



Leitebakken 3

— Velkommen til

Leitebakken 3



Rønsvika

Meget flott og gjennomført 2-roms leilighet i 1. etasje med enkel adkomst | Gode solforhold | Parkering i carport.

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	523 194,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 474 574,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 825,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989
Ansvarlig megler	Karoline Nyheim
Telefon	993 76 337
E-post	k.nyheim@nordvikbolig.no








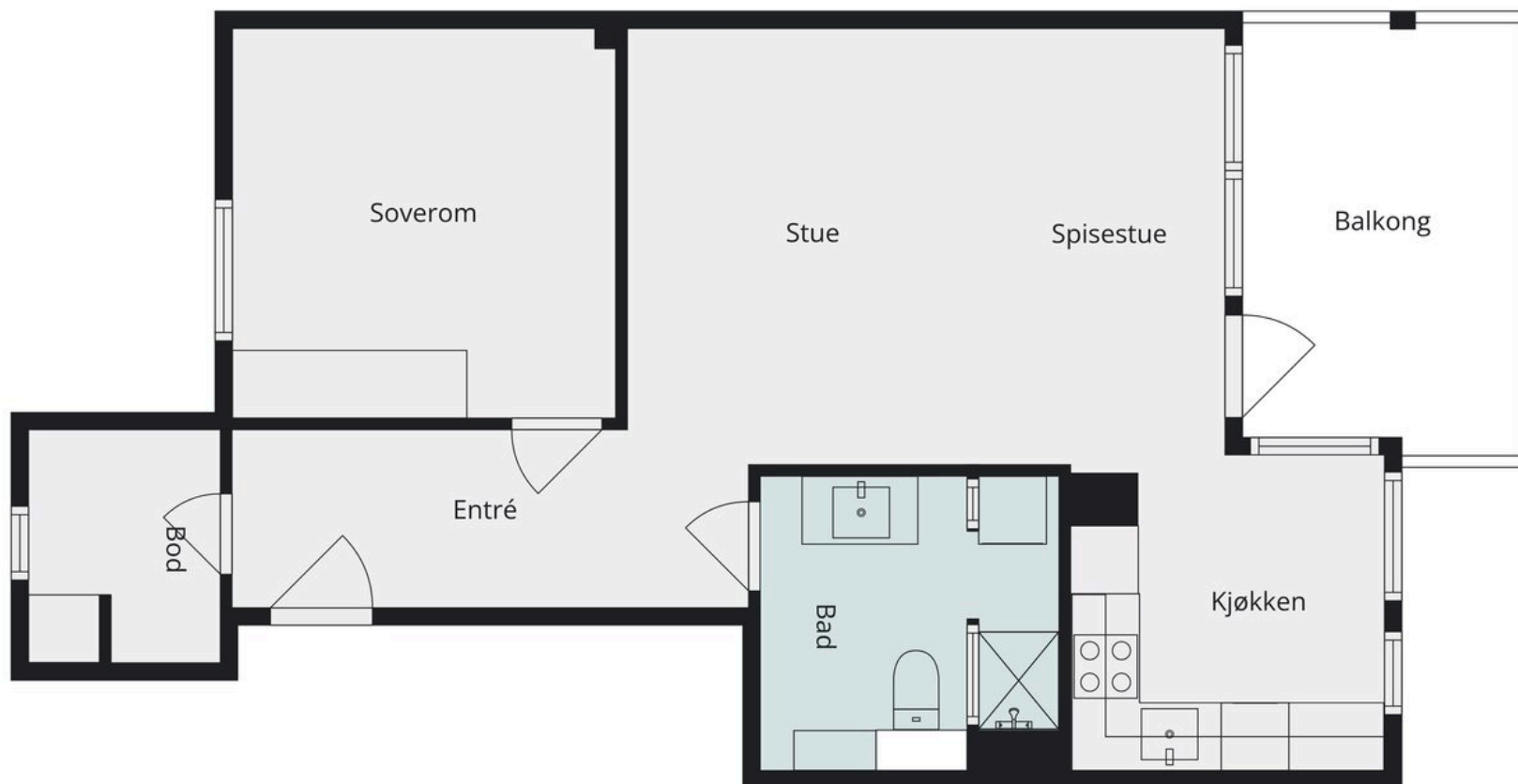
Kort fortalt

- Velkommen til Leitebakken 3!
- Pen og velholdt 2-roms andelsleilighet i 1. etasje med trappefri adkomst. Leiligheten fremstår som lys og innbydende, med gjennomtenkt og praktisk planløsning.
- Leiligheten kan skilte med en trivelig stue med utgang til balkong hvor du kan nyte gode sol- og utsiktsforhold, moderne kjøkken fra Kvik med stilrent og delikat uttrykk, flislagt bad og romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter. Det er rikelig med bodplass både inne og ute, samt parkeringsplass i felles carportanlegg.
- Beliggenheten er svært sentral i populære Leitebakken borettslag – kun noen minutter til sentrum, med kort vei til dagligvare, barnehager, skoler, treningssenter og flotte turområder.
- Ditt nye hjem?
- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold



		Beskrivelse	Leilighet
BRA-i:	59 kvm		1. etasje:
Totalt BRA:	59 kvm		BRA-i: 59 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.
TBA:	7 kvm		Total BRA: 59 kvm. TBA: 7 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



































Reserverte plasser
Bortføring











Informasjon

Leitebakken 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

35-0162/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Leitebakken 3, 8009 BODØ

Gnr 31, bnr 1493 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Andelsnr 8 i Leitebakken Borettslag, org.nr. 950971045

Selgere

Lise Mørsvik

Steinar Brendsund

Kjøpesum og omkostninger

2 950 000,- (Prisantydning)

523 194,- (Andel av fellesgjeld)

3 473 194,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 474 574,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 483 874,- (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

1989

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 59 kvm

Totalt BRA: 59 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 59 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Total BRA: 59 kvm.

TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

Solforhold

Eiendommen har normalt gode sol- og lysforhold.

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Leiligheten har følgende standard:

Entré: Velkommen inn! Entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. En praktisk bod i tilknytning til inngangspartiet gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Fra gangen har du adkomst til soverom, bad, stue og

kjøkken – alt du trenger ligger lett tilgjengelig.

Stue: Stuen fremstår som lys, moderne og svært innbydende, med plass til både sofagruppe og spisebord. De lyse fargene gir rommet en behagelig og luftig atmosfære, mens det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys. Herfra har du utgang til en takoverbygget balkong vendt mot nord/vest – et godt sted å nyte utsikten, ettermiddagssolen og rolige stunder utendørs.

Kjøkken: Lekkert kjøkken fra Kvik, etablert av tidligere eier i 2023. Innredningen består av sorte, slette fronter kombinert med lys, vinklet laminatbenkeplate og matchende veggplater. Løsningen er gjennomført og funksjonell, med nedfelt sort vask og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Det er også plass til et lite kjøkkenbord for hyggelige måltider.

Bad: Pent flislagt bad med varme i gulv. Rommet oppleves romslig, og har et eget avgrenset område for dusj og vaskemaskin. Servantskap fra 2023, vegghengt toalett og stort speil gir et moderne og rent uttrykk. Det er også plass til en kommode eller annet møblement for ekstra oppbevaring av baderomsartikler.

Soverom: Soverommet er lyst og romslig, med god plass til seng og tilhørende møblement. To garderober er etablert og gir gode oppbevaringsmuligheter.

STANDARD FORØVRIG:

Ny ensartet laminat på gulv. malte vegger og slette malte takflater

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra bad og fra kjøkken. Naturlig ventilasjon ut over dette.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Silikon kanten mot dusjsonen gjør at vannsøl utenfor ikke kan renne til sluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Årstall: 2024

Innvendige trapper: Boligen har felles betongtrappegang.

Parkering

Leiligheten har én parkeringsplass i felles carport. I tillegg finnes det 6-7 gjesteplasser.

Det er etablert to felles elbilladere på tomten. Kostnaden for lading er fastsatt til ca. kr 2.500,- per år, med fri bruk innenfor ordningen.

Rett til parkeringsplassen er vedtekstfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

Modernisering.

2023: Nye vinduer.

2024: Nye utvendige vegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsopgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda malt.

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?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dobbelt stikk ute.

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.?

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All utvendig er skifter ut. Kledning, vinduer, etterisolering ol.

Bygningssakkyndig

Takstmann Ørjan Li AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport: Takkonstruksjon: Taktekking er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har nye malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Ny verandadør i 2023.

Balkonger/terrasser: Sørvest utsikt over mot havna og havet. Overbygget og oppført i trekonstruksjoner og plater. Ny balkongdør i 2023.

Grunnmur: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme

gjelder brunevarer.

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

D - rød

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Gulvvarme på bad, ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 825,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Drift/vedlikehold kr. 6 800,-

Tilleggsytelser: Dugnad kr. 25,-

Inkl. bla. styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, løpende kontrakter, drift/Vedlikeholdskostnader, felles bygningsforsikring, komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg., fellesstrøm mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Ifølge styreleder, pr. telefon 25.10.2025:

Borettslaget har de siste årene gjennomført en omfattende utvendig rehabilitering. Arbeidene omfatter blant annet nytt tak, bortsett fra bygg 1–9 som har nyere tak fra tidligere, ny bordkledning, etterisolering med ca. 10 cm, samt utskifting av vinduer og altandører. Ett bygg gjenstår, og arbeidet der forventes ferdigstilt innen jul 2025. Det er per nå ikke planlagt noen økning i felleskostnadene utover den normale justeringen i takt med prisstigning, anslagsvis ca. 3,5 % årlig.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Lading av elbil og annen bruk av fellesstrøm: Andelseierne som bruker av felles strøm skal kontakte styret, så vil styre utarbeide egne kontrakter som danner grunnlaget for fremtidig fakturering av fellesstrøm.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 725 908,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 903 630,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og kabel-TV fra Telenor er inkludert i felleskostnadene, med mulighet for individuell oppgradering.

Borettslaget

Om borettslaget

Leitebakken Borettslag er et borettslag som ligger i Bodø kommune. Borettslaget ble grunnlagt i 1987.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett

Borettslaget og medlemmer av tilknyttende boligbyggelag har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Forhåndsavklaring er igangsatt. Kontakt megler for mer informasjon. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Utlyningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler. Dvs. om forkjøpsretten blir benyttet, er det kjøper som betaler gebyret.

Styregodkjenning

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 523 194,-pr. 14.10.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368015435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 14.10.2025: 17 384 725

Andel av saldo: 244 847

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

Flytende rente

Lånenummer: 16368015427, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 14.10.2025: 19 763 398

Andel av saldo: 278 348

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2073)

Flytende rente

IN-Ordning

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans.

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 218 388,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -6 668 110

Underskuddet skyldes hovedsakelig renovering av borettslaget utvendig.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 475 618

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Ifølge husordensregler: Det er tillatt med husdyr hvis man på forhånd har innhentet skriftlig godkjenning fra alle i oppgangen.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 2198216-19

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 467 kvm (Eiertomt)
Matrikelbrev datert 14.10.2025 fra Bodø er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Borettslaget har interne, asfalterte veier og gode gjesteparkeringsmuligheter, inkludert to plasser med ladestasjon for el-bil. Hver leilighet disponerer egen parkeringsplass i felles carportanlegg.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og inngangspartiet til

bygningen er asfaltert for enkel adkomst. Borettslaget har et nedgravd søppelhåndteringsanlegg som også benyttes av beboere på naboeiendommen.

Adkomst

For en mer detaljert oversikt over området anbefales det å bruke kartfunksjonen i FINN-annonsen.

Boligen vil bli skiltet av Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leitebakken borettslag ligger i et etablert boligområde i Rønvik, ca. 1,4 kilometer fra Bodø sentrum. Området har en sentral, men samtidig rolig beliggenhet med korte avstander til det meste av bydelens fasiliteter. City Nord og sentrum ligger i nærheten, både med bil, sykkel og til fots.

For den som liker å være ute, finnes det flere fine turmuligheter i nærområdet. Både Rønvikfjellet, Bodømarka og andre rekreasjonsområder er lett tilgjengelige og byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt. Beliggenheten gir en god kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og kort vei til naturen.

Bebyggelse

Området består av en variert bebyggelse med flermannsboliger, delte boliger og eneboliger. Leitebakken borettslag fremstår som velstelt og godt vedlikeholdt, med pent opparbeidede uteområder og et ryddig fellesmiljø.

Offentlig kommunikasjon

Solvoll 2 min gange.

Linje 3, 4, 4N, 400, 200 meter unna.

Bodø stasjon 14 min gange unna.

Linje F7, R75, 1.2 km.

Bodø lufthavn 8 min kjøring unna.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 ... 5 min gange.

40 barn, 400 meter unna.

Rønvik menighetsbarnehage (1-5... 10 min gange.

30 barn, 800 meter unna.

Jentoftsletta barnehage (1-5 å... 11 min gange.

42 barn, 900 meter unna.

Skoler:

Saltvern skole (1-10 kl.) 13 min gange unna.

677 elever, 42 klasser, 1.1 km.

Rønvik skole (1-10 kl.) 16 min gange unna.

434 elever, 25 klasser, 1.3 km.

Østbyen skole (1-7 kl.) 18 min gange unna.

258 elever, 17 klasser, 1.6 km.

Aspåsen skole (1-7 kl.) 5 min kjøring unna.

354 elever, 21 klasser, 2 km.

Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 21 min gange unna.

280 elever, 27 klasser, 1.8 km.

Bodø videregående skole 22 min gange unna.

1316 elever, 73 klasser, 1.9 km.

Norges Toppidrettsgymnas Bodø 6 min kjøring unna.

Dagligvare:

Joker Reinslettveien 8 min gange unna.

Coop Extra Volden 14 min gange unna.

Sport:

Jentoftsletta balløkke 10 min gange unna.

Saltvern barne- og ungdomsskol... 13 min gange unna.

Feel24 Bodø Performance 12 min gange unna.

Feel24 Bodø Sentrum 16 min gange unna.

Opplevd trygghet: Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene: Veldig bra 80/100

Naboskapet: Høflige 63/100

Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået: Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene: Veldig bra 84/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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_KPA202

[2_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf](#)

Delarealer Delareal 8 467 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1093_01

(http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1093_01)

Navn Benumstykket. Rønvikveien og Jernbaneveien.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.02.1988

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/738/1093_01_best.pdf

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Bodø kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

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.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 eiendomsmebling § 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 deknings salg 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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglerns vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 15 600,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 115 140,- 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 26. oktober 2025

Ansvarlig megler

Karoline Nyheim, Eiendomsmegler

Tlf. 99376337

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).



Vedlegg

Leitebakken 3

Leitebakken 3

Nabolaget Flatvold/Einmoen - vurdert av 29 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	16 min ⚡ 1,3 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	18 min ⚡ 1,6 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	5 min ⚡ 2 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	21 min ⚡ 1,8 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	22 min ⚡ 1,9 km
Norges Toppidretts gymnas Bodø	6 min ⚡

Offentlig transport

🚏 Solvoll Linje 3, 4, 4 N, 400	2 min ⚡ 0,2 km
🚏 Bodø stasjon Linje F7, R/5	14 min ⚡ 1,2 km
✈️ Bodø lufthavn	8 min ⚡

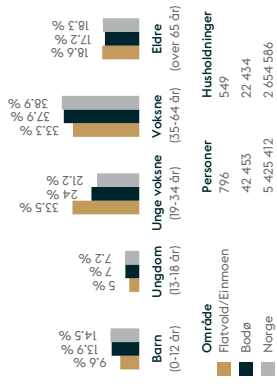
Barnehager

Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 ... 40 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Rønvik menighetsbarnehage (1-5... 30 barn	10 min ⚡ 0,8 km
Jentofletsletta barnehage (1-5 å... 42 barn	11 min ⚡ 0,9 km

Dagligvare

Joker Reinslettveien	8 min ⚡
Coop Extra Volden	14 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

⚽ Jentofletsletta balløkke	10 min ⚡
⚽ Saltvern barne- og ungdomsskol...	13 min ⚡
⚽ Feel24 Bodø Performance	12 min ⚡
⚽ Feel24 Bodø Sentrum	16 min ⚡

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100






Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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
-  Leitebakken 3, 8009 BODØ
-  BODØ kommune
-  # gnr. 31, bnr. 1493
-  # Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 Rapportdato: 25.10.2025 Oppdragsnr.: 18910-1593 Referansenummer: LQ1602

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Li



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablonmessige 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

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Beskrivelse av eiendommen

Nylig oppusset to-roms leilighet med god utsikt over indre havn. Flislagt bad og nytt kjøkken fra Kvikk. Tilhørende leiligheten er en romslig bod i nabobygget. Parkering i felles car-portanlegg og en felles sykkelbod ved ytterdøren.

STANDARD FORØVRIG:

Ny ensartet laminat på gulv, malte vegger og slette malte takflater.

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra bad og fra kjøkken. Naturlig ventilasjon ut over dette.

OPPVARMING:

Gulvvarme på bad, elektrisk oppvarming.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Romslig og flislagt bad, med god plass avsatt til vaskemaskin og dusjnise. Dusjnisen avdelt med glassbyggerstein. Vegghengt toalett og en stort speil over den helstøpte servantinnredning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken fra Kvikk i eget rom. Rimelig godt utbygget innredning med sorte slette fronter og vinklet lys laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk i sort kunststoff og nedfelt komfyrtopp. Integrrert oppvaskmaskin og integrrert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og vannstoppventil i benke skapet. Benkebereder i hjørneskapet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

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

Nedgravet søppelanlegg.

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

Garasje

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

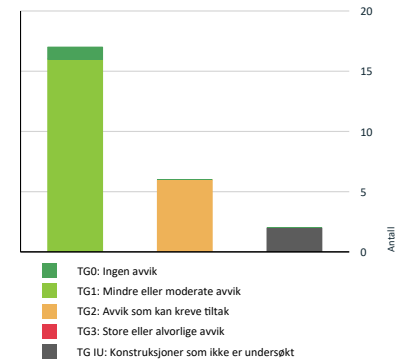
Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

10 1 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2023	Modernisering	Nye vinduer
2024	Modernisering	Nye utvendige vegger.

UTVENDIG

TO 4 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TO 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, andre bygningsdeler er i utstøpt betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning, byttet nå i 2024/25.

Årstall: 1989

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Bygningen har en felles ytterdør med glass, elektrisk styrt via en porttelefon i hver leilighet. Malt hovedytterdør rett innenfor adkomstdøren.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda med god utsikt over havneområde. Kveldssol. Ny verandadør i 2023.

INNENDIG

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Leiligheten er pusset opp og fremstår med bare mindre anmerkninger.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 4 Innvendige trapper

Boligen har felles betongtrappegang.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen nye massive malte glatte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sliikon kanten mot dusjsonen gjør at vannslø utenfor ikke kan renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Å ettermontere et dusjkabinett er en utmerket måte å sikre mot vannbelastning på gulv.

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

10-2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



2. ETASJE > BAD

10-1 Sanitærutstyr og innredning

Romslig og flislagt bad, med god plass avsatt til vaskemaskin og dusjnise. Dusjnisen avdelt med glassbyggerstein. Vegghengt toalett og en stort speil over den helståpte servantinnredning.

Om alder er jeg usikker. Synes som at vegg og gulvfliser er montert i ettertid i ukjent årstall.



2. ETASJE > BAD

10-1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

10-1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

10-1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken fra Kvikk i eget rom. Rimelig godt utbygget innredning med sorte slette fronter og vinklet lys laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk i sort kunststoff og nedfelt komfyrtopp. Integriert oppvaskmaskin og integrert kjølfryseskap. Komfyrvakt og vannstoppventil i benke skapet. Benkebereder i hjørneskapet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

10-1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen i kjøkkenbenken er koblet sammen med en elektrisk vannstoppventil.

Vurdering av avvik:

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

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Benkebereder i kjøkken.



10.2 Elektrisk anlegg

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

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

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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

10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Egen brannvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

10.1 Grunnmur og fundamenter

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

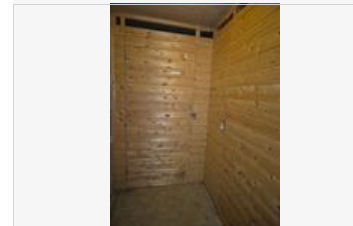
Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

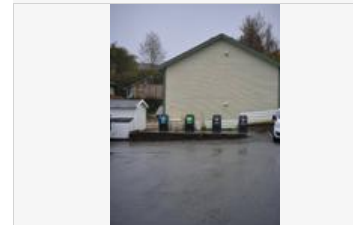
Standard

Bod i fellesanlegg. Kjelleretasje i annet bygg.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Nedgravet søppelanlegg.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent.

Standard

Dette deles med beboere over gata.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Infoland

Standard

Parkering i felles car-port anlegg. Plass til bildekk, og mot terreng.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.



Interne bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksterne bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 areal, 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

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	59			59	7
SUM	59				7
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, soverom, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Nedgravet søppellanlegg.

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	3
Bod	0	0
Bod	0	7
Nedgravet søppelanlegg.	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Ørjan Li	Takstingeniør
	Steinar Brendsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	1493		0	8467 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leitebakken 3

Hjemmelshaver

Leitebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/		NOBL.	Lise Mørsvik, Steinar Brendsund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	100	353 832	218 388	523 194

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei, Rønvikveien. Interne asfalterte veier, godt med gjesteparkeringsplasser og med to plasser for el-bil lading. Parkering for den enkelte beboer i car-port anlegg. Tilhørende nedgravet søppelhåndteringsanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVIV•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportssammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer for forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntakvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i Forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuelt observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med full utnytning (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foresås ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipel, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Leitebakken 3, 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 1493
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søketutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- **Utvidet fuktsøk (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 nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

- **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 borettslag/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 brukneheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporter. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - j|Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en bolllagnasje basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtakke.vendu.no/O1602>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller frittdisshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Mørsvik, Lise	9578-5999-4-2941219	2025-10-24 14:31:41
Brendsund, Steinar	9578-5999-4-2730595	2025-10-24 14:49:32

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.

Uttytt dato
24. okt. 2025
Oppdragsnummer
35-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Leitebakken 3, 8009 BODØ	Meglerfirma Nordvik Bode
Selgere Lise Mørsvik, Steinar Brendsund	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. oktober 2024	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: 8723981 Forsikret i: Storebrand	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda malt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dobbelt stikk ute

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All utvendig er skifter ut. Kledning, vinduer, etterisolering ol.

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

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?

Nei

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?

Nei

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, varmpumpe, 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 utleidel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 22.10.2025

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

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 35-0162/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brendsund, Steinar	2025-10-24	Mørsvik, Lise	2025-10-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Brendsund, Steinar		 bankID Mørsvik, Lise	



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 14.10.25 Side 1 av 3

Leitebakken Borettslag	Vår ref.: 96/8
Leitebakken 3	Type: Tilknyttet Borettslag
8009 BODØ	Eiere: Lise Mørsvik, Steinar Brendsund
Organisasjonsnr: 950 971 045	Andelsnr: 8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 825
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Drift/vedlikehold 6 800
Tilleggsytelser:	119 - Dugnad - 50 25

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	523 194	Gjeld siste årsoppg.:	526 669
Klient ajourf. lån:	37 148 123,33	Klient gj. s. årsoppg.:	37 394 861

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368015435, DNB Bank ASA
 Annuitetstlån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 14.10.2025: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 113
 Saldo per 14.10.2025: 17 384 725
 Andel av saldo: 244 847
 Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)
 Flytende rente

Lånenummer: 16368015427, DNB Bank ASA
 Annuitetstlån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 14.10.2025: 4.95% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 193
 Saldo per 14.10.2025: 19 763 398
 Andel av saldo: 278 348
 Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2073)
 Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Finn Larsen
 Adresse: Leitebakken 12
 Postnr/-sted: 8009 BODØ
 Telefon: Mob.: +4795287630
 E-post: LeitebakkenBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 825
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	218 388	Gjeld:	526 669	Andre inntekter:	11 573
		Utgifter:	28 987		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	353 832
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
 Gårds/bruksnr: 31/1493
 Bygningstype: Lavblokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 14.10.25 Side 2 av 3

Leitebakken Borettslag	Vår ref.: 96/8
Leitebakken 3	Type: Tilknyttet Borettslag
8009 BODØ	Eiere: Lise Mørsvik, Steinar Brendsund
Organisasjonsnr: 950 971 045	

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomtarea:	8468.8
------------------	------	-----------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2198216-19
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	31.12.1990	Første innflytting:	01.09.1989	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	56
Ansienhetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansienitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Lading av elbil og annen bruk av fellesstrøm; Andelseierne som bruker av felles strøm skal kontakte styret, så vil styre utarbeide egne kontrakter som danner grunnlaget for fremtidig fakturering av fellesstrøm.

GRØNNE LÅN: Leitebakken Borettslag har grønn finansiering på lån nr. 1663.80.15427, tildelt av DNB basert på energitiltak i borettslaget. Dette betyr at borettslaget har gunstige lånevilkår på denne fellesgjelden

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

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 14.10.25 Side 3 av 3

Leitebakken Borettslag

Vår ref.: 96/8

Leitebakken 3

Type: Tilknyttet Borettslag

8009 BODØ

Eiere: Lise Mørsvik, Steinar Brend Sund**Organisasjonsnr:** 950 971 045**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

VEDTEKTER

for Leitebakken borettslag org nr 950 971 045
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.98, endret 27.04.10, 25.04.12, 08.04.13, 23.04.18, 13.05.19, 27.05.20, 05.05.21, sist endret 27.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(5) Egne vedtekter for Carport vedtatt Generalforsamling 19.03.02.

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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til 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) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, mens skal meldes til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) 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 dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereeder som er gått i stykker. Dette omfatter selve berederen og nødvendig rørlegger- og elektrikerarbeid. Medfører utskiftingen montering av automatisk vannstopper tilstås et tilskudd på kr 1.500,- mot fremlegging av kvittering. Det er styret selv som skal

bestille arbeidet utført. 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 sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

De to varamedlemmene har rett til å delta på alle styremøter med tale- og forslagsrett, men har bare stemmerett når de møter som stedfortreder for et styremedlem.

Referat fra styremøte sendes ut til alle andelseiere. Unntatt er saker som er underlagt taushetsplikt.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

12. Carporter.

1. Alle parkeringsplasser ligger på borettslagets fellesareal.
2. a) Til hver leilighet hører 1 – en – fast parkeringsplass. Har en andelseier/beboer behov for flere parkeringsplasser, må dette søkes løst ved at det inngås privat avtale med en andelseier/beboer som ikke har behov for den plassen som hører leiligheten til. Dersom en ikke lykkes i å inngå slik avtale, må en finne løsning utenfor borettslagets eiendom.

b) Tildelt parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også der en andelseier kjøpte seg inn i carportanlegget da dette var nytt, og slik sikret sin andel 2 – to – parkeringsplasser.
3. En andelseier som leier ut sin parkeringsplass til en annen andelseier, skal inngå skriftlig avtale om leieforholdet med leietaker. Styret skal samtidig ha melding om hvem partene er, hvilken plass det gjelder og dato for inngåelse. Styret skal ha melding om dato for avslutning av leieavtalen. Ved salg av andel opphører avtalen og plassen tilbakeføres til utleier.
4. Driftsutgifter for carporter dekkes over fellesutgiftene til borettslaget.

13. Bruk av gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene er kun for borettslagets gjester.

14. Godkjenning faktura.

Borettslagets innkomne faktura skal godkjennes av styreleder og et styremedlem.

HUSORDENSREGLER FOR LEITEBAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte i Leitebakken borettslag 03.11.1997

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende p.g.a. andre andelseieres opptreden.

Parkering

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser. Sykler, barnevogner og lignende må ikke plasseres slik at de er til hinder for andre.

Lufting

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.

Vasking

Ta ut mattene i gangen før vaskerne kommer.

WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Søppel

Alt søppel sorteres og pakkes forsvarlig inn før det plasseres på de anviste steder. Med søppel menes husholdningsavfall. Store gjenstander som møbler og diverse eierner selv sørge for å få kjørt på avfallsplassen

Låsing av ytterdør

Ytterdøra skal være låst senest kl. 22.00.

Ro og orden

Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det være ro og orden i boligen, samt på eiendommen for øvrig.

Husdyr

Det er tillatt med husdyr hvis man på forhånd har innhentet skriftlig godkjenning fra alle i oppgangen.

Snømåking

Snømåking foran inngangene gjøres i fellesskap eller på omgang.

Strøm

Spar strøm – slå av ganglysene om natten og utelysene om dagen.

Etterlatte eiendeler

Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli fjernet for eiers regning.

Husleiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Lyspærer i trappeoppgangene

Vi har alle ansvar for å skifte lyspærer utenfor egen inngang. En person i hver oppgang har et lite lager med lyspærer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Leitebakken Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Tusenhjemmet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Finn Larsen*
Følgende ble valgt som møteleder: *Finn Larsen*

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *Jeanette Schau Tangstad*

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Oddne Haugmo*

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: *26*
Fullmakter: *7*
Totalt antall stemmeberettigede: *33*

Tilstede fra Nobl: *Jeanette Schau Tangstad*

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

*Kjell Jensen peiperer og vil ha protokollført
margler i årsmeldingen, som ant. ansatte, forutsetning for
videre drift m.m. som er et krav etter regnskapsloven og
god regnskapspraksis. Dette er ikke et krav etter
Borettslagsloven.*

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Leitebakken Borettslag.

Side 1/5

FL
OHA

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: *Antall stemmer for: 13*
Antall stemmer mot: 12

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert. Vurdert hva som

*Kjell Jensen vil ha protokollført at
han er i mot at regnskapet for
2023 blir godkjent.
Han ber om at det for 2024 blir*

*er påkostning og hva som er
vedtatt. At påkostning
blir balanseført, slik at
Selskapets egenkapital
ikke blir tappet.*

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr.: *125.000,-*

Avstemming: *Enstemmig*

Vedtatt kr.: *125.000,-*

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: *2024/2025*

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Finn Larsen, 2023, 2 år - ikke på valg

Vedtak:

Avstemming:

Vedtatt: *Ikke på valg*

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Julie Hjemaas Gule, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem Kjell Arne Skogheim, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem Thomas Kristoffersen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal velges to styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på møtet.

Vedtak:

Avstemming: *Akkamasjon*

Vedtatt: *Ida Mari Lillevoll og Inger Helene Langås valgt for 2 år*

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Randi Breistrand-Vangen, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem Anne Lovise Helgesen, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på møtet.

Vedtak:

Avstemming: *Akkamasjon*

Vedtatt: *Randi Breistrand-Vangen og Johnny Vatne valgt for 1 år*

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Leitebakken Borettslag.

Side 2/5

OHA FL

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

Styreleder: Finn Larsen, 2023, 2 år

Styremedlem: Thomas Kristoffersen, 2023, 2 år

Styremedlem: Ida Mari Lillevoll 2024 2 årStyremedlem: Inger Helene Langås 2024 2 årVaramedlem: Randi Breistrand-Vangen 2024 1 årVaramedlem: Johnny Vatne 2024 1 år**5.4 Valg av valgkomite****Vedtak:**Avstemming: akkordasjonVedtak: Nerete Magnussen og Tone Mikalsen**6. INNKOMNE SAKER****6.1 Innmeldte saker fra Judith Olsen**

- Slukene utenfor nr. 10 og 12
- Trær som kan sages ned, for at det skal bli plass til snø
- Slå av lys i carport

De innmeldte sakene ligger i sin helhet vedlagt innkallingen.

Vedtak:

- Vaktmester Odd Henry Hansen er bestemt for sjekk av sluke.
- Møtet innest i garasje også når det er sommer. Behov for lys.
- Strømkostnadene i btl. er Sjøpass smel.
- Trær. Dersom det skal gittes noe vil dette tas på dugnad. Oddne her

6.2 Sak fra Anne Kristin Andreassen - TV/internett i Leitebakken Sagt seg behjelpelig mot noe betaling.

Som beboer lurer jeg på hvilke utgifter den enkelte er belastet med når det gjelder tilgang til TV og internett.

Hvilken kanalpakke, og hvem står for utvelgelsen av kanaler.

Av ca. 50 kanaler er det under halvparten som er reelle. De fleste andre er lokale tv-stasjoner fra andre steder i landet.

Ber styret se på dette og gi en orientering

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Det er Signal Bredbånd (Altibox) som er leverandør av TV/internett. Hver andelseier betaler kr 449.- pr mnd.

Følgende standardkanaler følger med i avtalene med Altibox:

NRK 1, 2 og 3

TV 2, TV 2 Nyheter og TV 2 Zebra
TV Norge, MAX og FEM
TV 6

Det er også en del strømmekanaler som Altibox X og Pluto TV, som følger med gratis, sammen med en god del øvrige lokale TV-kanaler. Hver enkelt beboer kan gå inn på innstillinger -> Kanaler -> Skjul kanaler, for å "skjule" de kanalene man ikke ønsker/trenger.

Utover disse kan hver enkelt beboer velge de kanalene de ønsker med poeng. I denne avtalen følger det med 10 poeng. For de som ønsker å kjøpe mer poeng til f.eks. Netflix, kan dette gjøres inne på "Mine sider", eller ved å ringe til kundesenteret.

6.3 Orientering fra styret angående rehabiliteringsprosjektet

Som en konsekvens av at Snekkerbjørn har gått konkurs, har borettslagets prosjektleder hos Nobl jobbet med å finne ny entreprenør til prosjektet.

Som en konsekvens av dette, ser vi at totalprisen for prosjektet kan overstige hva som var budsjettet opprinnelig. Styret har ikke fått en ny totalpris enda, da det jobbes med dette i skrivende stund.

Prosjektet skal pågå over nesten 2 år, og det er satt av en stor sum til uforutsett, som man forhåpentligvis ikke bruker i sin helhet. Borettslaget vil også hente inn penger på renteinntekter og evt. reduserte rentekostnader. Men det er en mulighet for at borettslaget må ta opp et lite lån på tampen av prosjektet. Styret ønsker å være åpne og informere generalforsamlingen om dette.

Borettslaget kan også spare 500 000.- på at carportene blir malt på dugnad. Dette diskuteres på generalforsamlingen.

Føreløpig tilbud er på kr 23 763 236.- I dette beløpet ligger en uforutsett post med kr 1,5 MNOK, maling av carport og prosjektledelse. Det jobbes med å få prisen ned. Prosjektet var i utgangspunktet priset til kr 21 268 577.- Differansen på prosjektet før og etter Snekkerbjørn er kr 2 494 659.-

- Det jobbes med å få ned prisen ytterligere.
- Det ligger en uforutsett post i prosjektet på 1,5 MNOK
- Borettslaget har en renteinntekt på driftskonto på 3,61% p.t. Fastrenteinnskudd 6 mnd. er 4,75% og 1 år 4,95%. Her vil borettslaget kunne hente inn en betydelig sum som kan tilføres prosjektet.
- Carportene kan males på dugnad med en besparelse på 0,5 MNOK

Mao. det er vanskelig å komme med et eksakt beløp p.t. Men styret jobber mot å få differansen så liten som mulig, samt hente inn ekstra likviditet ved å låse noen beløp på fastrenteinnskudd.

Vedtak:

- styret orienterer om at Byggmester Fritzøe har kommet med et tilbud på rehabiliteringsprosjektet på kr 20.548.850.-
- Med maling carport, uforutsett og prosjektledelse er pris på prosjekt kr 22.481.949.- Prosjektet er tenkt å vare i 80 uker.

7. AVSLUTNING

Det er penger på banen til dette prosjektet, men det er marginalt. Det opplyses også om at borettslaget vil hente inn flere hundre tusen per blant annet renteinntekter.

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.40

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Leitebakken Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Tusenhjemmet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Finn Larsen*
Følgende ble valgt som møteleder: *Finn Larsen*

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *Jeanette Schau Tangstad*

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Oddne Haugmo*

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: *27*
Fullmakter: *4*
Totalt antall stemmeberettigede: *31*

Tilstede fra Nobl: *Jeanette Schau Tangstad*

Generalforsamling ble e-klært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

JST/Edvorp

Vedtak:

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

Enstemmig godkjent

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret har i perioden 2024/2025 vært på kr 125.000,-

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : *125.000*

Avstemming: *Enstemmig*

Vedtak kr.: *125.000,-*
Styrehonorar gjelder for perioden/år:

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Finn Larsen er på valg. Stiller til gjenvalg

Vedtak:

Avstemming: *Akkamasjon*

Vedtak: *Finn Larsen valgt for 2 år*

5.2 Valg av styremedlem

Thomas Kristoffersen er på valg. Stiller ikke til gjenvalg

Ida Mari Lillevoll er ikke på valg. Hun har flytte fra borettslaget og ønsker seg ut av styret.

Vedtak:

Avstemming: *Akkamasjon*

Vedtak: *Stephen Betus Valgt for 2 år*
Niclas Eriksson Valgt for 1 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Randi Breistand-Vangen er på valg

Varamedlem Johnny Vatne er på valg

Vedtak:

Avstemming: *Akkamasjon*

Vedtak: *Randi Breistand-Vangen og Johnny Vatne valgt for 1 år.*

JST/Edvorp

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

Styreleder: Finn Larsen 2025 2

Styremedlem: Stephen Befus 2025 2

Styremedlem: Inger Helene Langås, 2024, 2 år

Styremedlem: Niclas Eriksson 2025 1

Varamedlem: Johnny Vatne 2025 1

Varamedlem: Randi Breistand-Vangen 2025 1

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemning: Akklamasjon

Vedtak: Tone Mikalsen og Merete Magnussen valgt for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring 5-2 (2)

Med bakgrunn i usikkerhet rundt hva borettslaget faktisk dekker vedrørende vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere foreslås en endring og presisering av vedtektenes pkt. 5-2 (2).

Dagens ordlyd: (2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder som er gått i stykker. Dette omfatter selve berederen og nødvendig rørlegger- og elektrikerarbeid. Medfører utskiftingen montering av automatisk vannstøper tilstås et tilskudd på kr 1.500,- mot fremlegging av kvittering. Det er styret selv som skal bestille arbeidet utført. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Vedtak:

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder som er gått i stykker eller er planlagt byttet grunnet alder. Dette omfatter selve berederen og nødvendig rørlegger- og elektrikerarbeid, herunder menes arbeider med frakobling og oppkobling av bereder også ved overgang til fast strømtilkobling.

Nye rør- og el.installasjoner dekkes av andelseier. Ved behov for demontering av

kjøkkenskrog eller lignende skal kostnadene til dette dekkes av andelseier. Ved montering av automatisk vannstøper tilstås et tilskudd på kr 1.500,- mot fremlegging av kvittering. Det er styret selv som skal bestille arbeidet utført, om andelseier selv bestiller arbeidet utført står styret fritt til å ikke dekke utgiftene eller kan avkorte dekket beløp. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Det kom inn forslag om å utsette saken

6.2 Varmepumpe

Ønske om å installere varmpumpe i Leilighet nr H0101 i Leitebakken 7. Håper på positiv tilbakemelding. Hilsen Ejørn Hammervik

Vedtak: Forslag vedstemt med 29 stemmer mot og 2 stemmer for.

6.3 Dugnad

Bestemme oss for dato til årets dugnad

Vedtak:

Styret foreslår 6 eller 13 mai som dugnad. Dugnad satt til 6.mai kl 18⁰⁰

Arbeid:

Vanlig rydding i borettslaget.

Rekkverk ved siden av garasjen må males.

I Leitebakken 1-9 er de: noen bord som er gule, disse må vi male selv.

I Leitebakken 10-24 må vi se på dette til neste år.

Merking av parkeringsplassene?

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19⁰⁰

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Jeanette Schau Tangstad

Oddne Hauge

JST/
Oddne

Varmepumper i Leitebakken borettslag

Protokolltilførsel til sak 6.2 i ordinær generalforsamling 2025 i Leitebakken Borettslag

Å installere varmepumpe er energibesparende og fører til mindre CO2-utslipp. Varmepumpen unytter fornybar energi og avgir mer varmeenergi enn den bruker i strøm. Derfor regnes varmepumpe som et mer miljøvennlig alternativ enn andre oppvarmingsløsninger. Vi som bor i Leitebakken Borettslag har kun strøm som opplyring og strømprisene i årene som kommer er uforutsigbare.

I flere år har saken om å få installere varmepumpe i borettslaget vært tatt opp, og borettslagets styrer har flere ganger blitt bedt om å utrede og eventuelt tilrettelegge for dette. Pr. dags dato foreligger det fremdeles ingen utredninger eller retningslinjer for å montere varmepumpe i Leitebakken borettslag.

Boligeier må ha samtykke

Når en varmepumpe blir montert, betyr det at det blir gjort et inngrep på sameiets eller borettslagets fasade/ellesareal. Boligeierne må derfor ha samtykke fra styret eller årsmøtet/generalforsamlingen før montering.

Styret må lage retningslinjer for montering av varmepumpe

Styret må snarest og senest innen neste årsmøte utrede og eventuelt fastsette retningslinjer for montering av varmepumper. Disse bør si noe om:

- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bryr for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i borettslaget/sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

Bodø, 26. mars 2025

Mvh Oddne Haugmo, Leitebakken 1.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Leitebakken Borettslag

Torsdag 18.04.2024, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Kjell Arne Skogheim
Styremedlem, Julie Hjemaas Gule
Styremedlem, Thomas Kristoffersen
Varamedlem, Anne Lovise Helgesen
Varamedlem, Randi Breistrand-Vangen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Finn Larsen, 2023, 2 år - ikke på valg

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Julie Hjemaas Gule, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem Kjell Arne Skogheim, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem Thomas Kristoffersen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal velges to styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på møtet.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Randi Breistrand-Vangen, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem Anne Lovise Helgesen, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på møtet.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Innmeldte saker fra Judith Olsen

- Slukene utenfor nr. 10 og 12
- Trær som kan sages ned, for at det skal bli plass til snø
- Slå av lys i carport

De innmeldte sakene ligger i sin helhet vedlagt innkallingen.

6.2 Sak fra Anne Kristin Andreassen - TV/internett i Leitebakken

Som beboer lurer jeg på hvilke utgifter den enkelte er belastet med når det gjelder tilgang til TV og internett.

Hvilken kanalpakke, og hvem står for utvelgelsen av kanaler.

Av ca. 50 kanaler er det under halvparten som er reelle. De fleste andre er lokale tv-stasjoner fra andre steder i landet.

Ber styret se på dette og gi en orientering

Forslag til vedtak: Styret undersøker og gir tilbakemelding

Styrets innstilling: Det er Signal Bredbånd (Altibox) som er leverandør av TV/internett. Hver andelseier betaler kr 449.- pr mnd.

Følgende standardkanaler følger med i avtalene med Altibox:

- NRK 1, 2 og 3
- TV 2, TV 2 Nyheter og TV 2 Zebra
- TV Norge, MAX og FEM
- TV 6

Det er også en del strømmekanaler som Altibox X og Pluto TV, som følger med gratis, sammen med en god del øvrige lokale TV-kanaler. Hver enkelt beboer kan gå inn på innstillinger -> Kanaler -> Skjul kanaler, for å "skjule" de kanalene man ikke ønsker/trenger.

Utover disse kan hver enkelt beboer velge de kanalene de ønsker med poeng. I denne avtalen følger det med 10 poeng. For de som ønsker å kjøpe mer poeng til f.eks. Netflix, kan dette gjøres inne på "Mine sider", eller ved å ringe til kundesenteret.

6.3 Orientering fra styret angående rehabiliteringsprosjektet

Som en konsekvens av at Snekkerbjørn har gått konkurs, har borettslagets prosjektleder hos Nobl jobbet med å finne ny entreprenør til prosjektet.

Som en konsekvens av dette, ser vi at totalprisen for prosjektet kan overstige hva som var budsjettet opprinnelig. Styret har ikke fått en ny totalpris enda, da det jobbes med dette i skrivende stund.

Prosjektet skal pågå over nesten 2 år, og det er satt av en stor sum til uforutsatt, som man forhåpentligvis ikke bruker i sin helhet. Borettslaget vil også hente inn penger på renteinntekter og evt. reduserte rentekostnader. Men det er en mulighet for at borettslaget må ta opp et lite lån på tampen av prosjektet. Styret ønsker å være åpne og informere generalforsamlingen om dette.

Borettslaget kan også spare 500 000.- på at carportene blir malt på dugnad. Dette diskuteres på generalforsamlingen.

Foreløpig tilbud er på kr 23 763 236.- I dette beløpet ligger en uforutsatt post med kr 1,5 MNOK, maling av carport og prosjektleidelse. Det jobbes med å få prisen ned. Prosjektet var i utgangspunktet priset til kr 21 268 577.- Differansen på prosjektet før og etter Snekkerbjørn er kr 2 494 659.-

- Det jobbes med å få ned prisen ytterligere
- Det ligger en uforutsatt post i prosjektet på 1,5 MNOK
- Borettslaget har en renteinntekt på driftskonto på 3,61% p.t. Fastrenteinnskudd 6 mnd. er 4,75% og 1 år 4,95%. Her vil borettslaget kunne hente inn en betydelig sum som kan tilføres prosjektet.
- Carportene kan males på dugnad med en besparelse på 0,5 MNOK

Mao. det er vanskelig å komme med et eksakt beløp p.t. Men styret jobber mot å få differansen så liten som mulig, samt hente inn ekstra likviditet ved å låse noen beløp på fastrenteinnskudd.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 møte ved fullmektig.

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Leitebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950971045

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 66

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Julie Hjermaas Gule
Styremedlem, Kjell Arne Skogheim
Styremedlem, Thomas Kristoffersen
Varamedlem, Randi Breistrand-Vangen
Varamedlem, Anne Lovise Helgesen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:5
Dugnader, felles tiltak:1
Vedlikeholdsarbeid:

Styret har hatt fokus på å få landet vedlikehold av borettslaget en tid nå jmf ekstraordinært GF i fjor høst.

Styret hadde egentlig landet på et tilbud fra Snekkerbjørn som var rimeligst av de innkomne tilbud. Firmaet er konkurs og vi ser nå på andre tilbud, ikke minst for å forsøke å forholde oss innenfor lånerammer som er vedtatt og tatt opp.

Styret har sett på kontrakter ang vask, vaktmestertjenester og annet. ISS som vi bruker pr nå ligger best an prismessig da vi har sett på andre alternativ.

Odd Harry Hansen, Bodø Markise og Sven Erik Johansen er inne på faste avtaler.

Styret har hatt endel arbeid med vindu og balkongdør arbeidet på Leitebakken 1-9 hvor det var noen utfordringer som krevde oppmerksomhet. Dette førte til at Signal Altibox måtte gjøre endel reparasjonsarbeid samtidig.

Arbeid med mosefjerning ved Fasaderenovering ble dyrere enn budsjettert.

Andre saker som har vært gåt stort sett på vanlige vedlikeholdsarbeid som forventet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

Årsregnskap 2023 Resultatregnskap 96 Leitebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 088 540	4 892 904	5 088 680	5 597 505
Strøm elbil		2 496	2 496	2 500	2 500
Dugnad		19 800	19 800	19 800	19 800
Andre driftsinntekter		2 500	5 250	0	0
SUM INNTEKTER		5 113 336	4 920 450	5 110 980	5 619 805
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 875	14 812	9 875	9 875
Styre honorar	2	124 996	187 498	125 000	125 000
Kontingent	3	24 110	24 110	24 110	24 110
Revisjonshonorar	4	12 763	12 125	12 100	13 300
Forretningsfører honorar		199 222	193 419	199 200	206 200
Løpende kontrakter	5	791 731	1 026 978	871 900	794 700
Andre honorar og innleide tjenester	6	238 148	113 926	50 000	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 171 477	137 556	2 193 800	21 558 600
Forsikring	8	216 333	201 258	221 400	253 600
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 160 623	1 008 261	1 037 400	1 274 300
Energi		27 547	27 649	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	10	23 523	14 967	23 500	20 000
Avskrivning driftsmidler	11	15 630	18 775	6 290	6 290
SUM KOSTNADER		7 015 978	2 981 335	4 804 575	24 315 975
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 902 642	1 939 115	306 405	-18 696 170
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		31 765	21 549	10 000	40 000
Rentekostnader		633 823	329 230	634 940	2 219 759
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-602 057	-307 681	-624 940	-2 179 759
ÅRSRESULTAT		-2 504 700	1 631 435	-318 535	-20 875 929

Leitebakken Borettslag

Årsregnskap 2023 Balanse 96 Leitebakken Borettslag

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tornter	12	3 250 000	3 250 000
Bygninger	13	48 507 812	48 507 812
Rehabilitering	13	11 732 771	11 732 771
Andre driftsmidler	11	52 148	67 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		63 542 730	63 558 360
Omløpsmidler			
Forsukdsbetalt Forsikring		229 742	208 667
Kundefordringer		20 974	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	209 904	2 663 544
Sum omløpsmidler		460 620	2 872 211
SUM EIENDELER		64 003 351	66 430 571

Leitebakken Borettslag

Årsregnskap 2023 Balanse 96 Leitebakken Borettslag

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		23 209 874	25 714 573
Sum egenkapital	15	23 216 474	25 721 173
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	16	4 067 092	5 142 975
DNB	16	9 926 418	10 201 903
Borettsinnskudd	17	25 042 154	25 042 154
Sum langsiktig gjeld		39 035 664	40 387 032
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 621
Leverandørgjeld		877 842	292 088
Refusjon/utlegg		0	500
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	25 037
Påløpne renter		4 398	2 119
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		868 974	0
Sum kortsiktig gjeld		1 751 213	322 365
Sum gjeld		40 786 877	40 709 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 003 351	66 430 571
Pantestillelser	18	39 035 664	40 387 032

Sted: _____, dato: _____

 Finn Larsen
 Styreleder

 Thomas Kristoffersen
 Styremedlem

 Julie Hjemaas Gule
 Styremedlem

 Kjell Arne Skogheim
 Styremedlem

Leitebakken Borettslag

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045
Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	2 549 846	2 339 826
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 504 700	1 631 435
Tilbakeføring avskrivninger	15 630	18 775
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 351 369	-1 440 190
B. Årets endringer disponible midler	-3 840 438	210 019
C. Disponible midler UB	-1 290 593	2 549 846
Kontrolloppstilling disponible midler		
Ornløpsmidler	460 620	2 872 211
- Kortsiktig gjeld	-1 751 213	-322 365
Disponible midler	-1 290 593	2 549 846
- Plasseringskonto	274	967 960

Boligselskapet har som følge av høyt vedlikehold negative disponible midler pr 31.12.23. Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er utbetalt nytt lån til å finansiere utført og planlagt vedlikehold i januar 2024..

Leitebakken Borettslag

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 875	14 812
Sum	9 875	14 812

Borettslaget har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgift gjelder utbetalte styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	124 996	187 498
Sum	124 996	187 498

Utbetalt styrehonorar gjelder for 2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	24 110	24 110
Sum	24 110	24 110

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	12 763	12 125
Sum	12 763	12 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	94 878	0	30 000
6360 Renhold	119 350	143 347	150 000	140 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	247 928	207 404	200 000	249 800
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 951	74 183	14 400	15 600
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	5 708	12 959	13 300	3 700
6780 Kontrakter diverse	5 175	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	398 619	494 208	494 200	355 600
Sum	791 731	1 026 978	871 900	794 700

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk rådgivning	238 148	113 926
Sum	238 148	113 926

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	10 128	14 612
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 138 593	80 386
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	32 559
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 757	9 500
Sum	4 171 477	137 556

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	208 667	201 258
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 666	0
Sum	216 333	201 258

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	542 155	428 870	454 600	615 300
6320 Renovasjon	278 657	235 949	243 000	319 200
7760 Eiendomsskatt	339 811	339 810	339 800	339 800
Sum	1 160 623	1 008 261	1 037 400	1 274 300

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	1 527
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 030	2 100
6890 Annen kontorkostnad	1 743	1 539
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	105	281
7720 Generallforsamling/årsmøte	12 255	7 675
7770 Bank og kortgebyrer	3 101	16
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	840	0
7772 Andre gebyrer	414	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	35	0
8126 Gebyr	0	1 829
Sum	23 523	14 967

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 11 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg	Ladestasjon elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	213 000	47 175
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	213 000	47 175
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 852	47 175
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	25 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 148	0
Årets avskrivninger :	9 340	6 290
Anskaffelsesår :	2009	2018
Antatt levetid i år :	20	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1989 for kr 3 250 000,-.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1990	48 507 812
Rehabilitering / påkostning	11 732 771
Bokført verdi pr. 01.01.	60 240 583
Rehabilitering/påkostning 2018	0
Bokført verdi pr. 31.12	60 240 583

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	209 630	1 674 958
1930 1503.50.34177, Plasseringskonto	274	967 960
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	20 101
1966 FINANSKONTO	0	525
Sum	209 904	2 663 544

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

Note 15 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	25 714 573	24 083 139
Årets resultat	-2 504 700	1 631 435
Egenkapital pr. 31.12	23 216 474	25 721 173

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 16 - 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	Husbanken
Formål:	Bygning, rehab./balkonger	Bygning
Lånenummer:	12127906910	15318334
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2004
Rentesats:	5.39 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	15.01.2024	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	22 144 420
Lånesaldo 01.01:	10 201 903	5 142 975
Avdrag i perioden:	275 486	1 075 883
Lånesaldo 31.12:	9 926 418	4 067 092

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter		
1	291 470	291 470
1	282 560	282 560
1	264 094	264 094
1	251 729	251 729
2	250 865	501 730
2	245 573	491 146
1	241 253	241 253
1	240 228	240 228
1	235 854	235 854
2	230 562	461 124
1	226 621	226 621
1	225 271	225 271
1	224 461	224 461
1	221 329	221 329
1	219 061	219 061
2	214 687	429 374
8	211 934	1 695 472
8	206 750	1 654 000
1	205 940	205 940
1	202 700	202 700
1	201 836	201 836
4	199 677	798 708
1	198 705	198 705
4	197 409	789 636
6	197 085	1 182 510
1	195 195	195 195
1	193 575	193 575
3	192 603	577 809
6	186 826	1 120 956
1	169 169	169 169

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 15318334 har første avdrag 30.06.2024 med kr 542 966

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	291 470	1 885
1	282 560	1 827
1	264 094	1 708
1	251 729	1 628
2	250 865	1 622
2	245 573	1 588
1	241 253	1 560
1	240 228	1 554
1	235 854	1 525
2	230 562	1 491
1	226 621	1 466
1	225 271	1 457
1	224 461	1 452
1	221 329	1 431
1	219 061	1 417
2	214 687	1 388
8	211 934	1 371
8	206 750	1 337
1	205 940	1 332
1	202 700	1 311
1	201 836	1 305
4	199 677	1 291
1	198 705	1 285
4	197 409	1 277
6	197 085	1 275
1	195 195	1 262
1	193 575	1 252
3	192 603	1 246
6	186 826	1 208
1	169 169	1 094

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 0 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

2023

2280 BORETTSINNSKUDD	25 042 154
Sum	25 042 154

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 39 035 664,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 63 490 582,-.

Resultat og balanse med noter for Leitebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Leitebakken Borettslag

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Julie Hjemaas Gule (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kjell Arne Skogheim (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Thomas Kristoffersen (sign.)	08.04.2024



KPMG AS
Jernbanevæien 100
Postboks 1434
8037 Bodo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Leitebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. Betyggende 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 Elverum Mo i Rana Stord
Ålesund Fjellanger Sandnessjøen Tjøme
Arendal Hamar Skien Trondheim
Bergen Haugesund Sandnessjøen Trondheim
Sola Kvernberget Sandnessjøen Tjøme
Drammen Kristiansand Slangerveit Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Leitebakken Borettslag

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Kirsti H R Meidelsen

Partner

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 17:22:46 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 17:22:46 UTC



Penneo document key: Z50GQ-SYMP8HJ7TS-ABCHV-0863K-3LEI2

Penneo Dokumentnrøkel: Z50GQ-SYMP8HJ7TS-ABCHV-0863K-3LEI2

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Bodi Somas - 2024

Til Generalforsamlingen i Leitebakken
Boullslag, (18-4-2024) Leder Finn Larsen

Jeg har sagt fra flere ganger at jeg har
kun de gamle gamle Doro mobil telefoner.
Så derfor må jeg både skrive å ta i mot
Skriftlig beskjær.

Jeg orker ikke å sende inn reprise på
Baker jeg har tatt opp både muntlig
å skriftlig.

Har jo fått høre at dette har de hørt før.

1. Det gjelder brukene ulfor nr 10 og 12.?
2. Trær som kunne rages ned, så det ble
pass for breen, så den ikke ble
lagret på Gjesteparkeringen.?
3. Nu er det nesten lyst både natt og dag.
Ikke slå av lysene på
Strømregningen ble mindre? i Carporten

Hvor mye koster det i dag, slik vi
har hatt det i lang tid?

4. Så hvorfor komme med forslag,
når man ikke blir hørt?

Syns ikke dette Steget betyr seg
når man sier fra om ting.

Hilsen

Judith Olsen
Leitebakken 10

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Leitebakken Borettslag

Onsdag 26.03.2025, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret har i perioden 2024/2025 vært på kr 125.000 ,-.

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, Finn Larsen
Styremedlem, Thomas Kristoffersen
Styremedlem, Ida Mari Lillevoll
Styremedlem, Inger Helene Langås
Varamedlem, Johnny Vatne
Varamedlem, Randi Breistrand-Vangen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Finn Larsen er på valg. Stiller til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlem

Thomas Kristoffersen er på valg. Stiller ikke til gjenvalg

Ida Mari Lillevoll er ikke på valg. Hun har flytte fra borettslaget og ønsker seg ut av styret.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Randi Breistand-Vangen er på valg

Varamedlem Johnny Vatne er på valg

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring 5-2 (2)

Med bakgrunn i usikkerhet rundt hva borettslaget faktisk dekker vedrørende vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere foreslås en endring og presisering av vedtektens pkt. 5-2 (2).

Dagens ordlyd: (2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder som er gått i stykker. Dette omfatter selve berederen og nødvendig rørlegger- og elektrikerarbeid. Medfører utskiftingen montering av automatisk vannstopper tilstås et tilskudd på kr 1.500,- mot fremlegging av kvittering. Det er styret selv som skal bestille arbeidet utført. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Forslag til vedtak: Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget dekker utgifter til vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder som er gått i stykker eller er planlagt byttet grunnet alder. Dette omfatter selve berederen og nødvendig rørlegger- og elektrikerarbeid, herunder menes arbeider med frakobling og oppkobling av bereder også ved overgang til fast strømtilkobling.

Nye rør- og el.installasjoner dekkes av andelseier. Ved behov for demontering av kjøkkenskrog eller lignende skal kostnadene til dette dekkes av andelseier. Ved montering av automatisk vannstopper tilstås et tilskudd på kr 1.500,- mot fremlegging av kvittering. Det er styret selv som skal bestille arbeidet utført, om andelseier selv bestiller arbeidet utført står styret fritt til å ikke dekke utgiftene eller kan avkorte dekket beløp. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.2 Varmepumpe

Ønske om å installere varmepumpe i Leilighet nr H0101 i Leitebakken 7. Håper på positiv tilbakemelding. Hilsen Bjørn Hammervik

Godkjenning av montering av varmepumpe

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Dette har vært tatt opp ved flere anledninger og blitt stemt ned. Skal borettslaget godkjenne at 1 beboer kan installere varmepumpe, må det tas høyde for at alle ønsker det samme.

Styret innstiller som vedtatt tidligere at dette ikke godkjennes.

6.3 Dugnad

Bestemme oss for dato til årets dugnad

Forslag til vedtak: Styret foreslår 6 eller 13 mai som dugnad.

Arbeid:

Vanlig rydding i borettslaget.

Rekkverk ved siden av garasjen må males.

I Leitebakken 1-9 er det noen bord som er gule, disse må vi male selv.

I Leitebakken 10-24 må vi se på dette til neste år.

Merking av parkeringsplassene?

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Leitebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950971045

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 66

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringselskap: Fremtind Forsikring AS

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
 Styremedlem, Ida Mari Lillevoll
 Styremedlem, Inger Helene Langås
 Styremedlem, Thomas Kristoffersen
 Varamedlem, Randi Breistrand-Vangen
 Varamedlem, Johnny Vatne

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Vi har hatt 4 styremøter i 2024

Saker har vært budsjett, sett på el-bil anlegg, rengjøringsavtale (vi blir å innhente nye tilbud i år) og renoveringen som pågår. Dette tar mye av fokus til styret da det hele tiden er mye som skjer.

Dugnad ble gjennomført

Det er solgt 7 leiligheter i 2024

Vi ønsker nye andelseiere velkommen til oss.

Ann J Isaksen

Sara E Solbu

Finn Larsen

Solveig Storli

Eiving Støre og Samantha Burns

Lise Mørsvik og Steinar Brensund

Arne H Andreassen

Vedlikeholdsarbeid og restaurering av borettslaget gikk som planlagt i 2024. Styret gikk for tilbud fra Byggmester Fritzøe som også var det billigste etter at tilbud var gjennomgått. Vi bruker Nobl Prosjekt v/ Trond Nordli som representant for oss også for å sikre at alt går som det skal og innenfor lover og regler. Han møter på "byggeplassen" ukentlig og det er byggemøter hver 14 dag. Det dukker stadig vekk opp ting som ikke har vært planlagt. Takhattene som er montert viser seg ikke å holde tett under ekstreme værforhold og styret har vært nødt til å se en annen design som er bedre og dette medfører ekstra kostnader.

Det har vært vannlekkasjer som har krevd endel av styret.

Den økonomiske situasjonen er i 2024 oversiktlig. Det ble gjort låneoptak for hele prosjektet basert på tilbudet, noe høyde for uforutsette ting. Hvordan dette vil se ut når alt er ferdig vet vi ikke helt da det fortsatt er veldig mye som gjenstår.

Styret er også i gang med å kartlegge alder på VVS-berederne som er i borettslaget. En planlagt utskifting av de som er eldre enn 20 år må vi nok prioritere. Water Guard vannstoppventil blir også kartlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 Resultatregnskap 96 Leitebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 597 804	5 088 540	5 597 505	5 793 418
Strøm elbil		7 496	2 496	2 500	7 500
Dugnad		19 800	19 800	19 800	19 800
Andre driftsinntekter		48 000	2 500	0	0
SUM INNEKTER		5 672 900	5 113 336	5 619 805	5 820 718
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 875	9 875	9 875	9 875
Styre honorar	2	124 996	124 996	125 000	125 000
Kontingent	3	24 110	24 110	24 110	24 110
Revisjonshonorar	4	13 781	12 763	13 300	14 300
Forretningsfører honorar		188 257	199 222	206 200	171 809
Løpende kontrakter	5	753 262	791 731	794 700	886 350
Andre honorar og innleide tjenester	6	237 459	238 148	0	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	8 144 178	4 171 477	21 558 800	750 000
Forsikring	8	235 362	216 333	253 800	285 810
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 222 458	1 180 623	1 274 300	1 334 010
Energi		30 079	27 547	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	10	115 608	23 523	20 000	16 875
Avskrivning driftsmidler	11	9 340	15 630	6 290	9 500
SUM KOSTNADER		11 106 764	7 015 978	24 315 975	3 677 639
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-UTBETALINGER		-5 433 864	-1 902 642	-18 696 170	2 143 079
FINANSIELLE INN-UTBETALINGER					
Renteinntekter		821 653	31 765	40 000	250 000
Rentekostnader		2 055 899	833 823	2 219 759	1 917 461
SUM FINANSIELLE INN-UTBETALINGER		-1 234 245	-602 057	-2 179 759	-1 667 461
ARSRESULTAT		-6 668 110	-2 504 700	-20 875 929	475 618

Leitebakken Borettslag

Årsregnskap 2024 Balanse 96 Leitebakken Borettslag

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	12	3 250 000	3 250 000
Bygninger	13	48 507 812	48 507 812
Rehabilitering	13	11 732 771	11 732 771
Andre driftsmidler	11	42 808	52 148
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		63 533 390	63 542 730
Omløpamidler			
Forsukdsbetalt forsikring		281 378	229 742
Kundefordringer		14 726	20 974
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	16 609 701	209 904
Sum omløpamidler		16 905 805	460 620
SUM EIENDELER		80 439 195	64 003 351

Leitebakken Borettslag

Årsregnskap 2024 Balanse 96 Leitebakken Borettslag

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		16 541 764	23 209 874
Sum egenkapital	15	16 548 364	23 216 474
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	16	0	4 067 092
DNB	16	37 394 862	9 926 418
Borettsinnskudd	17	25 042 154	25 042 154
Sum langsiktig gjeld		62 437 016	39 035 664
Korttidskjøp gjeld			
Leverandørgjeld		1 423 543	877 842
Påløpne renter		11 314	4 398
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		18 957	868 974
Sum kortstidskjøp gjeld		1 453 815	1 751 213
Sum gjeld		63 890 831	40 786 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	18	62 437 016	39 035 664

Sted: _____, dato: _____

Finn Larsen
Styreleder

Inger Helene Langås
Styremedlem

Thomas Kristoffersen
Styremedlem

Ida Mari Lillevoll
Styremedlem

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	-1 290 593	2 549 846
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-8 068 110	-2 504 700
Tilbakeføring avskrivninger	9 340	15 630
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	23 401 352	-1 351 369
B. Årets endringer disponible midler	16 742 583	-3 840 438
C. Disponible midler UB	15 451 990	-1 290 593
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	16 905 805	460 620
- Kortsiktig gjeld	-1 453 815	-1 751 213
Disponible midler	15 451 990	-1 290 593
- Plasseringskonto	283	274

Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er utbetalt nytt lån til å finansiere utført og planlagt vedlikehold i januar 2024.

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 875	9 875
Sum	9 875	9 875

Borettslaget har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgift gjelder utbetalte styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	124 996	124 996
Sum	124 996	124 996

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for perioden 02.10.23 - 15.10.24.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	24 110	24 110
Sum	24 110	24 110

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	13 781	12 763
Sum	13 781	12 763

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	25 040	0	30 000	31 050
6360 Renhold	134 337	119 350	140 000	152 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	208 840	247 928	249 800	305 600
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	15 600	16 000
6711 Forretningsførsel tilleggstenester	4 356	5 708	3 700	4 500
6780 Kontrakter diverse	5 731	5 175	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	3 938	0	0	0
6780 Kabel-tv/internet	355 608	398 619	355 600	377 000
Sum	753 262	791 731	794 700	886 350

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	12 031	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	225 428	238 148
Sum	237 459	238 148

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	12 327	10 128
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 040 809	4 138 593
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	73 048	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 994	22 757
Sum	8 144 178	4 171 477

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	229 742	208 667
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 620	7 666
Sum	235 362	216 333

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	626 498	542 155	615 300	701 700
6320 Renovasjon	289 150	278 657	319 200	325 500
7760 Eiendomsskatt	306 810	339 811	339 800	306 810
Sum	1 222 458	1 160 623	1 274 300	1 334 010

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6900 Kontorrekvisita	0	0
6920 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6960 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 390	5 030
6980 Annen kontorkostnad	4	1 743
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	565	105
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 030	12 255
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 745	3 101
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	840
7772 Andre gebyrer	0	414
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	95 000	35
Sum	115 608	23 523

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 11 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg	Ladestasjon elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	213 000	47 175
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	213 000	47 175
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	145 192	47 175
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	25 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 808	0
Årets avskrivninger :	9 340	0
Anskaffelsesår :	2009	2018
Antatt levetid i år :	20	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1989 for kr 3 250 000,-.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1990	48 507 812
Rehabilitering / påkostning	11 732 771
Bokført verdi pr. 01.01.	60 240 583
Rehabilitering/påkostning 2018	0
Bokført verdi pr. 31.12	60 240 583

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	6 293 077	209 630
1930 1503.50.34177, Plasseringskonto	283	274
1931 FAST RENTEAV/TALE UTLØP OKT 2024	10 316 341	0
Sum	16 609 701	209 904

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

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	23 209 874	25 714 573
Årets resultat	-8 668 110	-2 504 700
Egenkapital pr. 31.12	16 548 364	23 216 474

Noter 96 Leitebakken Borettslag org.nr. 950971045

Note 16 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering	Bygning, rehab./balkonger	Bygning	Fasade, vinduer, balkongdører
Låne nummer:	16368015435	12127906910	15318334	16368015427
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014	2004	2024
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	4.225 %	5.49 %
Beltingelser:		Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2053	15.01.2024	29.01.2024	30.12.2073
Opprinnelig lånebeløp:	17 826 169	13 000 000	22 144 420	19 907 250
Lånesaldo 01.01:	0	9 926 418	4 067 092	0
Avdrag i perioden:	255 440	9 926 418	4 067 092	83 117
Opptak i perioden:	17 826 169	0	0	19 907 250
Lånesaldo 31.12:	17 570 729	0	0	19 824 133
Saldo 5 år frem i tid:	16 166 229	0	0	19 362 732

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	778 894	778 894
	1	755 086	755 086
	1	705 738	705 738
	1	672 695	672 695
	2	670 386	1 340 772
	2	656 245	1 312 490
	1	644 702	644 702
	1	641 960	641 960
	1	630 272	630 272
	2	616 132	1 232 264
	1	605 598	605 598
	1	601 991	601 991
	1	599 827	599 827
	1	591 458	591 458
	1	585 397	585 397
	2	573 709	1 147 418
	8	566 351	4 530 808
	8	552 498	4 419 984
	1	550 334	550 334
	1	541 676	541 676
	1	539 368	539 368
	4	533 596	2 134 384
	1	530 999	530 999
	4	527 536	2 110 144
	6	526 670	3 160 020
	1	521 620	521 620
	1	517 291	517 291
	3	514 694	1 544 082

Pantegjeld

0	499 254	2 995 524
1	452 070	452 070

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 35 528 901,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	25 042 154
Sum	25 042 154

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 62 437 016,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 63 490 583,-.

Resultat og balanse med noter for Leitebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Leitebakken Borettslag

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Thomas Kristoffersen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Inger Helene Langås (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Ida Mari Lillevoll (sign.)	14.02.2025



KPMG AS
Jernbanetveiten 100
Postboks 1434
8037 Bodo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Leitebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Leitebakken 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 rettsvisende 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 regnskapskikk 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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:

Oslø	Elverum	Mo i Rane	Stord
Ålesund	Finnmark	Molde	Strømsø
Bergen	Hamar	Sjøen	Tromsø
Bodø	Haugesund	Sandejord	Trondheim
Drømsen	Kjeller	Sandnessjøen	Tvedestrand
	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 01K32_K3P5-QCTU8-FZTX-WAYX-A-WKE

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."

Meldelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG Boda

Serienummer: no_bankid-9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-24 18:53:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 01K32_K3P5-QCTU8-FZTX-WAYX-A-WKE

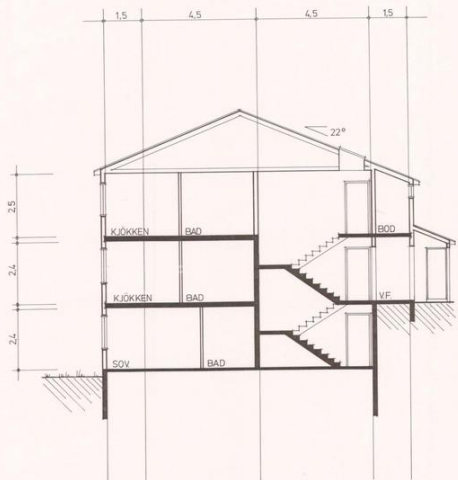
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

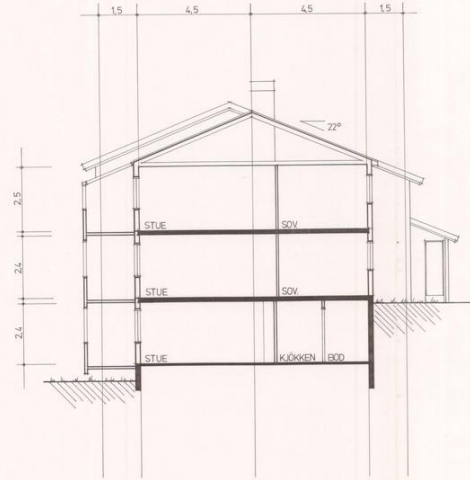
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

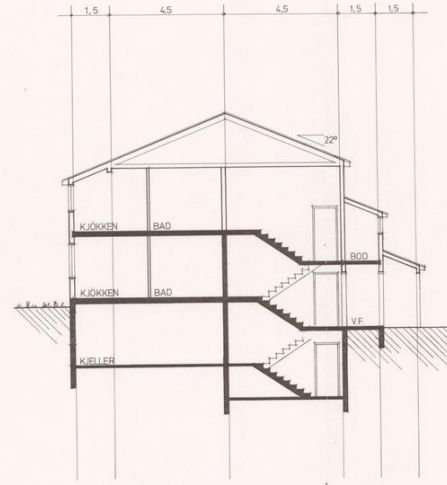
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



SNITT 3A



SNITT 3B



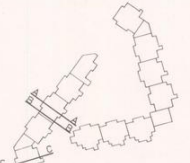
SNITT 3C

arkitektstudio as
MØRKVEDGÅRDEN, 8016 MØRKVED, TLF. 081 14022

REV. DATO. KORREKTUR
A 22.01.88 RØYKLIKKE INNTEGNET



TEKNISK AVDELING
11 JUL 1988
ODKJENT



LEITEBAKKEN

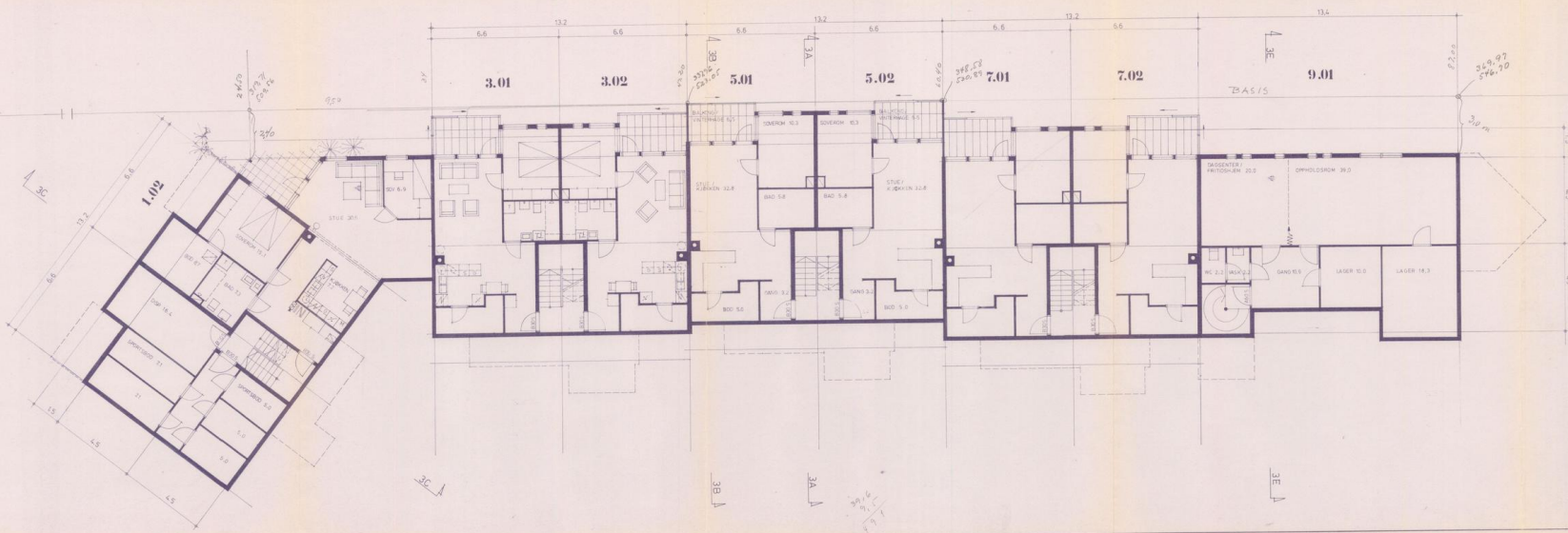
TEGNING
SNITT HUS 3.

MAKSSKALA 1:100	ALLE MAL. V	DATO 06.01.88
TEGNET AV 1.5		OMH

DENNE TEGNING ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsrett
Til. ANSVARER AV 02.9.1981. OG MA 1982. KUPHENS SLEK
BEHØRER: OLEN, ARKITEKTENS, OPPHavsrett-HENDEL, 1981/1982

TEGNERUDEN
086.031. 32 A

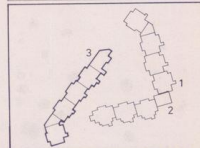
Aluminium
307300
0.40



arkitektstudio as

MORKVEDGÅRDEN, 8016 MORKVED, TLF. 081 14022

NR. DATO. KOMMUNIKASJON
A 22 01 88 LEI. NR. PÅFØRT. SLAGRETT. ENTREPRENØR
EKNET. OG. BUDGET. EKNET HUS 3.5.7



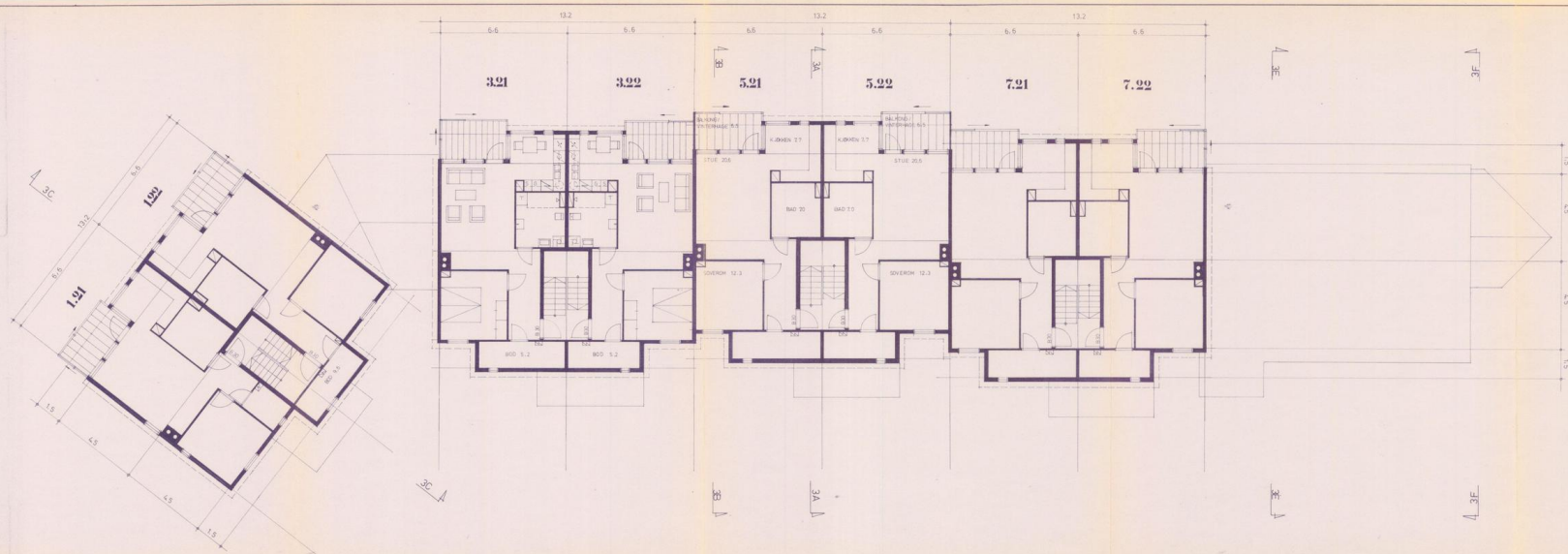
LEITEBAKKEN

PLAN HUS 3
SOKKEL

PROSJEKTION	STILENIT	MA	DATE
1:100	M		06.01.88
TEKNET AV	fid		OMH

BEVNE. TEKNIKK. AV. BEKRETTET. FEE. LUV. OM. OPPHÅVERETT.
EL. ANSVAR. AV. 17. 5. 1981. OG. MA. ONE. ANSVAR. ELLE.
BEVETTES. UTER. ANSVAR. OPPHÅVEREN. ANSVAR. PÅ.
TEKNIKKEN.

086.031.18

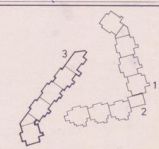


arkitektstudio as
MORRVEGÅRDEN, 8016 MORRVED, TLF. 081 14022

PROJEKT: A 22.01.88
KOMPLEKSNR: 1.01.101.101.101



TEKNISK KONTROLL
11 JULI 1988
ODKJENT



LEITEBAKKEN
PLAN HUS 3
2. ETG.

MALESKALA: 1:100	ALLE MÅL: M	DATO: 06.01.88
TITTEL: 2. ETG.	FORFATTER: OMH	REVISOR: OMH

DENE TEIÐING ER BEKENTT OG LÖG OG ÖPFAHRETT
TIL: AÐSÖGNUM 4. 10. 2. 1981. OG HVAÐ HÖFÐINGU
BEYTTES JÖN ANVIÐINGU ÖPFAHRETTINGU. SARTINGU

086.031.20

BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 8667.689/JU/LL

Ark nr.



FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag
 utførte byggearbeide på Leitebakken 1 - 3 - 5 - 7
 nemlig rekkehusbebyggelse bestående av 23 leiligheter

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 7. februar 1989
 under sak nr. § 11-1, /nr. 2/89 ved avholdt synsforretning i henhold til
 bygningslovens § 99, den 26.06.89 er funnet å være lovlig
 utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 29.



BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. d:bs015636.689

Ark nr. 503.1/JU/ms



FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag
 utførte byggearbeide på Leitebakken nr. 10, 12, 14 og 16
 nemlig rekkehusbebyggelse bestående av 22 leiligheter

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 7. februar 1989
 under sak nr. 11.1-2 / 89 ved avholdt synsforretning i henhold til
 bygningslovens § 99, den 22. desember 1989 er funnet å være lovlig
 utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 22. desember 1989.



BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. BS003474.690

Ark nr. L45/JU/ms

31/1493

030490

A

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag
 utførte byggearbeide på Leitebakken nr. 18-20-22 og 24
 nemlig rekkehusbebyggelse bestående av 19 leiligheter.

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 7. februar 1989
 under sak nr. 11.1-2 / 89 ved avholdt synsforretning i henhold til
 bygningslovens § 99, den 20. mars 1990 er funnet å være lovlig
 utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningsjefen, Bodø, den 20. mars 1990.



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 8 i Leitebakken Borettslag (950971045), Bode kommune

Norkart
Utskriftsdato: 14.10.2025 09:48

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	Leitebakken 3	H0101	31/1493	60	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØRSVIK LISE 180672****	Eiendomsrett 1/2	Leitebakken 3 8009 BODØ	Bosatt
BRENDISUND STEINAR 200275****	Eiendomsrett 1/2	Leitebakken 3 8009 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Leitebakken 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8009 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønnevik
Grunnkrets	405 Flatvold	Tettsted	7501 Bode
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	223816		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	26.06.1989

2: Bygning 223816: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 26.06.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1934
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1934
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilatelse	01.07.1988	01.07.1988
Igangsettingstillatelse	12.12.1988	12.12.1988
Tatt i bruk	26.06.1989	26.06.1989

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	8	546	0	546	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 8 i Leitebakken Borettslag (950971045), Bode kommune

Norkart
Utskriftsdato: 14.10.2025 09:48

H01	10	734	0	734	0	0	0
U01	7	654	0	654	0	0	0

Borettslag

Navn	Leitebakken Borettslag	Org.nr	950971045
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	13

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	31/1493	8467	



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	1493	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leitebakken 3, 8009 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhot3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	8 467 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhot3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1093_01 (http://webhot3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=1093_01)
Navn	Benumstykket. Rønvikveien og Jernbaneveien.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1988
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/738/1093_01_best.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1093_102 (http://webhot3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=1093_102)
Navn	Leitebakken
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.07.1988
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/730/1176792307484.pdf
Delarealer	Delareal 229 m ²
	Formål Annet trafikkområde
	Utdyp. 0
	Delareal 4 741 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 977 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 53 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 191 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 259 m ²
	Formål Parkeringsplass

1.93.2 BEST 503) ①

TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

A/L Bodø Boligbyggelag
Sjøgata 10

8000 BODØ

GAB

Vår ref.:
e:bs010230.688/503.1/ASJ/ms

Dato:
11.07.88.

VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIGER RØNVIKVEIEN 43.
LEITEBAKKEN.

Beskrivelse av prosjektet:

Bebyggelsen er forutsatt oppført i tre rekker. Rekke 1 og 2 er forbundet med hverandre. Totalt vil utbyggingen gi 64 leiligheter, fordelt med 2 fire-roms, 30 tre-roms og 32 to-roms.

Rekke 3 inneholder videre en barnehage med golvflate 244 m² fordelt på to plan.

Bygningene erforutsatt oppført med bæresystem i betong, yttervegger i tre og tak av tre tekket med takstein.

Reguleringsmessige forhold:

Tomten er omregulert i forbindelse med dette prosjektet. Reguleringsplanen er vedtatt av bystyret.

Saken er forelagt byplankontoret som 30/6-88 uttaler:

"Den mottatte plan i mål 1:200 datert 01.04.88 er etter vår mening i samsvar med reguleringsplanen. Et unntak er parkeringsarrangementet mot Rønvikveien som planlegges bygd kun i ett plan.

Vi anbefaler at bebyggelsesplan og byggemeldingen i dette tilfelle behandles under ett."

De merknader som byplankontoret har til saken er medtatt i vedtaket.

Parkering:

Det er vist til sammen 96 parkeringsplasser på situasjonsplanen. Dette er i samsvar med kravet.

Herredshuset * Postboks 319, 8001 BODØ * Tlf.(081) 22560

1.93.02.BEST

TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

Forhold til andre myndigheter:

Planene for barnehagen er forelagt henholdsvis helserådet og arbeidstilsynet. Helserådet har bedt om at planene omarbeides i henhold til gitte merknader.

Forhold til naboer:

Naboer er varslet og innen fristen har gjenboere i Rønvikveien 30, Kurt Roger og Unn-Elin Andreassen protestert. Protesten går på de reguleringsmessige forhold og protesten ble forelagt for bystyret ved behandlingen her. Det antas dermed at merknadene er avklart ved bystyrets behandling av planen.

Forhold for funksjonshemmede:

Byggeforskriftene krever at alle adkomstveier skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelsehemmede. Det samme gjelder felles innganger.

Videre kreves at minst en etasje skal ha trinnfri adkomst for rullestol.

Så vidt vi kan se er ikke dette oppfylt fullt ut. Totalt 9 leiligheter er tilgjengelig med rullestol. Disse leiligheter er spesielt tilpasset rullestolbrukere. Bygningssjefen finner dette tilstrekkelig.

For barnehagen er det søkt om dispensasjon fra krav om tilgjengelighet for bygningens underetasje. Saken er forelagt for "Rådet for funksjonshemmede" som ikke vil anbefale søknaden. Bygningssjefen vil dermed heller ikke gå inn for søknaden.

Bygningsmessige forhold:

Grunnundersøkelser er foretatt. Det er konkludert med at fundamenteringsforholdene er gode.

Bygningsmessig er bygningene søkt oppført i bygningsbrannklasse 4.

I det det er oppholdsrom i tre etasjer, kreves dermed A-60 leilighetsskille alternativt at 1. etasje utføres med ubrennbart bæresystem. I siste tilfelle kreves kun B-30 leilighetsskille.

Rømmingsveier: Samtlige leiligheter har adgang til en åpen trapp. Den andre rømmingsveien er forutsatt over brannvesenets stigemateriell evt. eget stigemateriell. Denne løsning er diskutert med brannvernkontoret og funnet akseptabel.

Seksjonering: Bygningene kreves seksjonert med brannvegg for hver 800 m² grunnflate. Dette får som konsekvens at rekke 1 - 2 må adskilles med brannvegg i klasse A-120.

Herredshuset * Postboks 319, 8001 BODØ * Tlf.(081) 22560

1.93-02-^{REJ}~~5402~~

TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

Øvrige forhold:

Leilighetene er ifølge søknaden forutsatt tilknyttet pipe for ovnsfyring.

Det er i eget brev søkt om dispensasjon fra dette krav. Etter byggesakskontorets tolkning av byggeforskriftenes kap. 49:321 er det ikke krav om piper i dette tilfelle. Det er derved ikke nødvendig å vurdere dispensasjon i saken.

Barnehagen:

I tilknytning til rekke 3 er det forutsatt bygd en barnehage over to plan.

I følge byggeforskriftene skal begge plan være tilgjengelig for rullestolbrukere. Det må dermed etableres en rampe eller heis til kjellerplanet.

Videre er rømmingsforholdene for barnehagen ikke tilfredsstillende. Min. ett av vinduene i dagsenter/fritidshjem må tilfredsstillende krav til nødutgang.

I 1. etasje skal begge hvilerom ha to rømmingsmuligheter.

I medhold av Plan- og bygningslovens paragraf 11.1 nr. 2 har administrasjonen adgang til å treffe avgjørelse i saken.

Vedtøkt:

Bebyggelsesplan i mål 1:200 datert 01.04.88 godkjennes med følgende forbehold:

1. Støyskjermen mot Rønvikveien tilpasses bygningsanlegget m.h.t. materialvalg og farge.
2. Byggherre besørger selv bortkjøring av snøen fra vei- og parkeringsplassen.
3. Plan for kommunaltekniske anlegg innsendes til byingeniørkontoret for godkjenning.
4. Utomhusanlegget ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Søknad om byggetillatelse godkjennes med følgende vilkår:

5. Bygningen skal plasseres på tomten og høydefastsettes av oppmålingskontoret. Det er søkerens ansvar at oppmåling blir rekvirert, og å se til at oppmåling er utført før byggearbeidene igangsettes.
6. Ansvarshavende må dokumentere seg ovenfor bygningskontrollen før bygging starter.

./.. Vedlagt søknad må returneres ferdig utfylt.

Herredshuset * Postboks 319, 8001 BODØ * Tlf.(081) 22560

1.93-02-^{REJ}~~5402~~

TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

7. Hver boenhet skal være branncelle A-60. De forskjellige boenheter skal adskilles med konstruksjoner som lydisolasjonsmessig tilfredsstillende krav i byggeforskriftenes kap. 52:311. Forskriftenes krav vil bli kontrollert ved måling på stedet før ferdigattest.
 8. Fra bo-enhet skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte utgang til det fri eller til rømmingsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstillende kravene til rømmingsvei. (kap. 30:76).
 9. Alle boenheter skal ha røykvarslere anbrakt slik at den gir 60 dB (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.
 10. Rekke 1 og 2 må seksjoneres fra hverandre med brannvegg i klasse A-120. Det henvises i denne forbindelse til byggeforskriftenes kap. 30:62.
 11. Trapperom må utstyres med brannventilasjonsluker. Lukene skal kunne åpnes manuelt fra inngangspartiet.
 12. Trapperom skal være utstyrt med ledelys.
 13. Adkomstvei, inngangspartier og kommunikasjonsvei for leiligheter som er tilpasset funksjonshemmede, skal være trinnfri og for øvrig i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- Underetasje i barnehage skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
14. Vinduer i oppholdsrom skal tilfredsstillende krav til nødutgang, jfr. byggeforskrift 1987 kap. 30:76. Det må for hver husrekke anskaffes og anbringes nødvendig stigemateriell som når opp til vinduer i øverste etasje.
 15. Rømmingsveier i barnehagen må bringes i samsvar med forskriftenes krav. Reviderte tegninger innsendes til behandling.
 16. Egen byggemelding må innsendes for forstøtningsmur/støyskjerm mot Rønvikveien. Støyskjerm skal ferdigstilles samtidig med byggeprosjektet.
 17. Interne veier samt parkeringsanlegg skal være opparbeidet før ferdigattest.

Herredshuset * Postboks 319, 8001 BODØ * Tlf.(081) 22560

1.093-02 ^{BEST}_{-E402}

TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det vises forøvrig til ./.
vedlagte klageskjema.

Joi
Henrik K. Brækkan
kommunaldirektør

Olav Jonvik
Tore Sverdrup
bygningssjef

Saksbehandler: A.S. Johansen

Gjenpart: Arkitektstudio A/S, Postboks 6004, 8016 Mørkved.

1093.01

③

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM RØNVIKVEIEN OG JERNBANEN.

Dato for siste behandling i bygningsrådet20.10.87.....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 25. februar 1988.....

Under K.sak nr. 18/88.....


 formannskapssekretær

Paragraf 1.

BOLIGBYGGELSE

1. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BEBYGGELSE.

Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens bruttoareal skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal.

2. OMRÅDER FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE/BLOKKBEBYGGELSE.

På felt B 1 og B 2 kan det føres opp konsentrert bebyggelse i inntil 3 etasjer. Bruttoarealet skal ikke overskride 60 % av tomtens nettoareal.

På felt B 5 kan bebyggelsen føres opp i inntil 4 etasjer. Bruttoarealet skal ikke overskride 80 % av netto tomt inklusive parkeringsareal.

Paragraf 2.

LANDBRUKSOMRADE - GARTNERI.

Området kan bebygges med veksthus og andre bygninger tilknyttet driften av gartneriet.

Bygningsrådet kan tillate oppføring av bolighus på felt 1 tilknyttet driften av gartneriet.

Paragraf 3.

Det skal for ny bebyggelse oppsettes støyskjermer mot Rønvikveien i 1,5 m høyde målt fra fortauet. Støyskjermerne skal være vist på bebyggelsesplanen eller situasjonsplanen og skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

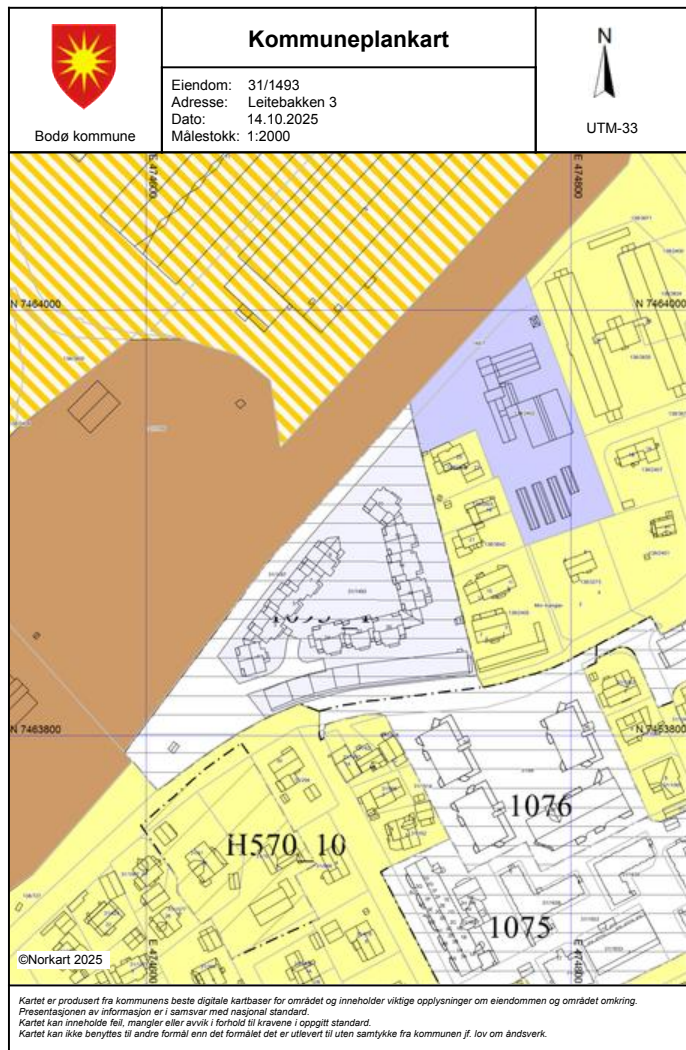
1093.01

Paragraf 4.

Feltene B 1 og B 2 skal utbygges etter en samlet detaljert bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal bl.a. vise

- planlagt terrenghøyde
- veiutfyllinger/skrånninger
- beplantning
- lekeareal og øvrig oppholdsareal i det fri for beboerne
- uteareal som skal ha fast dekke
- 1,5 bilplass pr. boenhet pluss biloppstillingsplasser for barnehagen. Parkeringsløsning som forutsetter rygging inn mot bebyggelsens inngangssone tillates ikke.
- lysmaster og kabelskap.







Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-lykkelveg - nåværende
- Gang-lykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/urdrag - nåværende
- Turveg/urdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

-
-
-
-
-

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Reguleret formålsgrense
- ≠ - - - - - Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggetilnær
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Reguleret sentertilnær
- Friskiltalnær
- Reguleret kant kjørebane
- Reguleret kjørefelt
- Reguleret parkeringsfelt
- Reguleret fotgjengerfelt
- Reguleret støttskerm
- Reguleret støttemur
- Sikringsgerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/avstandslinje
- } Vegstegning / fysisk sperre
- | Stenging av avkjøring
- Avkjøring
- + Innkjøring
- Utkjøring
- | Brukar
-] Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Reguleret nytt tre
- Reguleret manerering
- Abc Påskrift feltbravn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utbygging
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantetilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

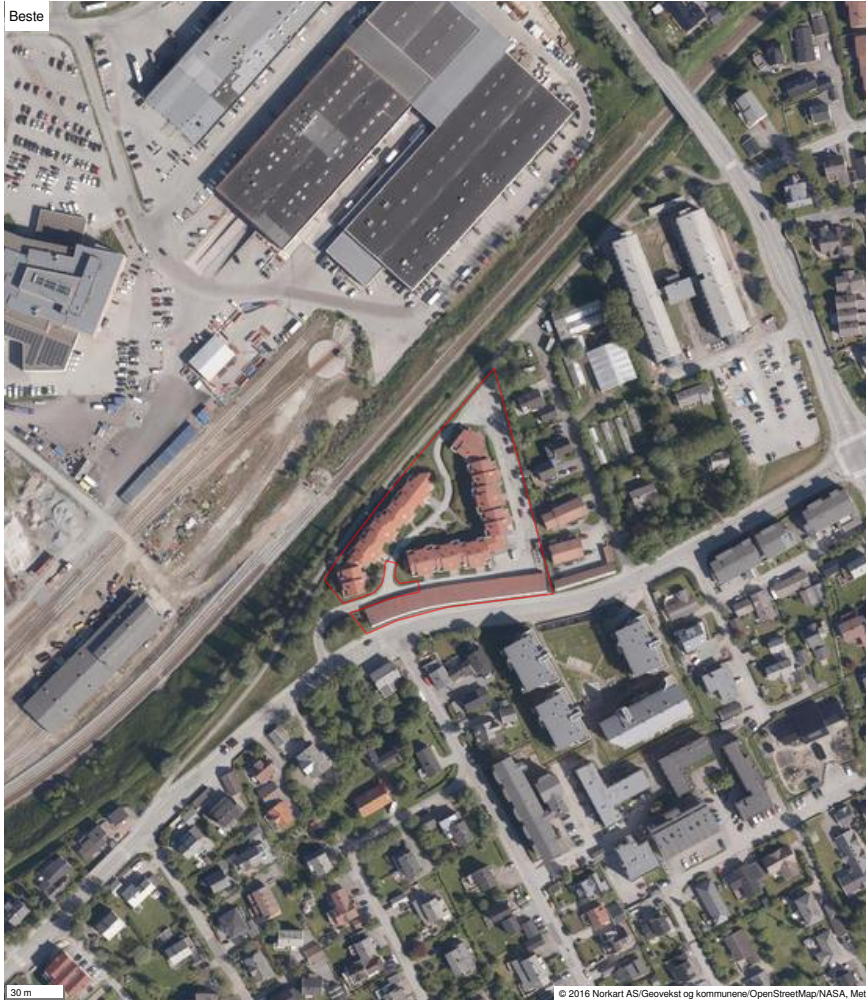
Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Utskriftsdato: 14.10.2025



Ortofotorapport for eiendom 1804 - 31/1493//



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.







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 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

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

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.

482 17 288



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

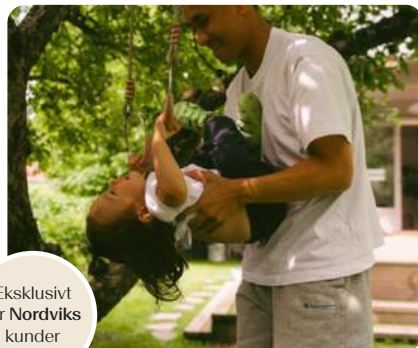
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Leitebakken 3 8009 BODØ

Betegnelse: Gnr 31, bnr 1493 (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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

