



DRONNINGENS GATE 1

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

04

Velkommen til Dronningens gate 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Plantegning

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



DRONNINGENS GATE 1

Velkommen til The Storm, og en rikholdig og generøs 3-romsleilighet i 11. etasje. Boligen har optimal internbeliggenhet på byggets vestlige hjørne, som gir deg fantastiske solforhold og vidstrakt utsikt over havet og omkringliggende fjellformasjoner - fra alle boligens oppholdsrom såvel som fra dens to innglassede balkonger. Leiligheten byr blant annet på en åpen stue- og kjøkkenløsning på nærmere 40 kvm med kjøkkenøy, hovedsoverom med walk in-garderobe, og egen parkeringsplass.

The Storm er nærmest et symbol på det urbane byliv, med beliggenhet midt i smørøyet, underjordisk Smart Park-system, mulighet for å benytte seg av hotelfasiliteter, enkel heisadkomst, og vannbåren oppvarming av boligmassen.

Alt i alt er dette en bolig som virkelig gir deg det lille ekstra.

Velkommen!

DRONNINGENS GATE 1

Prisantydning	8 500 000
Omkostninger	213 869
Totalpris	8 713 869
Fellesutgifter	4 341 pr. mnd.
P-rom	83 m2
Bruksareal	96 m2
Soverom	2
Etasje	11
Eierform	Eierseksjon



Stine Marte Iversen Østgaard

Eiendomsmegler

91 83 46 35 / stine.ostgaard@partners.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

STUE

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 40 kvm, med flere rause vindusflater som gir utsyn og sollys fra sørvest til nordøst. Boligen har optimal internbeliggenhet på byggets vestlige hjørne, som gir deg vidstrakt utsikt over havet og omkringliggende fjellformasjoner - innomhus så vel som utomhus. Boligens planløsning er tydelig gjennomtenkt og enkel å møblere etter ønske og behov, med naturlige soner for både sittegrupper og spisestuemøblement.







KJØKKEN

Kjøkkenet har stilrene og moderne hvite, slette fronter, benkeplate med nedfelt servant med waterguard, innfelt spotbelysning og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøyen bidrar med ytterligere spiseplasser, oppbevaring og arbeidsflate - og gjør kjøkkenet til en sosial sone. Kjøkkenet, og alle andre punkter i tilstandsrapporten, har fått tilstandsgrad 1 av takstmann.





BALKONG

Fra stue/kjøkken er det utgang til boligens største balkong, oppmålt til ca. 11 kvm. Balkongen er praktisk innglasset og kan fint benyttes som en helårs forlengelse av boligen. Her ligger du høyt og fritt omkranset av pittoreske omgivelser. Balkongen rommer fint flere sittegrupper og grill, samt har et lunt teppegulv.





BAD

Baderommet er flislagt fra topp til tå med lyse veggfliser og kontrasterende mørke gulvfliser. I tillegg har rommet smarte innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og spotbelysning i tak.



SOVEROM

Hovedsoverommet er på ca. 15 kvm, med walk in-closet på ca. 4,5 kvm fullt innredet med Elfa garderobesystem. Fra soverommet har du også utgang til boligens andre innglassede balkong, som også gir gode luftemuligheter og flott utsyn. Boligens andre soverom er på nærmere 8 kvm, og kan fint benyttes som både gjesterom og kontor.





ENTRÉ

Gangen gir et flott og åpent førsteinntrykk, og har god plass til ytterligere oppbevaringsmøblement ved behov. Når man kommer inn i leiligheten kan man skimte utsikten ved første øyekast, og er kun en kort heistur unna sentrumskjernen med sitt rike servicetilbud.







BELIGGENHET

Leiligheten ligger midt i smørøyet av Bodø sentrum. The Storm er nærmest et symbol på det urbane byliv, med underjordisk parkering, muligheter for å benytte seg av hotellfasiliteter, vannbåren oppvarming og fantastisk utsikt selv midt i sentrumskjernen. Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til et bugnende serviceutvalg, Nordlandssykehuset, City Nord og dagligvarebutikk, samt gode kollektivforbindelser. Er du glad i å være ute finnes det flere koselige parker i området, og ønsker du lengre turer er det ikke langt til Bodømarka med alle mulighetene som ligger her.

Dronningens gate 1

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Offentlig transport

🚌 Bodø sentrum	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
🚉 Bodø stasjon	11 min 🚶
Linje F7, R75	0.8 km
✈ Bodø lufthavn	22 min 🚶

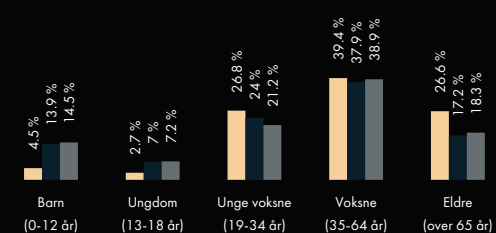
Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
326 elever, 20 klasser	0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
81 elever, 7 klasser	1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
269 elever, 16 klasser	1.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	11 min 🚶
96 elever, 6 klasser	0.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
308 elever, 24 klasser	0.9 km
Bodø videregående skole	9 min 🚶
1316 elever, 73 klasser	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Dronningens gate, Bodø	1 min 🚶
🚗 Torggarasjen Bodø Energi AS	3 min 🚶

Aldersfordeling



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

Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
95 barn	0.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
34 barn	0.7 km
Regnbuen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
11 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	3 min 🚶
Eurospar Koch Bodø	3 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING

INNHOOLD

Vestvendt hjørneleilighet i 11. etasje med entre, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning og 2 soverom. Bod/walk in closet og to innglassede balkonger. Parkeringplass og bod i parkeringsanlegg.



P-ROM	83 M ²
BRA	96 M ²

Dronningens gate 1

11. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom- arealene på er ca netto areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

213 869,- (Omkostninger totalt)

8 713 869,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

Kr. 4 341 pr. mnd.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Drift/vedlikehold - boligdel: kr. 1 838,-

Felleskostnader - hele bygget: kr. 645,-

Kabel-tv/internett: kr. 749,-

Parkering: kr. 309,-

A-konto varmtvann: 681 / 14 (6812-14): kr. 400,-

A-konto fjernvarme: 681 / 14 (681-14): kr. 400,-

Seksjonseier/styret avleser

energimåler (varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11 og rapporterer til Nobl. Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetaling fra seksjonseier.

Sameiet har et «Smart-Park-System»

parkeringsanlegg. Enkelte seksjonseiere eier/har parkeringsrett i parkeringsanlegget og betaler driftskostnader tilknyttet denne.

Seksjonseier kan inngå privat avtale med hotellet (næringsseksjonen) for å benytte hotellets fasiliteter.

Løpende kostnader

Sameiet er tilknyttet boligbyggelaget NOBL og årlig kontigent må påregnes.

Sameie

Sameiet The Storm

org.nr. 928 081 052

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, hvor følgende saker har vært gjenngangere:

- HMS/Brannalarmanlegg
- Bruk av bakgård
- Garasjeanlegg
- Overtakelse fra forrige styre/Serviceavtaler tekniske anlegg
- Fordeling Boligseksjonen/næringsseksjonen
- Oppfølging mangler mot utbygger
- Oppfølging mangler/delovertakelse fellesareal
- Kommunikasjon

Ekstraordinære investeringer:

Det har ikke vært foretatt ekstraordinære investeringer i perioden.

Prioriterte saker for kommende periode:

- Garasjeanlegg
- Fordeling internt på kostnadssiden
- Bruk av bakgård/Søppelanlegg SDS-bygget/Parkering
- Oppfølging mangler utbygger
- Kommunisasjon
- Forskjønning uteområde hovedinngang boligdel

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdepartementet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Forsikring

Eiendommen har fullverdiforsikring i If Skadeforsikring med polisenummer: SP3527041.

Regnskap

Sameiet hadde ved utgang av 2022 et overskudd på kr. 446 483,-, og en egenkapital på kr. 1 254 783,-.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Husdyrhold er i følge vedtektene tillatt.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er ingen elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærom: 83 kvm, Bruksareal: 96 kvm

11. etasje:

Bruksareal: 83 m².

Primærom: 96 m².

Følgende rom er oppgitt som primærom: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, badrom og to soverom.

Følgende rom er oppgitt som sekundærom:

Bod/Walk in closet og innglasset balkong

Annet:

Boligen har utgang fra stue til innglasset balkong, samt utgang fra hovedsoverom til innglasset balkong. Parkering og bod i garasjekjeller.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 248 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Leiligheten har parkeringsrett på én parkeringsplass i underjordisk parkeringskjeller, plass nr. 23.

Sameiet har et «Smart-Park-System» parkeringsanlegg. Enkelte seksjonseiere eier/har parkeringsrett i parkeringsanlegget og betaler driftskostnader tilknyttet denne.

Byggemåte

Bygget er oppført som høyblokk av stål og betong konstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Utvendig

kledd med fasadeelementer og flatt tak tekket med sarnafil eller lignende.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.12.2022.

Adgang til utleie

I følge vedtektene skal styret til en hver tid være underrettet om hvem som bebor leiligheten. Dersom utleier også leier ut parkeringsplass, er utleier ansvarlig for å orientere styret om hvem som disponerer parkeringsplassen.

Oppvarming

Vannbåren varme i stue/kjøkken, badrom og gang.

Energimerking

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2022 var kr. 12 114,76. Beløpet fordeles over fire terminer.

Renovasjon for år 2023 er estimert til kr. 3 961,08. Beløpet fordeles over to terminer med forfall i februar og september.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig:

kr. 1 214 224 pr. 12.07.23 15:00

Formuesverdi som sekundærbolig:

kr. 4 614 051 pr. 12.07.23 15:00

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til blant annet boligformål. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

1997/4993-3/74 Rettigheter iflg. skjøte

28.04.1997

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Telenor

Best. om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/14597-3/74 Rettigheter iflg. skjøte

22.11.2001

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

Rettighetshaver: Telenor

Best. om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2003/5954-3/74 Rettigheter iflg. skjøte

22.05.2003

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/392521-1/200 Bestemmelse om bebyggelse

06.05.2015

Bestemmelse om gjensidig samtykke til at nye bygninger som kan oppføres nærmere enn 4 meter og eventuelt helt inntil eiendoms grensen eller sammenbygd med eksisterende og/eller nye bygg

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/546353-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

24.05.2017 21:00

Rettighetshaver:NORLANDSNETT AS

Org.nr: 990892679

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/546353-2/200 Bestemmelse om adkomstrett

24.05.2017 21:00

Rettighetshaver:NORLANDSNETT AS

Org.nr: 990892679

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/546353-3/200 Bestemmelse om bebyggelse

24.05.2017 21:00

Rettighetshaver:NORLANDSNETT AS

Org.nr: 990892679

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2220347-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

12.03.2020 21:00

Rettighetshaver:NORLANDSNETT AS

Org.nr: 990892679

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bygningsmessige endringer

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/953398-1/200 Erklæring/avtale

04.08.2021 21:00

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:138 Bnr:552

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Bestemmelse om felles søppelanlegg

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/953398-2/200 Bestemmelse om adkomstrett

04.08.2021 21:00

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:138 Bnr:552

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: 1804-138/2059

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/987888-1/200 Erklæring/avtale

12.08.2021 21:00

Bestemmelse om sammenføyning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ingen rettigheter funnet.

Grunndata:
2021/978494-1/200 Seksjonering
11.08.2021 21:00
opprettet seksjoner:
snr: 14
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 96/9698
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Bodø kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbelt rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 83 46 35 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Dronningens gate 1, 8006, Bodø, Gnr. 138 bnr.
2059 snr. 14, leilighetsnr. 1101 orgnr. 928081052 i
Bodø kommune

Eier

Nina Marie Nyheim
Jan Gunnar Magnussen

Oppdragsnummer

93-23-0079

Meglere vederlag

Provisjon (Kr.40 000)
Kommunale opplysninger (Kr.4 000)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.1 900)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør (Kr.6 215)
Tilrettelegging (Kr.7 500)
Utlegg selger inkl.mva (Tilstandsrapport) (Kr.8 500)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 300)
Fotopakke inkl. drone og boligvideo (Kr.4 500)
Trykte prospekter (Kr.0)
Markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

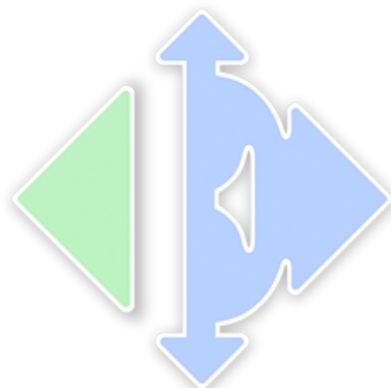
Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Bodø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Selveier leilighet
Dronningens gate 1
8006 Bodø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 06/07/2023

Veståsen 6

Bodø 8072

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 2059
Hjemmelshaver:	Jan Gunnar Magnussen, Nina Marie Nyheim
Tomt:	1248 m ²
Byggeår:	2021
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	14
Kommune:	1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	15.07.2023
Fuktmåler benyttet:	FLIR MR176
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 1248m² - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten er tilnærmet plant opparbeidet og består primært av bygningsmasse.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført som høyblokk av stål og betong konstruksjoner. Etasjeskillere av betong.
Utvendig kledd med fasadeelementer og flatt tak tekket med samafil eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Vannbårne varme i stue/kjøkken, bad og gang.

Parkering: Leiligheten har 1 p-plass i underjordisk parkeringskjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER:

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

3-stavs eikeparkett, fliser på bad.

HIMLING:

Malt betongdekke og nedsenket aluminiums himling på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Satt inn garderobeskap.

Felleskostnader:

Se salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
11. Etasje	83	13	96	
Sum bygning	83	13	96	

P-ROM:

Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

S-ROM:

Bod/teknisk rom og innglasset balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

06/07/2023

Kristoffer Mikalsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og hvite alu. plater i himling.

Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

Merknader: Oppført som baderomskabin. Sintef godkjenning TG 2183.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2021.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.
 Hulltaking ikke utført da badet er under 5 år gammelt, overflatesøk på bad ga ingen forhøyde verdier.

Merknader: Oppført som baderomskabin. Sintef godkjenning TG 2183.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater under overskap. Kjøkkenøy med benker. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

Merknader:

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Enkelte sår/hakk kan forekomme.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass med trekarm.

Ytterdør av kompakt trevirke tilsvarende.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Innglasset balkong på ca 11m² med utgang fra stue.

Utgang fra soverom til ca 1,5m² innglasset balkong.

Bærekonstruksjoner av betong og stål. Innglassing av alu. og glass.

Merknader:

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
 Innebygd sisterner har ifølge SINTEF godkjenning godkjent løsning for bortledning av lekkasjevann uten spalte under wc.
 Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmeanlegg for blokken.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg.
 Aggregat etablert i himling på bod/teknisk rom.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2021
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer med jordfeilbryter i skap.
 Hovedsaklig skjult el-anlegg.
 Samsvarserklæring og kursoversikt ligger i skap.

Merknader:

©dbare.com

9/11

www.bmtf.no

©dbare.com

10/11

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230079
Adresse	Dronningens gate 1		
Postnr.	8006	Sted	Bodø
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Nina Marie	Etternavn	Nyheim
Selger 2 Fornavn	Jan Gunnar	Etternavn	Magnussen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

- Nei Ja Kommentar
- 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Kommentar
- 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar
- 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
- 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar
- 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar
- 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 11/07/2023 16:21:54 (EES-versjon: 2)

Innkalling til ordinært årsmøte 2023 i Sameiet The Storm

Mandag 24.04.2023, kl. 17:00 Sted: Comfort Hotel Bodø - The Storm

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret er i budsjett for 2023 foreslått økt til kr. 100.000,-

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, Helge Danielsen
Styremedlem, Anne Brasetvik Antonsen
Styremedlem, Marius Ringlund
Varamedlem, Kenneth Stensland
Varamedlem, Camilla Rød

5.1 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Forslag fra styret:

1. Varamedlem Camilla Rød (Boligseksjonen)
2. Varamedlem Sonja Andreassen (Næringsseksjonen).

5.2 Valg av valgkomite

Det foreslås valgt en valgkomite bestående av to personer fra eierne. Velges for en periode 2023/2024.

6. ORIENTERINGSSAKER

6.1 Hvem bor i leiligheten der den leies ut?

Ifølge § 5 i Vedtektene skal styret til en hver tid være underrettet om hvem som leier leiligheten ved utleie. (Navn, tlf. og epost)

Dersom utleier også leier ut parkeringsplass, er utleier ansvarlig for å orientere Styret om hvem som disponerer parkeringsplassen. §2 Vedtektene.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.2 Belastning ved unødig brannuttrykning

Eier av leiligheten hvor brannalarmen er unødig utløst, vil bli belastet med kostnader som påføres Sameiet fra Salten Brann i hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.3 Gjennomgang av branninstruks (Se vedlegg)

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2023 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2022

Følgende styret har fungert siden 28.04.22:

Styreleder Helge Danielsen (Boligseksjonen, valgt for 2 år)

Styremedlem Anne B. Antonsen (Boligseksjonen, valgt for 2 år)

Styremedlem Marius Ringlund (Næringsseksjonen, valgt for 2 år)

Varamedlem Camilla Rød (Boligseksjonen, valgt for 1 år)

Varamedlem Kenneth Stensland (Næringsseksjonen, valgt for 1 år)

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, hvor følgende saker har vært gjenngangere:

- HMS/Brannalarmanlegg
- Bruk av bakgård
- Garasjeanlegg
- Overtakelse fra forrige styre/Serviceavtaler tekniske anlegg
- Fordeling Boligseksjonen/næringsseksjonen
- Oppfølging mangler mot utbygger
- Oppfølging mangler/deløvertakelse fellesareal
- Kommunikasjon

Ekstraordinære investeringer.

Det har ikke vært foretatt ekstraordinære investeringer i perioden.

Prioriterte saker for kommende periode:

- Garasjeanlegg
- Fordeling internt på kostnadssiden
- Bruk av bakgård/Sjøppelanlegg SDS-bygget/Parkering
- Oppfølging mangler utbygger
- Kommunisasjon
- Forskjønning uteområde hovedinngang boligdel

Bodø 13.04.23

Anne B. Antonsen

Marius Ringlund

Helge Danielsen

Årsregnskap 2022 Resultatregnskap 681 Sameiet The Storm

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER				
	1 728 408	911 265	1 728 446	1 728 446
Innkrevde felleskostnader				
Leieinntekter garasjer	137 196	22 864	145 080	145 080
Strøm el-bil	11 033	174	0	11 000
Kabel-tv	431 424	225 212	432 000	431 500
Varmtvann	84 782	201 721	690 500	400 000
Andre driftsinntekter	10 000	460 000	0	0
SUM INNETEKTER	2 402 843	1 821 236	2 996 026	2 716 026
DRIFTSKOSTNADER				
1	0	0	3 871	7 900
Personalkostnader				
2	0	0	49 000	100 000
Styrehonorar				
3	12 563	0	9 050	9 600
Revisjonshonorar				
	191 111	113 889	185 000	164 800
Forretningsførsel				
4	0	0	22 000	0
Tilleggskontrakter via Nobl				
5	1 084 574	564 050	1 269 025	1 475 080
Løpende kontrakter				
6	89 336	115 281	249 000	169 000
Drift/Vedlikeholds kostnader				
	106 378	54 075	100 500	115 000
Forsikring				
	62 719	72 362	150 000	83 800
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.				
	280 692	93 023	790 500	500 000
Energi				
	123 938	0	145 000	0
Felleskostnader				
7	3 553	256	23 000	14 700
Andre driftsutgifter				
SUM KOSTNADER	1 954 863	1 012 936	2 995 946	2 639 880
DRIFTSRESULTAT	447 980	808 301	80	76 146
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER				
	1 497	0	0	0
Rentekostnad				
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER	-1 497	0	0	0
ÅRSRESULTAT	446 483	808 301	80	76 146

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		120 094	4 511
Forskuddsbetaling Forsikring		230 301	214 430
Kundefordringer		30 939	111 399
Bankinnskudd	8	1 295 565	1 162 732
Sum omløpsmidler		1 676 899	1 493 072
SUM EIENDELER		1 676 899	1 493 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 254 783	808 301
Sum egenkapital	9	1 254 783	808 301
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 172	31 301
Leverandørgjeld		411 272	430 156
Refusjon/utlegg		0	13 008
Annen kortsiktig gjeld		6 300	210 306
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		-5 628	0
Sum kortsiktig gjeld		422 116	684 771
Sum gjeld		422 116	684 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 899	1 493 072

Sted: _____, dato: _____

Helge Danielsen
Styreleder

Marius Ringlund
Styremedlem

Anne Brasetvik Antonsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0
Sum	0	0

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	0	0
Sum	0	0

Styrehonorar er ikke utbetalt i 2022.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	12 563	0
Sum	12 563	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	0	0
Sum	0	0

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:
 - Langtidsbudsjett
 - Spesifisert innkreving
 - Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
 - Nøkkeladministrasjon
 - Avregning målere
 - Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS er inkludert i Tilleggskontrakter via Nobl for de selskap som har inngått avtale om dette.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6330 Vaktmestertjenester	324 270	149 760
6360 Renhold	127 221	26 574
6395 Sommer- og vinterkostnader	6 034	5 812
6640 Periodisk vedlikehold	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	627 050	381 904
Sum	1 084 574	564 050

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	-8 327	115 281
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	97 663	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
Sum	89 336	115 281

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	183	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 719	79
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	197	108
7720 Generalforsamling	0	0
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	14	0
7772 Andre gebyrer	1 441	0
8126 Gebyr	0	70
Sum	3 553	256

Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	1 295 565	1 144 538
1966 FINANSKONTO	0	18 194
Sum	1 295 565	1 162 732

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

Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Opptjent egenkapital pr. 01.01	808 301	0
Årets resultat	446 483	808 301
Egenkapital pr. 31.12	1 254 783	808 301

Resultat og balanse med noter for Sameiet The Storm.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet The Storm

Styreleder	Helge Danielsen (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Marius Ringlund (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Anne Brasetvik Antonsen (sign.)	31.03.2023



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet The Storm

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet The Storms årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 13. april 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-13 14:19:41 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

BRANNINSTRUKS

Brannalarmen går

1. Sjekk røykdetektor i din leilighet og avklar om den er utløst i din leilighet. Det skal da lyse rødt i underkant i liten diode om det er i din leilighet.
2. Hvis ikke utløst hos deg - gå straks ut av bygningen til møtested. Ikke bruk heis.
3. Hvis røykdetektor er utløst hos deg:
 - a. Ring straks Salten Brann 110 ved brann/75 55 74 05 vaktlf. og oppdater de på status. Det er 3 min forsinkelse til alarm utløses på hele anlegget.
 - b. Om det er falsk alarm. Avstill Alarmsentral i 12. eller 1.etg og sørg for at andre oppmøtte beboere får beskjed om at det er falsk alarm.

Brann/røyk

1. Varsle. Oppdages brann eller røyk skal Brannvesenet varsles på 110 umiddelbart. Forsøk å varsle beboere. Utløse manuelle brannvarslere.
2. Evakuere. Gå rolig ut av bygning. Hjelp andre om mulig. Ikke bruk heis
3. Slukke. Ved mindre brann forøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr. Ikke ta sjanser.

Holde deg alltid orientert om:

- ✓ Rømningsveier og nødutganger
- ✓ Plassering av manuelle brannmeldere
- ✓ Plassering av slukkeutstyr og hvordan det skal brukes
- ✓ Oppmøtested ved evakuering

Ved brann:

- ✓ Lukk dører og vinduer hvis mulig.

Møtested:

- ✓ Dronningens gt. 2 (Andre siden av veien ved utgangen 1.etg.)

April 2023

Styret

VEDTEKTER

For

Sameiet The Storm
(org. nr. 928 081 052)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

(1) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet The Storm (heretter kun benevnt Sameiet) og er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og ved konstituerende årsmøte 16.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 138, bnr. 2059 i Bodø kommune. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring av 26.05.2021. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal, se vedlegg 1.

Hver av boligseksjonseierne har en stemmeandel på 1,04 %. Totalt har boligseksjonene en stemmeandel på 50 %. Næringsseksjonen har en stemmeandel på 50 %.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal i bygningen.

(3) Eierseksjonssameiet disponerer ikke noe eksklusivt utenomhusareal tilknyttet The Storm, men utbygger har ved bygging av The Storm bidratt til nærliggende offentlige parker.

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

1-3 Formål

(1) Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

2. Parkeringsplasser, boder m.m. på naboeiendom

2-1 Parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og ventilasjon til seksjon 1

(1) Parkering, sykkelparkering og 19 boder tilknyttet Sameiet samt ventilasjon/teknisk rom til seksjon 1 er lokalisert på naboeiendommen gnr. 138, bnr. 4767 (Kvartal 22).

(2) Hjemmelshaver til naboeiendommen gnr. 138, bnr. 4767 er Dronningen Utvikling AS (org.nr. 921366019) og Dronningen Hotel AS (org.nr. 21150873).

(3) Sameiet plikter å inngå drifts- og vedlikeholdsavtale med til enhver tid hjemmelshavere av gnr. 138, bnr. 4767.

2-1-1 Parkering

(1) Seksjonseiere i Sameiet som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil få tildelt parkeringsplass på gnr. 138, bnr. 4767.

(2) Parkeringen er organisert som et «Smart-Park-System». Det er totalt 39 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Utbygger Dronningen Utvikling AS beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i Sameiet. Sameiet/alle seksjonseierne plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Medvirkning til eierskap vil være i form av vedtak i årsmøte og signatur til etablering av tinglyste rettigheter, vedtektsfestet bruksrett, reseksjonering e.l.

(3) Parkeringsplassene er fordelt på seksjonseierne slik det fremgår av vedlagt parkeringsoversikt, vedlegg 2.

(4) Bruken av parkeringsanlegget må ikke være i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for verken Sameiet eller Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172)

(5) All ferdsel i og utenfor parkeringsanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte eller tilrettelagte parkeringsplasser. Den enkelte seksjonseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(6) Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringsanlegget.

(7) Styret i Sameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Slik særlig grunn for ombytting av parkeringsplass kan for eksempel være endret behov for parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne, lading av el- eller hybridbil eller behov for parkering for store kjøretøy. En seksjonseier uten parkeringsplass har ikke rett til å kunne benytte denne.

2-1-2 Omsetning og utleie av parkeringsplasser

(1) Kun boligseksjonseiere i Sameiet kan ha bruksrett til parkeringsplasser i Kvartal 22 og bruksretten følger ved salg.

(2) En boligseksjonseier i Sameiet kan ved utleie av sin seksjon, samtidig leie ut tilhørende parkeringsplass(er) til samme leietaker som skal leie boligseksjonen.

(3) En boligseksjonseier i Sameiet kan fritt leie eller låne ut sin parkeringsplass internt eller eksternt. Enhver disponering av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

(4) Annen omsetning, salg, utleie eller utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt.

(5) Punkt 2 om parkering gjelder også for eiere i Sameiet Norrøna Apartments (som i dag eies av Norrøna Hotell Eiendom AS).

2-1-3 Ansvar ved utleie eller utlån av parkeringsplass

(1) Ved utleie eller utlån av parkeringsplass(er) er seksjonseier ansvarlig overfor sameiet for betaling av leie, utleverte nøkler eller annen adgangsverifisering.

(2) Ved utleie er seksjonseier solidarisk ansvarlig med leietaker for eventuell skade eller andre kostnader som leietaker er ansvarlig for på sameiets eller andre seksjonseiers eiendom i sameiet.

2-1-4 Ladepunkt for elbil og lignende

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2-2 Boder

(1) Hver av boligseksjonene har en tilhørende bod. I Sameiet er det lokalisert 30 boder, mens 18 boder er lokalisert i Kvartal 22. Hvilke seksjoner som har boder hvor, følger av vedlegg 3. Bodene følger den enkelte boligseksjon ved salg.

(2) Bruken av bodene, uavhengig av plassering, må ikke være i strid med disse vedtektene.

2-3 Sykkelparkering

(1) Boligseksjonseierne i Sameiet har eksklusiv bruksrett til bruk av sykkelparkeringen beliggende i Kvartal 22.

2-4 Ventilasjon tilhørende seksjon 1 (næringsseksjonen)

(1) Ventilasjon tilhørende seksjon 1 er plassert i teknisk rom i Kvartal 22. Seksjon 1 har eksklusiv rett til bruk av teknisk rom tilknyttet ventilasjon. Adgang til teknisk rom er via takterrasse tilhørende Sameiet Norrøna Apartments (som i dag eies av Norrøna Hotell Eiendom AS).

2-5 Fremtidig organisering av Kvartal 22 (gnr. 138, bnr. 4767)

(1) Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 har rett til å etablere en annen organisering av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767, f.eks. ved at det etableres en annen tingsrettslig struktur. Sameiet plikter å medvirke til slik omorganisering. Retten til omorganiseringen må utøves innen 16.06.2031 Retten utøves ved at det sendes melding pr e-post om valgt organisering til forretningsfører i Sameiet som meddeler omorganiseringen videre til styret i Sameiet.

(2) Dersom eiendommene gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2059 sammenslås, vil det medføre krav om hjemmelsoverføring fra eier av gnr. 138, bnr. 4767 til seksjonseierne av Sameiet, samt reseksjonering av Sameiet. Sameiet/seksjonseierne plikter å betale dokumentavgiften ifb. slik hjemmelsoverføring. Sameiet/seksjonseierne plikter videre å medvirke til vedtak i årsmøte om sammenslåing og reseksjonering, samt underskrift på nødvendige dokumenter ifb. sammenslåing og reseksjonering, herunder, egenerklæring om konsesjonsfrihet, reseksjoneringsøknad mv. En evt. sammenslåing og reseksjonering skal ikke endre stemmeandelen etter pkt. 1-2

(3) En eventuell omorganisering av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 er ikke begrenset til sammenslåing og reseksjonering som beskrevet ovenfor. Hjemmelshaver til gnr. 138, bnr. 4767 velger fritt hvilken organisering av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 som er hensiktsmessig. Sameiet plikter å medvirke til valgt organiseringsform. Manglende medvirkning fra styret og/eller seksjonseierne som er nødvendig for å sikre utøvelse av omorganisering, innebærer erstatningsbetingende opptreden. Styret/seksjonseierne kan holdes personlig ansvarlig for ethvert tap hjemmelshaver til eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 påføres som følge av manglende medvirkning.

(4) Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172) har tinglyst varig eksklusiv bruksrett til takterrasse og gangbro til gnr. 138, bnr. 4767. Råderetten over takterrassen og gangbro vil bestå uavhengig av en omorganisering som beskrevet i herværende punkt. Ved en sammenslåing og reseksjonering av gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2059 vil takterrassen kunne reseksjoneres til en egen seksjon. I så tilfelle vil seksjonseierne i Norrøna Apartments bli hjemmelshavere til seksjonen som utgjør takterrassen. Sameiet/seksjonseierne plikter å medvirke til hjemmelsoverføringen.

(5) Eiere/leietakere av seksjoner på gnr. 138, bnr. 552 og gnr. 138, bnr. 2172 har adkomstrett og bruksrett i henhold til avtale på eiendommen gnr. 138, bnr. 4767.

(6) Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172) har rett til å føre og vedlikeholde fjernvarme- og sprinkelanlegg gjennom eiendommen Kvartal 22.

(7) Tinglyste rettigheter og forpliktelser ifbm. vedlikeholds- og kostnadsansvar knyttet til adkomstrett og bruksretter som beskrevet i herværende punkt vil bestå etter evt. omorganisering.

3. HC-plass beliggende på sameiets eiendom

(1) En HC-plass ligger på eiendommen til Sameiet. Det er kun boligseksjonene i Sameiet som kan tilegne seg rett til å benytte HC-plassen. En boligseksjonseier uten bruksrett til parkeringsplass, har ikke rett til å benytte HC-plassen.

Utbygger Dronningen Utvikling AS beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i Sameiet.

4. IKT-rom i U1 (rom 0097).

(1) Boligseksjonene har vederlagsfri bruks- og adgangsrett til felles og eget IKT-utstyr i rom 0097 i seksjon 1.

5. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av dette punkt 5.1. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av boligseksjoner.

(3) For næringsseksjoner er det tilstrekkelig at eier eller leietaker senest tre uker før endringen underretter styret i sameiet. Godkjenning fra styret i Sameiet er ikke nødvendig for endring av eier eller leietaker av næringsseksjon.

(4) En seksjonseier har rett til å leie ut sin boligseksjon, men leietaker må forhåndsgodkjennes av styret etter skriftlig underretning fra boligseksjonseier. Godkjenning av leietaker kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(7) Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

6-1 Generelt om rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten vedtak av årsmøtet.

(4) Eiendommen har 4 heiser, 1 heis til disposisjon for boligseksjonene og 3 heiser til disposisjon for næringsseksjonen. Næringsseksjonen kan imidlertid benytte heisen til boligseksjonen ved nødvendig bruk, da det kun er denne som er brannheis.

(5) Eiere/leietakere av seksjoner på gnr. 138, bnr. 552 og gnr. 138 og bnr. 2172 har adkomstrett til bruk av personalinngang og varelevering/søppelhåndtering i bakgården knyttet til Sameiet.

(6) Søppelanlegg lokalisert i Sameiet skal benyttes av boligseksjonseierne i Sameiet, og kan benyttes av seksjonseiere/leietakere på eiendommene gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172 mot betaling av andel av drift og vedlikehold. Gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172 har også rett til å plassere egne søppeldunker på angitt plassering i bakgården.

(7) Tiltak som krever samtykke fra styret:

- a) Alle installasjoner på fellesareal, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, overvåkningskamera o.l. må ha skriftlig samtykke fra styret for å være tillatt. Søknader fra eiere av boligseksjonene blir håndtert av styret i Sameiet i samsvar med disse vedtektene.
- b) Søknader om endret næringsvirksomhet i næringsseksjonene. Disse kan ikke nektes med mindre installasjonen er til påviselig ulempe eller sjenanse for boligseksjonen.

c) Næringsseksjonens behov for å montere overvåkningskamera på fellesarealer. Dette kan kun nektes dersom kameraovervåkingen er i strid med personopplysningslovgivningen.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere av boligseksjonene eller næringsseksjonen har montert, slik som sol/vindskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6-2 Særlig om boligseksjonenes rett til bruk

(1) Seksjonseierne av en boligseksjon kan ikke sette opp skilt på verken dør eller postkasse, uten å ha avklart dette med styret på forhånd. Dette gjelder også annen dekorasjon og utsmykning på fellesareal.

(2) Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

(3) Det er ikke lov til å sette opp jacuzzi eller lignende på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjonseier eller i fellesarealene.

(4) Det er ikke tillatt å bytte ut armatur/belysning på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon uten samtykke fra styret.

(5) Strømuttak plassert i boden til den enkelte boligseksjonseier kan benyttes til lading av f.eks. verktøy og lignende. Annet som kontinuerlig trekker strøm, må godkjennes av styret før det plasseres i boden. Dette gjelder f.eks. fryseboks og el-sykkel. Styret kan beslutte at seksjonseierne må dekke strømutfgiftene tilknyttet dette.

6-3 Særlig om bruk av næringsseksjonen og næringsseksjonens bruk av visse fellesarealer

(1) Næringsseksjonen må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktpåler for de øvrige seksjonseiere.

(2) Bruk av næringsseksjonen i samsvar med godkjente reguleringsmål anses ikke i seg selv å være til skade eller ulempe for boligseksjonene. Det samme gjelder åpningstider i henhold til offentlige retningslinjer, herunder varelevering utenom åpningstidene.

(3) Verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Sameiets næringsseksjon.

(4) Innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlig myndigheter har næringsseksjonen rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader utenfor næringsseksjonen. Dette gjelder selv om fasadene er fellesareal.

(5) Innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter har næringsseksjonen rett til å bruke sameiets eiendom utenfor næringsseksjonen til naturlig tilknyttet næringsmessig aktivitet, herunder å:

- a) ha frittstående reklameskilt, salgsstativ tilsvarende profileringsanordninger stående
- b) utsmykke/pynte utearealene med planter o.l.
- c) tilrettelegge for bruk ved utsett av benker e.l.
- d) drive uteservering, inkludert sette ut nødvendig møblement og sikringsutstyr

(6) Samtykke fra styret eller Sameiet er ikke nødvendig for bruk nevnt i avsnitt (4) og (5) foran. Næringsseksjonen som eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, vedlikehold, demontering og ev. tilbakeføring av fasade og utearealer relatert til slik bruk, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

(7) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert.

(8) Næringsseksjonen har adkomsrett til 9. etasje for å kunne komme til ventilasjonsanlegg som tilhører næringsseksjonen.

6-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

7. Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens vedlikeholds- og utskiftningsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon, og andre rom/annet areal som hører til seksjonen, forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som inngår i vedlikeholdsplikten.

(2) Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter alt som er en del av seksjonen, slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som tilhører den enkelte boligseksjon, bortsett fra vinduer, sluk og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen, og som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til Sameiets styre.

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

(8) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder for ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker.

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

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av:

- a) Drift og vedlikehold av oppvarmingsanlegg for fortau. Bruken, driften og vedlikeholdet deles mellom Sameiet The Storm, Sameiet Norrøna Apartments (Norrøna Hotell Eiendom) og Saltens Damp Eiendom AS i henhold til brøk/fordeling fastsatt av Sameiet, se vedlegg 4. Kostnadsfordelingen mot Norrøna Apartments gjelder fra innflyttingen i Sameiet Norrøna Apartments.
- b) Drift og vedlikehold av fellesareal i bakgård. Sameiet plikter å inngå felles drifts- og vedlikeholdsavtale med eiere av gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172.
- c) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- d) Skilt med byggets logo. (Per 01.06.2021 «The Storm»)
- e) Bjelkelag
- f) Bærende vegg- og takkonstruksjoner. Takene er definert som fellesareal.
- g) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger til den enkelte seksjon
- h) Drenering
- i) Felles vann og avløpsrør, frem til offentlig påkobling
- j) Brannalarm og andre varslingsanlegg som installeres og tjener sameiet i fellesskap
- k) Vedlikehold av heis som benyttes av bolig og næringsseksjon i fellesskap, brannheis.
- l) Fjernvarmeanlegg
- m) Felles vannrenseanlegg
- n) Brannvarslingssystem, slukkeanlegg og nødlys
- o) IKT-rom i U1 (rom 0097)

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jf. eierseksjonsloven § 35.

7-3 Drift- og vedlikeholdsplikt av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 (Kvartal 22)

(1) Sameiet er ansvarlig for drift- og vedlikehold av hele eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 og dette omfatter slikt som:

- a) Vedlikehold av tomt, nødvendig vedlikehold/utskiftning av fasade, bygningskropp, rør og ledninger, drenering, vinduer, porter og dører
- b) Snørydding/feiing
- c) Strøm og annen oppvarming, samt drift og vedlikehold av smelteanlegg
- d) Parkeringsanlegg med tilhørende parkeringssystem og garasjeport
- e) Bodanlegg med tilhørende areal
- f) Sykkelparkering
- g) Alt annet som vedrører Kvartal 22

(3) Sameiet Norrøna Apartments har ansvar for drift- og vedlikehold av takterrassen og tilhørende gangbro som ligger på Kvartal 22. Sameiet Norrøna Apartments som har rett til bruk og erverv av parkeringsplass(er), dekker sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsanlegget.

7-4 Samordningsplikt

(1) Vedlikehold som medfører endring i eiendommens form, farge eller arkitektonisk uttrykk eller kan bare skje etter en helhetlig plan godkjent av årsmøtet.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene etter sameiebrøken. For boligseksjonene skal felleskostnadene fordeles internt mellom boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene, se vedlegg 5.

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

(2) Kostnader som bare den enkelte seksjonseieren har nytte av, eller kostnader som oppstår på bakgrunn av enkelte seksjonseieres bruk eller behov skal dekkes og fordeles på den/de seksjoner som har nytte av kostnaden eller er årsak til de behovet som dekkes av kostnaden. Ved fordelingen blant de enkelte seksjonseierne skal det tas utgangspunkt i en arealbrøk, eller det skal gjøres en fordeling basert på nyttegrad dersom dette gir et mer riktig resultat.

(3) Forsikringspremien fordeles og belastes mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter fordelingen som forsikringsselskapet har gjort i fakturaspesifikasjonen, eller etter punkt 8-1 (1). Styret kan splitte forsikringen i flere poliser, dersom det er hensiktsmessig for fordeling av forsikringspremien mellom bolig- og næringsseksjonen(e).

Egenandel ved skade som knytter seg til den enkelte seksjon, belastes seksjonen som skaden oppstår i. Ved øvrige skader fordeles egenandelen etter punkt 8-1 (1).

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

(5) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av boligseksjonene:

- a) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av parkeringsanlegget med tilhørende garasjeport på gnr. 138, bnr. 4767 dekkes av de av seksjonseierne som har parkeringsplass.

- b) Kostnader til utvendig vedlikehold av parkeringsanlegget i Kvartal 22 fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.
- c) Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.
- d) Kostnader knyttet til sykkelparkeringen beliggende i Kvartal 22.
- e) Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for boligseksjonene(e) dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk. Dette innebærer blant annet:
 - i. Trapperom og korridorer tilknyttet boligseksjonene fra U. til 16 etasje.
 - ii. Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkongene tilknyttet boligseksjonen.
 - iii. Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
 - iv. Fordelersystemet knyttet til fjernvarmeanlegget.
 - v. Faste skilt og logo som er tilknyttet boligseksjonene (per 01.06.2021, The Storm Residence).
 - vi. Søppelanlegg
 - vii. Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
 - viii. Fasade 9-16. etasje.

(6) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av næringsseksjonen:

- a) Kostnader til drift og innvendig og utvendig vedlikehold av teknisk rom/ventilasjon med alle installasjoner lokalisert i Kvartal 22. Dette omfatter også vedlikehold av tilkomst/leder til taket.
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av næringsseksjonen med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for næringsseksjonen(e) dekkes av næringsseksjonseierne. Dette innebærer blant annet:
 - i. Fasade og bygningskropp på næringsseksjonen, 1. til og med 8. etasje, herunder utskifting av egne dører og vinduer, vindusvask og eventuelt vedlikehold av skilt som kun gjelder næringsdelen
 - ii. Ventilasjonsanlegg som betjener seksjonen særskilt som er lokalisert i 9. etasje
 - iii. Fordelersystem knyttet til fjernvarmeanlegget
 - iv. Faste skilt og logo som er tilknyttet næringsseksjonen
 - v. Andre tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonen, herunder heis, brann- og andre typer alarmanlegg installert i næringsseksjonens interesse
 - vi. Trapperom og rømningsvei tilknyttet hotellet

(7) Andre særkostnader som ikke er nevnt skal etter styrets vurdering og avgjørelse kunne pålegges og dekkes av den enkelte seksjonseier som generer særkostnaden. Ved styrets vurdering av dekning av særkostnader skal det blant annet legges vekt på forbruk og kost/nytte for sameiet for øvrig.

(8) Det skal føres eget regnskap for slike felleskostnader som skal dekkes spesifikt av enkelte seksjonseiere. Felleskostnader som skal dekkes spesifikt blant flere seksjonseiere fordeles etter egen fastsatt brøk mellom de aktuelle seksjonene som genererer ekstrakostnadene, eller etter styrets avgjørelse dersom en fordeling etter brøk fremstår som urimelig.

8-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

9. Forsikring

(1) Bygningsmassen er forsikret gjennom Sameiet. Sameiet er ansvarlig for at hele bygningsmassen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

10. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Sameiet tegnes av hele styret. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets felles beslutning, hvor en velges som styreleder. Minst 1/3 av styremedlemmene skal representere næringsseksjonen og minst 1/3 styremedlem skal være eier av en boligseksjon. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

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

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

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

11-2 Styremøter

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11-5 Inhabilitet

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

11-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

12. Årsmøtet

12-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2 (1).

12-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Utsending kan skje elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

12-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, inntil to representanter for hjemmelshaver til gnr. 138, bnr. 4767, inntil to representanter fra Sameiet Norrøna Apartments (gnr.138, bnr.2172) og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll

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

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

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver av boligseksjonseierne en stemme som tilsvarer 1,04 %. Totalt har boligseksjonene en stemmeandel på 50 %. Næringsseksjonen har en stemmeandel på 50 %.

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

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

12-12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

13. Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører

(2) Sameiet er forpliktet til å benytte Boligbyggerlaget NOBL som forretningsfører i minst 36 måneder. Avtalen er uoppsigelig i denne perioden. Kontraktperioden gjelder fra innflytterdato. Etter bindingstiden utløp løper forretningsførselen i henhold til signert forretningsførerkontrakt

(3) Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp.

14. Elektronisk kommunikasjon

(1) Sameiet kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

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

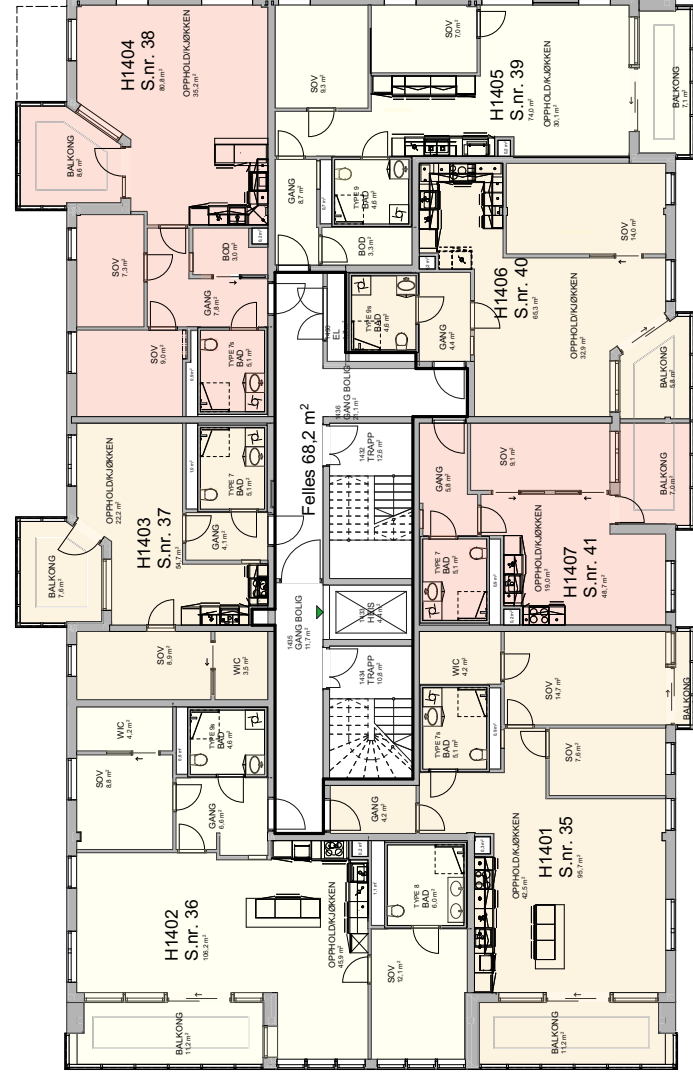
(3) Seksjonseieren må til enhver tid påse at Sameiet har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til seksjonseieren kan innholdet sendes skriftlig pr brev. Henvendelser fra seksjonseieren til styret kan gjøres til styrets felles e-postadresse.

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

15. Forholdet til eierseksjonsloven

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



SUM AREAL (BRA): 601,1 m2

BIGGERIE:		PROSJEKT:		TEGNING:	
		CORPOROR AS		The Storm	
ARKTEKT:		TEGNET:		PROSJEKTNR.:	
PKA ARKITEKTER		KW		18.06.21	
Per Eirik Arntsen/Anita - Inngang 3 - 700 Thomas - B.13151313 - 3A/3Bare		OPPRAGSANSV.:		18093	
		NK		1:200	
		KONTROL:		KW	
		KW		1:200	
		PROSJEKTANSV.:		KW	
		MAL:		A 9 8 1 4	
		TEGNERNR.:		A 9 8 1 4	
		FAG:		FEL. 19001f001 Stormmedisjonsplan	
		REVISJON:			
Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst	



SUM AREAL (BRA):
138/2059: 759,2 m2
138/4767: 489,2 m2
Sum: 1248,4 m2

PROSJEKT:		CORPOROR AS		The Storm	
PROSJEKT:		PKA ARKITEKTER		18.06.21	
OPPRAGSANSV.:		NK		1:200	
MAL:		A 9 8 1 4		18093	
TEGNERNR.:		A 9 8 1 4		1:200	
FAG:		FEL. 19001f001 Stormmedisjonsplan		18093	
REVISJON:					
Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst	

Plan U Seksjonering 138_2059

SOM BYGGET

A 9 8 0 0

CONSTO AS
Inge Risjord
Sjølundvegen 4
9016 TROMSØ

Dato:13.12.2022
Saksbehandler:Geir Andreassen
Telefon direkte:75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.:101567/2022
Saksnr./vår ref.:2017/13889
Arkivkode:138/2059

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Dronningens gate 1, 8006 BODØ	Eiendom:	138/2059
Tiltakshaver:	HOTEL STORMEN AS	Bygningsnr:	300727203
Søker:	CONSTO AS		
Tiltakstype:	Hotell/leilighetsbygg	Tiltaksart:	Nytt bygg

Bodø kommune gir ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8.1.

Ferdigattesten gjelder oppføring av kombinert bygning med hotell og leiligheter.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 28.09.2018 med senere endringer.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes etter gjeldende betalingsregulativ.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi:
HOTEL STORMEN AS

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 07.12.2022 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon. Situasjonsskart datert 08.07.2020. Tegninger datert 18.06.2021. Arealoversikt datert 18.06.2021.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har dere behov for lengre tidsfrist, kan dere ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 65 geir.andreassen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.08.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.11.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	96/9698		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	02.08.2021	2021/3740	Tinglyst	
Seksjonering	06.08.2021		13.08.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYHEIM NINA MARIE F051267*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronningens gate 1 8006 BODØ	Bosatt (B)
MAGNUSSEN JAN GUNNAR F151172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronningens gate 1 8006 BODØ	Bosatt (B)

Registrert grunnforensning

Lokalitetsnr	17295	Påvirkingsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Hotell Stormen, kvartal 22, Bodø	Myndighet	Kommune
Ført dato	13.11.2021	Url	
Oppdatert dato	03.11.2022	Tilkn. eiendommer	138/2059, 138/2059/0/1, 138/2059/0/2, 138/2059/0/3, 138/2059/0/4, 138/2059/0/5, 138/2059/0/6, 138/2059/0/7, 138/2059/0/8, 138/2059/0/9, 138/2059/0/10, 138/2059/0/11, 138/2059/0/12, 138/2059/0/13, 138/2059/0/14, 138/2059/0/15, 138/2059/0/16, 138/2059/0/17, 138/2059/0/18, 138/2059/0/19, 138/2059/0/20, 138/2059/0/21, 138/2059/0/22, 138/2059/0/23, 138/2059/0/24, 138/2059/0/25, 138/2059/0/26, 138/2059/0/27, 138/2059/0/28, 138/2059/0/29, 138/2059/0/30, 138/2059/0/31, 138/2059/0/32, 138/2059/0/33, 138/2059/0/34, 138/2059/0/35, 138/2059/0/36, 138/2059/0/37, 138/2059/0/38, 138/2059/0/39, 138/2059/0/40, 138/2059/0/41, 138/2059/0/42, 138/2059/0/43, 138/2059/0/44, 138/2059/0/45, 138/2059/0/46, 138/2059/0/47, 138/2059/0/48, 138/2059/0/49, 138/2172, 138/2172/0/1, 138/2172/0/2, 138/2172/0/3, 138/2172/0/4, 138/2172/0/5, 138/2172/0/6, 138/2172/0/7, 138/2172/0/8, 138/2172/0/9, 138/2172/0/10, 138/2172/0/11, 138/2172/0/12, 138/2172/0/13, 138/2172/0/14, 138/2172/0/15, 138/2172/0/16, 138/2172/0/17, 138/2172/0/18, 138/2172/0/19, 138/2172/0/20, 138/2172/0/21, 138/2172/0/22, 138/2172/0/23, 138/2172/0/24, 138/2172/0/25, 138/2172/0/26, 138/2172/0/27, 138/2172/0/28, 138/2172/0/29, 138/2172/0/30, 138/2172/0/31, 138/2172/0/32, 138/2172/0/33, 138/2172/0/34, 138/2172/0/35, 138/2172/0/36, 138/2172/0/37, 138/2172/0/38, 138/2172/0/39, 138/2172/0/40, 138/2172/0/41, 138/2172/0/42,

			138/2172/0/43, 138/2172/0/44, 138/2172/0/45, 138/2172/0/46, 138/2172/0/47, 138/2172/0/48, 138/2172/0/49, 138/2172/0/50, 138/2172/0/51, 138/2172/0/52, 138/2172/0/53, 138/2172/0/54, 138/2172/0/55, 138/2172/0/56, 138/2172/0/57, 138/2249, 138/4767
--	--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dronningens gate 1	H1101	138/2059/0/14	107	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Dronningens gate 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Teltsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300727203		Hotellbygning (511)	Ferdigattest (FA)	13.12.2022

1: Bygning 300727203: Hotellbygning (511), Ferdigattest 13.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	4682
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6061
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10743
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1157
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.09.2018	29.01.2019
Igangsettingstillatelse	14.02.2019	15.02.2019
Endre bygningsdata	11.12.2020	11.12.2020
Endre bygningsdata	10.03.2021	10.03.2021
Midlertidig brukstillatelse	03.06.2021	05.08.2021
Endre bygningsdata	06.08.2021	06.08.2021
Endre bygningsdata	10.08.2021	10.08.2021
Ferdigattest	13.12.2022	14.12.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Dronningens gate 1	H1101	138/2059/0/14	107	3	1	1	Kjøkken
-------	--------------------	-------	---------------	-----	---	---	---	---------

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H16	4	538	0	538	0	0	0
H15	4	538	0	538	0	0	0
H14	7	527	0	527	0	0	0
H13	7	527	0	527	0	0	0
H12	7	527	0	527	0	0	0
H11	7	527	0	527	0	0	0
H10	7	527	0	527	0	0	0
H09	5	403	0	403	0	0	0
H08	0	16	700	716	0	0	0
H07	0	16	563	579	0	0	0
H06	0	16	563	579	0	0	0
H05	0	16	737	753	0	0	0
H04	0	16	737	753	0	0	0
H03	0	16	737	753	0	0	0
H02	0	16	812	828	0	0	0
H01	0	51	979	1030	0	0	0
U01	0	405	233	638	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2059

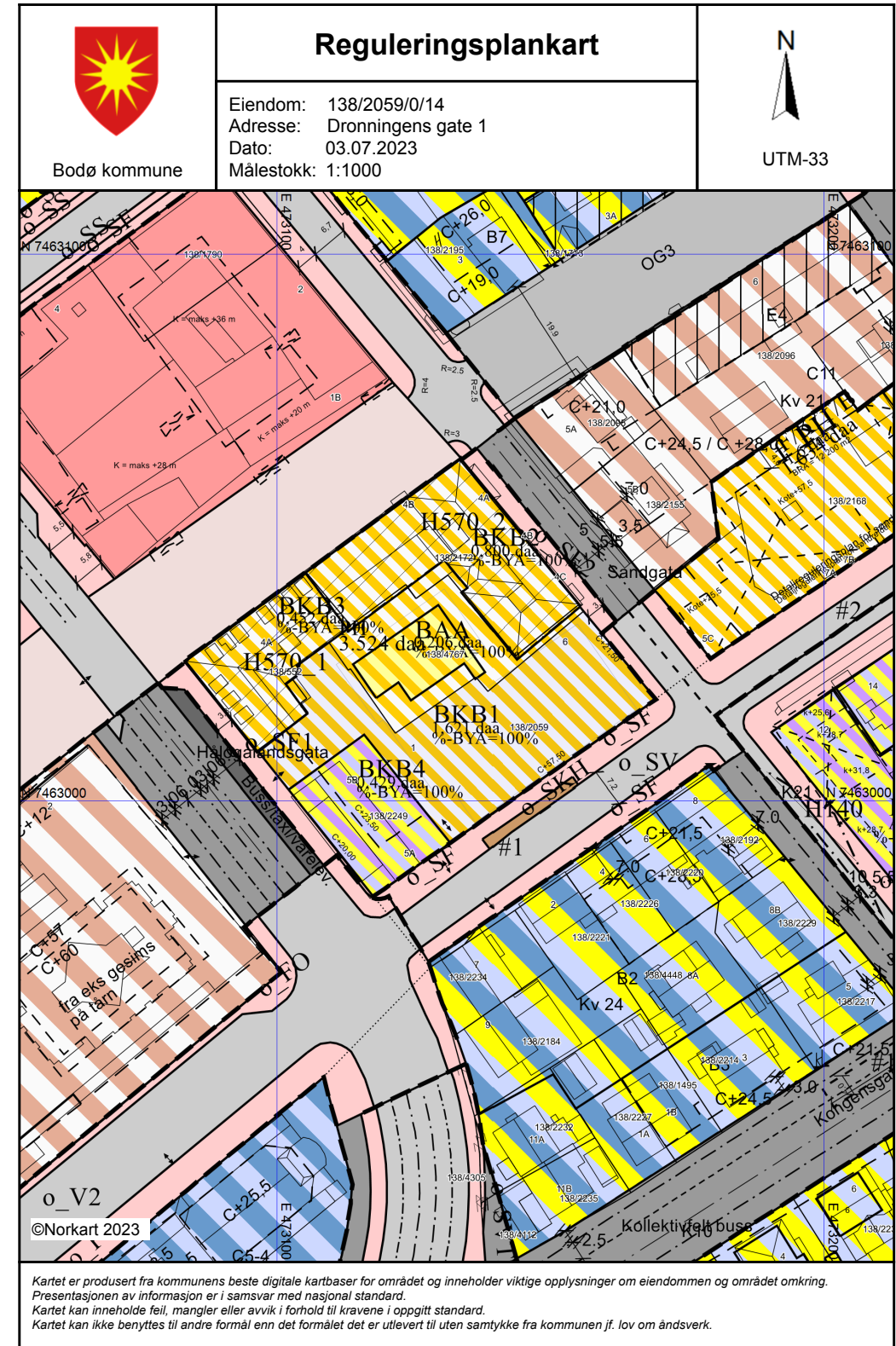
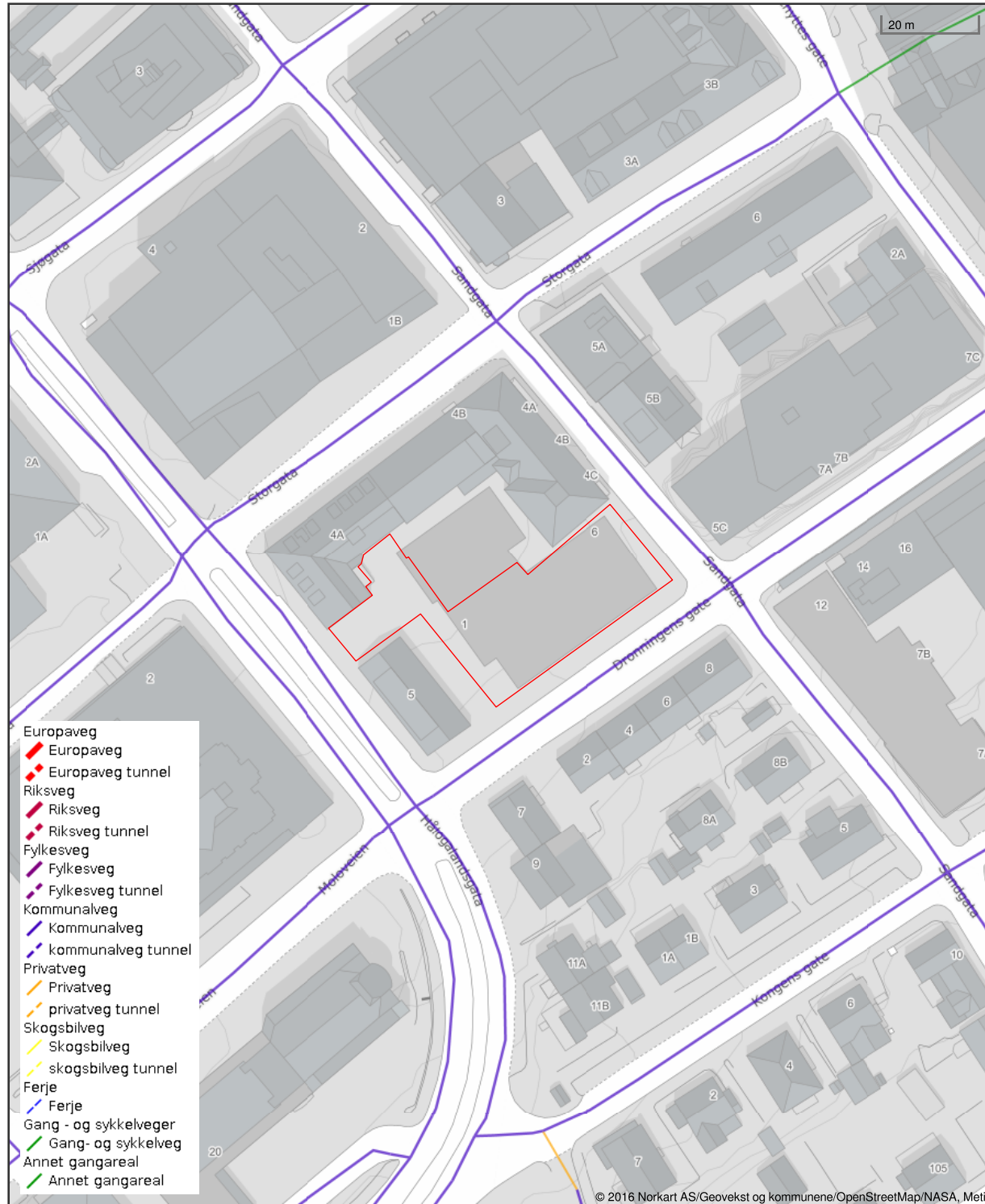
Bruksnavn	DRONNINGENSGT.1A	Beregnet areal	1248.4
Etablert dato	04.09.1944	Historisk oppgitt areal	323
Oppdatert dato	13.11.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463005.86	473128.93		Ja	1248.4	

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2059//





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.07.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2059	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Dronningens gate 1, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf		
Delarealer	Delareal	1 248 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	SF	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)		
Navn	Kvartal 22. Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.02.2021		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2019018/Dokumenter/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf		
Delarealer	Delareal	1 248 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Felt navn	BKB1	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)		
Navn	Kvartal 22. Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.02.2021		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2019018/Dokumenter/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf		
Delarealer	Delareal	1 248 m ²	
	Formål	Parkeringshus/-anlegg	
	Felt navn	PH	

Dato: 15.12.2020

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

20. 01. 2021

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

04. 12. 2021

Under K. Sak

nummer:

K 21/9

formannskapssekretær



Reguleringsplan for kvartal 22, sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 2019018

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligformål fra 2. etasje og opp i bygningsmassen som har huset Norrøna hotell, dvs. i tillegg til forretning, kontor, tjenesteyting og hotell som allerede er hjemlet. Øvrig del av kvartalet videreføres iht. tidligere regulering.

Følgende planer oppheves helt eller delvis som følge av denne plan:

- PlanID 1295_01 Reguleringsplan kvartal 22, vertikalnivå 2 (på grunnen), vedtatt 18.06.15
- PlanID 1043 Nerbyen kvartalene 21, 22, 23 og 24 vedtatt 10.12.09 (deler av denne)

PlanID 1295_01 Detaljregulering for Kvartal 22, sentrum, under grunnen (vertikalnivå 1), vedtatt 20.06.13 videreføres som planID 219018 Detaljregulering Kvartal 22, sentrum, under grunnen (vertikalnivå 1) i sin helhet.

Planområdet er vist på plankart datert 09.09.20 i målestokk 1:500 (A3).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bolig (felt BKB1 og BKB2, privat eierform)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, kontor, tjenesteyting og hotell (felt BKB3, privat eierform)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig, forretning og kontor (felt BKB4, privat eierform)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål- Parkeringshus og uteopphold (felt BAA, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (SF), offentlig eierform
- Parkeringshus/-anlegg (PH), privat eierform (vertikalnivå 1, under grunnen), jfr. plankart datert 09.09.20

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. Pbl. § 12-6:

- Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, eksisterende og fremtidig terreng, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering.

2.2 Estetikk

Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

For å oppnå en god arkitektonisk utforming kan det gjøres mindre avvik fra byggegrense for tilbaketrunkne etasjer, forutsatt at hensyn til solforhold og høydevirkning i forhold til gate og nabobebyggelse ivaretas.

Nye bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Fasader mot gate, der funksjonen er forretning, skal være åpne med glass som hovedmateriale. Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Det tillates etablert takterrasser innenfor planområdet. Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Gjelder ikke for takterrasse/ uteoppholdsareal over P-hus i bakgården.

Det kan etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak over fortau og internt i kvartalet. Skjermingstiltak internt i kvartalet kan etableres til formålsgrensen. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 3,5 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates utkraget over fortau med maks 0,5 m dersom det er 3,5 m fri høyde over fortau. Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.

Det kan etableres gangpassasje gjennom bebyggelsen med fasade mot Storgata for å etablere atkomst mellom den sørlige del av kvartalet og gågata.

For alle tiltak over kote C+30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i Plan- og miljøutvalget.

Bebyggelse som er underlagt bevaring har tilleggsbestemmelser, se §5. Bestemmelsene i §5 gjelder fremfor bestemmelsene i denne paragrafen innenfor hensynssonene.

2.3 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.4 Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til nytt formål og parkeringskrav til eksisterende formål.

2.5 Uteoppholdsareal

Det skal etableres uteoppholdsareal i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Innglasset balkong, også kalt vinterhage, godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.

Takterrasse aksepteres som fullverdig leke- og uteoppholdsareal forutsatt at de oppfyller krav til støynivå, er skjermet for vind og tilstrekkelig sikret.

For bebyggelse på gnr. 138 bnr. 2172 (Norrøna) som er underlagt hensyn bevaring gjelder følgende:

Der det ikke er mulig å etablere privat uteoppholdsareal, jfr. bestemmelser om bevaring og/eller slikk areal iht. kommuneplanens krav til dybde og størrelse, skal hele kravet løses i fellesareal. Areal som ikke løses i fellesareal løses ved bidrag til styrking/opprusting av Nedre Torg.

Gjelder der det kan begrunnes i bevaringsverdige forhold og/eller hensynet til daglys og/eller konstruksjonsmessige forhold (begrensinger i eksisterende konstruksjon ift. mulig hulltaking, etc.).

2.6 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet.

Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Endelig løsning avklares med renovasjonsselskap.

For The Storm og Norrøna er det etablert felles løsning under bakken ved hovedadkomsten inn i bakgården fra Hålogalandsgata.

2.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

a) Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet. Bestemmelsen gjelder ikke for The Storm som er gitt byggetillatelse på.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

b) Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Fysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.

Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Fysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering og godkjenning av mobilkran.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg og bruk av tårnkran.

2.8 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

Det må dokumenteres at støy mellom etasjer for bolig og annen utnyttelse er innenfor kravene til innendørs støy (NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24hdB). Gjelder spesielt der en har bolig over pub/utested.

Vurderinger av støy fra veitrafikk viser at fasadene mot Sandgata havner i gul støysone ($L_{den} = 57-59$ dB). For boliger må luftemulighet mot stille side dokumenteres. Vil kunne oppnås med balkong med tett rekkverk i f.eks glass. For ensidige boliger mot Sandgata der det ikke er mulig å oppføre balkong av hensyn til bevaring, kan stille side oppnås med lufting via eksisterende spalventiler under vinduene ved å etablere en lydsluse på innsiden med justerbar lufteåpning.

2.9 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering, atkomst til eiendommer og gjennomgangstrafikk. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.10 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.11 Klima

All ny bebyggelse skal utformes med hensyn til lokalklima, slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige. All ny bebyggelse skal tilrettelegges på en slik måte at den tåler et økt havnivå på minimum c+3,50 (NN 2000).

2.12 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

2.13 Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.14 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.15 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeider

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsetningsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 og BAA)

a) Byggehøyder

Tillatte byggehøyder fremgår av plankartet. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,0 m og tekniske rom inntil 2,5 m over de angitte høydene. Disse skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Videre tillates mindre tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l.) over de angitte høydene.

For del av planområdet som er underlagt bevaring (H570) vises det til tilleggsbestemmelser i §5.

b) Byggegrense/formålsgrense mellom utbyggingsformål og fortau

Der byggegrensene ikke er vist på plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Takutstikk, forskyvning av fasadelivet pga. tilleggisolering, historisk staffasje og andre mindre bygningsdeler på fasadene tillates ut over fortau.

Balkonger/innglassede balkonger tillates utkraget inntil 0,5 m ut over fortau forutsatt at det er minimum 3,5 m fri høyde over fortauet.

Det tillates mindre justeringer av byggegrensene i byggesaken.

For del av planområdet som er underlagt bevaring (H570) vises det til tilleggsbestemmelser i §5.

4.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning/kontor/tjenesteyting/hotell/bolig (felt BKB1 og BKB2)

BKB1

Innenfor felt BKB1 kan det oppføres bygninger og forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell og bolig.

Andel boliger i punktbygg kan være inntil 50 % av bruksarealet (BRA). Boliger tillates ikke i første etasje.

Nybygg innenfor område med byggehøyde på C+57,5 - punktbygg - skal etableres med lengderetning langs Dronningens gate. Maks areal for punktbygg over C+21,5 er 600 m² BRA per etasje.

Arealutnyttelse: m² BRA= 10.000 m².

BKB2

Innenfor felt BKB2 tillates forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bolig. I 1. etasjen tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m. Det tillates boligformål i 2 etasje og opp innenfor formålet.

Arealutnyttelse: m² BRA= 5.450 m².

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/kontor/tjenesteyting/hotell (felt BKB3)

Innenfor felt BKB3 kan det føres opp bygninger for forretninger, kontorer, tjenesteyting og hotell. Bygg innenfor hensynssoner bevarer.

Arealutnyttelse: m² BRA= 2.000 m².

4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig/forretning/kontor (felt BKB4)

Innenfor felt BKB4 kan det føres opp bygninger for forretninger, kontorer og boliger. Boliger tillates ikke i første etasje.

Arealutnyttelse: m² BRA= 1.500 m².

4.1.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - parkeringshus og uteopphold (felt BAA)

Innenfor felt BAA tillates parkeringshus og uteoppholdsareal på tak. Dette tillates etablert broforbindelse fra uteoppholdsarealet til bebyggelse innenfor BKB2.

Tillatt bebygd areal %- BYA= 100 %.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fortau (felt o_SF1-2)

Felt o_SF1-2 utgjør offentlig fortau. Opparbeides iht. Bodø kommunes kommunaltekniske norm med krav til fortausvarme.

Det tillates parkeringsanlegg under grunnen i kvartalet og i Sandgata slik at parkeringshus/- anlegg PH kan forbindes med parkeringsanlegg under grunnen i kvartal 21.

Tilpasning og justering innenfor av arealformålet tillates i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer tillates ved søknad om byggetillatelse.

4.2.2 Parkeringshus/-anlegg (felt PH, vertikalnivå 1)

Under grunnen (vertikalnivå 1) er det åpnet for privat parkeringshus/-anlegg, felt PH, jf. plankart datert 09.09.20. Dette gjelder under grunnen i kvartalet og i Sandgata slik at parkeringshus/- anlegg PH kan forbindes med parkeringsanlegg under grunnen i kvartal 21. Anlegget skal ha minimum takhøyde på 2,20 meter (netto høyde). Dersom det etableres et hel-/halvautomatisk parkeringsanlegg, skal produsentens/leverandørens krav til høyder i parkeringsanlegget følges.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuell.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ikke aktuell.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Ikke aktuell.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuell.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1 og H570_2)

5.3.1 Bevaring (felt H570_1)

Bygninger innenfor sone H570_1 (Salten Damp) skal bevares, og tillates ikke revet. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør – og vindusutforming og materialbruk opprettholdes. Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Konkret byggehøyde, jfr. §4.1.1 a innenfor sonen er derfor ikke angitt på plankartet. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale. Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere. Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

Før igangsetting av utvendige tiltak ut over vanlig vedlikehold må det innhentes uttalelse fra regional vernemyndighet.

5.3.2 Bevaring (felt H570_2)

Fra mønelinje mot offentlig gate

Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflater til mønelinjen. Konkret byggehøyde innenfor sonen er derfor ikke angitt på plankartet eller i bestemmelsene. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot Sandgata og Storgata. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart. Det åpnes ikke for arker og karnapper. Alle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

Byggets høyde skal være lik eksisterende høyde med tillegg for eventuell tilleggsisolering. Det åpnes for at vinduer, samt mindre tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l) kan etableres i takflatene.

Reetablering av balkonger tillates der det kan dokumenteres at de har vært historisk. Balkongene skal så langt som mulig være lik tidligere balkonger, men kan tilpasses slik at liv og helse ivaretas. Det aksepteres videre klart glass bak spiler. Der det er balkonger tillates det at vinduer/dører trekkes helt ned til gulv.

Balkonger på bebyggelse tillates utkraget over formålsgrensen mot fortau i den størrelse og omfang som de har hatt historisk. Tilleggsisolering av fasadene tillates (tak, takutspring, vegger, heishus), men fasadeuttrykket må da gjenskapes slik det er i dag med de tilpasninger som er åpnet for, jfr. bestemmelser om takvinduer, reetablering av balkonger og vindusløsninger bak disse.

Skiferkledningen på bygget mot gateplanet kan fjernes, men det er viktig at fasader og staffasje/pynt rundt inngangspartiet til Piccadilly pub opprettholdes/bevares, herunder gatelykt ved inngang.

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

Før igangsetting av utvendige tiltak, utover vanlig vedlikehold og som ikke er avklart som del av denne plan, må det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.

Fra mønelinje mot bakgård

Ved inngrep i takflater som vender mot bakgård (takoppbygg, e.l), skal høyde ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse. Unntaket er eksisterende trappe-/heishus og eksisterende takhatter i fløya langs Sandgata, samt nødvendige nye tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l) for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav. Mindre justering av plasseringen av eksisterende trappe-/heishus tillates for tilpasning til gjeldende forskriftskrav for person/båreheis.. Eventuelle takoppbygg mot bakgård skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform og materialbruk.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuell.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune, jf. 2.14.
- Overordnet ulempeplan, jf. 2.9.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Uttalelse fra vernemyndighet ved utvendige tiltak, utover vanlig vedlikehold, som ikke er avklart som del av denne plan, jf. 5.3.2.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.8.
- Dokumentasjon ift. klima (vind) ved nybygg, jf. 2.11.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.12 og 2.15.
- Dokumentasjon ift. tilstrekkelig skolekapasitet.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.9.
- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 2.15.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 moh, jf. 2.7.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.13, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1, BKB2, BKB3 og SF)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.4 og 2.5. Uteoppholdsarealet innenfor BAA inkl. gangbru skal være ferdig opparbeidet.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser, jf. 2.12. og 2.15.
- Masseregnskap som dokumenterer hvor overskuddsmassene er håndtert og deponert, jf. 2.15.

7.5 Rekkefølge i tid

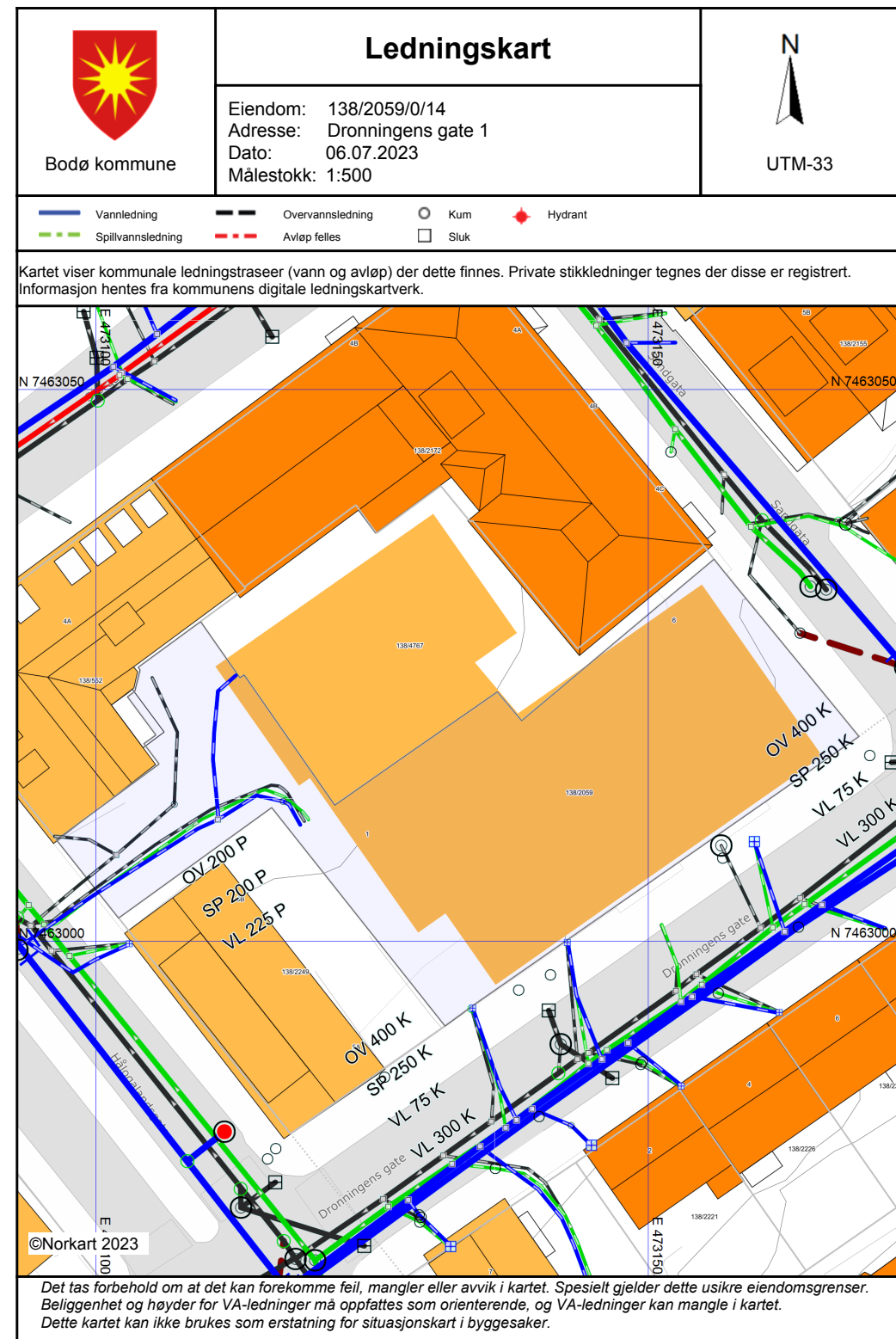
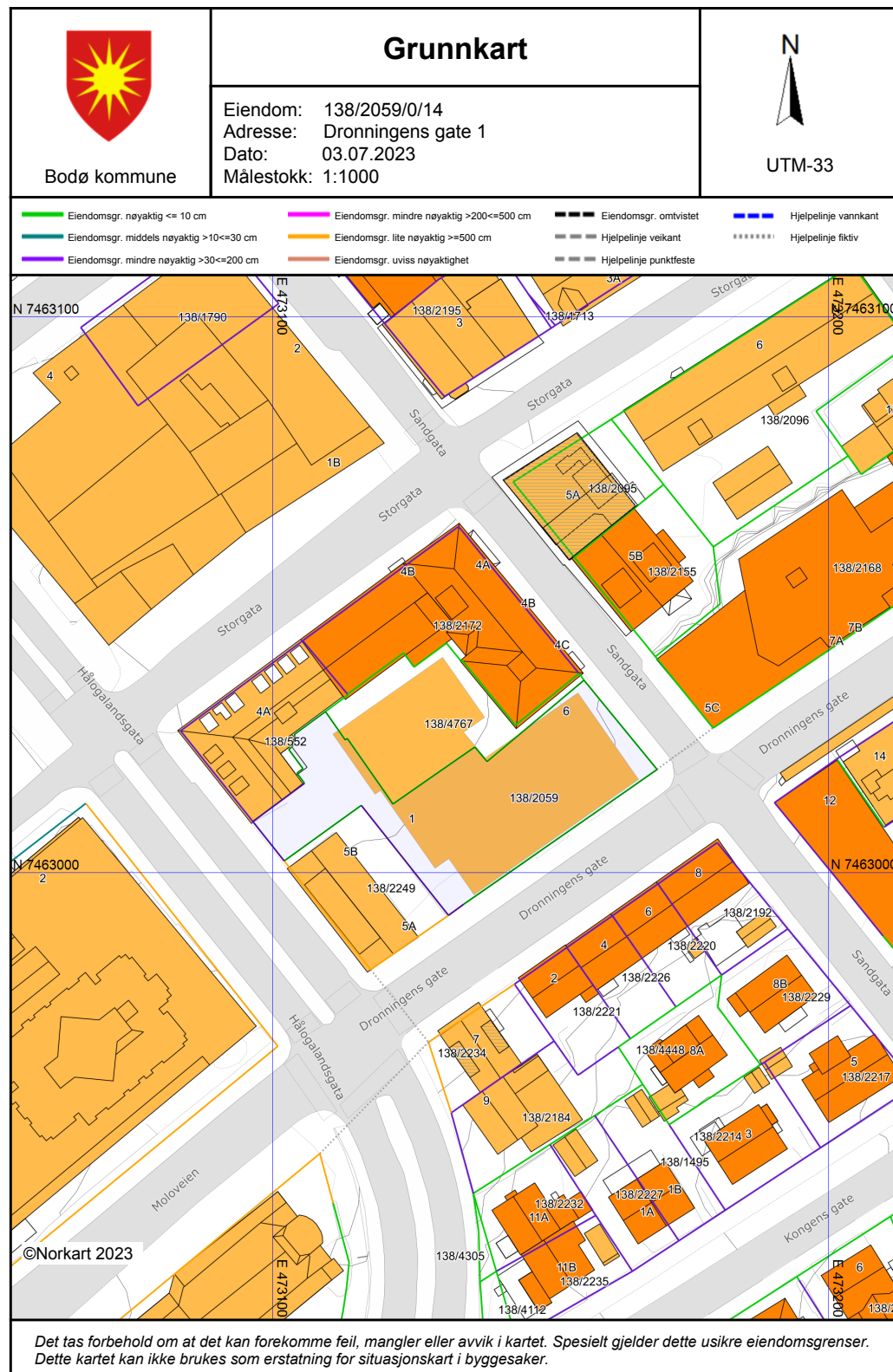
Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2059	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Dronningens gate 1, 8006 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8sen0121543484	1406	16.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	941
8sen0121543497	1417	16.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	952

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.07.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2059	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Dronningens gate 1, 8006 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 754 000,00 kr
Skatt	10 511,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	10.11.2021
Eiendomsstype	Blokk, Leiligheter
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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 eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
Martin, Viken

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrert>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
if.no

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «mottbud»), 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:

Oppdragsnr: 93230079

Adresse: Dronningens gate 1, 8006 Bodø

Betegnelse: GNR 138, BNR 2059, snr 14 i Bodø kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

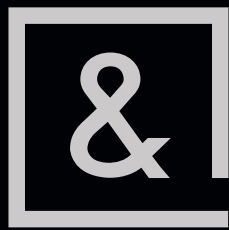
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



PARTNERS.NO