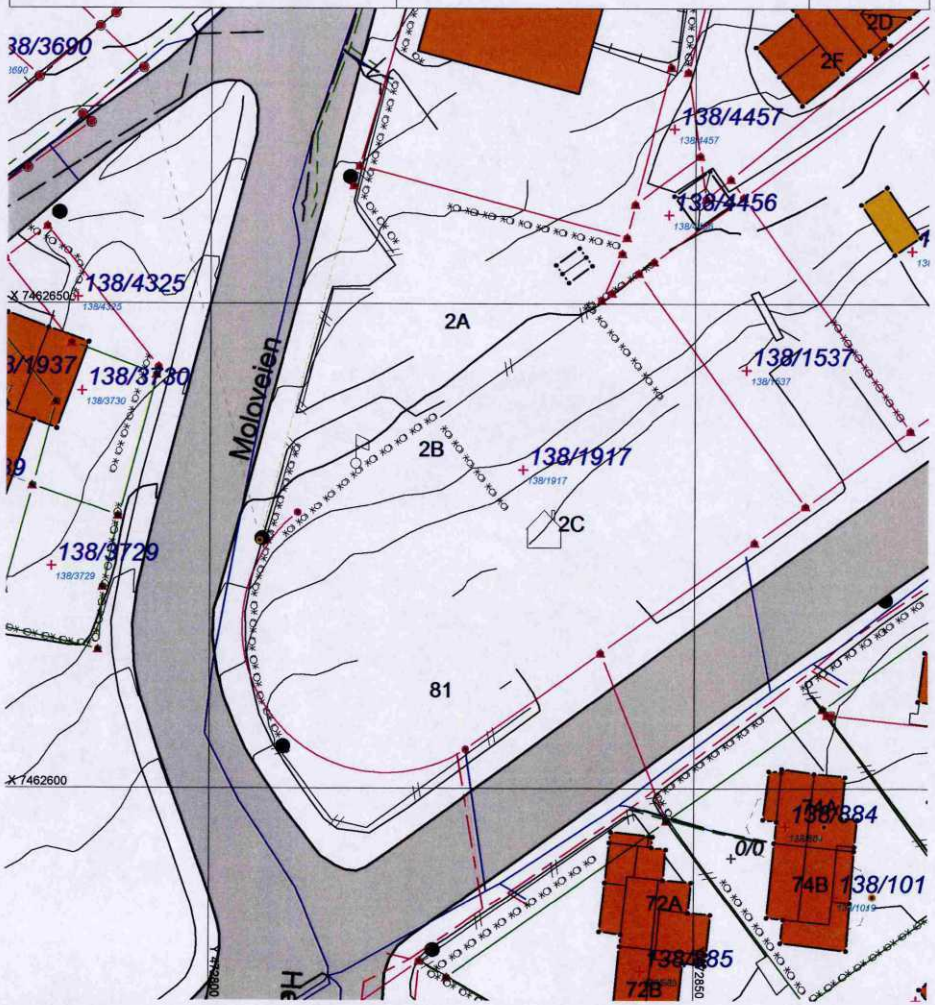
Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.
Ved utskrift fra PDF- fil kan målestokken bli unøyaktig

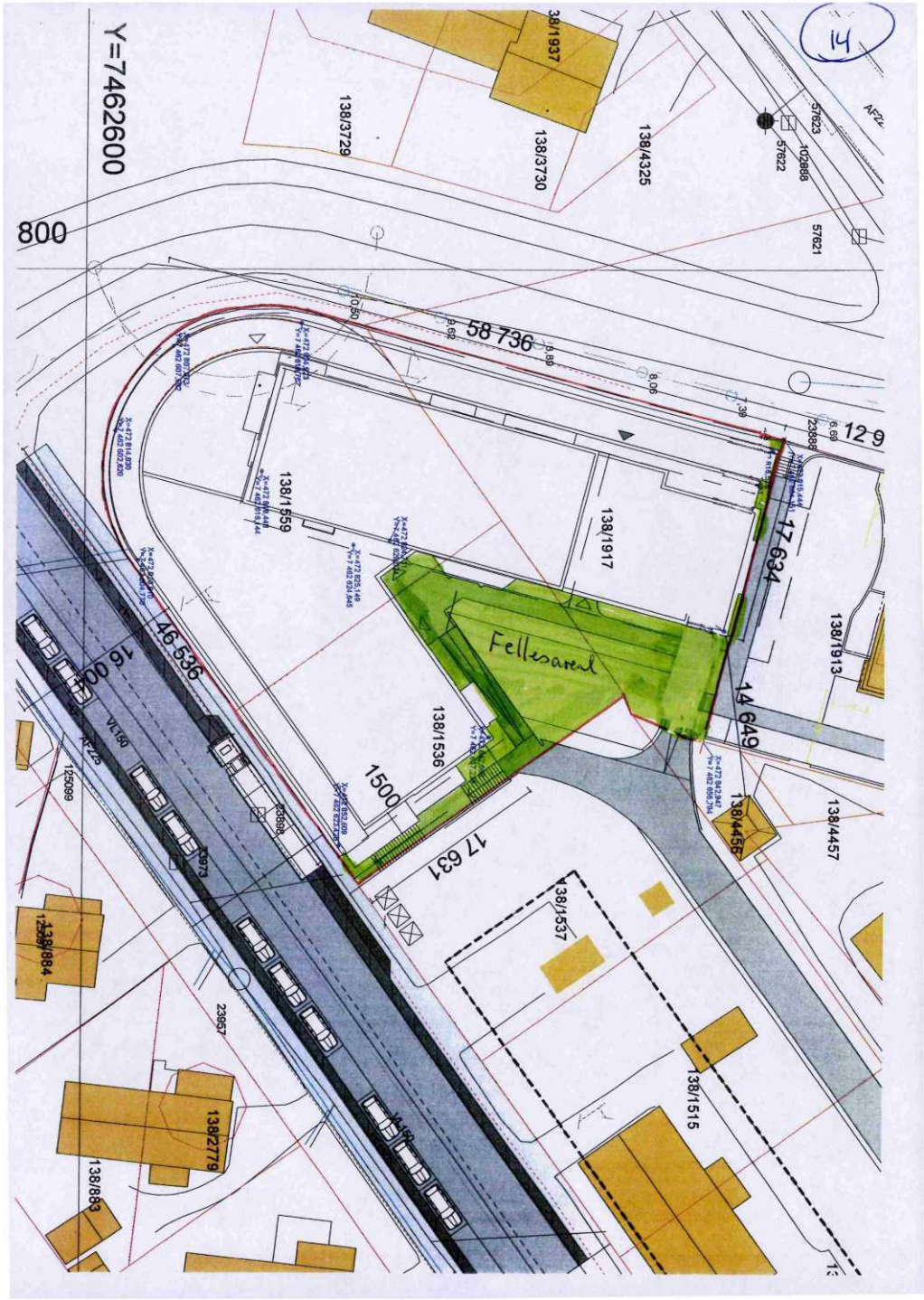
Tegnforklaring
- AVLØP FELLES
- OVERVANNSLEDNING
- SPILLVANN
- VANNLEDNING
- SIGNALKABEL

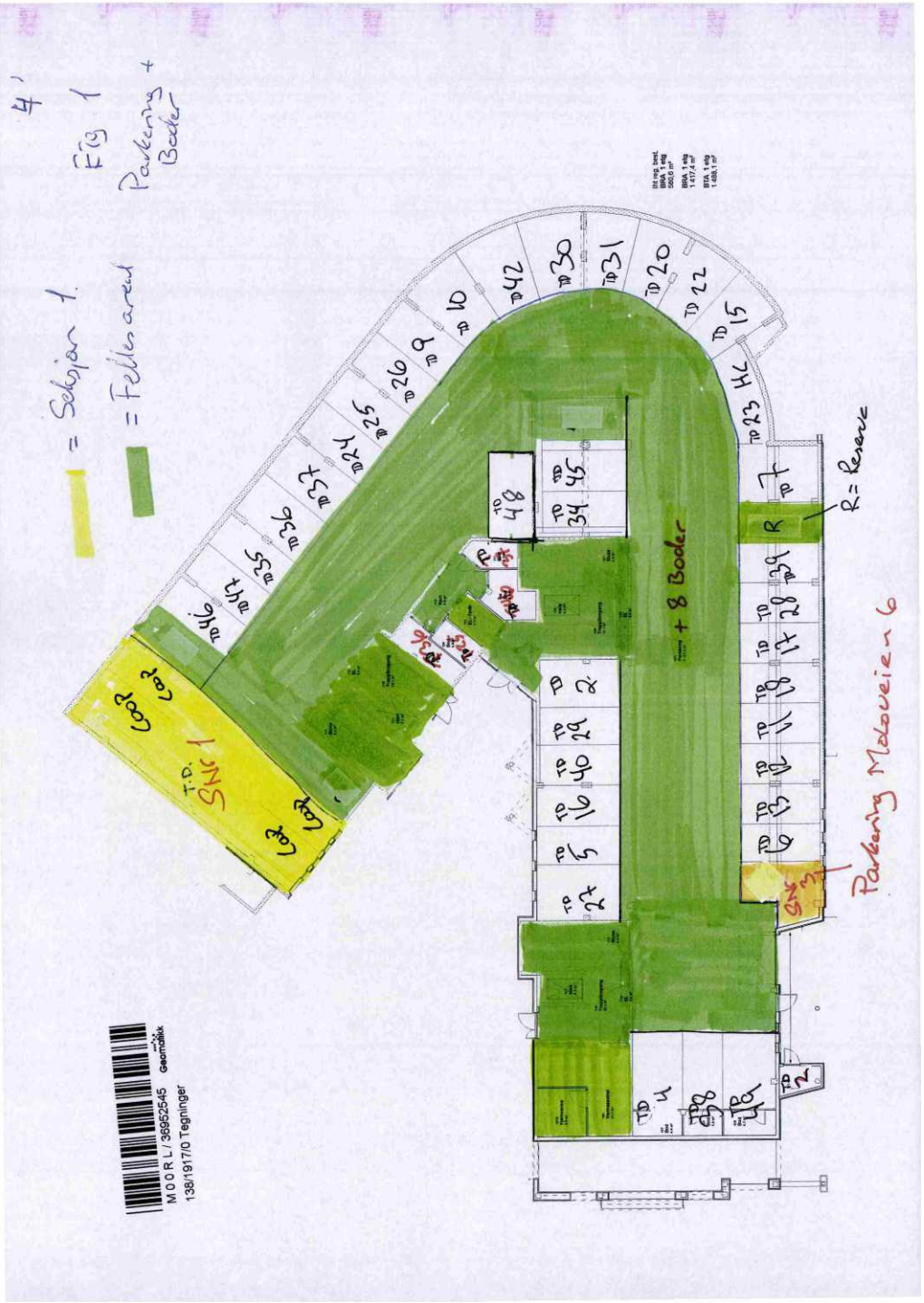
N

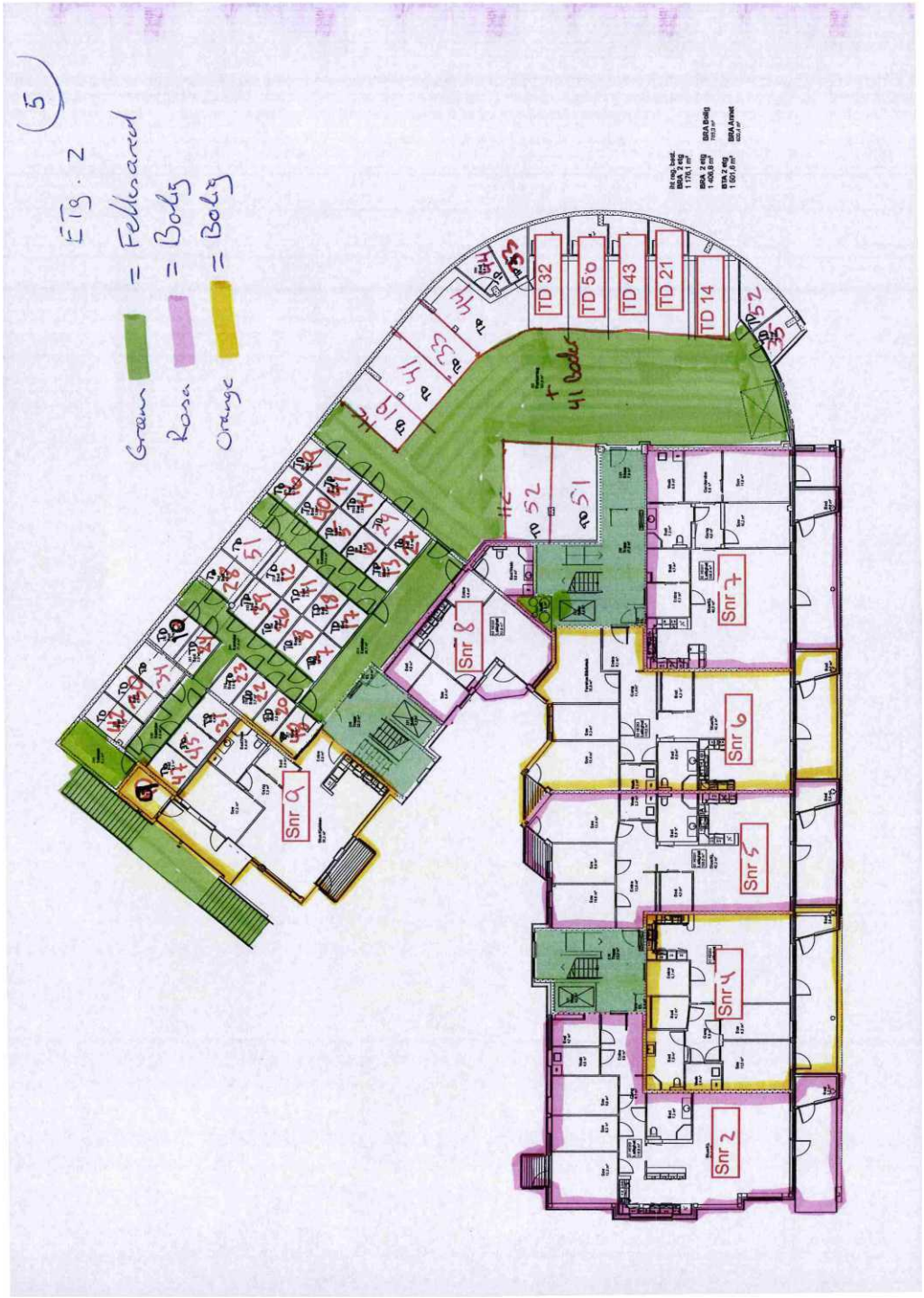
Kartreferanse:
EUREF89
UTM-sone 33

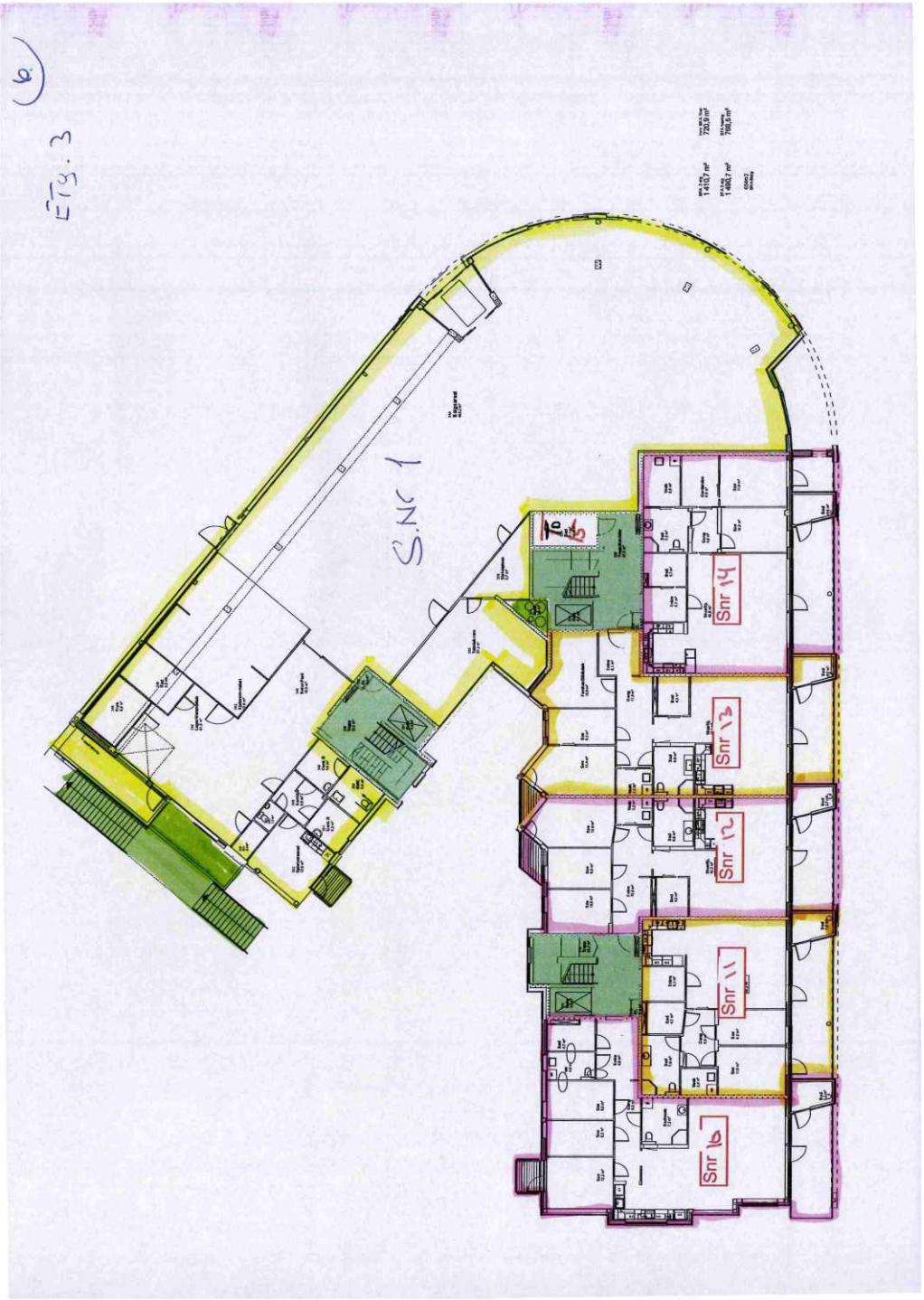
Høyderef.:
NN1954

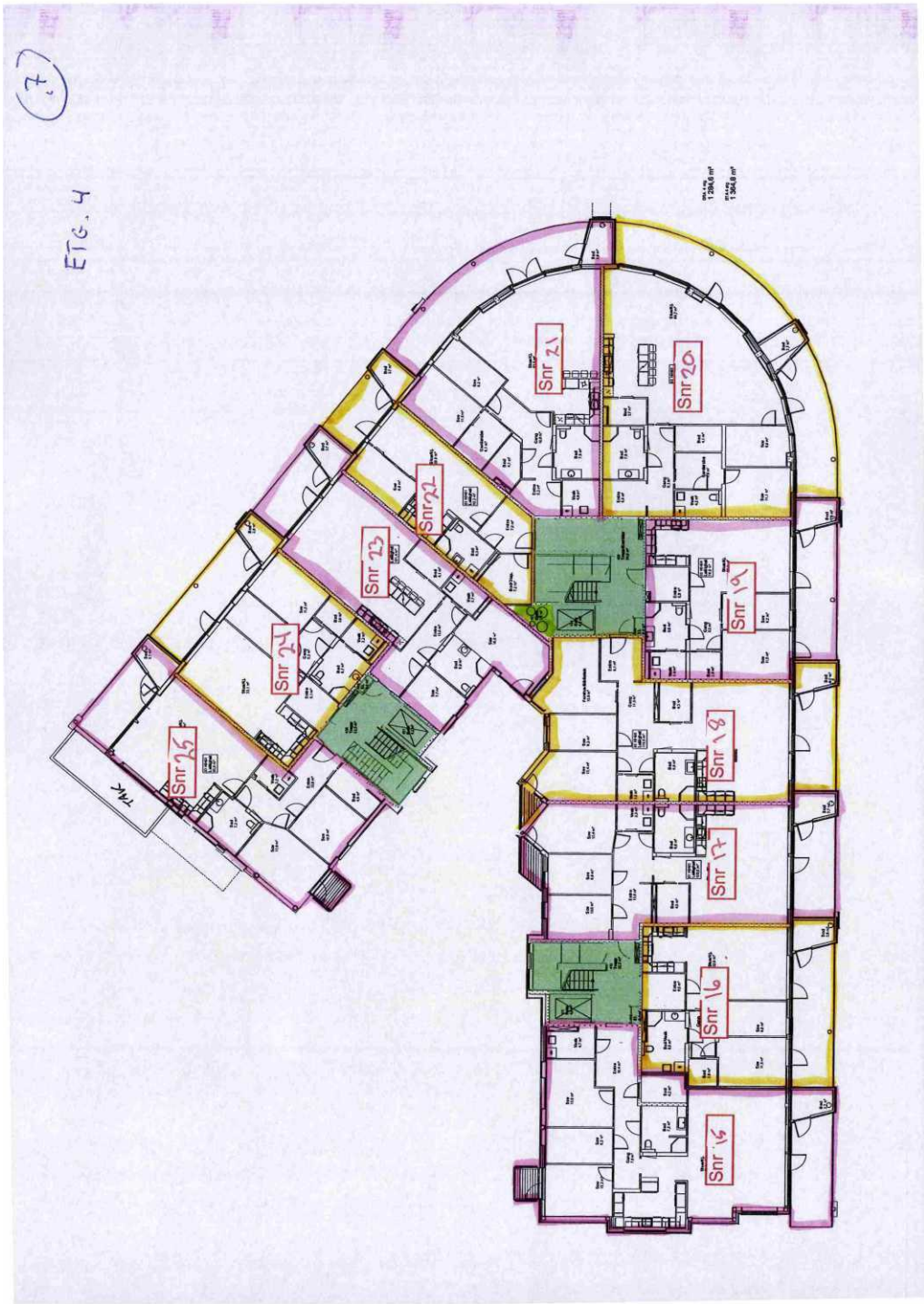


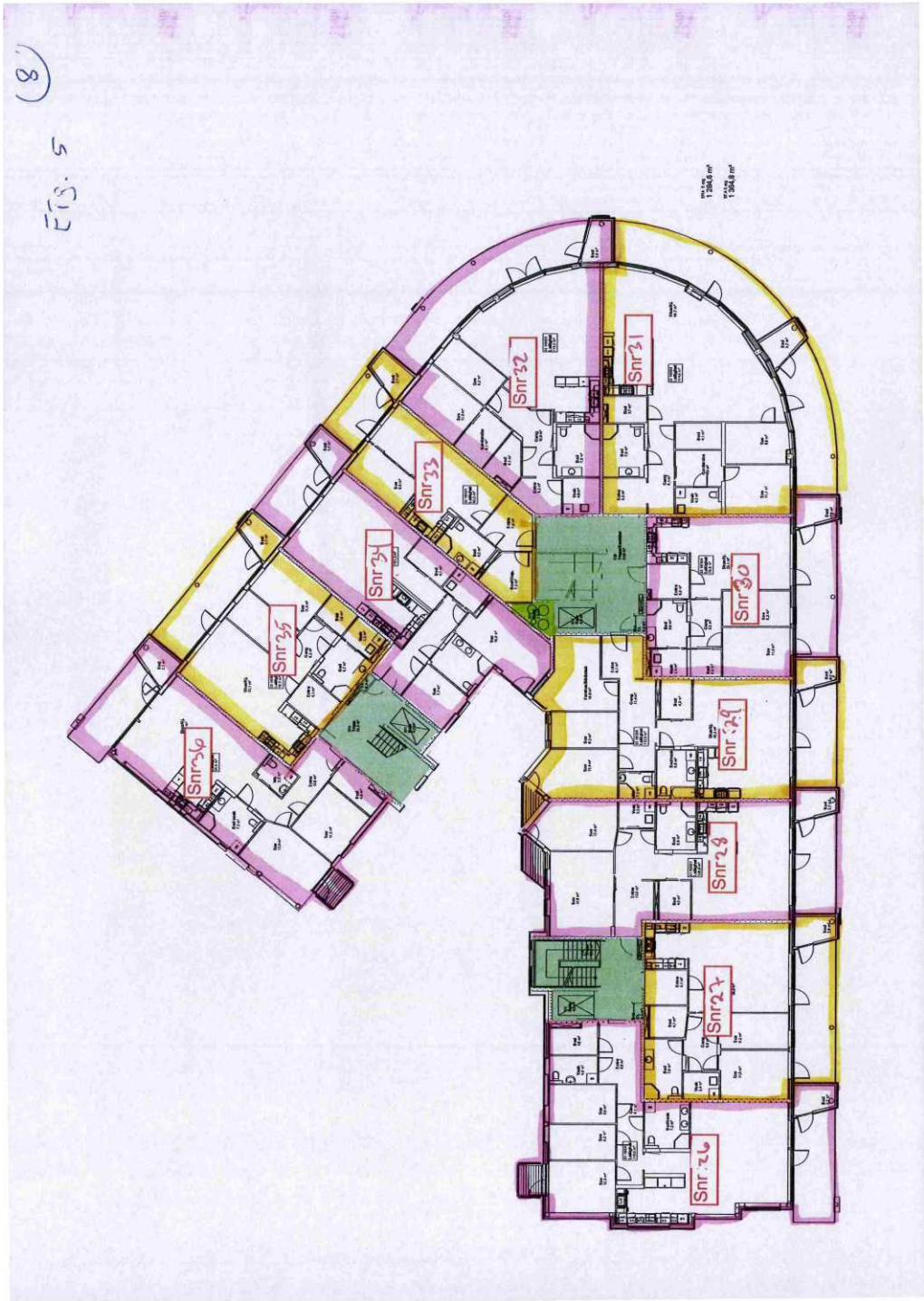

Y=7462600
800
14
138/1937
138/3729
138/3730
138/4325
57623
57622
102868
57621
58 736
12 9
138/1559
138/1917
17 634
Fellesareal
138/1913
14 649
46 536
16 00
1500
17 631
138/1536
138/4456
138/4457
138/1537
138/1515
138/2779
138/883
138/884
23957
23898
125099
125229
23973

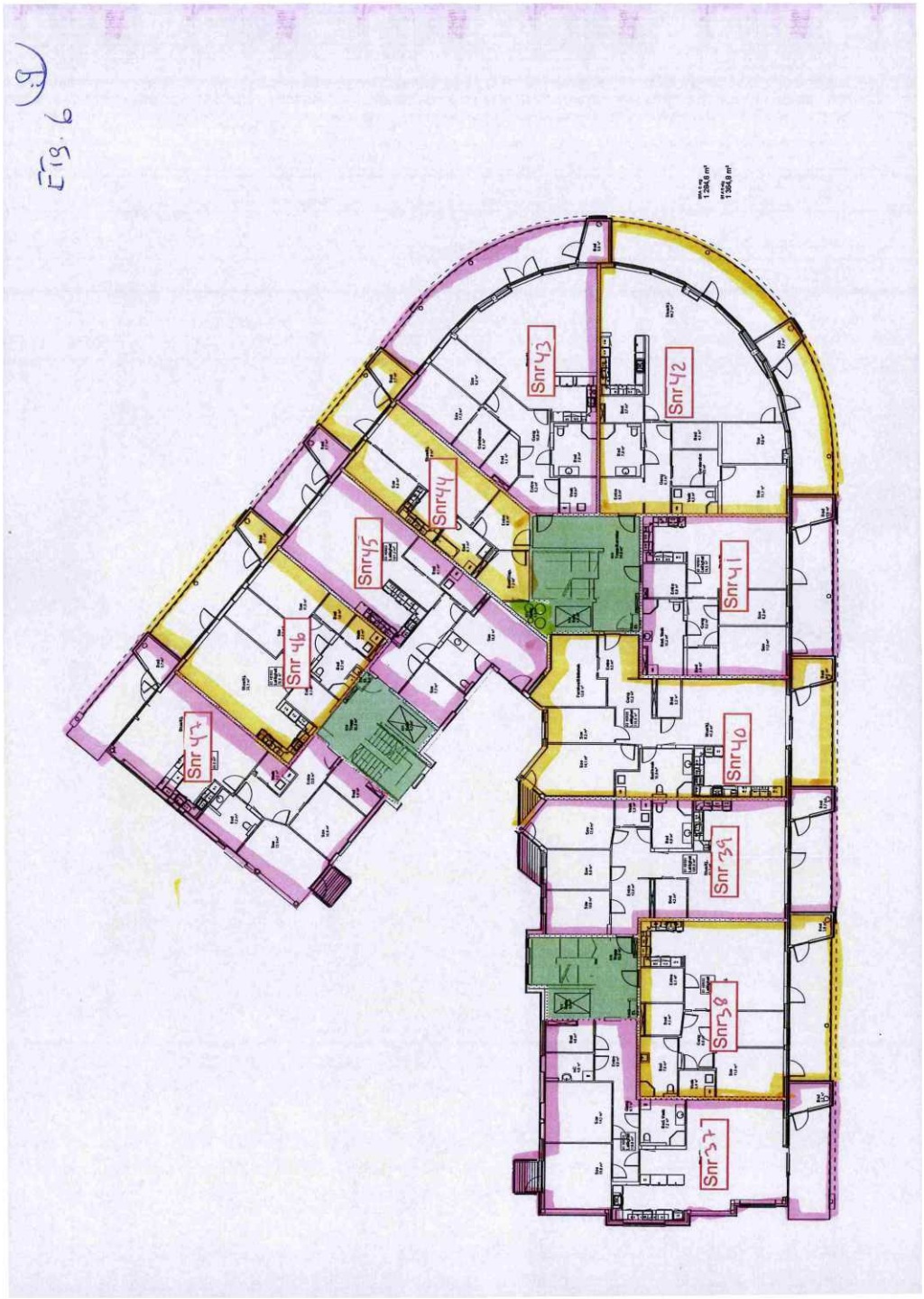

4'
Eig 1
Parkerings + Boder
= Sekspan 1.
= Fellesareal
+ 8 Boder
R= Reserve
Parkering Makoveien 6
MOORL/36952545 Geomatikk
138/1917/0 Tegninger

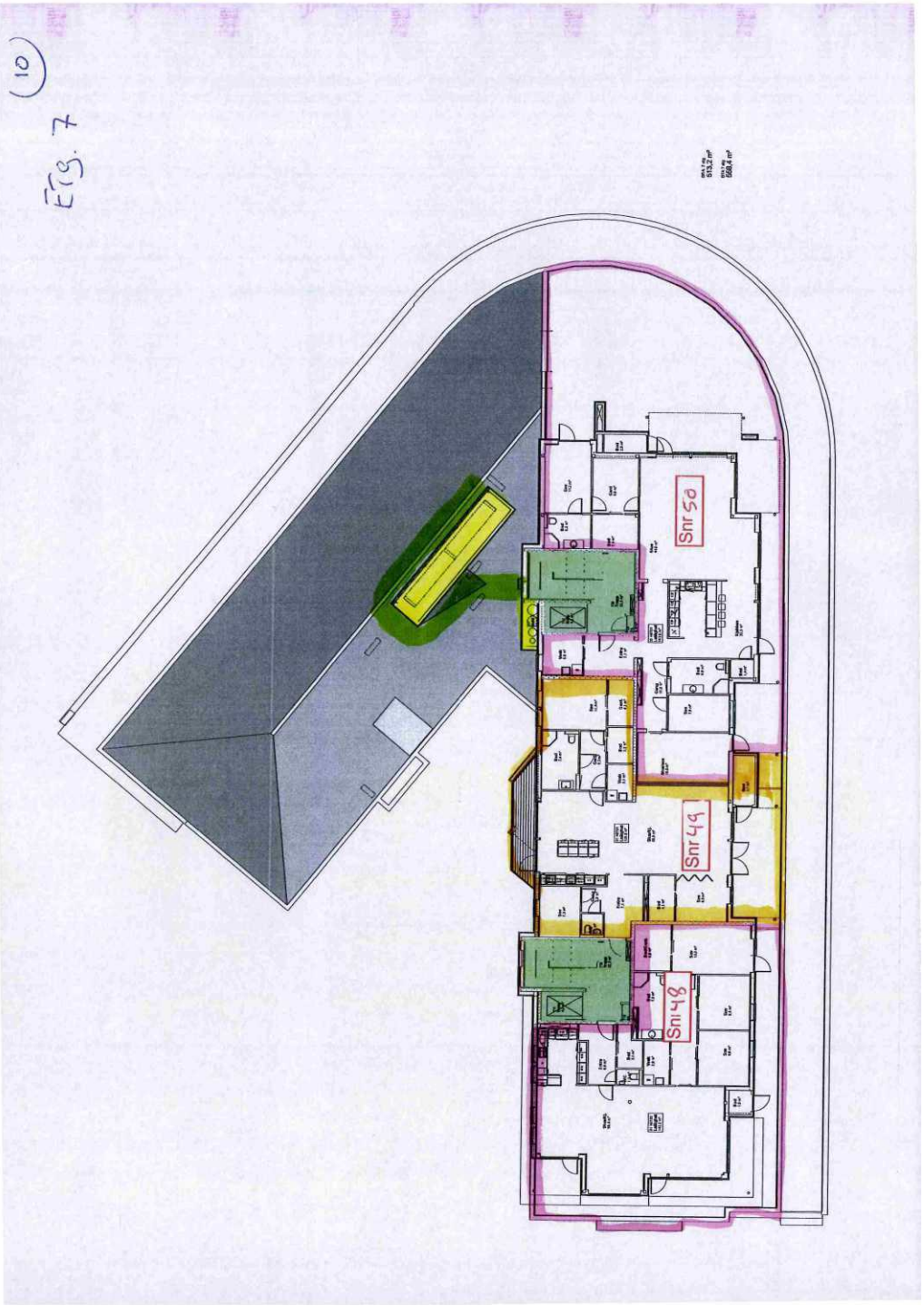

5
ETG. 2
= Fellesareal
= Bolig
= Bolig
Grønn
Rosa
Orange
TD 32
TD 50
TD 43
TD 21
TD 14
41 Boder
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9

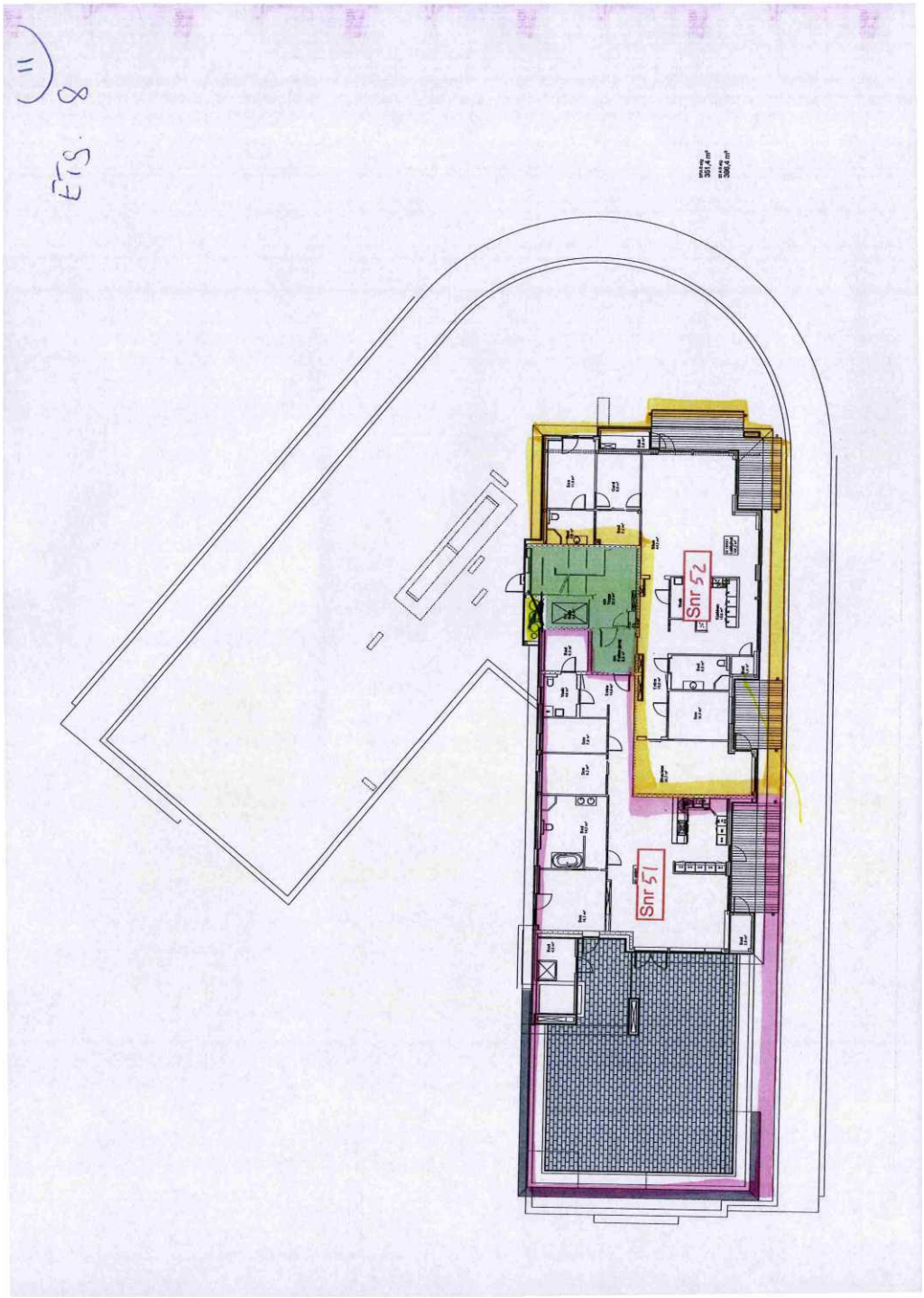

6
ETG. 3
S.NR 1
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14


(7)
ETG. 4
Snr 21
Snr 20
Snr 22
Snr 23
Snr 19
Snr 24
Snr 25
Snr 18
Snr 17
Snr 16
Snr 15
TAK


(8)
ETG. 5
Snr 32
Snr 31
Snr 33
Snr 34
Snr 30
Snr 35
Snr 36
Snr 29
Snr 28
Snr 27
Snr 26


Etg. 6
Snr 43
Snr 42
Snr 44
Snr 45
Snr 41
Snr 46
Snr 47
Snr 40
Snr 39
Snr 38
Snr 37


Etg. 7
Snr 50
Snr 49
Snr 48



BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERBYEN, PLAN NR. 1024, BODØ SENTRUM

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

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

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

- Byggeområde for offentlig bebyggelse (A1)

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019. 1

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

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

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

Friområde (Pbl §25, 1.ledd pkt 4.):

- Offentlig friområde (F1, F2)

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

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

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

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

Byggeområdene kvartalsvis:

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

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

§ 1.2 Planavgrensning

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

§ 1.3 Eksisterende planer som oppheves av reguleringsplan for Nerbyen:

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

§1.4 Planer som berøres av reguleringsplan for Nerbyen:

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

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

§ 2.1.1

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

Innenfor C5-4 tillattes følgende uten plankrav:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3 Fasader og utforming

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

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

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

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

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

Det tillates etablert takterraser innenfor planområdet.

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

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

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

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

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

Balkonger tillates ikke å krage utover offentlig fortau/gate.

Det er ikke tillatt med svalgangsløsninger for ny bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.5 Grad av utnytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.13 Støy

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.14 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

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

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

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

§ 2.15 Universell utforming

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

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

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

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd)

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

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

§4.1 Forretning/kontor/bolig (B1)

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

I underetasje skal det etableres parkeringsanlegg i inntil 2 etg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesareal innenfor det enkelte kvartal regnes med i BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. FRIOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 4)

§6.1 Friområde Park (F1)

Innenfor eksisterende område F1 tillates det ikke oppført nye bygninger.

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

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

§7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 6)

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

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

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

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

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

Alle skilt skal underordne seg fasaden.

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 7)

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

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

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

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

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

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

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

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

§8.4.2 Fellesområde gangvei/passasje (H4)

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

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

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

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

§9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/UTBYGGINGSAVTALE

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

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

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

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

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

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

§9.7

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

§9.7.2

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

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

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

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

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

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

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

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

øst		
Molo vest	• D1 • Del av K5	

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

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

Planbestemmelsene er sist revidert 09. januar 2023,

MOLOVEIEN 2B

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	6 min 0.5 km
Bodø lufthavn	11 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	16 min 1.4 km

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	12 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	6 min
Kvartal 99 P-hus	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

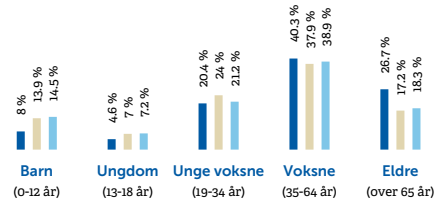
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Breivika kulturbarnehage (0-5 år) 81 barn	6 min 0.4 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 27 barn	5 min 0.4 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moloveien	0 min
Joker Vestbyen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Pelle Molins plass balløkke Ballspill	5 min 0.3 km
Gråholten ballplass Ballspill	9 min 0.8 km
Feel24 Vestbyen	7 min
Feel24 Balanse	9 min

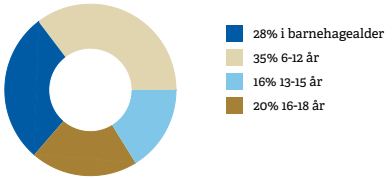
BOLIGMASSE



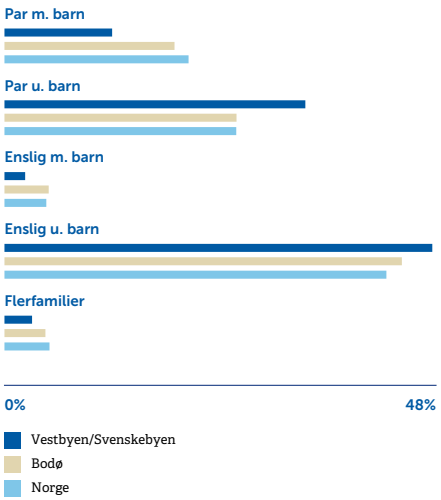
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	10 min
Boots apotek Sentrumsgården	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



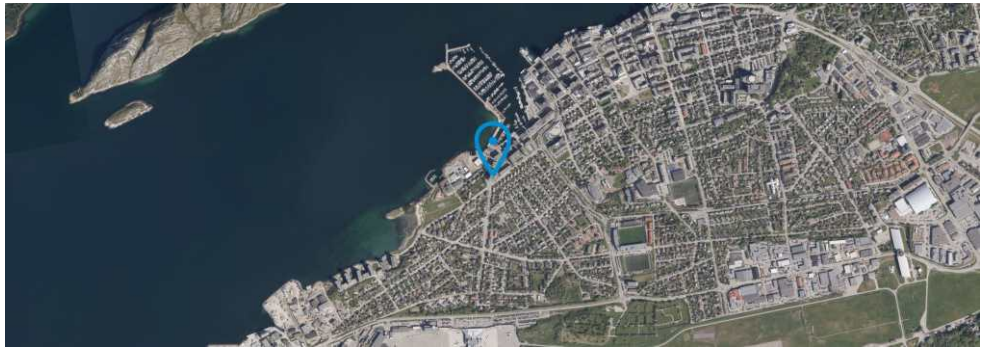
FAMILIESAMMENSETNING

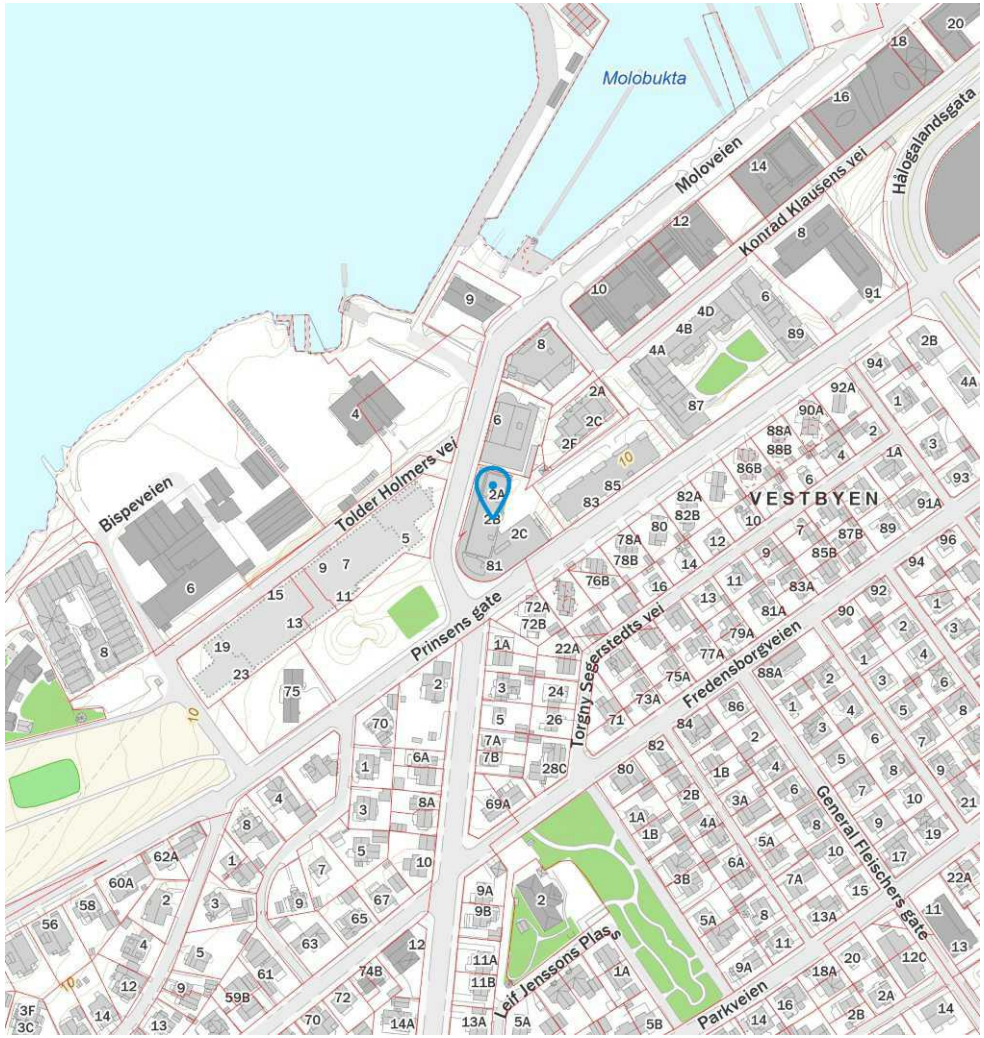


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260351 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Moloveien 2 B, 8003 Bodø.
Gnr. 138, Bnr. 1917, Snr. 29, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260351
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no