NORDVIK

Sjøgata 6

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sjøgata 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
229	Kontaktinfo
232	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
235	Forbrukerinformasjon om budgivning
236	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Meget innbydende 3-r leilighet i 6.etg med solrik innglasset balkong | Garasjeplass | Heis | IN-ordning.

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**5 162 463,-**
Fellesgjeld	**253 314,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 787,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

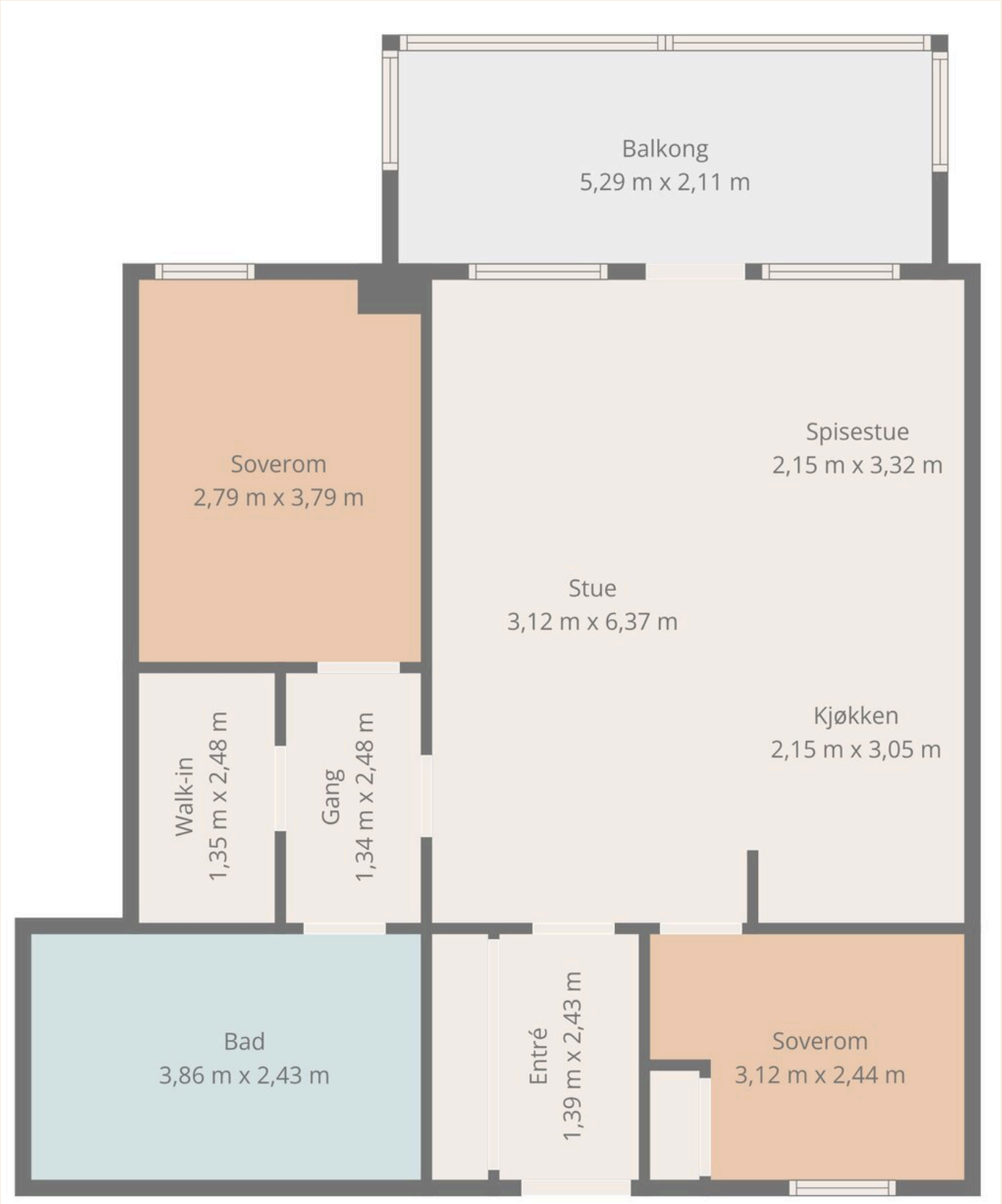
Innbyende og luftig 3-roms leilighet i 6.etg midt i hjertet av Bodø sentrum. I samme bygg som leiligheten ligger i finner man bl.a. butikk, cafe, blomsterbutikk mm. Umiddelbar nærhet til Glasshuset, bibliotek, havnepromenaden og det du måtte trenge.

Høydepunkter ved leiligheten:
-Stor solrik innglasset balkong med varmelamper og sjø -og fjell gløtt.
-Gjennomgående god og luftig standard.
-Fast garasjeplass.
-2 boder praktisk innredet.
-Meget stort flislagt bad.
-To romslige soverom.
-Kjøkken godt utbygget med modernisert kjøkken øy.
-IN-ordning på fellesgjelden.
-Balansert ventilasjon.
-Heis og felles takterrasser i bygget.
-Fellesområder/ganger i bygg oppusset i 2025.

*Andelen har lavere felleskostnader sammenlignet med flere andeler i brl, på grunn av nedbetaling av fellesgjeld.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Luftig entré med god plass til å henge i fra seg i stor skyvedørsgarderobe.



Påkostet leilighet med gjennomgående fin standard.



Romslig innglasset balkong -en fin forlengelse av stuen.


RYDMÅREGÅ




NYETIMBER


COMFORT HOTEL










Lys og luftig leilighet.







God plass til sofagruppe og spisebord med mer.





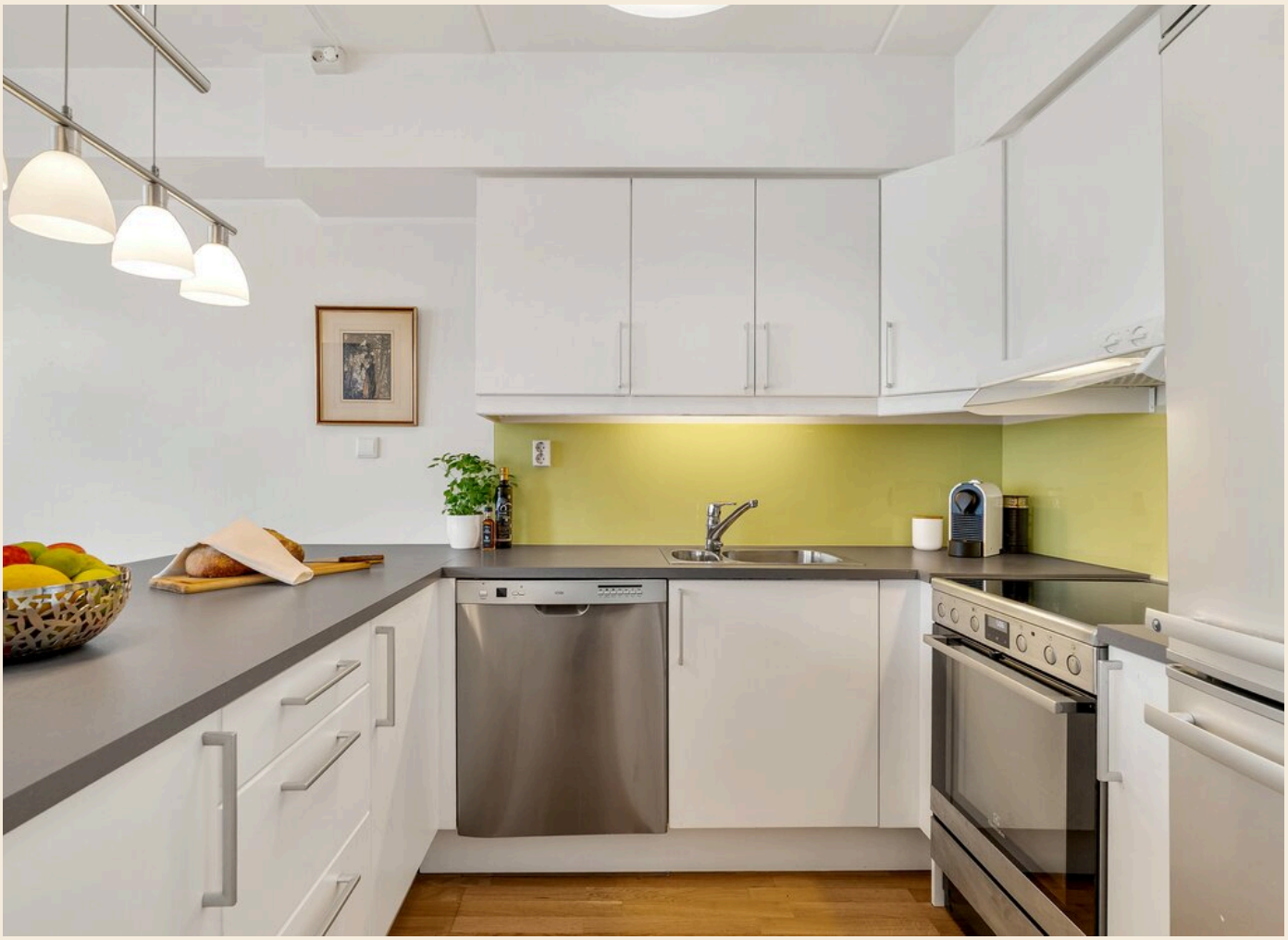
God plass til spisebord i tilknytning til kjøkken der du lett kan kommunisere med selskapet når middagen tilberedes.

Kjøkken med stor påkostet kjøkken-øy som tar seg godt ut.











Kjøkkenøyen har god benkeplass og skapplass på begge sider.






Walk-in closet



Delikat og svært
romslig flislagt bad.






Gode oppbevarings-
muligheter i
innredning.



Meget romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng, nattbord med mer.







Garasjeplass og ekstern bod medfølger.





Fne fellesområder.

Takterrasse.




MERKUR





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0063/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sjøgata 6, 8006 BODØ
Gnr 138, bnr 654 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 91 i Sjøgata 6 Borettslag;, org.nr. 991211551

Selger
Heather Hebbert

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
253 314,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 153 314,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 162 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 171 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 88 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er en stor felles takterrasse.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighet har egen parkering i parkeringskjeller rett ved sin bodplass. Parkeringsareal tas ikke med da det ikke er omsluttende vegger.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes
bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik
mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Ikke målbare arealer:

Leilighet har egen parkering i parkeringskjeller rett ved sin bodplass. Parkeringsareal tas ikke med da det ikke er omsluttende vegger.

Solforhold

Flotte solforhold på innglasset balkong, sol fra tidlig formiddag til kveld, ca fra kl. 10-21.

Innhold
Leilighet: Entré, soverom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod/walk-in closet, soverom 2.
Leilighet har egen parkering i parkeringskjeller rett ved ekstern ekstra bod.

Standard
Moderne leilighet med god standard. Leilighetenen oppleves som stille og rolig.
Entre: Direkte og enkel ankomst med heis fra garasje eller blokkdør. Vel innenfor døren blir vi ønsket velkommen inn med en lys entré med god plass til å henge fra seg i stor skyvedørsgarderobe. Entre/gang fører videre til fellesrom, bad og soverom 2.

Stue: Luftig stue med gode gulvflater og luftige vindusflater. Det er nøytrale fargevalg og lys parkett. Her er det god plass til sofagruppe og ekstra møblement som f.eks. lenestol eller hylle, samt fin plass til spisegruppe. Fra stue er det ankomst til innglasset balkong -som er en flott forlengelsen av stuen, innredet med varmelamper. Svært gode solforhold og god plass til utemøbler. Borettslaget har felles takterrasser med sittegrupper og flott utsikt.

Kjøkken: Kjøkkenet er lyst og fint med stor påkostet kjøkkenøy som tar seg godt ut. Svært gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredning glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt utbygget med skap, skuffe og benkeplass. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenøy og god plass til spisebord i tilknytning til kjøkken der du lett kan kommunisere med selskapet når middagen tilberedes.

Bad: Delikat og svært romslig flislagt bad. Her er det downlights i tak, lyse fliser og varme i gulv. Stor innredning med servant, benkeplass på sidene og gode oppbevaringsmuligheter i flere skap. Videre er det toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Soverom: Leiligheten har to soverom av fine størrelser. Meget romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng, nattbord med mer. Sekundær soverommet har god plass til seng og er innredet med garderobeskap. Walk-in closet fra gang mellom hovedsoverom og bad. Innredet med garderobeløsning og vinskap. Oppbevaringsmuligheter: Flere garderobeskap, bod/walk-in i leilighet og sportsbod i garasje.

Forøvrig:
Det er balansert ventilasjon. Filter byttet 2026.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i rørskap på bad og anbefales merket.
Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk og installert vannstoppesystem.
Automatsikringer og 63A hovedsikring.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.
Ingen TG3. Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er ikke utbedrings behov siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skade plutselig oppstå.
- Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Parkering
Fast garasje parkeringsplass medfølger.

Modernisering og påkostninger
I nåværende eiers tid:
-Forlenget kjøkken-øy og satt inn skap for oppbevaring på øyen.
-Satt i skyvedørs garderobeskap i gang.
-Innredet bod/walk-in med oppbevaringssystem.
-Ny komfyr 2020.
-Balkong er blitt innglasset.
-Borettslaget har oppusset fellesområder i 2025.
2020-2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Nei. Eventuell kommentar: Det foreligger et vannmerke i taket. Vannmerket skyldes et uhell der det ble sprutet vann på taket.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja. Beskriv: Innglassingen på balkongen er ikke helt tett. Når det regner mye, kommer det vann inn enkelte steder.
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Ja. Beskriv: Det er en sprekk i taket i walk-in-garderoben. Den har vært der siden jeg flyttet inn. Det har ikke vært noen endring siden da.
Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport og salgsoppgave ved siste gang leiligheten var solgt.
Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Nei. Eventuell kommentar: felleskostnadene er vedtatt å øke med ca 300 kr pr enhet pr måned fra juni 2026.

Bygningssakkyndig
Håvar Berg-Larsen

Byggemåte
Bygning med arealer over 7 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 6 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem. Bygningen er oppført i 2007, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning av steni plater. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør. Smøring/normalt vedlikehold er påregnet. Innglasset balkong med metall og glass vegg på ca 13m2. Spaltegulv av impregnert terrassebord over betongdekke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Alle møbler kan selges med mot tillegg.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.
Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Strøm. Varmekabler. Det er balansert ventilasjon.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 787,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer det meste, blant annet: Kommunale avgifter, Renovasjon, Eiendomsskatt, Utvendig forsikring av bygg,, Drift/vedlikehold fellesarealer utvendig, Vask og vedlikehold fellesarealer, Forretningsgebyr, Avdrag og Renter fellesgjeld med mer.

Felleskostnader fordelt:
Renter Lån 2: 4 826
Avdrag lån 2: -1 028
Renter Lån 2: -3 831
Drift/vedlikehold: 5 956
Avdrag lån 1: 942
Avdrag lån 1: -936
Renter Lån 1: -3 698
Avdrag lån 2: 1 307
Renter Lån 1: 3 722
Tilleggsytelser: Fiber Access: 85
Vedlikehold likt fordelt: 250
Parkering 1: 150

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 003 828,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 015 310,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Borettslaget

Om borettslaget
E-post: sjogata6@gmail.com
Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.
Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har normalt en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt Nobl for mer informasjon.
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 253 314,-pr. 27.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131264567, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 125
Saldo per 27.04.2026: 51 825 083
Andel av saldo: 5 656
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2057)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 163 429
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 881 138
Flytende rente
Individuell nedbetaling kan foretas. Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 12131264559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 125
Saldo per 27.04.2026: 85 459 867
Andel av saldo: 247 659
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2057)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 923 541
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 914 890
Flytende rente
Mulighet for IN-betaling. Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

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

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

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

Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Fellesformue
Kr 54 118,- pr. 27.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I generalforsamling dokumenter vedlagt i salgsoppgave ligger informasjon om regnskap, budsjett med mer. Borettslaget har en god økonomi. Disponible midler er på kr. 4.552.718. Årsresultat 2025 viser et resultat på kr.1.732.355. 2025 budsjettet var resultat på 3.451.182,-, avviket mot budsjett skyldes i hovedsak kostnader knyttet til oppgradering av korridorer i 3. og 6 etg, samt oppgradering av felles terrasse i 7.etg.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Som interessent bør du sette deg spesielt inn i borettslagets husordensregler. Det foreligger blant annet regler rundt dyre forhold og tidspunkter for at det skal være stille i bygget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Følge borettslagets regler og være med på dugnader.

Dyrehold
Styret kan tillate ett husdyr/kjæledyr pr. hushold dersom gode grunner taler for det. Søknad sendes styret før dyreholdet starter. Les om dyrehold i punkt 3.4 i husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1227355

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 525 kvm (Eiertomt)
Blokk med næring nederst og leiligheter over -felles takterrasse for beboere.

Adkomst
Adkomst til eiendommen direkte fra Sjøgata, eller fra garasje med heis og trapp opp til leilighet.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og urban beliggenhet i hjerte av Bodø. Boligen ligger "midt i smørøyet" med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. Et attraktivt sted å bo for beboere i alle aldersgrupper. Fra eiendommen er det ca. 50 meter til havet, 150 meter til småbåthavna, og i umiddelbar nærhet finner du Glasshuset. Det er også kort vei til Nordland sentralsykehus, Bodø lufthavn, Stormen kulturhus og bibliotek, samt Hurtigruten for å nevne noe.

Rensåsparken ligger i nærheten og er byens største parkområde. Her arrangeres den Parkfestivalen, og på nyttårsaften er det fakkeltogets endestasjon med påfølgende rakettoppskyting i regi av kommunen. Ellers er det treningssenter i huset og en kort sykkeltur unna ligger Aspmyra med fotballbaner. Det er ca. 2 km til Breivika, Bodø bystrand og golf spiller du hos Bodø Golfpark.

Det er ca. 9 km til Universitetet i Nordland hvor du også finner Politihøgskolen. Ønsker du å benytte deg av omkringliggende friluftsområder bør du legge turen til Maskinisten friluftsområde. Her ifra kan du ta deg inn til Keiservarden, Løpsfjellet, Skautuva eller Junkertoppen. På Burøya ligger Nyholmen skandse (Festning) som man kan besøke, og er godt synlig fra leiligheten.

Servicetilbud:
I byggets første etasje finner man Rema 1000, kafe og butikker m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Koch Kjøpesenter og Glasshuset et rikt og variert utvalg av butikker og kafeer. I området er det også hyggelige restauranter og puber. Sentrumslegene ligger i byggets 2. etasje samt tannlege.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og båt. Nærmeste bussholdeplass er Bodø sentrumsterminalen som ligger ca. 80 meter fra bygget. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Aspmyra, 4 min til City Nord, 5 min til Bodø lufthavn, 9 min til Maskinisten, 12 min til UIN, 13 min til Geitvågen og 28 min til Saltstraumen.

Eiendommen har gangavstand til Aspåsen barneskole, Østbyen barneskole, Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående. Det tar ca. 12 min med bil til Bodin videregående skole og maritime fagskole, hvor du også finner Nord universitet.

Bebyggelse
Nærområde bestående av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Skoler:
Aspåsen skole (1-7 kl.) 9 min gange
354 elever, 21 klasser 0.8 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 14 min gange
79 elever, 8 klasser 1.2 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 22 min gange
258 elever, 17 klasser 1.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 11 min gange
280 elever, 27 klasser 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 13 min gange
90 elever, 6 klasser 1.1 km
Bodø videregående skole 9 min gange
1316 elever, 73 klasser 0.8 km

Norges Toppidrettsgymnas Bodø 13 min gange

Offentlig transport:
Bodø sentrum regionbuss 2 min gange
Linje 100, 200, 300, 400 0.2 km
Bodø stasjon 8 min gange
Linje F7, R75 0.7 km
Bodø lufthavn 19 min gange

Barnehager:
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 9 min gange
33 barn 0.7 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie... 9 min gange
21 barn 0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 11 min gange
98 barn 0.8 km

Dagligvare:
Rema 1000 Sentrumsgården 0 min gange
Eurospar Koch Bodø 2 min gange

Sport:
Aspåsen skole 9 min gange
Asphaugen videregående skole g... 9 min gange
Feel24 Balanse 0 min gange
SKY Fitness Bodø 2 min gange
Opplevd trygghet: Veldig trygt 81/100
Kvalitet på skolene: Bra 67/100
Naboskapet: Høflige 58/100
Kollektivtilbud: Veldig bra 79/100
Kvalitet på barnehagene: Veldig bra 76/100
Kulturtilbud: Bra 73/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.10.2008. Samt ferdig attest på balkong datert: 06.01.2021
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere bod i hovedleilighet er gjort om til walk-in closet. Tidligere balkong er innglasset. Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret på hviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Delareal: 5 130 m, Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende.
Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026-2038.
Reguleringsplaner: Eldre reguleringsplan, Navn: Nerbyen. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Delareal 2 543 m, Formål Bolig/Forretning/Kontor, Feltnavn B6. Delareal 22 m, Formål Bolig/Forretning/Kontor, Feltnavn B/F/K. Delareal 22 m, Formål Bevaring av bygninger, Feltnavn BVB. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon, driveplikt eller odelsrett.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/138/654:
25.09.1936 - Dokumentnr: 801860 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

06.03.1941 - Dokumentnr: 100314 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:951

10.12.1951 - Dokumentnr: 102233 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:1464

08.06.2007 - Dokumentnr: 459442 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:1464
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2260

11.06.2007 - Dokumentnr: 465577 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2007 - Dokumentnr: 545029 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 410/17272
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3283/17272
Snr: 3

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2059/17272
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 11520/17272
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke med ekstra markedsføring kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Boligfotopakke m/video kr. 5 000,-

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport estimert kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

Megler
Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sjøgata 6

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
354 elever, 21 klasser	0.8 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	**14 min**
79 elever, 8 klasser	1.2 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	**22 min**
258 elever, 17 klasser	1.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	**11 min**
280 elever, 27 klasser	0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	**13 min**
90 elever, 6 klasser	1.1 km
Bodø videregående skole	**9 min**
1316 elever, 73 klasser	0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**13 min**

Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss	**2 min**
Linje 100, 200, 300, 400	0.2 km
Bodø stasjon	**8 min**
Linje F7, R75	0.7 km
Bodø lufthavn	**19 min**

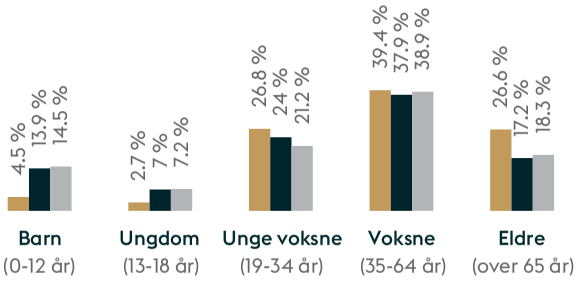
Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	**9 min**
33 barn	0.7 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie...	**9 min**
21 barn	0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år)	**11 min**
98 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	**0 min**
Eurospar Koch Bodø	**2 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Aspåsen skole	9 min
Asphaugen videregående skole g...	9 min
Feel24 Balanse	0 min
SKY Fitness Bodø	2 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sjøgata 6 , 8006 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 654

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1582 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1305

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

ENERGIMERKE

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

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



Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Norsk takst

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning med arealer over 7 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 6 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2007, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning av steni plater. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 19 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

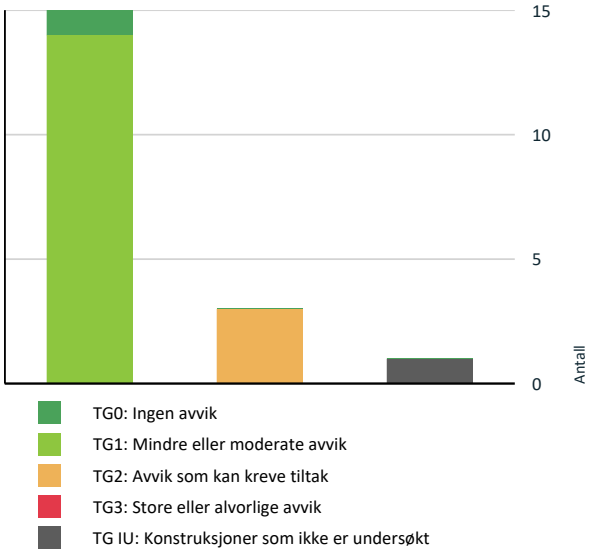
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere bod i hovedleilighet er gjort om til walk-in closet.
Tidligere balkong er innglasset.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med metall og glass vegg på ca 13m2.
Spaltegulv av impregnert terrassebord over betongdekke.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stue/kjøkken og målt ca 10mm høydeforskjell.
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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk.
Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk.
Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.
Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har stålprofilhimling.
Gjør oppmerksom på litt merker i himling, denne typen plater er svært følsom og flekker fester seg lett, funksjon er ivaretatt og utskifting blir av kosmetiske grunner.



Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm

Vurdering av avvik:

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

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

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

Det anbefales på generelt grunnlag fortsatt bruk av dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Dette for å ta ned vannbelastningen på underliggende membran.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke målt da, veggene er av gips med stål bindingsverk. Det ble gjort fysisk observasjon inne i veggen uten å oppdage avvik. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.









KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via balansert ventilasjonsanlegg.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i rørskap på bad og anbefales merket.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Filter byttet 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen er basert på at ventilasjonsanlegg er over 15 år, og selv om anlegget fungerer slik det skal per i dag kan det på grunn av alder plutselig oppstå vedlikehold/utskiftningsbehov

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke utbedrings behov siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skade plutselig oppstå.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk og installert vannstoppesystem.

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 og 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 9 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 I hovedsak som fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



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

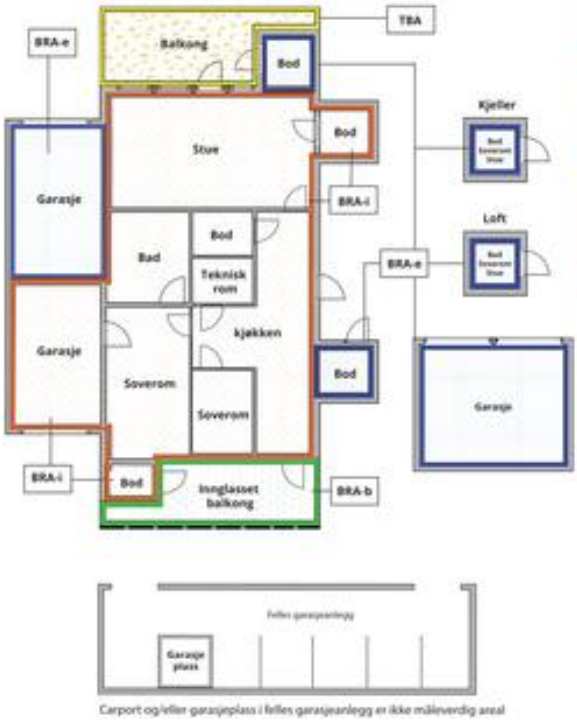
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	75		13	88	
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**	**13**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, walk-in closet, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighet har egen parkering i parkeringskjeller rett ved sin bodplass. Parkeringsareal tas ikke med da det ikke er omsluttende vegger.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere bod i hovedleilighet er gjort om til walk-in closet. Tidligere balkong er innglasset.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring til selger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	75	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Heather Hebbert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	654		0	2566.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjøgata 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991211551			Hebbert Heather Wendy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

PERSONVERN

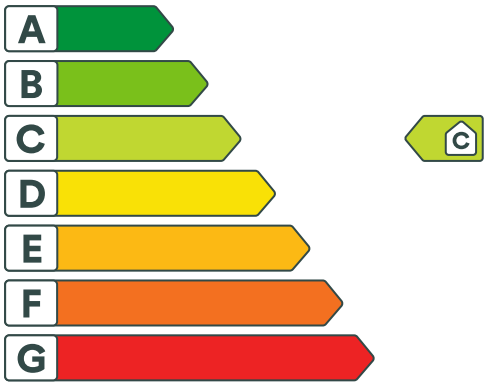
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse	
Sjøgata 6, 8006 BODØ	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278716**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19578984**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **654**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0602**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
109,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,12 kWh/m²	**9 384 kWh**



Sjøgata 6, 8006 BODØ

Detaljering

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

Sjøgata 6, 8006 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heather Wendy Hebbert	9578-5997-4-325383	2026-04-21 19:51:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
35-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøgata 6, 8006 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Heather Hebbert

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25518212
Forsikret i: Sparebanken1 NN

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger et vannmerke i taket. Vannmerket skyldes et uhell der det ble sprutet vann på taket.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Innglassingen på balkongen er ikke helt tett. Når det regner mye, kommer det vann inn enkelte steder.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i taket i walk-in-garderoben. Den har vært der siden jeg flyttet inn. Det har ikke vært noen endring siden da.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport og salgsoppgave ved siste gang leiligheten var solgt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: felleskostnadene er vedtatt å øke med ca 300 kr pr enhet pr måned fra juni 2026

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heather Wendy Hebbert	**2026-04-21**

Identifikasjon

Heather Wendy Hebbert

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

VEDTEKTER

for Sjøgata 6 borettslag org nr 991211551
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.04.07, endret 25.05.10, 30.04.13, 13.03.17, 10.04.18, 26.05.20, sist endret 20.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sjøgata 6 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte eie opp til tjue prosent av andelene, Jfr. Borettslagsloven § 4-3. Dette kommer i tillegg til andeler som eies etter Borettslagslovens § 4-2.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Styret kan utstede gebyrer på inntil kr 1.500,- til den enkelte andelseier ved brudd på avfallsrommets kildesortering, avfall som kastes på gulv, eller hensetning av avfall/gods utover vanlig husholdning. Ved hensetning av gods på borettslagets fellesareal gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 4.000,- til den aktuelle andelseier. Dersom en berettiget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn andelseier i borettslaget, gis styret adgang til å utstede gebyr til andelseier som angivelig knytter

vedkommende til borettslaget. Herunder vil andelseier som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseieren kan ikke uten særskilt samtykke fra styret overlate bruken av boligen til leietakere under 25 år.

4-3 Parkeringsretter

(1) Omsetning eller fremleie av parkeringsretter på borettslagets område U2 kan kun skje til andre andelseiere i borettslaget. En andelseier som selger sin andel, og som flytter ut av borettslaget, kan ikke beholde sin parkeringsrett. Denne må senest selges ved andelsoverdragelsen. Ingen andelseier kan disponere mer enn 1 stk. parkeringsrett. Unntak gjelder for andelseiere som pr. 13. mars 2017 var eier av mer enn en parkeringsrett.

(2) Alle overdragelser eller fremleie av parkeringsretter skal behandles av styret.

(3) Styret kan utarbeide nærmere regler for bruk av parkeringsanlegget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Overholder ikke andelseieren sine plikter etter denne paragraf, har borettslaget rett til å igangsette nødvendig arbeid for andelseiers regning. Andelseier kan ikke nekte borettslaget adgang til leiligheten for å utføre slikt arbeid.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **2-4** styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for to år, og kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg med funksjonstid 1 år. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Valgkomité
Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer som velges i den ordinære generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå medlemmer til styret for generalforsamlingen, samt fremme forslag til styrehonorar. Styret utarbeider instruks for valgkomiteen. Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 1 år. Som medlemmer av valgkomiteen kan også personer som ikke er andelseiere velges.

8-6 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Sjøgata 6 Borettslag
Sjøgata 6,
8006 Bodø
sjogata6@gmail.com www.sjogata6brl.no

TRIVSELSREGLER

Sjøgata 6 Borettslag

1 FORMÅL OG PLIKTER

1.1 Formål

Trivselsreglene skal sikre trivelig bomiljø der ingen tar seg til rette på andres bekostning. Andelseiere og beboere har krav på orden, ro og hygge i eget hjem og skal respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

1.2 Andelseiers og beboers plikter

Borettslagets vedtekter har bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar, herunder egne regler og søknadsskjema for fremleie.

Andelseier/beboer plikter å behandle boligen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de trivsels- og ordensregler borettslaget fastsetter. Den enkelte andelseier/ beboer er også ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, i fellesarealene og på eiendommen for øvrig.

Andelseier/beboer skal påse at trivselsreglene etterleves av husstanden og andre som er gitt adgang til leiligheten. Andelseier som ikke selv bor i leiligheten, skal informere leietaker særskilt om trivselsreglene og eventuelle andre forhold av betydning, og føre nødvendig tilsyn med at reglene overholdes.

Meldinger fra styret eller forretningsfører som berører husorden og trivsel, eks. i rundskriv, brev, e-post eller oppslag, gjelder på samme vis som trivselsreglene.

1.3 Overtredelse av trivselsreglene

Gjentatte overtredelser av trivselsreglene er grunnlag for opphør av boforholdet i borettslaget. Styret vil herunder kunne trekke tilbake tillatelse til bruksoverlating og gi pålegg om å fraflytte leiligheten i henhold til Borettslagslovens § 5-9. I siste instans kan dette medføre at tvangssalg av boligen iverksettes.

Brudd på trivselsregler som ønskes fulgt opp rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så etter behov ta opp forholdet med andelseier og eventuelle leietakere – eventuelt med skriftlig advarsel.

2 ANSVARSFORHOLD

2.1 Ansvarsforhold ved skade

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom som skyldes manglende forebygging eller uaktsomhet av andelseier selv eller noen han/hun har gitt adgang til eiendommen. Dette gjelder også økonomiske krav som måtte oppstå som følge av brudd på trivselsreglene.

Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak og reparasjoner. Så sant det er praktisk mulig, skal andelseier varsles.

2.2 Egenandel vannskader

Skade begrenset til egen leilighet dekkes normalt av eiers/leiers innboforsikring. Mer omfattende skader utover egen leilighet vil normalt dekkes av borettslagets forsikring. Den til enhver tid gjeldende egenandelen vil bli krevd refundert fra ansvarlig andelseier.

3 RO OG ORDEN – BRUK AV FELLESOMRÅDER ETC

3.1 Støy

Det skal være ro i bygget fra klokken 23:00 til 07:00 mandag til fredag og fra klokken 00:00 til 09:00 lørdag og søndag. Dette gjelder også korridorer, fellesterasser og andre fellesområder.
Andelseiere/beboere skal varsle naboer minst ett døgn i forkant av et eventuelt selskap som kan skape forstyrrelser. Boring i betong, hamring og annet arbeid som medfører sterk støy, kan bare utføres i tidsrommet 08:00 til 19:00 på hverdager, 09:00 til 15:00 på lørdager. Søn- og helligdagsfreden skal overholdes.

3.2 Avfall og tilsmussing

Husholdningsavfall skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det legges i riktig beholder i søppelrommet. Annet avfall må hver og en selv besørge fjernet.
Søl eller annen tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller ut over det som er vanlig må den ansvarlige umiddelbart fjerne.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snusposer eller lignende på eiendommens fellesarealer, heller ikke fra balkonger og vinduer.

3.3 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogner, ski og lignende skal ikke plasseres i ganger, trapperom etc. eller på annen måte være til hinder for beboerne. Dette skyldes bl.a. kravet om frie rømningsveier.

Det er etablert sykkelparkering i U1, med begrenset plass til sykler. Området er forbeholdt sykler som er i jevnlig bruk og skal ikke brukes til langtidslagring. Borettslaget har ikke ansvar for eiendeler etterlatt i fellesarealene.

3.4 Husdyrhold/kjæledyr

Styret kan tillate ett husdyr/kjæledyr pr. hushold dersom gode grunner taler for det. Søknad sendes styret før dyreholdet starter. Forutsetningen for godkjenning er at dyret skjøttes forsvarlig og ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. Eventuelle etterlatenskaper må fjernes umiddelbart. Eier er ansvarlig for å erstatte eventuelle skader dyret måtte påføre borettslagets eller annen andelseiers eiendom.

3.5 Grilling, åpen flamme
Bruk av trekullgrill (herunder engangsgriller) på leilighets- og fellesterrasser er forbudt.

Elektrisk eller gassgrill skal brukes slik at naboer ikke blir plaget av røyk og os. Det samme gjelder røyking på terrassene og ut fra leilighetsvinduer.

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller eller fellesterasser er ikke tillatt.

3.6 Fasader
Fasaden kan ikke endres/vedlikeholdes uten styrets godkjennelse. Parabol, TV-antenne eller andre utvendige antenner er ikke tillatt. Montering av varmepumpe krever godkjenning fra styret.

Rekkverk, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting av matter, tøy, sengeklær etc.

3.7 Kjellerboder
Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for andre å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger m.m. Beboer må være forberedt på at styret/vaktmester trenger tilgang til boden.

Inventar, møbler, klær etc., som settes igjen i fellesområder og bodganger vil bli kastet.

4 BO-OMRÅDET / LEILIGHETENE

4.1 Adgangskontroll
Adgang til boligdelen i 3-8 etasje via heis eller trapp er utstyrt med tilgangskontroll for å hindre uvedkommende. Uvedkommende må ikke gis tilgang gjennom låst ytterdør, heis eller grind i trapp. Nødutganger skal ikke brukes til vanlig utgang/inngang.

4.2 Innvendig vedlikehold
Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, varmekabler og synlige rørledninger og avløpsrør. Skader som følge av feil på- eller feil bruk av installasjoner eller gjenstander som andelseier/beboer har brakt inn i leiligheten eller eiendommen er andelseiers/beboers ansvar. Herunder elektriske eller vanntilknyttede apparater og installasjoner, samt akvarier, badeinnretninger etc.

4.3 Vannrør, sluk og toaletter
Fett, kaffegrut, eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Uvedkommende ting skal heller ikke kastes i toaletter, der det kun skal brukes toalettpapir.

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.

Andelseier/beboer blir holdt økonomisk ansvarlig for tette eller frosne rør som oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.

4.4 Lekkasjer og stoppekraner
Dersom stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart ved vannrørbrudd må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle husstander plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens stoppekran er. Den er normalt plassert i vannsentralskap montert i tak eller på vegg på badet i leiligheten.

Vedtatt av styret i Sjøgata 6 Borettslag 8.4.21
Trivselsreglene erstatter tidligere husordensregler.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Sjøgata 6 Borettslag

Mandag 13.04.2026, kl. 17:00 Sted: Digital avstemming via Nobl.no og Minside

Styret inviterer til digital Generalforsamling.

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. 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 generalforsamling:

- **Generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra Mandag 13. April kl. 18:00 til Tirsdag 14. April kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen 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 «Generalforsamling» - 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 generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant i høringsperioden. Den er åpen Fredag 10 April kl 08.00 til Søndag 12 April kl 20.00.**
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Gjennomføring av manuell generalforsamling:

- **Generalforsamlingenvil være åpen for avstemming fra Mandag 13. April kl. 18:00 til Tirsdag 14. April kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som skal delta manuelt ha mottatt en komplett saksliste på sin mail eller at den er lagt i postboksen.
- Her fremgår alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen..
- Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger.
- Etter endt stemmeavgivning sendes skjemaet på mail til Sjogata6@gmail.com eller legges i postboksen til Sjøgata 6 Borettslag.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersomen 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 generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant i høringsperioden. Den er åpen Fredag 10 April kl 08.00**

til Søndag 12 April kl 20.00.
- 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

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)).

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 235.000,-

Forslag til vedtak: Styret foreslår uendret styrehonorar på kr 235.000,- for perioden 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, Geir Steinar Hanssen
Styremedlem, Lillian Fagerheim
Styremedlem, Tor Kåre Solbjørg
Styremedlem, Henning Tennes

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Steinar Hanssen er på valg

Forslag til vedtak: Geir Steinar Hanssen velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Lillian Fagerheim er på valg

Forslag til vedtak: Lillian Fagerheim velges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Tove Støver og Jørn Amdam fra valgkomiteen er på valg

Forslag til vedtak: Tove Støver og Jørn Amdam velges som valgkomite for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Sjøgata 6 borettslag
sjogata6@gmail.com

Årsmelding 2025.

1. Styrets arbeid

Styret har i denne perioden bestått av:
Geir Steinar Hanssen. Styreleder
Lillian Fagerheim. Nestleder
Tor Solbjørg. Styremedlem
Henning Raymond Tennes. Styremedlem

Møtevirksomhet:
Styret har i løpet av året gjennomført 6 styremøter og behandlet 42 saker.

Administrative oppgaver:
I 2025 har det vært en god del forvaltningsoppgaver og da i regi av Newsec.
En del av styrets arbeid er å godkjenne nye andelseiere, behandle søknader ang. bruksoverlatelser.
Det skal bestilles nye nøkler og adgangsbrikker, og det skal produseres nye dør- og postkasseskilt.
En viktig oppgave er oppfølging av Bevar HMS.
Det er også en del felles administrative oppgaver i samhandling med NOBL.

Samarbeid med Seksjonssameiet.
Borettslaget er største seksjonseier i Seksjonssameiet Sjøgata 6 og har derfor to representanter i styret. Styrets sammensetning er:

Jan-Kristian Kløkstad (advokat). Styreleder
Trond Amundsen. Representant for næring.
Rolv Præsteng. Representant for næring.
Geir Steinar Hanssen. Representant for Borettslaget.
Henning Raymond Tennes. Representant for Borettslaget.
I løpet av dette driftsåret er det gjennomført 3 styremøter.

Styrets hovedaktivitet har gjennom året vært vedlikehold og oppgraderinger av bygget.

Sameiets driftsutvalg.
Driftsutvalget er den operative delen av Sameiet og skal være aktive med behandling/oppfølging av saker som blir utarbeidet i samhandling med Newsec.
I 2025 har det vært både store og mindre utbedringsoppgaver hvor den største var å få tettet lekkasjene på taket over 8.etg., samt vegger på ventilasjonsanlegget.

2. Andelsoverdragelser og bruksoverlatinger (utleie)

I 2025 er det 10 leiligheter som har fått nye andelseiere. I tillegg er det godkjent 6 bruksoverlatinger (utleie). Det er fortsatt slik at de fleste leilighetene som skifter eiere er 2- og 3-roms.

3. *Årsregnskap 2025*

Regnskapet viser et resultat på kr.1.732.355,- for 2025. Til sammenligning viser budsjett for 2025 et beregnet resultat på kr.3.451.182-.
Disponible midler er kr.4.552.718,- som er en nedgang på kr.526.319, - sammenlignet med 2024.
Se spesifikasjon for disponible midler i årsregnskapet.

Avviket mot budsjett skyldes i hovedsak kostnader knyttet til oppgradering av korridorene i 3. og 6. etg. samt oppgradering av fellesterrassen i 7.etg.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

4. *Andre tiltak*

Info fra styret.
I 2025 er det blitt sendt ut 2 info til andelseierne. Den samme informasjonen er hengt opp i infotavlene ved heisene i hver etasje samt lagt ut på vår hjemmeside www.sentrumsgarden.no

I tillegg er det sendt ut e-poster til alle andelseierne når det har vært behov for mere informasjon.

Vedlikehold
En stor oppgave i 2025 har vært å få stoppet vanninntrenging i leiligheter i 8.etg. Her er vi ikke kommet helt i mål. Det må nye plater på ventilasjonsanlegget.

I 2025 har vi fått oppgradert vår fellesterrasse i 7.etg. Så når våren og sommeren nærmer seg håper vi at den blir brukt og er til vår felles glede. Vi har også fått pusset opp korridorene i 3. og 6.etg.og vil fortsette med de andre etasjene i 2026.

Daglig drift av borettslaget.
I tillegg til de administrative oppgavene har styret også mange daglige gjøremål som må utføres. Oppfølging av gulvvask i U2, heisproblemer, overvåke og delta i reparasjon av ladeanlegget, hjelpe til ved strømutkobling, problem med nett-tilkobling, portåpnere, årlig filterskifte, brannalarm, brannberedskap osv, osv. I tillegg må nevnes søppelrommet hvor det til tider er sorteringsproblemer.

5. *Sluttkommentar*

Prosjekt «Sjøgata» nærmer seg rundkjøringen i Bankgata, men der er en god del arbeid som gjenstår. Når sluttresultatet foreligger vil det gi oss beboere og næringsdrivende et stort løft med økt attraktivitet og aktivitet. Gjennom 2025 har fokuset vært å utbedre og sikre bygningsmassen vår gjennom de pågående renoveringsarbeidene. Prosjektene skrider frem som planlagt og vi ser frem til å ferdigstille både interne og eksterne oppgraderinger. Dette er nødvendige investeringer som vil gi oss økt bokomfort.
Det er fortsatt beboere som informerer oss når noe uønsket skjer i bygget. Det setter vi i styret veldig stor pris på. Dette gir oss alle et tryggere sted å bo. Veldig bra, og fortsett med det.

Bodø, den 24.mars 2026
Styret i Sjøgata 6 borettslag

Geir S. Hanssen	Lillian Fagerheim	Tor Solbjørg	Henning R. Tennes
styreleder	nestleder	styremedlem	styremedlem
Sign.	Sign.	Sign.	Sign.

2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 473 652	6 270 384	6 473 113	7 137 311
Innkrevde renter/avdrag		8 474 520	8 304 638	9 850 217	9 066 411
Andel avdrag IN-lån	17	378 941	430 848	521 734	0
Strøm elbil		20 981	12 106	15 000	15 000
Parkering		91 800	91 800	91 800	91 800
SUM INNTEKTER		**15 439 894**	**15 109 776**	**16 951 864**	**16 310 522**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	23 565	23 565	23 600	23 565
Styrehonorar	2	230 000	230 000	230 000	230 000
Kontingent	3	40 250	40 250	40 250	40 250
Revisjonshonorar	4	24 594	23 519	24 300	25 455
Forretningsførerhonorar		271 377	276 000	270 900	283 736
Løpende kontrakter	5	637 216	549 592	540 853	589 049
Andre honorar og innleide tjenester	6	3 375	2 400	5 000	5 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	497 993	207 763	315 000	1 115 000
Forsikring	8	16 937	15 494	16 000	17 530
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 494 219	1 488 765	1 485 800	1 690 942
Felleskostnader	10	3 703 110	2 769 056	3 600 000	3 800 000
Andre driftsutgifter	11	61 751	38 841	36 500	52 914
Avskrivning driftsmidler	13	9 007	4 200	0	0
SUM KOSTNADER		**7 013 394**	**5 669 445**	**6 588 203**	**7 873 441**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**8 426 499**	**9 440 331**	**10 363 661**	**8 437 081**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		167 500	174 345	15 000	50 000
Rentekostnader		6 861 644	6 849 798	6 927 479	7 151 662
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-6 694 144**	**-6 675 454**	**-6 912 479**	**-7 101 662**
ARSRESULTAT		**1 732 355**	**2 764 877**	**3 451 182**	**1 335 419**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	246 245 575	246 245 575
Andre anleggsmidler	14	164 000	164 000
Andre driftsmidler	13	299 813	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**246 709 388**	**246 409 578**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	85
Kundefordringer	12	0	99 767
Andre fordringer		2 631	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	4 876 141	5 210 105
Sum omløpsmidler		**4 878 771**	**5 309 957**
SUM EIENDELER		**251 588 160**	**251 719 535**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		575 000	575 000
Annen egenkapital		28 355 893	26 623 537
Sum egenkapital	**16**	**28 930 893**	**27 198 537**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	137 759 387	145 924 136
IN-lån	17	26 914 161	20 708 276
Borettsinnskudd	18	57 657 666	57 657 666
Sum langsiktig gjeld		**222 331 214**	**224 290 078**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		112 121	33 205
Mellomregning		12 106	0
Leverandørgjeld		53 654	21 006
Påløpne renter		38 124	67 673
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		110 048	109 035
Sum kortsiktig gjeld		**326 053**	**230 920**
Sum gjeld		**222 657 267**	**224 520 998**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**251 588 160**	**251 719 535**
Pantestillelser	19	222 331 214	224 290 078

Sted:_____, dato:_____

Geir Steinar Hanssen Styreleder	Henning Tennes Styremedlem	Tor Kåre Solbjørg Styremedlem

Lillian Fagerheim
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**5 079 037**	**4 159 301**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 732 355	2 764 877
Tilbakeføring avskrivninger	9 007	4 200
Kjøp / salg anleggsmidler	-308 818	-3
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-8 164 748	-4 268 995
Korreksjon mot EK	0	3
Andel avdrag IN-lån	6 205 885	2 419 654
B. Årets endringer disponible midler	**-526 319**	**919 736**
C. Disponible midler UB	**4 552 718**	**5 079 037**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 878 771	5 309 957
- Kortsiktig gjeld	-326 053	-230 920
Disponible midler	**4 552 718**	**5 079 037**
- **Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold**	**3 206 106**	**3 101 484**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5050 Honorar	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 565	18 565
Sum	**23 565**	**23 565**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	230 000	230 000
Sum	**230 000**	**230 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 13.10.2024 - 12.10.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	40 250	40 250
Sum	**40 250**	**40 250**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	24 594	23 519
Sum	**24 594**	**23 519**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	102 117	59 331	31 800	58 400
6360 Renhold	174 239	175 413	132 000	180 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	14 000	14 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	6 003	5 800	8 000	6 279
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	70 104	67 734	60 000	73 400
6780 Kontrakter diverse	0	0	12 000	0
6780 Ventilasjon	174 785	130 570	164 033	137 070
6780 Vakthold/brannsikring	0	776	2 420	2 500
6780 Kabel-tv/internett	109 968	109 968	116 600	117 000
Sum	637 216	549 592	540 853	589 049

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 375	2 400
Sum	**3 375**	**2 400**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	7 074	9 232
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	490 919	198 531
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0
Sum	**497 993**	**207 763**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	16 937	15 494
Sum	**16 937**	**15 494**

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	267 500	268 046	300 300	330 330
6320 Renovasjon	641 213	635 213	600 000	600 000
7760 Eiendomsskatt	585 506	585 506	585 500	760 612
Sum	1 494 219	1 488 765	1 485 800	1 690 942

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6390 Andre kostnader lokaler	3 703 110	2 769 056
Sum	**3 703 110**	**2 769 056**

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.
Dette er blant annet andel av kostnader til forsikring, heis, brannsentral(vakthold), revisjon, forretningsførsel, felles energi/strøm, vedlikehold bygning, avsetning til fremtidig vedlikehold.
For ytterligere informasjon. Se regnskap til Eierseksjonssameiet.

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	12 262	7 692
6800 Kontorrekvisita	1 302	3 655
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	13 585	12 225
6890 Annen kontorkostnad	0	649
6900 Elektronisk kommunikasjon	968	1 905
7720 Generalforsamling/årsmøte	18 175	7 430
7740 Øredifferanser	-1	-10
7770 Bank og kortgebyrer	11 997	3 409
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 464	1 886
Sum	**61 751**	**38 841**

Note 12 - Tap på fordringer

	2025	2024
Restanse fellesutgifter	0	99 767
Netto bokført restanse	0	99 767

Note 13 - Andre driftsmidler

	Søppelpresse	Bravida Norge - Ladeanlegg	Høytrykkspylemask	Pergola
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 157	125 994	66 125	0
Årets tilgang :	0	0	0	308 818
Årets avgang :	0	0	66 125	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 157	125 994	0	308 818
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 157	125 994	66 125	9 007
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	299 810
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 007
Anskaffelsesår :	2016	2019	2008	2025
Antatt levetid i år :	5	5	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 2007	
Kostpris 2007	245 601 486
Installering bredbånd 115 enheter	164 000
Rehabilitering / påkostning	31 688
Sikkerhetsventiler/installasjon vannstoppere	391 576
Innglassing av balkonger	220 825
Bokført verdi pr. 01.01.	246 409 575
Bokført verdi pr. 31.12	**246 409 575**

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

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 670 035	2 108 621
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	3 206 106	3 101 484
Sum	**4 876 141**	**5 210 105**

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

Note 16 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	575 000	575 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	26 623 537	23 858 657
Årets resultat	1 732 355	2 764 877
Egenkapital pr. 31.12	**28 930 893**	**27 198 537**

Note 17 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12131264559**	**12131264567**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2057	30.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	110 000 000	110 000 000
Lånesaldo 01.01:	92 111 787	53 812 350
Avdrag i perioden:	6 356 519	1 808 229
Lånesaldo 31.12:	**85 755 268**	**52 004 121**
Saldo 5 år frem i tid:	79 417 045	48 160 465
Andelssaldo 01.01:	1 862 599	18 845 675
Innbetalt IN i perioden:	5 809 079	775 747
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	11 070	367 871
Andelssaldo 31.12:	**7 660 608**	**19 253 551**
Sum pantegjeld for lån:	**93 415 876**	**71 257 672**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 615 991	2 615 991
	1	2 496 898	2 496 898
	1	2 367 245	2 367 245
	1	2 297 199	2 297 199
	1	2 227 865	2 227 865
	1	2 143 771	2 143 771
	1	2 093 444	2 093 444
	1	2 050 274	2 050 274
	1	1 978 486	1 978 486
	1	1 931 253	1 931 253
	1	1 838 481	1 838 481
	1	1 818 119	1 818 119
	1	1 816 314	1 816 314
	1	1 672 254	1 672 254
	1	1 669 887	1 669 887
	1	1 665 453	1 665 453
	1	1 635 486	1 635 486
	1	1 597 111	1 597 111
	1	1 587 266	1 587 266
	1	1 581 408	1 581 408
	1	1 549 936	1 549 936
	1	1 547 413	1 547 413
	2	1 534 796	3 069 592
	1	1 494 951	1 494 951
	1	1 469 342	1 469 342

Pantegjeld

1	1 408 527	1 408 527
1	1 406 333	1 406 333
1	1 404 784	1 404 784
1	1 397 537	1 397 537
1	1 395 027	1 395 027
1	1 392 854	1 392 854
1	1 390 401	1 390 401
1	1 332 867	1 332 867
1	1 329 336	1 329 336
1	1 321 726	1 321 726
1	1 313 264	1 313 264
1	1 263 070	1 263 070
1	1 226 102	1 226 102
1	1 215 533	1 215 533
1	1 211 403	1 211 403
1	1 208 450	1 208 450
1	1 207 339	1 207 339
1	1 203 407	1 203 407
1	1 202 019	1 202 019
1	1 199 410	1 199 410
1	1 195 348	1 195 348
1	1 182 096	1 182 096
2	1 167 914	2 335 828
1	1 163 545	1 163 545
1	1 161 227	1 161 227
1	1 156 448	1 156 448
2	1 152 676	2 305 352
1	1 152 169	1 152 169
1	1 145 251	1 145 251
1	1 144 999	1 144 999
1	1 125 213	1 125 213
2	1 122 904	2 245 808
1	1 118 281	1 118 281
1	1 113 918	1 113 918
1	1 106 523	1 106 523
1	1 103 572	1 103 572
1	1 086 368	1 086 368
1	1 079 432	1 079 432
2	1 076 546	2 153 092
1	1 072 072	1 072 072
1	1 069 533	1 069 533
1	1 068 420	1 068 420
3	1 065 417	3 196 251
1	1 064 663	1 064 663
1	1 060 715	1 060 715
1	1 053 776	1 053 776
1	1 051 158	1 051 158
1	1 049 623	1 049 623
1	1 045 407	1 045 407
1	1 027 423	1 027 423
1	1 020 917	1 020 917

Pantegjeld

1	1 019 371	1 019 371
1	1 018 433	1 018 433
1	1 014 435	1 014 435
1	1 011 967	1 011 967
1	1 009 087	1 009 087
1	995 802	995 802
1	993 515	993 515
1	963 417	963 417
1	958 502	958 502
1	937 858	937 858
1	927 420	927 420
1	893 619	893 619
2	877 159	1 754 318
1	858 551	858 551
1	840 059	840 059
1	835 327	835 327
1	828 043	828 043
1	813 643	813 643
1	776 541	776 541
1	759 815	759 815
1	735 922	735 922
1	709 417	709 417
1	612 094	612 094
1	496 743	496 743
1	393 064	393 064
1	254 191	254 191
1	248 514	248 514
1	467	467

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 127 577 510,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	57 657 666
Sum	**57 657 666**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 222 331 214,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 246 245 575,-.

Resultat og balanse med noter for Sjøgata 6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøgata 6 Borettslag

Styreleder	Geir Steinar Hanssen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Lillian Fagerheim (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Tor Kåre Solbjørg (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Henning Tennes (sign.)	25.03.2026

Til generalforsamlingen i Sjøgata 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøgata 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over 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, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 25. mars 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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:

2026-03-26 00:01:44 UTC+01:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - b10ee4f4-f2e7-430c-b577-f93b2745ce4a

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sjøgata 6 Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 17:00 - Digital avstemming via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Geir Steinar Hanssen
Følgende ble valgt som møteleder: Geir Steinar Hanssen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Lillian Fagerheim

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: 17
Stemmeberettigede tilstede: 17
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 17

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering. 1 eier forlot møtet

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

Totalt antall stemmer: 16

For: 16

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 235.000,-

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 235 000

Avstemming:

For: 15

Mot: 1

Vedtak kr.: 235 000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Steinar Hanssen er på valg

Vedtak:
Avstemming:

For: 16

Mot: 0

Vedtak: Geir Steinar Hanssen valgt som styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Lillian Fagerheim er på valg

Vedtak:
Avstemming:

For: 15

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Lillian Fagerheim valgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Tove Støver og Jørn Amdam fra valgkomiteen er på valg

Vedtak:
Avstemming:

16 stemmer for

Vedtak: Tove Støver og Jørn Amdam valgt som valgkomite for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Tatt til orientering

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sjøgata 6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Geir Steinar Hanssen (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Lillian Fagerheim (sign.)	16.04.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sjøgata 6 Borettslag onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Home Hotell Grand Bodø.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Geir Steinar Hanssen
Følgende ble valgt som møteleder: Tobias Pettersen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marie Brattbakk

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: 17
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 16
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 16

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. Endring av lån 1213.12.64559 og 1213.12.64567

Under årets generalforsamling ble følgende vedtatt i sak 6.1 Reforhandle lånegjeld:

" *Styret gis fullmakt fra Generalforsamlingen til å reforhandle borettslagets lånebetingelser, i samsvar med målsettingene som er beskrevet ovenfor.*"

Disse *målsettingene* var at andelseierne skal få mulighet til å betale ned sin andel av felleslånet, at nedbetalingstid kan forlenges ut over 2045, og at vi bør undersøke muligheten for bedre betingelser i andre banker enn DNB.

Styret har henvendt seg til DNB, Nordea, Danske Bank og SpareBank 1 Nord-Norge, og har fått tilbud fra to av disse, DNB og Nordea.

Tilbudet fra Nordea er et såkalt ballonglån (med rente 5,23 %) som må fornyes/refinansieres etter to år. Dette ville imidlertid ikke være et IN-lån, og dermed innfris ikke forutsetningen om at andelseierne kan betale ned sin andel av felleslånet.

I tilbudet fra DNB er forutsetningene innfridd, det er et IN-lån med flytende rente (pt. 5,59 %) og 32 års løpetid (til 30.06.57) på begge lånene til borettslaget.

Styret diskuterte saken og det var enighet om at bare DNBs tilbud innfrir kravene som ligger i fullmakten gitt fra generalforsamlingen. Styret foreslår å endre løpetiden på begge lånene i henhold til tilbudet fra Dnb, med flytende rente og IN avtale.

Vedtak forutsetter at andelseiere som har betalt inn på IN samtykker endringen av lånene skriftlig.

Vedtak:

Generalforsamlingen i 991 211 551 - SJØGATA 6 BORETTSLAG vedtar å forlenge løpetid på lån 1213.12.64559 NOK p.t NOK 91.111.787,- og 1213.12.64567 NOK p.t NOK 53.447.369,- til løpetid juni 2057 år som annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån er det stilt eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendommer 1804/138/65/4 pål. NOK 220.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon. Innvilgelse av søknad om forlenget løpetid er betinget av skriftlig aksept fra samtlige andelseiere i borettslaget som har innbetalt på IN-ordning.

Generalforsamlingen i 991 211 551 - SJØGATA 6 BORETTSLAG vedtar å inngå IN-ordning på lån 1213.12.64559 Enstemmig vedtatt

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 17.05

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sjøgata 6 Borettslag 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 31 stemmer for og 3 blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 32 stemmer for og 2 blankt.

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 33 stemmer for og 1 blankt.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1 eier forlot møtet.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 34 (4 forlot underveis)
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 34
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 34 (4 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1 eier forlot møtet.

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 Sjøgata 6 Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtak:
Avstemming:

Totalt antall stemmer: 31

Blankt: 3

For: 28

Mot: 0

1 eier forlot møtet.

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

1 eier forlot møtet.

Protokoll ekstraordinært møte for Sjøgata 6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tobias Pettersen (sign.)	04.12.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Geir Steinar Hanssen (sign.)	04.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Sjøgata 6 Borettslag

Onsdag 11.06.2025, kl. 17:00 Sted: Home Hotell Grand Bodø

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. Endring av lån 1213.12.64559 og 1213.12.64567

Under årets generalforsamling ble følgende vedtatt i sak 6.1 Reforhandle lånegjeld:

" *Styret gis fullmakt fra Generalforsamlingen til å reforhandle borettslagets lånebetingelser, i samsvar med målsettingene som er beskrevet ovenfor."*

Disse *målsettingene* var at andelseierne skal få mulighet til å betale ned sin andel av felleslånet, at nedbetalingstid kan forlenges ut over 2045, og at vi bør undersøke muligheten for bedre betingelser i andre banker enn DNB.

Styret har henvendt seg til DNB, Nordea, Danske Bank og SpareBank 1 Nord-Norge, og har fått tilbud fra to av disse, DNB og Nordea.

Tilbudet fra Nordea er et såkalt ballonglån (med rente 5,23 %) som må fornyes/ refinansieres etter to år. Dette ville imidlertid ikke være et IN-lån, og dermed innfris ikke forutsetningen om at andelseierne kan betale ned sin andel av felleslånet.

I tilbudet fra DNB er forutsetningene innfridd, det er et IN-lån med flytende rente (pt. 5,59 %) og 32 års løpetid (til 30.06.57) på begge lånene til borettslaget.

Styret diskuterte saken og det var enighet om at bare DNBs tilbud innfrir kravene som ligger i fullmakten gitt fra generalforsamlingen. Styret foreslår å endre løpetiden på begge lånene i henhold til tilbudet fra Dnb, med flytende rente og IN avtale.

Vedtak forutsetter at andelseiere som har betalt inn på IN samtykker endringen av lånene skriftlig.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen i 991 211 551 - SJØGATA 6 BORETTSLAG vedtar å forlenge løpetid på lån 1213.12.64559 NOK p.t NOK 91.111.787,- og 1213.12.64567 NOK p.t NOK 53.447.369,- til løpetid juni 2057 år som annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån er det stilt eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendommer 1804/138/65/4 pål. NOK 220.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon. Innvilgelse av søknad om forlenget løpetid er betinget av skriftlig aksept fra samtlige andelseiere i borettslaget som har innbetalt på IN-ordning.*

Generalforsamlingen i 991 211 551 - SJØGATA 6 BORETTSLAG vedtar å inngå IN-ordning på lån 1213.12.64559

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes onsdag 11.06.2025 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Sjøgata 6 Borettslag

Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring gjennom Nobl sin portal Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. 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 generalforsamling:

- **generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen 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 «ekstraordinær generalforsamling » - 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 generalforsamlingen 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 Sjøgata 6 Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sjøgata 6 Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Comfort Hotell Bodø, Sandgata 4.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Geir Steinar Hanssen
Følgende ble valgt som møteleder: Tobias Pettersen fra Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen fra Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marie Brattbakk

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: 22
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for perioden 2024/2025 var på kr 235.000 ,-

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 235.000 ,-

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak kr.: 235.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Steinar Hanssen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Geir Steinar Hanssen valgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Tor Kåre Solbjørg og Henning Tennes er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Tore Kåre Solbjørg og Henning Tennes valgt for 2 år

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

Styreleder: Geir Steinar Hanssen, 2025, 1 år

Styremedlem: Lillian Fagerheim, 2024, 2 år

Styremedlem: Tore Kåre Solbjørg, 2025, 2 år

Styremedlem: Henning Tennes, 2025, 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Det velges to personer til valgkomiteen.

Tove Støver og Jørn Amdam er på valg

Vedtak:
Avstemming: akklamasjon

Vedtak: Tove Støver og Jørn Amdam

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Reforhandle vår lånegjeld.

Vår lånegjeld er pr. 31.12.2024 kr.150 193 132,-. Dette er fordelt på to lån i DNB Bank ASA med følgende oppsett:

Lån I: Annuitetslån Kr.92 111 787,-

Opptaksår 2012.

Rentesats RenteSwap 2,95% +1,2% Frem til 30.09.2025

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Lån II: Annuitetslån Kr.58 081 345,-

Opptaksår 2012.

Rentesats Flytende rente 5,39%

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Renteswapavtalen utgår 30.09.2025 og vi må starte prosessen med reforhandling.

Det var enighet i styret om at det er viktig å videreføre en form for fastrente på denne delen av pantegjelden. Styrets medlemmer mener også det bør legges vekt på at andelseierne skal få mulighet til å betale ned sin andel av felleslånet, at nedbetalingstid kan forlenges ut over 2045, og at vi bør undersøke muligheten for bedre betingelser i andre banker enn DNB. Låneopptak er en generalforsamlingssak,

og styret vil derfor be generalforsamlingen om fullmakt til å reforhandle

låneavtalene.

Vedtak:
Styret gis fullmakt fra Generalforsamlingen til å reforhandle borettslagets lånebetingelser, i samsvar med målsettingene som er beskrevet ovenfor.

6.2 Individuell nedbetaling av andel av felles lån

Jeg foreslår at styret vurderer muligheten for at enkeltandelseiere kan betale ned sin andel av felleslånet ved neste anledning for justering av borettslagets felles lån. Dette vil kunne gi fleksibilitet for beboere som ønsker å redusere sine månedlige fellesutgifter og tilpasse økonomien sin etter egne behov.

Vedtak:
Dette er ivaretatt i styrets sak om reforhandling. Tatt til orientering.

6.3 Individuelt ansvar for bytte av HVAC-filter

Jeg foreslår at borettslaget vurderer å overføre ansvaret for bytte av HVAC-filtre til den enkelte andelseier, i stedet for at dette dekkes av felles vedlikeholdsbudsjett.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

Dette er en ordning som er innført i mange andre borettslag. I min leilighet blir filtrene ofte ikke byttet fordi både jeg og servicereparatøren er enige om at det ikke er nødvendig. Dette har ført til at jeg har fått en opphopning av ubrukte filtre. Per i dag byttes filtre ofte uten vurdering av faktisk behov dersom jeg ikke er til stede, noe som øker kostnadene for fellesskapet unødvendig.

Ved å overføre ansvaret til den enkelte beboer, kan det sikres at filtre byttes kun når det er nødvendig, noe som kan redusere borettslagets totale vedlikeholdskostnader. Styret kan eventuelt utarbeide en veiledning om anbefalte intervaller og kvalitet på filtre.

For å få dette forslaget faglig vurdert ble vår leverandør (GK), samt Newsec (totalforvalter av bygget) forelagt forslaget med følgende tilbakemelding:

Aggregatleverandøren sin oppfordring:

Filterbytte minimum én gang i året
Filtrene som sitter i aggregatet renser luften som kommer inn i boligen ved å fjerne skadelig støv som pollen, bakterier og andre organiske og uorganiske materialer. Når filtrene er blitt nedsmusset kan de inneholde ubehagelige og skadelige partikler. Et nytt og rent filter bidrar til at fukt fjernes lettere fra våtrommet og risikoen for bakterier reduseres. Regelmessig filterbytte er også viktig for aggregatets levetid. Den viktigste jobben du kan gjøre for ventilasjonsanlegget er derfor å bytte filtrene minst én gang i året. På steder med mye støv og forurensning kan det være behov for å bytte to ganger i året. Har man pollenallergi bør en bytte filter både før og etter pollensesong.

I tillegg til aggregatleverandør sin klare oppfordring om minimum ett filterbytte i året kjenner vi beboere i deres borettslag.

Vi vet at mange leiligheter er utleid, samt at det er en del beboere som ikke vil påta seg jobben med filterbytte i aggregatene.

De øvrige borettslag vi har avtale med har ett filterbytte i året, så det må være andre enn «våre» avtalekunder din beboer henviser til.

Vår anbefaling er å bytte filter minimum en gang pr. år

Anbefalingen fra Newsec v/Karl Tore Hustad:

Samme her – har vanskelig for å tro at filteret «er bra», hvis ventilasjonsanlegget har vært i drift 24/7 – 365 dager.

Forutsetter at aggregatet går med anbefalte luftmengder.

Vedtak:

Styrets vurdering.

Ut fra de faglige uttalelsene fra vår leverandør, GK, og Newsec, som er totalforvalter av bygget, er begge skeptiske og negative til å overføre ansvaret til den enkelte andelseier, noe også vi styremedlemmer er. Dette også ut fra en del uheldige erfaringer.

Vedtak:

Styrets innstilling til vedtak vil derfor være at forslaget ikke vedtas. Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18.21

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sjøgata 6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tobias Pettersen (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Marie Brattbakk (sign.)	12.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Sjøgata 6 Borettslag

Mandag 12.05.2025, kl. 18:00 Sted: Comfort Hotell Bodø, Sandgata 4

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)).

Styrehonoraret for perioden 2024/2025 var på kr 235.000 ,-

Styrets innstilling: Styret foreslår ingen endring i styrehonorar.

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, Geir Steinar Hanssen
Styremedlem, Henning Tennes
Styremedlem, Tor Kåre Solbjørg
Styremedlem, Lillian Fagerheim

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Steinar Hanssen er på valg

Forslag til vedtak: Geir Steinar Hanssen foreslås gjenvalgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Tor Kåre Solbjørg og Henning Tennes er på valg

Forslag til vedtak: Tor Solbjørg og Henning Tennes foreslås gjenvalgt for 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Det velges to personer til valgkomiteen.

Tove Støver og Jørn Amdam er på valg

6. INNKOMNE SAKER

To saker ble mottatt etter fristen 11.mars og inngår ikke i årets Generalforsamling. Andelseier vil bli orientert om dette.

6.1 Reforhandle vår lånegjeld.

Vår lånegjeld er pr. 31.12.2024 kr.150 193 132,-. Dette er fordelt på to lån i DNB Bank ASA med følgende oppsett:

Lån I: Annuitetslån Kr.92 111 787,-

Opptaksår 2012.

Rentesats RenteSwap 2,95% +1,2% Frem til 30.09.2025

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Lån II: Annuitetslån Kr.58 081 345,-

Opptaksår 2012.

Rentesats Flytende rente 5,39%

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Renteswapavtalen utgår 30.09.2025 og vi må starte prosessen med reforhandling.

Det var enighet i styret om at det er viktig å videreføre en form for fastrente på denne delen av pantegjelden. Styrets medlemmer mener også det bør legges vekt på at andelseierne skal få mulighet til å betale ned sin andel av felleslånet, at

nedbetalingstid kan forlenges ut over 2045, og at vi bør undersøke muligheten for

bedre betingelser i andre banker enn DNB. Låneopptak er en generalforsamlingssak,

og styret vil derfor be generalforsamlingen om fullmakt til å reforhandle

låneavtalene.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt fra Generalforsamlingen til å reforhandle borettslagets lånebetingelser, i samsvar med målsettingene som er beskrevet ovenfor.

6.2 Individuell nedbetaling av andel av felles lån

Jeg foreslår at styret vurderer muligheten for at enkeltandelseiere kan betale ned sin andel av felleslånet ved neste anledning for justering av borettslagets felles lån. Dette vil kunne gi fleksibilitet for beboere som ønsker å redusere sine månedlige fellesutgifter og tilpasse økonomien sin etter egne behov.

Styrets innstilling: Dette er ivaretatt i styrets sak om reforhandling.

6.3 Individuelt ansvar for bytte av HVAC-filter

Jeg foreslår at borettslaget vurderer å overføre ansvaret for bytte av HVAC-filtre til den enkelte andelseier, i stedet for at dette dekkes av felles vedlikeholdsbudsjett.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

Dette er en ordning som er innført i mange andre borettslag. I min leilighet blir filtrene ofte ikke byttet fordi både jeg og servicereparatøren er enige om at det ikke er nødvendig. Dette har ført til at jeg har fått en opphopning av ubrukte filtre. Per i dag byttes filtre ofte uten vurdering av faktisk behov dersom jeg ikke er til stede, noe som øker kostnadene for fellesskapet unødvendig.

Ved å overføre ansvaret til den enkelte beboer, kan det sikres at filtre byttes kun når det er nødvendig, noe som kan redusere borettslagets totale vedlikeholdskostnader. Styret kan eventuelt utarbeide en veiledning om anbefalte intervaller og kvalitet på filtre.

For å få dette forslaget faglig vurdert ble vår leverandør (GK), samt Newsec (totalforvalter av bygget) forelagt forslaget med følgende tilbakemelding:

Aggregatleverandøren sin oppfordring:

Filterbytte minimum én gang i året
Filtrene som sitter i aggregatet renser luften som kommer inn i boligen ved å fjerne skadelig støv som pollen, bakterier og andre organiske og uorganiske materialer. Når filtrene er blitt nedsmusset kan de inneholde ubehagelige og skadelige partikler. Et nytt og rent filter bidrar til at fukt fjernes lettere fra våtrommet og risikoen for bakterier reduseres. Regelmessig filterbytte er også viktig for aggregatets levetid. Den viktigste jobben du kan gjøre for ventilasjonsanlegget er derfor å bytte filtrene minst én gang i året. På steder med mye støv og forurensning kan det være behov for å bytte to ganger i året. Har man pollenallergi bør en bytte filter både før og etter pollensesong.

I tillegg til aggregatleverandør sin klare oppfordring om minimum ett filterbytte i året kjenner vi beboere i deres borettslag.

Vi vet at mange leiligheter er utleid, samt at det er en del beboere som ikke vil påta seg jobben med filterbytte i aggregatene.

De øvrige borettslag vi har avtale med har ett filterbytte i året, så det må være andre

enn «våre» avtalekunder din beboer henviser til.

Vår anbefaling er å bytte filter minimum en gang pr. år

Anbefalingen fra Newsec v/Karl Tore Hustad:

Samme her – har vanskelig for å tro at filteret «er bra», hvis ventilasjonsanlegget har vært i drift 24/7 – 365 dager.

Forutsetter at aggregatet går med anbefalte luftmengder.

Styrets innstilling: Styrets vurdering.

Ut fra de faglige uttalelsene fra vår leverandør, GK, og Newsec, som er totalforvalter av bygget, er begge skeptiske og negative til å overføre ansvaret til den enkelte andelseier, noe også vi styremedlemmer er. Dette også ut fra en del uheldige erfaringer.

Vedtak:

Styrets innstilling til vedtak vil derfor være at forslaget ikke vedtas.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Sjøgata 6 borettslag
sjogata6@gmail.com
www.sentrumsgarden.no

Årsrapport 2024.

1. Styrets arbeid

Styret har i denne perioden bestått av:
Geir Steinar Hanssen. Styreleder
Lillian Fagerheim. Nestleder
Tor Solbjørg. Styremedlem
Henning Raymond Tennes. Styremedlem

Møtevirksomhet:
Styret har i løpet av året gjennomført 6 styremøter og behandlet 37 saker.

Administrative oppgaver:
Newsec er fortsatt hovedforvalter av Sjøgata 6 og en god del av våre oppgaver er knyttet til dette samarbeidet.
I tillegg er styrets arbeid knyttet til godkjenning av nye andelseiere, behandling av søknader om bruksoverlatelser, bestilling av nye nøkler og adgangsbrikker, og det skal produseres nye dør- og postkasseskilt.
Med vårt nære samarbeid med NOBL er det en del felles administrative oppgaver.

Samarbeid med Seksjonssameiet.
Borettslaget er største seksjonseier i Seksjonssameiet Sjøgata 6 og har derfor to representanter i styret. Styrets sammensetning er:

Jan-Kristian Kløkstad (advokat). Styreleder
Trond Amundsen. Representant for næring.
Rolv Præsteng. Representant for næring.
Geir Steinar Hanssen. Representant for Borettslaget.
Henning Raymond Tennes. Representant for Borettslaget.
I løpet av dette driftsåret er det gjennomført 3 møter i seksjonssameiets styre.

Styrets hovedaktivitet har gjennom året vært vedlikehold og oppgraderinger av hele bygget.

Sameiets driftsutvalg.
Driftsutvalget er den operative delen av Sameiet og skal være aktive med behandling/oppfølging av saker som blir utarbeidet i samhandling med Newsec. I 2024 har det vært både store og mindre utbedringsoppgaver hvor den største var å få tettet lekkasjene på taket over 8.etg., samt vegger på ventilasjonsanlegget.

2. Andelsoverdragelser og bruksoverlatinger (utleie)

I 2024 er det 8 leiligheter som har fått nye andelseiere. I tillegg er det godkjent 6 bruksoverlatinger (utleie). Det er fortsatt slik at de fleste leilighetene som skifter eiere er 2- og 3-roms.

3. *Årsregnskap 2024*

Regnskapet viser et resultat på kr.2.764.877, - for 2024. Til sammenligning viser budsjett for 2024 et beregnet resultat på kr.1.820.588,-.
Disponible midler er kr. 5.079.037, - som er kr. 919.736, - høyere enn ved samme tidspunkt i fjor. Se spesifikasjon for disponible midler i årsregnskapet.

Avviket mot budsjett skyldes i hovedsak mindre aktivitet til vedlikehold av bygget samt utsatte prosjekt i egen regi. I tillegg er det tilbakeført kr.373.906,83 fra Sameiet som er overført fra 2023.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

4. *Andre tiltak*

Info fra styret.
I 2024 er det blitt sendt ut 2 info til andelseierne. Den samme informasjonen er hengt opp i infotavlene ved heisene i hver etasje samt lagt ut på vår hjemmeside www.sentrumsgarden.no

I tillegg er det sendt ut e-poster til alle andelseierne når det har vært behov for mere informasjon.

Vedlikehold
En stor oppgave i 2024 har vært å få stoppet vanninntrenging i leiligheter i 8.etg. Her er vi ikke kommet helt i mål. Det må nye plater på ventilasjonsanlegget. Det har også vært en del arbeid med start på oppgradering/vedlikehold av vår fellesterrasse i 7.etg. Vi er også kommet godt i gang med planlegging av oppgradering av våre korridorer.

Newsec AS som er forvaltningsansvarlig for hele bygget har også i denne perioden jobbet aktivt for å utbedre feil og mangler ved bygget. Det har vært en del fokus på tetting av tak over balkonger samt vedlikehold av fasadeplater samt fasadepuss.

Daglig drift av borettslaget.
I tillegg til de administrative oppgavene har styret også mange daglige gjøremål som må utføres. Oppfølging av gulvvask i U2, heisproblemer, overvåke og delta i reparasjon av ladeanlegget, hjelpe til ved strømutkobling, problem med nett-tilkobling, portåpnere, årlig filterskifte, brannalarm, brannberedskap osv, osv. En av de største oppfølgingsjobbene er søppelrommet. Her er det nesten daglig sorteringsproblemer, hvor beboere ikke følger våre vedtekter/regler.

5. *Sluttkommentar*

I forbindelse med at Bodø ble europeisk kulturhovedstad 2024 har det vært «stille» i Sjøgata. 2024 har vært et hvileår og som har gitt oss et lite pusterom med mindre støy og støv. Arbeidet er nå startet opp igjen og som vil medføre utfordringer for næringsdrivende som har sin aktivitet i Sjøgata. Når sluttresultatet foreligger vil det gi oss beboere og næringsdrivende et stort løft med økt attraktivitet og aktivitet.
Styret registrerer en økende interesse fra beboere som følger med på ting som skjer i bygget og informerer oss i styret. Dette gir oss alle et tryggere sted å bo. Veldig bra og fortsett med det.

Bodø, den 8.april 2025
Styret i Sjøgata 6 borettslag

Geir S. Hanssen	Lillian Fagerheim	Tor Solbjørg	Henning R. Tennes
styreleder	nestleder	styremedlem	styremedlem
Sign.	Sign.	Sign.	Sign.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 270 384	5 813 220	6 269 827	6 473 113
Innkrevde renter/avdrag		8 304 638	7 734 738	8 776 155	9 850 217
Andel avdrag IN-lån	17	430 848	429 178	390 775	521 734
Strøm elbil		12 106	11 942	15 000	15 000
Parkering		91 800	91 650	91 800	91 800
Andre driftsinntekter		0	150	0	0
SUM INNTEKTER		**15 109 776**	**14 080 877**	**15 543 557**	**16 951 864**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	23 565	22 380	23 600	23 600
Styrehonorar	2	230 000	215 000	230 000	230 000
Kontingent	3	40 250	40 250	40 250	40 250
Revisjonshonorar	4	23 519	22 056	23 000	24 300
Forretningsførerhonorar		276 000	291 454	301 700	270 900
Løpende kontrakter	5	549 592	524 737	679 920	540 853
Andre honorar og innleide tjenester	6	2 400	2 278	5 000	5 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	207 763	251 749	230 000	315 000
Forsikring	8	15 494	21 937	0	16 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 488 765	1 461 422	1 537 600	1 485 800
Felleskostnader	10	2 769 056	3 552 932	3 200 000	3 600 000
Andre driftsutgifter	11	38 841	39 678	62 000	36 500
Avskrivning driftsmidler	13	4 200	25 199	10 500	0
SUM KOSTNADER		**5 669 445**	**6 471 071**	**6 343 570**	**6 588 203**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**9 440 331**	**7 609 805**	**9 199 987**	**10 363 661**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		174 345	122 636	15 000	15 000
Rentekostnader		6 849 798	6 207 305	7 394 399	6 927 479
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-6 675 454**	**-6 084 669**	**-7 379 399**	**-6 912 479**
ARSRESULTAT		**2 764 877**	**1 525 137**	**1 820 588**	**3 451 182**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	246 245 575	246 245 575
Andre anleggsmidler	14	164 000	164 000
Andre driftsmidler	13	3	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**246 409 578**	**246 413 775**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		85	2 329
Kundefordringer	12	99 767	-150 175
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	5 210 105	4 821 522
Sum omløpsmidler		**5 309 957**	**4 673 676**
SUM EIENDELER		**251 719 535**	**251 087 450**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		575 000	575 000
Annen egenkapital		26 623 537	23 858 657
Sum egenkapital	**16**	**27 198 537**	**24 433 657**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	145 924 136	150 193 130
IN-lån	17	20 708 276	18 288 622
Borettsinnskudd	18	57 657 666	57 657 666
Sum langsiktig gjeld		**224 290 078**	**226 139 418**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 205	343 878
Leverandørgjeld		21 006	21 810
Påløpne renter		67 673	82 016
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		109 035	66 671
Sum kortsiktig gjeld		**230 920**	**514 375**
Sum gjeld		**224 520 998**	**226 653 793**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**251 719 535**	**251 087 450**
Pantestillelser	19	224 290 078	226 139 418

Sted:_____, dato:_____

Geir Steinar Hanssen
Styreleder

Henning Tennes
Styremedlem

Tor Kåre Solbjørg
Styremedlem

Lillian Fagerheim
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**4 159 301**	**4 555 687**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 764 877	1 525 137
Tilbakeføring avskrivninger	4 200	25 199
Kjøp / salg anleggsmidler	-3	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 268 995	-1 517 544
Korreksjon mot EK	3	0
Andel avdrag IN-lån	2 419 654	-429 178
B. Årets endringer disponible midler	**919 736**	**-396 386**
C. Disponible midler UB	**5 079 037**	**4 159 301**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 309 957	4 673 676
- Kortsiktig gjeld	-230 920	-514 375
Disponible midler	**5 079 037**	**4 159 301**
- **Avsetning til plasseringskonto**	**3 101 484**	**2 995 677**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5050 Honorar	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 565	17 380
Sum	**23 565**	**22 380**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	230 000	215 000
Sum	**230 000**	**215 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 29.09.2023 - 12.10.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	40 250	40 250
Sum	**40 250**	**40 250**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	23 519	22 056
Sum	**23 519**	**22 056**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	59 331	16 372	41 500	31 800
6360 Renhold	175 413	91 862	180 000	132 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	7 000	14 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	5 800	5 536	7 500	8 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	67 734	118 543	123 500	60 000
6780 Kontrakter diverse	0	4 061	20 400	12 000
6780 Ventilasjon	130 570	172 109	179 000	164 033
6780 Vakthold/brannsikring	776	6 285	12 000	2 420
6780 Kabel-tv/internett	109 968	109 968	109 020	116 600
Sum	549 592	524 737	679 920	540 853

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 400	2 278
Sum	**2 400**	**2 278**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	9 232	4 360
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	198 531	155 189
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	42 200
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	50 000
Sum	**207 763**	**251 749**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	15 494	21 937
Sum	**15 494**	**21 937**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	268 046	240 872	265 000	300 300
6320 Renovasjon	635 213	577 544	629 600	600 000
7760 Eiendomsskatt	585 506	643 006	643 000	585 500
Sum	1 488 765	1 461 422	1 537 600	1 485 800

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre kostnader lokaler	2 769 056	3 552 932
Sum	**2 769 056**	**3 552 932**

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.
Dette er blant annet andel av kostnader til forsikring, heis, brannsentral(vakthold), revisjon, forretningsførsel, felles energi/strøm, vedlikehold bygning, avsetning til fremtidig vedlikehold.
For ytterligere informasjon. Se regnskap til Eierseksjonssameiet.

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	7 692	11 089
6800 Kontorrekvisita	3 655	1 380
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	12 225	8 105
6890 Annen kontorkostnad	649	1 529
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 905	1 762
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 430	11 587
7740 Øredifferanser	-10	-1
7770 Bank og kortgebyrer	3 409	4 089
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 886	0
7772 Andre gebyrer	0	138
Sum	**38 841**	**39 678**

Note 12 - Tap på fordringer

	2024	2023
Restanse fellesutgifter	99 767	197
Fordringer andre faktura	0	10 360
Avsetning tap på fordringer	0	-160 732
Netto bokført restanse	99 767	-150 175

Note 13 - Andre driftsmidler

	Søppelpresse	Bravida Norge - Ladeanlegg	Høytrykkspylemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 157	125 994	66 125
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 157	125 994	66 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 157	125 994	66 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	4 200	0
Anskaffelsesår :	2016	2019	2008
Antatt levetid i år :	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 2007	
Kostpris 2007	245 601 486
Installering bredbånd 115 enheter	164 000
Rehabilitering / påkostning	31 688
Sikkerhetsventiler/installasjon vannstoppere	391 576
Innglassing av balkonger	220 825
Bokført verdi pr. 01.01.	246 409 575
Bokført verdi pr. 31.12	**246 409 575**

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

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 108 621	1 825 845
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	3 101 484	2 995 677
Sum	**5 210 105**	**4 821 522**

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

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	575 000	575 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	23 858 657	22 333 520
korreksjon mot EK	3	0
Årets resultat	2 764 877	1 525 137
Egenkapital pr. 31.12	**27 198 537**	**24 433 657**

Note 17 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12131264559**	**12131264567**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	4.15 %	5.59 %
Betingelser:	Swap 2,95 % + margin 1,2 %	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	110 000 000	110 000 000
Lånesaldo 01.01:	92 111 787	58 081 345
Avdrag i perioden:	-0	4 268 995
Lånesaldo 31.12:	**92 111 787**	**53 812 350**
Saldo 5 år frem i tid:	77 459 912	45 685 315
Andelssaldo 01.01:	1 862 599	16 426 020
Innbetalt IN i perioden:	0	2 850 502
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	430 848
Andelssaldo 31.12:	**1 862 599**	**18 845 675**
Sum pantegjeld for lån:	**93 974 386**	**72 658 025**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 647 109	2 647 109
	1	2 526 599	2 526 599
	1	2 395 404	2 395 404
	1	2 324 525	2 324 525
	1	2 254 366	2 254 366
	1	2 169 272	2 169 272
	1	2 118 347	2 118 347
	1	2 074 663	2 074 663
	1	2 002 021	2 002 021
	1	1 954 226	1 954 226
	1	1 860 351	1 860 351
	1	1 839 746	1 839 746
	1	1 837 920	1 837 920
	1	1 803 160	1 803 160
	1	1 692 146	1 692 146
	1	1 685 264	1 685 264
	1	1 679 907	1 679 907
	1	1 654 941	1 654 941
	1	1 616 109	1 616 109
	1	1 606 147	1 606 147
	1	1 590 863	1 590 863
	1	1 568 373	1 568 373
	1	1 565 820	1 565 820
	2	1 553 053	3 106 106

Pantegjeld

1	1 503 889	1 503 889
1	1 486 820	1 486 820
1	1 457 767	1 457 767
1	1 445 444	1 445 444
1	1 425 282	1 425 282
1	1 423 062	1 423 062
1	1 421 495	1 421 495
1	1 421 166	1 421 166
1	1 414 161	1 414 161
1	1 411 622	1 411 622
1	1 409 423	1 409 423
1	1 406 941	1 406 941
1	1 348 722	1 348 722
1	1 337 448	1 337 448
1	1 337 284	1 337 284
1	1 321 122	1 321 122
1	1 270 622	1 270 622
1	1 233 433	1 233 433
1	1 229 992	1 229 992
1	1 225 813	1 225 813
1	1 222 825	1 222 825
1	1 221 701	1 221 701
1	1 217 722	1 217 722
1	1 216 318	1 216 318
1	1 213 678	1 213 678
1	1 209 567	1 209 567
1	1 189 166	1 189 166
2	1 181 807	2 363 614
1	1 177 386	1 177 386
1	1 175 040	1 175 040
1	1 170 205	1 170 205
2	1 166 387	2 332 774
1	1 165 875	1 165 875
1	1 158 874	1 158 874
1	1 158 619	1 158 619
1	1 138 598	1 138 598
2	1 136 261	2 272 522
1	1 131 583	1 131 583
1	1 127 168	1 127 168
1	1 119 685	1 119 685
1	1 116 699	1 116 699
1	1 099 290	1 099 290
1	1 092 272	1 092 272
2	1 089 352	2 178 704
1	1 084 825	1 084 825
1	1 082 256	1 082 256
1	1 081 130	1 081 130
3	1 078 090	3 234 270
1	1 073 333	1 073 333
1	1 071 028	1 071 028
1	1 066 311	1 066 311

Pantegjeld

1	1 063 662	1 063 662
1	1 062 109	1 062 109
1	1 057 843	1 057 843
1	1 039 645	1 039 645
1	1 033 061	1 033 061
1	1 031 497	1 031 497
1	1 030 548	1 030 548
1	1 026 502	1 026 502
1	1 024 005	1 024 005
1	1 015 122	1 015 122
1	1 007 648	1 007 648
1	1 005 334	1 005 334
1	974 878	974 878
1	969 904	969 904
1	949 014	949 014
1	932 964	932 964
1	904 249	904 249
1	898 403	898 403
2	887 593	1 775 186
1	868 764	868 764
1	850 052	850 052
1	845 263	845 263
1	833 012	833 012
1	823 321	823 321
1	785 778	785 778
1	768 853	768 853
1	744 676	744 676
1	713 658	713 658
1	615 753	615 753
1	499 713	499 713
1	255 788	255 788
1	250 000	250 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12131264559 har første avdrag 30.09.2025 med kr 744 554	1	1 679 907	4 519
	1	1 590 863	4 286
	1	1 503 889	4 052
	1	2 647 109	4 022
	1	1 457 767	3 928
	1	1 445 444	3 895
	1	2 526 599	3 839
	1	1 421 166	3 829
	1	2 395 404	3 640
	1	1 337 284	3 603
	1	1 321 122	3 558
	1	2 324 525	3 532
	1	2 254 366	3 426
	1	1 270 622	3 424
	1	1 233 433	3 323
	1	2 169 272	3 296

Pantegjeld

1	2 118 347	3 219
1	1 189 166	3 204
1	2 074 663	3 153
1	2 002 021	3 042
1	1 954 226	2 970
1	1 071 028	2 886
1	1 860 351	2 827
1	1 839 746	2 796
1	1 837 920	2 793
1	1 803 160	2 740
1	1 015 122	2 735
1	1 692 146	2 571
1	1 685 264	2 561
1	1 654 941	2 515
1	932 964	2 514
1	1 616 109	2 456
1	1 606 147	2 441
1	898 403	2 421
1	1 568 373	2 383
1	1 565 820	2 379
2	1 553 053	2 360
1	1 486 820	2 259
1	833 012	2 241
1	1 425 282	2 166
1	1 423 062	2 162
1	1 421 495	2 160
1	1 414 161	2 149
1	1 411 622	2 145
1	1 409 423	2 142
1	1 406 941	2 138
1	1 348 722	2 049
1	1 337 448	2 032
1	713 658	1 923
1	1 229 992	1 869
1	1 225 813	1 863
1	1 222 825	1 858
1	1 221 701	1 856
1	1 217 722	1 850
1	1 216 318	1 848
1	1 213 678	1 844
1	1 209 567	1 838
2	1 181 807	1 796
1	1 177 386	1 789
1	1 175 040	1 786
1	1 170 205	1 778
2	1 166 387	1 772
1	1 165 875	1 772
1	1 158 874	1 761
1	1 158 619	1 761
1	1 138 598	1 730
2	1 136 261	1 727

Pantegjeld

1	1 131 583	1 719
1	1 127 168	1 713
1	1 119 685	1 701
1	1 116 699	1 697
1	1 099 290	1 670
1	1 092 272	1 660
1	615 753	1 659
2	1 089 352	1 655
1	1 084 825	1 648
1	1 082 256	1 645
1	1 081 130	1 643
3	1 078 090	1 638
1	1 073 333	1 631
1	1 066 311	1 620
1	1 063 662	1 616
1	1 062 109	1 614
1	1 057 843	1 607
1	1 039 645	1 580
1	1 033 061	1 570
1	1 031 497	1 567
1	1 030 548	1 566
1	1 026 502	1 560
1	1 024 005	1 556
1	1 007 648	1 531
1	1 005 334	1 528
1	974 878	1 481
1	969 904	1 474
1	949 014	1 442
1	904 249	1 374
2	887 593	1 349
1	499 713	1 346
1	868 764	1 320
1	850 052	1 292
1	845 263	1 284
1	823 321	1 251
1	785 778	1 194
1	768 853	1 168
1	744 676	1 132
1	250 000	674
1	255 788	674

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 123 154 072,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	57 657 666
Sum	**57 657 666**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 224 290 078,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 246 245 575,-.

Resultat og balanse med noter for Sjøgata 6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøgata 6 Borettslag

Styreleder	Geir Steinar Hanssen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Tor Kåre Solbjørg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Henning Tennes (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Lillian Fagerheim (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 generalforsamlingen i Sjøgata 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøgata 6 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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: D6M9B-V7ABJ-9GL5F-S0QB6-O8HUU-MGF9Y

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D6M9B-V7ABJ-9GL5F-S0OB6-O8HUU-MGF9Y

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
2025-04-15 09:10:18 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: D6M9B-V7ABJ-9GL5F-S0OB6-O8HUU-MGF9Y

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.

Boligopplysninger:

Sjøgata 6 Borettslag
Sjøgata 6
8006 BODØ

Vår ref.: 353/610
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Heather Hebbert

Organisasjonsnr: 991 211 551 **Andelsnr:** 91

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 383**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	4 826
	Avdrag lån 2	-1 014
	Renter Lån 2	-3 798
	Drift/vedlikehold	5 566
	Avdrag lån 1	942
	Avdrag lån 1	-936
	Renter Lån 1	-3 698
	Avdrag lån 2	1 288
	Renter Lån 1	3 722
Tilleggsytelser:	Fiber Access	85
	Vedlikehold likt fordelt	250
	Parkering 1	150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 397**

Felleskostnader:	Renter Lån 2	4 868
	Avdrag lån 2	-1 028
	Renter Lån 2	-3 831
	Drift/vedlikehold	5 566
	Avdrag lån 1	942
	Avdrag lån 1	-936
	Renter Lån 1	-3 698
	Renter Lån 1	3 722
	Avdrag lån 2	1 307
Tilleggsytelser:	Fiber Access	85
	Vedlikehold likt fordelt	250
	Parkering 1	150

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 787**

Felleskostnader:	Renter Lån 2	4 868
	Avdrag lån 2	-1 028
	Renter Lån 2	-3 831
	Drift/vedlikehold	5 956
	Avdrag lån 1	942
	Avdrag lån 1	-936
	Renter Lån 1	-3 698
	Renter Lån 1	3 722
	Avdrag lån 2	1 307
Tilleggsytelser:	Fiber Access	85
	Vedlikehold likt fordelt	250
	Parkering 1	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 253 314 Gjeld siste årsoppg.: 254 190
Klient ajourf. lån: 164 106 434,04 Klient gj. s. årsoppg.: 136 770 146

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131264567, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

Sjøgata 6 Borettslag
Sjøgata 6
8006 BODØ

Vår ref.: 353/610
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Heather Hebbert

Organisasjonsnr: 991 211 551

3: Fellesgjeld

Rentesats per 27.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 125
Saldo per 27.04.2026: 51 825 083
Andel av saldo: 5 656
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2057)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 163 429
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 881 138
Flytende rente
Individuell nedbetaling kan foretas. Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 12131264559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 125
Saldo per 27.04.2026: 85 459 867
Andel av saldo: 247 659
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2057)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 923 541
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 914 890
Flytende rente
Mulighet for IN-betaling. Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Geir Steinar Hanssen
Adresse: Sjøgata 6 H0615
Postnr/-sted: 8006 BODØ
Telefon: Mob.: +4790726089
E-post: sjogata6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	254 190	Andre inntekter:	1 793
Annen formue:	54 118	Utgifter:	11 251		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	435 780
Andelsnr:	91	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 138/654
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1525.81

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1227355.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	26.10.2007	SSBnr:	H0602

Boligopplysninger:

Sjøgata 6 Borettslag	**Vår ref.:**	353/610
Sjøgata 6	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	**Eiere:**	Heather Hebbert
Organisasjonsnr: 991 211 551		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyansiennitet		
	2 - Medlemskap i Nobl		

Fasiliteter:

Endel andelseiere i borettslaget har parkeringsrett i garasjen og betaler driftskostnader tilknyttet denne. Ved salg må eier selv opplyse til megler om parkeringsretten i garasjen inngår i salget. Denne informasjonen må opplyses når ny andelseier skal godkjennes av styret, samt oversendes til Nobl i forbindelse med eierskifteregisteringen.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

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

Sjøgata 6 Borettslag	**Vår ref.:**	353/610
Sjøgata 6	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	**Eiere:**	Heather Hebbert

Organisasjonsnr: 991 211 551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

bodø KOMMUNE

Bygg og miljø

BYGGMESTER JARLE VIKJORD AS
Pålsv 5-7

8008 BODØ

Dato: 11.01.2021
Saksbehandler: .....Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.: .....
Løpenr.: 2518/2021
Saksnr./vår ref.: 2019/2099
Arkivkode: 138/654

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Sjøgata 6, 8006 BODØ	Eiendom:	138/654
Tiltakshaver:	SJØGATA 6 BORETTSLAG	Bygningsnr:	19578984
Søker:	BYGGMESTER JARLE VIKJORD AS		
Tiltakstype:	Bolig- og forretningsbygning	Tiltaksart:	Innglassing av balkonger

Ferdigattest gis etter anmodning datert 06.01.2021, 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/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
SJØGATA 6 BORETTSLAG Sjøgata 6 8006 BODØ

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Rådhuset,

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

Sjøgt 6 AS
Att. Inge Falck Olsen
Sjølundveien 2
9291 Tromsø

Dato: 10.10.2008
Saksbehandler: ..... Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.: .....
Løpenr.: 57348/08
Saksnr./vår ref.: 04/4421
Arkivkode: 138/654

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass:	Sjøgata 6, 8006 Bodø	Eiendom:	138/654-2260
Tiltakshaver:	Sjøgata 6 AS	Bygningsnr:	186950062
Søker:	Barlindhaug Utbygging AS		
Tiltakstype:	Boliger/forretning/kontor		
Tiltaksart:	Nybygg, frittliggende		

Ferdigattest gis etter anmodning datert 08.10.2008, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:
Barlindhaug Utbygging AS v/Kjell Kvandal Postboks 716 8001 Bodø

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø,
Besøksadresse: Herredshuset, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00 **Ekspedisjon:** 75 55 53 40 **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: geir.andreassen@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080



S 0 3 W M
138/654 Bsak Tegni

BODØ KOMMUNE
Byggesaksarkivet
0 2 SEP 2005

A 28.06.04
REV. DATO KORREKSJON

ARKITEKTSTUDIO

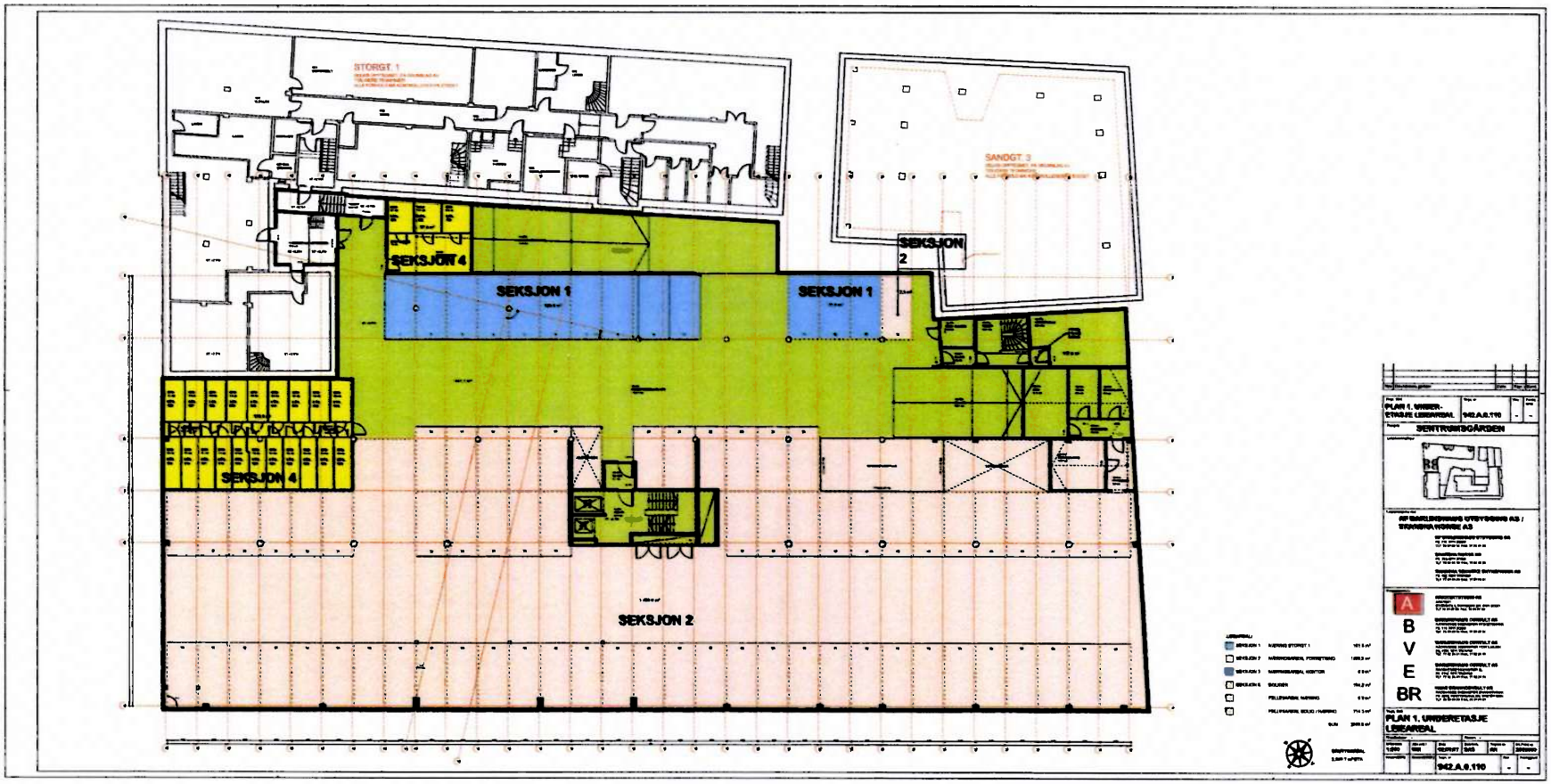
SJØGATA 6
"MARGARINFABRIKKEN"

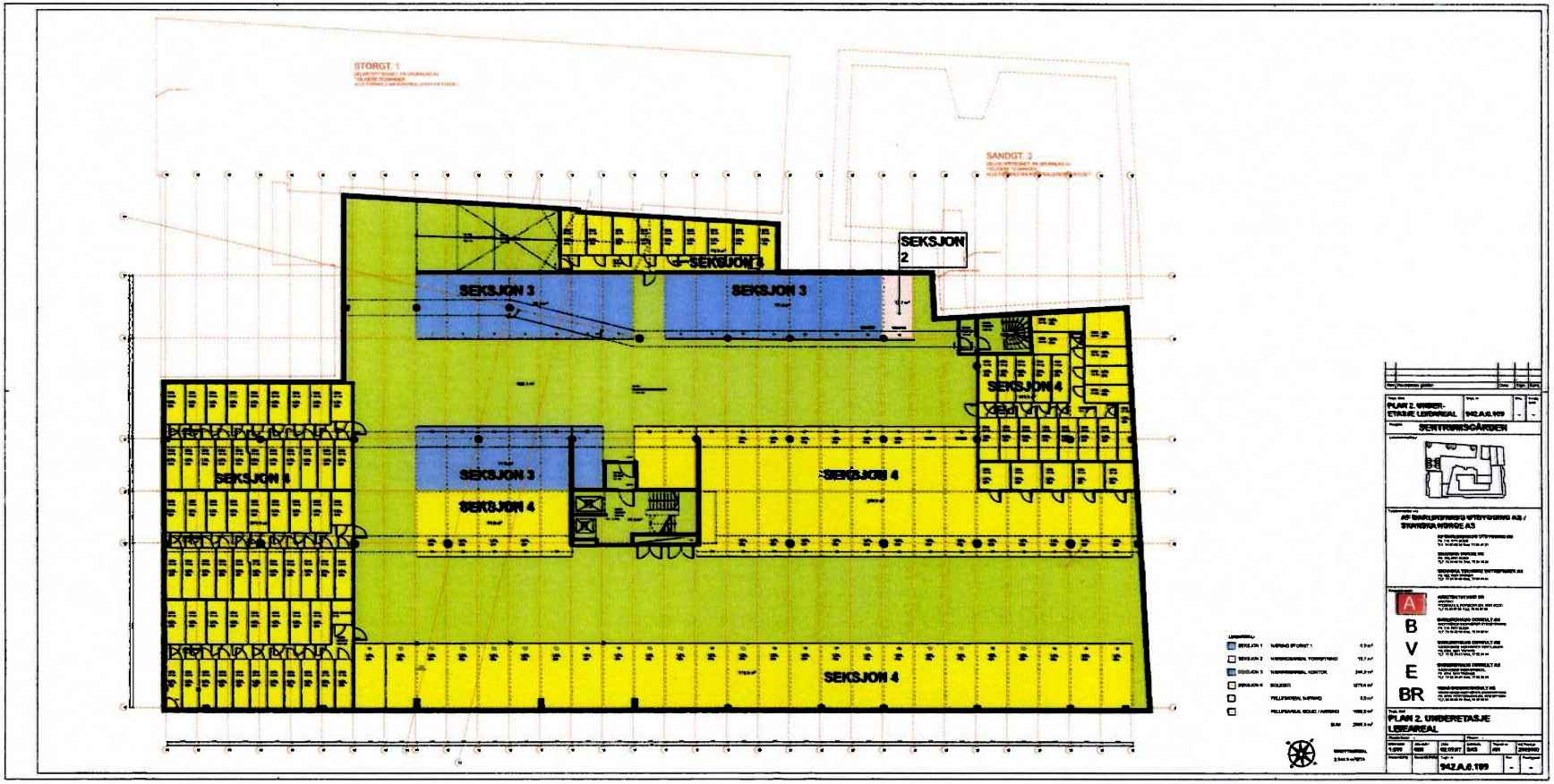
PLAN
6.ETG

1:200 | MM | 05.07.05
OMHTS | TH

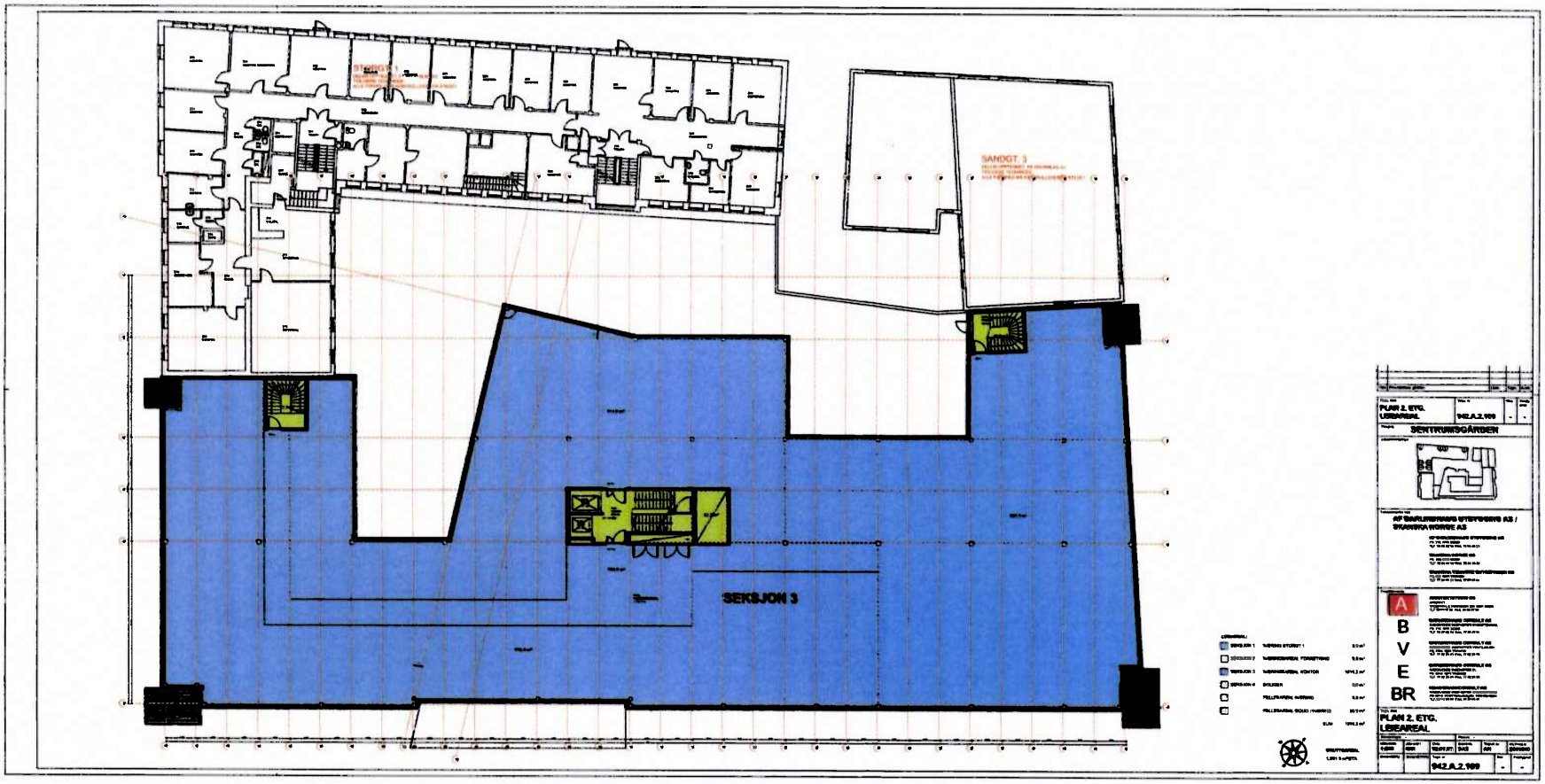
RAMMESØKNAD

2000072 107


STORGT 1
SANDGT 3
SEKSJON 4
SEKSJON 1
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 4
SEKSJON 2
PLAN 1. UNDERETASJE LEIEAREAL
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR


STORGT. 1
SANDGT. 3
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 4
SEKSJON 4
SEKSJON 4
PLAN 2. ØVRE-ETASJE LEIEAREAL
942.A.0.109
SENTRUMSGÅRDEN
PLAN 2. UNDERETASJE LEIEAREAL
942.A.0.199


138/1713
138/2094
138/2195
SANDGT. 3
SEKSJON 1
SEKSJON 1
138/1694
SEKSJON 2
SEKSJON 2
SEKSJON 2
SEKSJON 2
SEKSJON 2
138/2200
PLAN 1. ETG.
LEIEAREAL
942.A.1.169
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR
PLAN 1. ETG.
LEIEAREAL
942.A.1.169


SANDGT. 3
SEKSJON 3
PLAN 2. ETG.
LEIEAREAL
942.A.2.109
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR
PLAN 2. ETG.
LEIEAREAL
942.A.2.109


SANDGT. 3
SEKSJON 4
PLAN 3. ETG.
LESEAREAL
942.A.3.109
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR

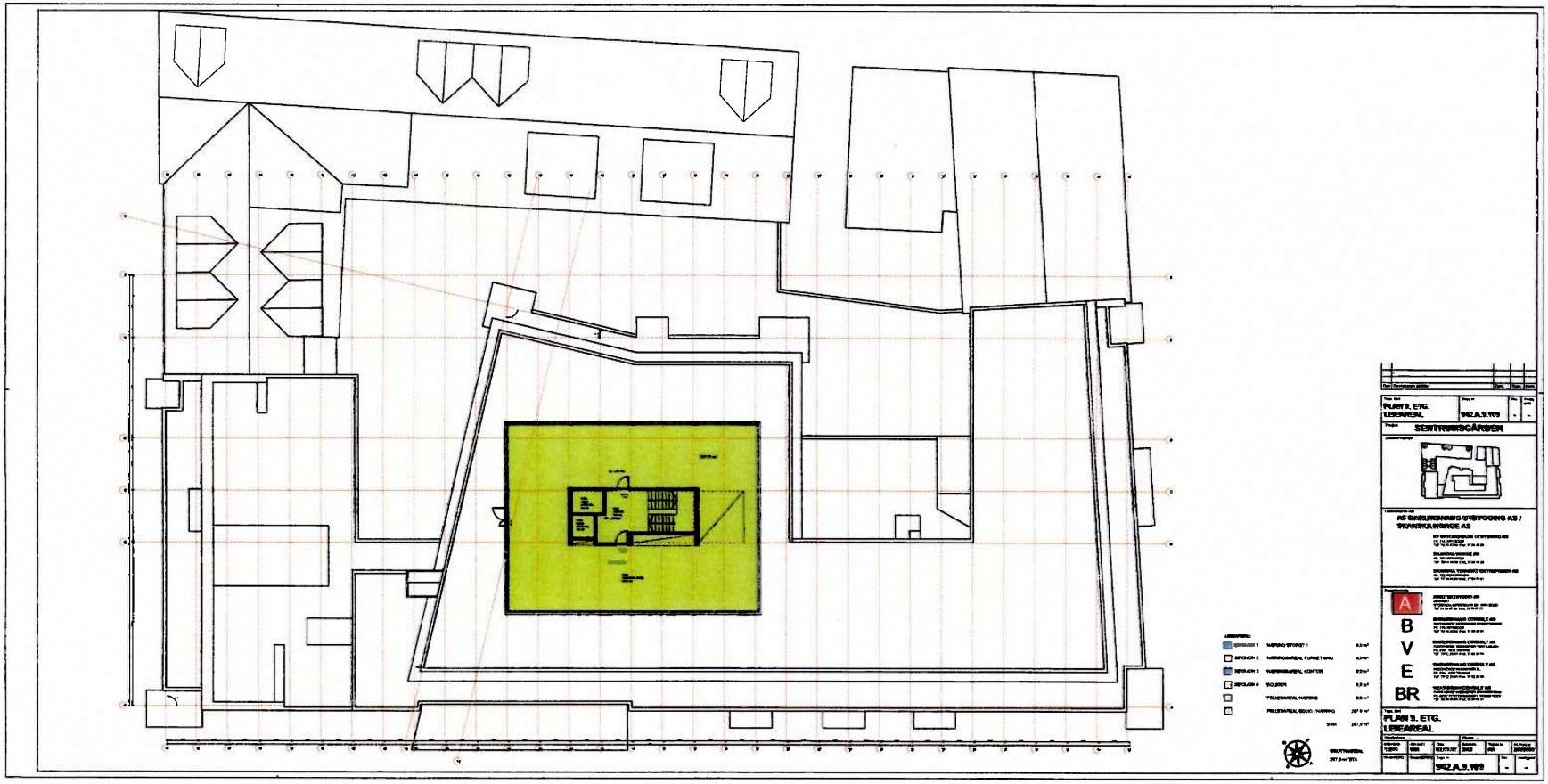

SANDGT. 3
SEKSJON 4
PLAN 4. ETG.
LESESAL
SENTRUMSGÅRDEN
B
V
E
BR
PLAN 4. ETG.
LESESAL


SEKSJON 4
PLAN 5. ETG.
LISEAREAL
942.A.5.109
SENTRUMSGÅRDEN
AF BARLEBOGHUS UTBYGGING AS /
SVANEMA NORGE AS
A
B
V
E
BR
PLAN 5. ETG.
LISEAREAL
942.A.5.109


SENTRUMSGÅRDEN
PLAN 6. ETG.
LEIEAREAL
942.A.6.109
SEKSJON 4
A
B
V
E
BR


SEKSJON 4
PLAN 7. ETG.
LESEAREAL
942.A.7.109
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR
PLAN 7. ETG.
LESEAREAL
942.A.7.109


SEKSJON 4
PLAN 6. ETG.
LEIEAREAL
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR
PLAN 6. ETG.
LEIEAREAL
942.A.6.109


PLAN 3. ETG.
LEIEAREAL
SENTRUMSGÅRDEN
A
B
V
E
BR
PLAN 3. ETG.
LEIEAREAL



HUSFOLKET

Husfolket BA
Nyveien 3B
8013 Bodø
tlf: 49 43 78 22

REV:	DATO:	REVESJON:	SIGN:

PROSJEKT: **Sentrumsgården innglasset**
TILTAKSHAVER: G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: KOMMUNE: **Bodø**

TEGN. INNHOLD: **Fasade 1**
ARKITEKT:
TEGN: Husfolket
DATO: 25.02.19
REV: A
MÅLESTOKK: 1 : 200
PROSJEKT NR: **9012**
TEGN.NR: **01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



HUSFOLKET

Husfolket SA
Notveien 3B
8013 Bodø
tlf: 41 43 78 22

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

PROSJEKT:
Sentrumsgården innglasset

TILTAKSHAVER: | G.nr/B.nr:

BYGGEPLASS: | KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD:
Fasade 2

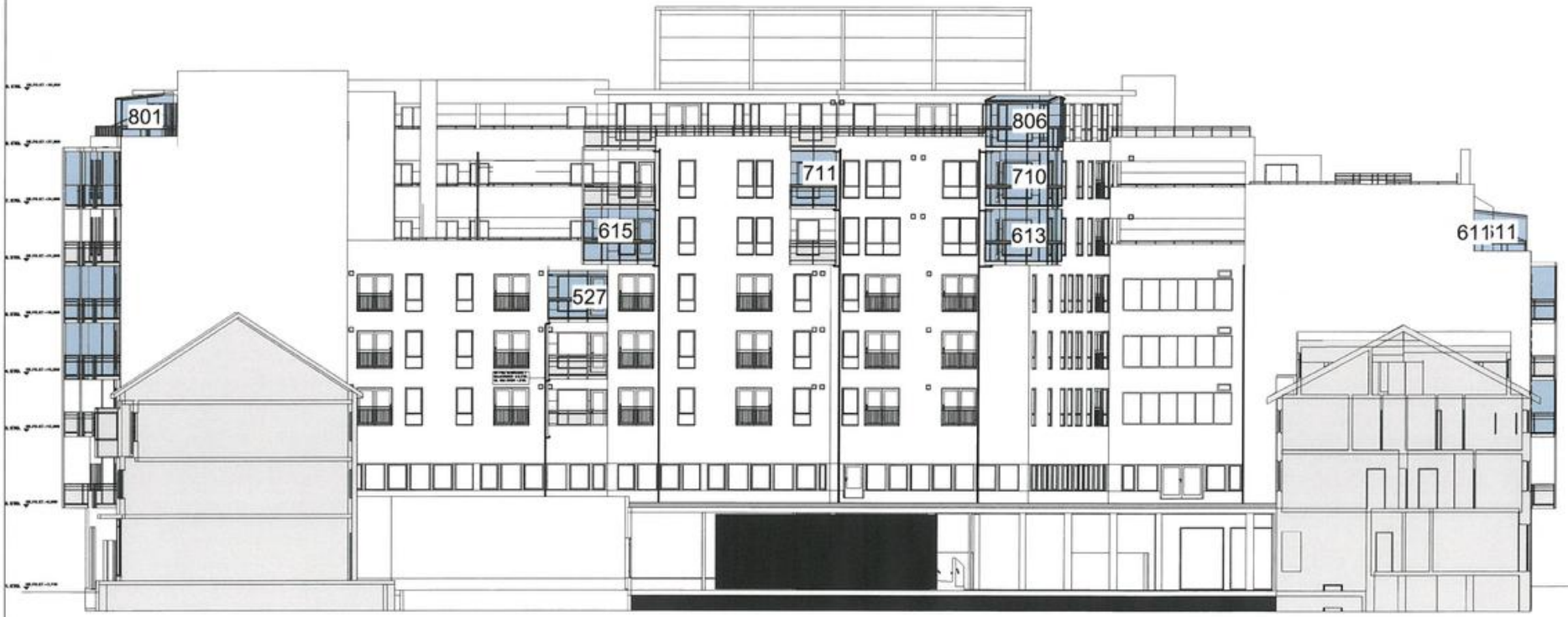
ARKITEKT:

MÅLESTOKK:

PROSJEKT NR: **9012**

TEGN: Husfolket | DATO: 25.02.19 | REV: **A** | TEGN.NR: **02**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



HUSFOLKET

Husfolket SA
Notveien 3B
8013 Bodø
tlf: 41 43 79 22

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	28.02.19	Endret innglassing leil 806	EJB

PROSJEKT: **Sentrumsgården innglasset**
TILTAKSHAVER:
GNR/BNR:
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD: **Fasade 3**
ARKITEKT:
MÅLESTOKK: 1 : 200
PROSJEKT NR: 9012
TEGN: Husfolket
DATO: 25.02.19
REV: A
TEGN.NR: 03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



HUSFOLKET

Husfolket SA
Notveien 3B
8003 Bodø
tlf: 41 43 78 22

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

PROSJEKT: **Sentrumsgården innglasset**
TILTAKSHAVER: | G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: | KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD: **Fasade 4**
ARKITEKT:
TEGN: Husfolket | DATO: 25.02.19 | REV: A
MÅLESTOKK: 1 : 200
PROSJEKT NR: 9012
TEGN.NR: 04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 6	H0602	138/654/0/4	76	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEBBERT HEATHER WENDY 170856*****	Eiendomsrett 1/1	SJØGATA 6 8006	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19578984		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	05.11.2010

1: Bygning 19578984: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 05.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	12704
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6226
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18930
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2253
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	115

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.09.2005	20.09.2005
Tatt i bruk	01.11.2007	09.11.2007
Ferdigattest	05.11.2010	22.12.2010
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021

Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Data fra bygningsendring overført	15.01.2021	15.01.2021
Endre bygningsdata	10.02.2021	10.02.2021
Endre bygningsdata	10.08.2021	10.08.2021
Endre bygningsdata	10.08.2021	10.08.2021
Endre bygningsdata	10.08.2021	10.08.2021
Endre bygningsdata	10.08.2021	10.08.2021
Endre bygningsdata	21.10.2021	21.10.2021
Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
Data fra bygningsendring overført	23.06.2022	23.06.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H09	0	0	287	287	0	0	0
H08	7	1022	0	1022	0	0	0
H07	12	1266	0	1266	0	0	0
H06	15	1538	0	1538	0	0	0
H05	27	1846	0	1846	0	0	0
H04	27	1819	0	1819	0	0	0
H03	27	1867	0	1867	0	0	0
H02	0	0	1855	1855	0	0	0
H01	0	0	2439	2439	0	0	0
K01	0	950	1520	2470	0	0	0
K02	0	2396	125	2521	0	0	0

Borettslag

Navn	SJØGATA 6 BORETTSLAG	Org.nr	991211551
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/654/0/4	0	

Utskriftsdato: 27.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/654//



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


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

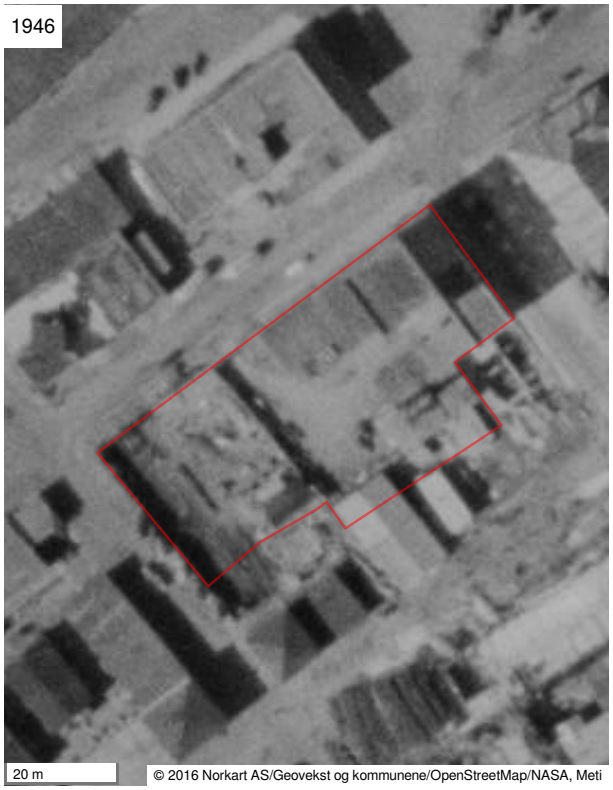
2004



2002



1946



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

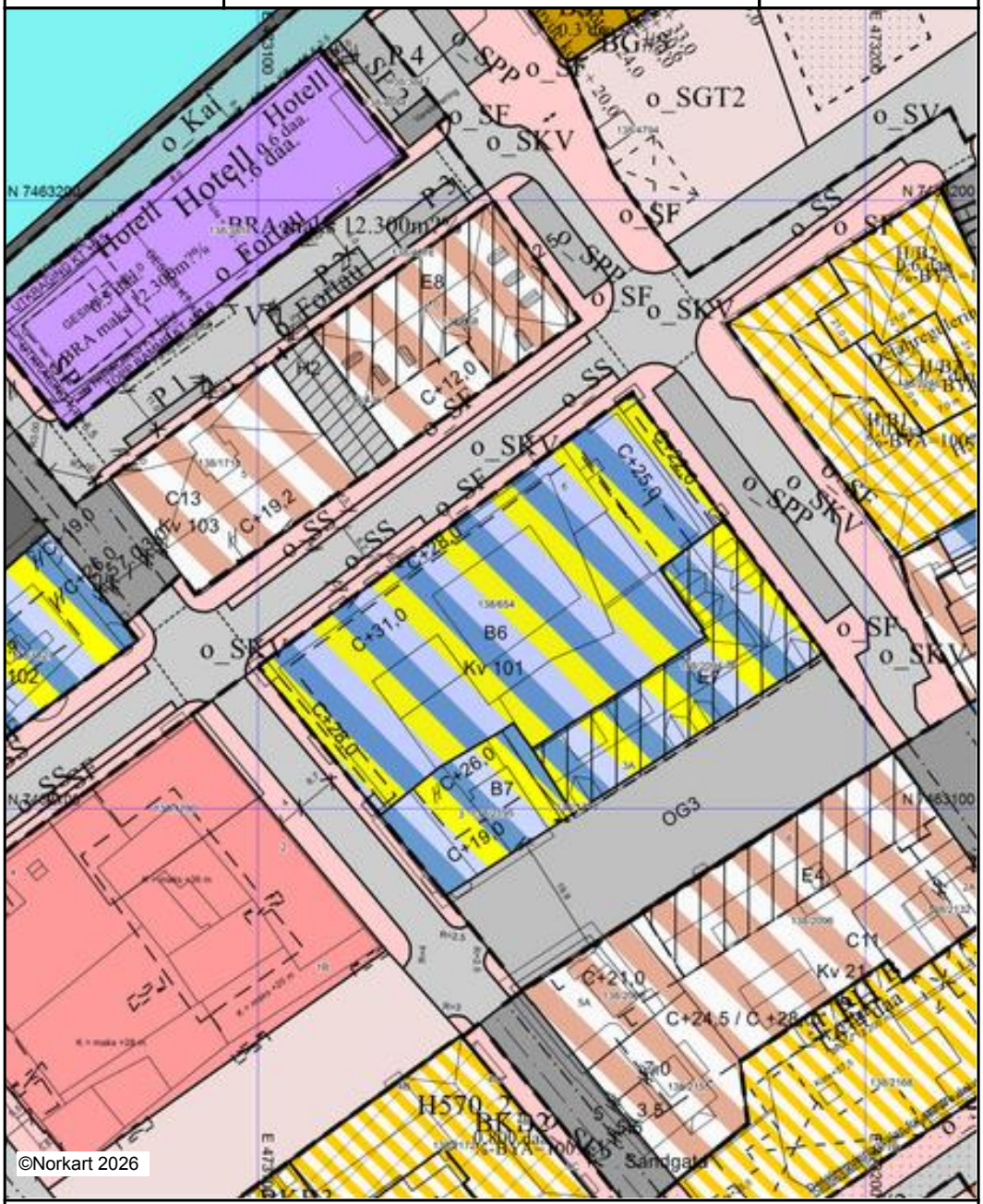
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 27.04.2026
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.

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 27.04.2026
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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

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.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sjøgata 6, 8006 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	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 130 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

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	Planforslag
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** 2 543 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B6
	Delareal 22 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K
	Delareal 22 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger **Feltnavn** BVB

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)

- 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 innganger 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.

§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	

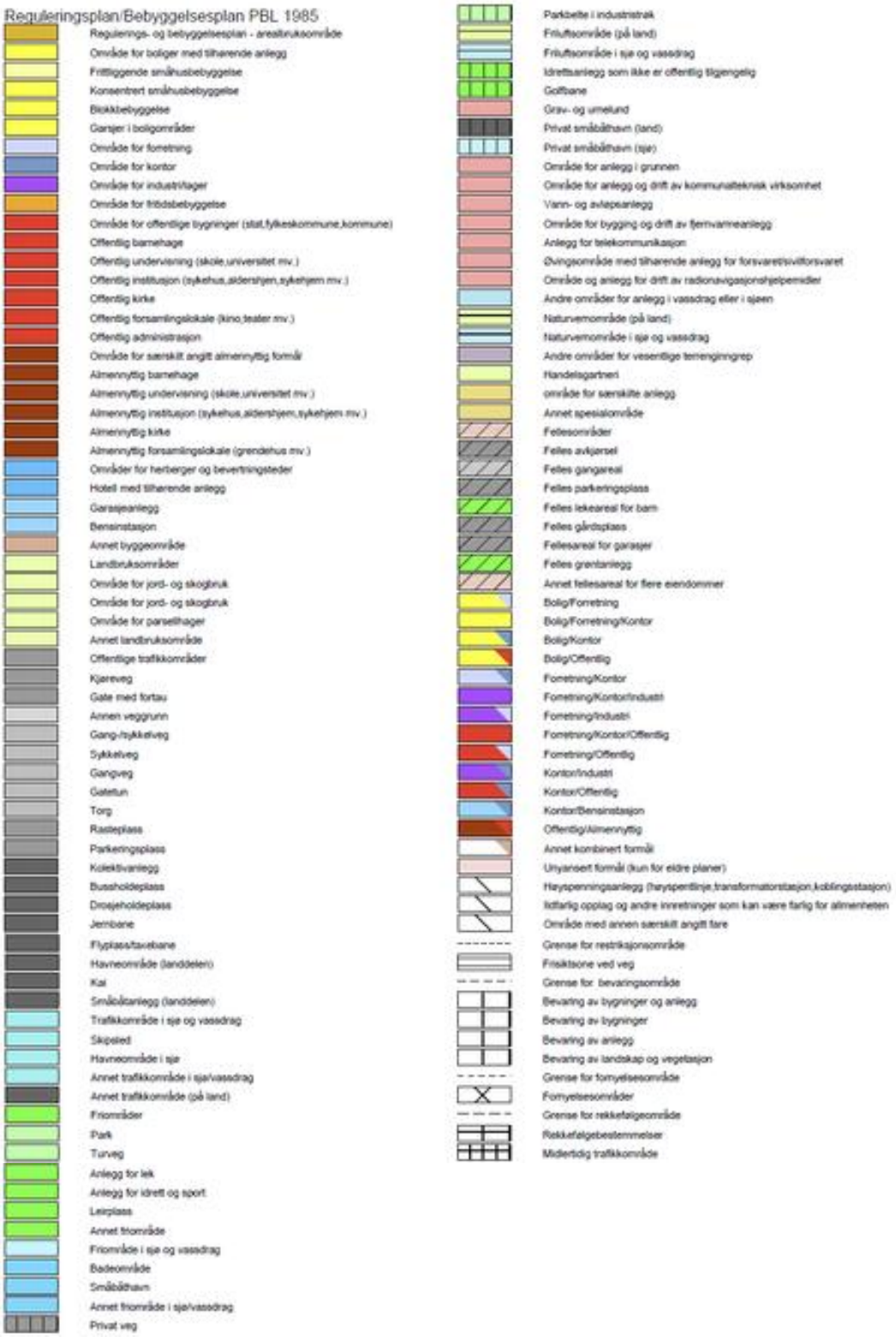
øst		
Molo vest	• D1 • Del av K5	

Ved utbygging av delfelt innenfor kvartalene skal fortau og annen nødvendig offentlig infrastruktur bygges ut for hele kvartalslengden mot tilgrensende gate.

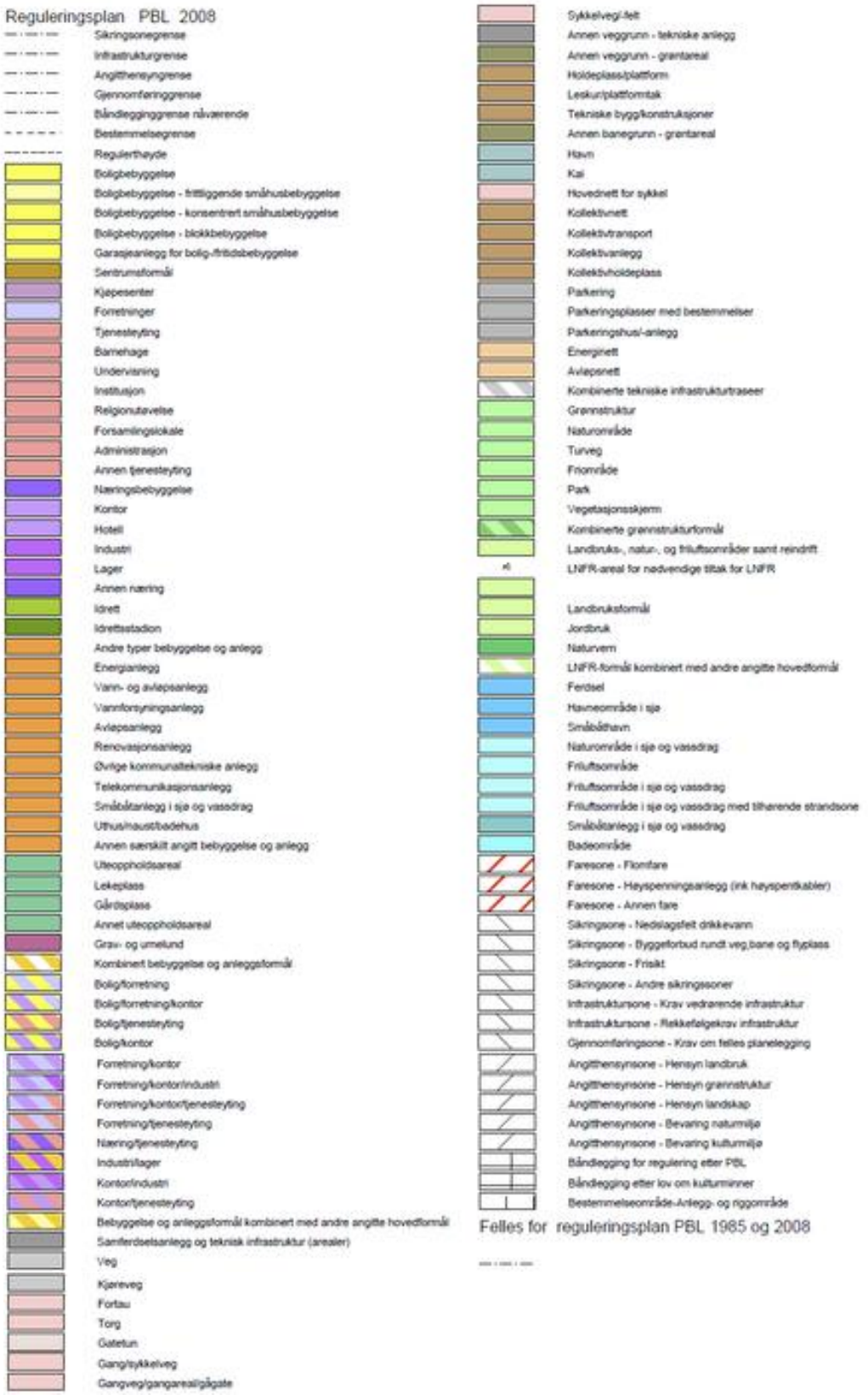
Fortau skal opparbeides med inntil 0,5 meter kjørevei utenfor fortauskant.

Planbestemmelsene er sist revidert 09. januar 2023,

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Bruker
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

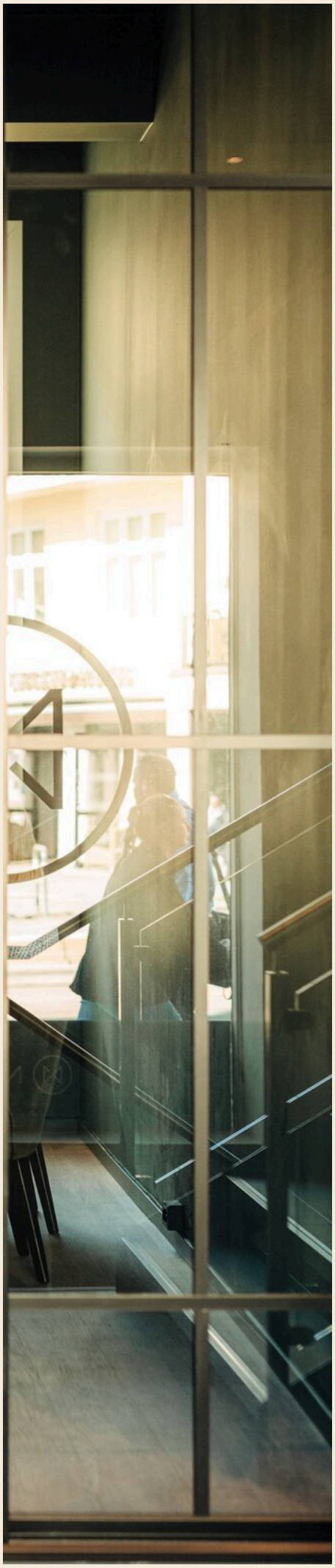
- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil 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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sjøgata 6 8006 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 654 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renate-Adele Larsson Rødberg

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.rodberg@nordvikbolig.no
416 81 773