

 KONGENS GATE 7B

 PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

04

Velkommen til Kongens gate 7B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

29

Eiendommen

35

Vedlegg



KONGENS GATE 7B

Velkommen til Kongens gate 7B - en særdeles stilfull 2-romsleilighet i høy 1. etasje i populære Konsept B. Eiendommen ble ferdigstilt i 2023, og har fantastisk beliggenhet i sentrumskjernen, med umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen. Leiligheten inneholder entré, bod, soverom, badrom, åpen stue- og kjøkkenløsning og en innglasset balkong.

Boligen har gjennomgående lyse, delikate overflater kombinert med lunt, hvitlaset trevirke på gulv og spilevegg i stue som underbygger leilighetens supermoderne stiluttrykk. Bygget har balansert ventilasjon og vannbåren varmeanlegg som bidrar til lavere energikostnader og jevn temperaturstyring året rundt.

Utvalgte kvaliteter

- Ferdigstilt i 2023
- Supersentral beliggenhet
- Innglasset balkong
- Mulighet til å kjøpe p-plass

KONGENS GATE 7B

Prisantydning	4 190 000
Omkostninger	106 119
Totalpris	4 296 119
Fellesutgifter	1 308 pr. mnd.
P-rom	47m2
Bruksareal	56 m2
Soverom	1
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Stine Marte Iversen Østgaard

Eiendomsmegler

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

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

VELKOMMEN INN!

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og et spisesuemøblement. Lyse overflater kombinert med lunt, hvitlaset trevirke på gulv og spilevegg underbygger leilighetens supermoderne stiluttrykk. Duse dekorflis mellom skap og benk kombinert med integrert spotbelysning gjør uttrykket desto mer delikat. Kjøkkenet har selvfølgelig integrerte hvitevarer, takhøye skap og godt med arbeidsflate. Baderommet i leiligheten er av god størrelse med smakfulle og tidsriktige fliser. Badet har lys servantinnredning med skuffer, dusjnise med innfellbare dusjdører i glass, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin. Lyst og romslig soverom med god plass for både en større garderobeløsning, samt dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har også

utgang til leilighetens innglassede balkong. Entréen har flislagt gulv, god plass til oppbevaringsmøblement og tilknytning til bod/teknisk rom. Bygget har inngangsparti mot bakgården, og heisadkomst til alle plan. Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



















BELIGGENHET

Boligen beligger midt i bodø sentrum, med direkte nærhet til alt Bodø by har å by på. Alt fra dagligvarebutikker, frisører, klesbutikker m.m. - alt du kan tenke deg ligger for dine føtter. Her bor du sentralt og godt i et moderne bygg. Leiligheten ligger i byggets første etasje, med enkel tilgang med trapp eller heis.

Som beboer i Konsept B får du gleden av å nyte en flott og bugnende bakhage med en grønn og fredelig atmosfære.

Kongens gate 7B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss	1 min	🚶
Linje 100, 200, 300, 400	0.1 km	
Bodø stasjon	11 min	🚶
Linje F7, R75	0.8 km	
Bodø lufthavn	23 min	🚶

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
326 elever, 20 klasser	0.6 km	
St Eysteins skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
81 elever, 7 klasser	1.1 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
269 elever, 16 klasser	1.7 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
308 elever, 24 klasser	0.8 km	
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	11 min	🚶
96 elever, 6 klasser	0.9 km	
Bodø videregående skole	8 min	🚶
1316 elever, 73 klasser	0.6 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Dronningens gate, Bodø	1 min	🚶
Nedre torg	3 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

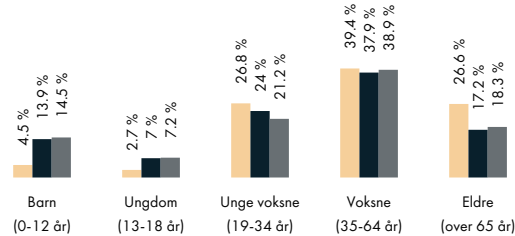
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

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	0.4 km	
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
34 barn	0.6 km	
Regnbuen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
11 barn	0.6 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



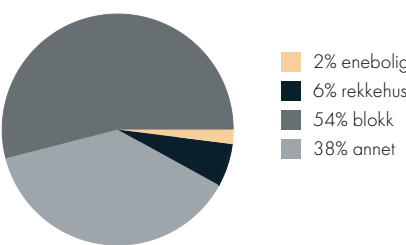
Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

Aspåsen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Asphaugen videregående skole gymsal	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
Rapida Balanse	3 min	🚶
SKY Fitness Bodø	3 min	🚶

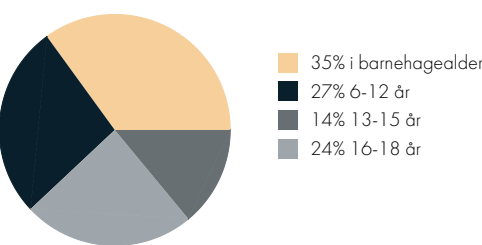
Boligmasse



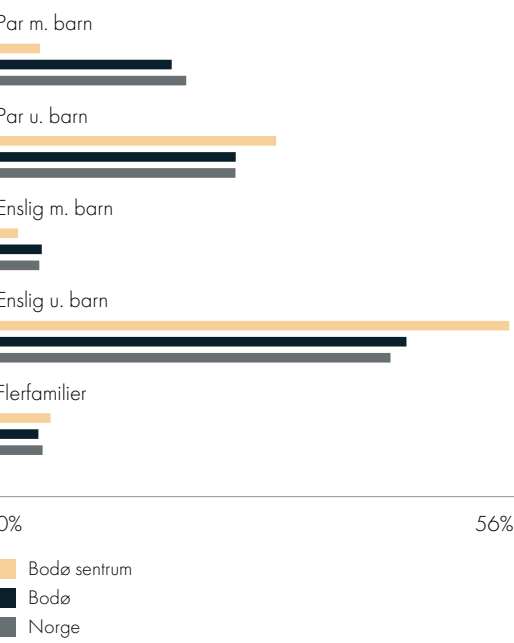
Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset	4 min	🚶
Boots apotek Sentrumsgården	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

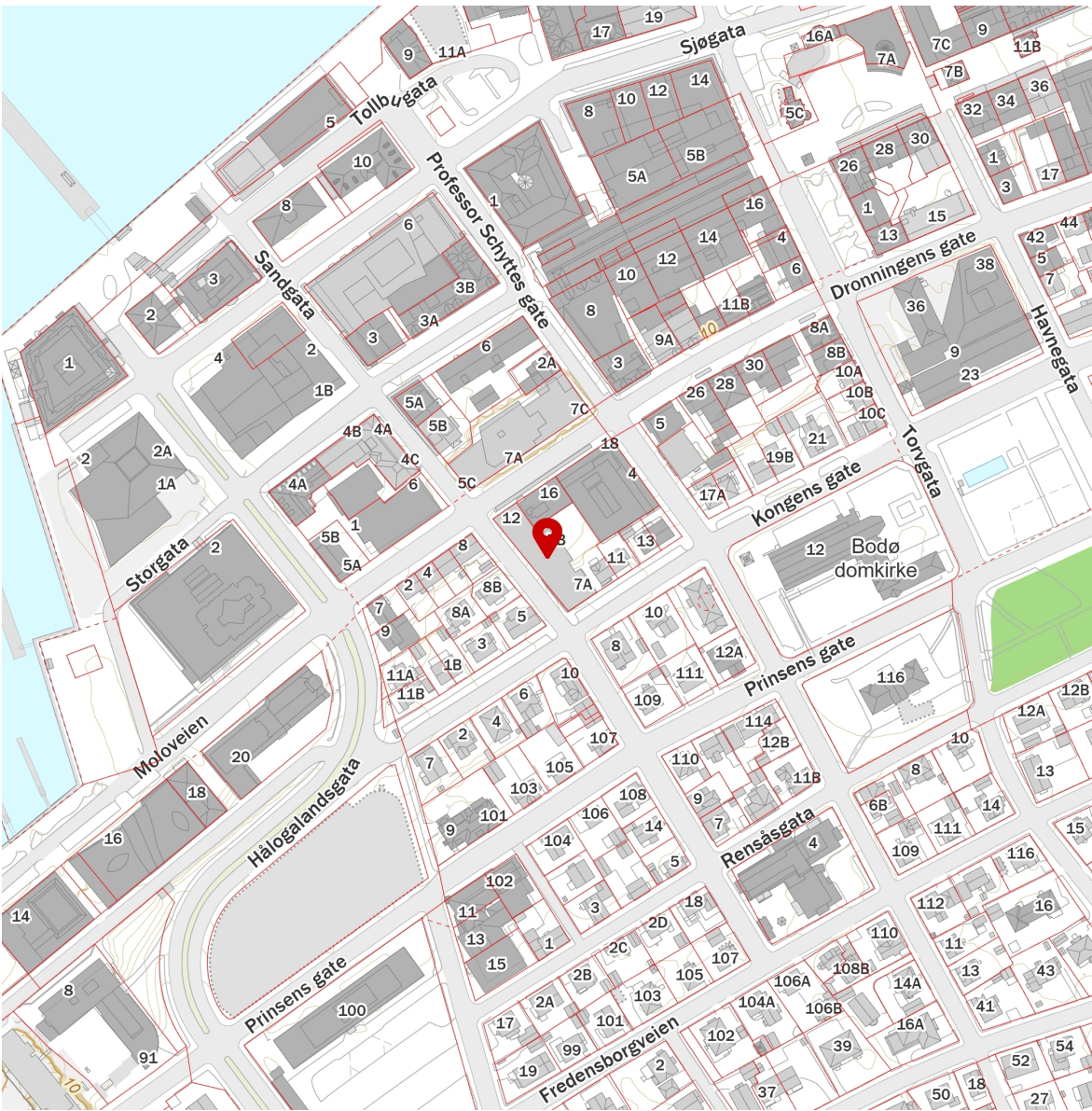
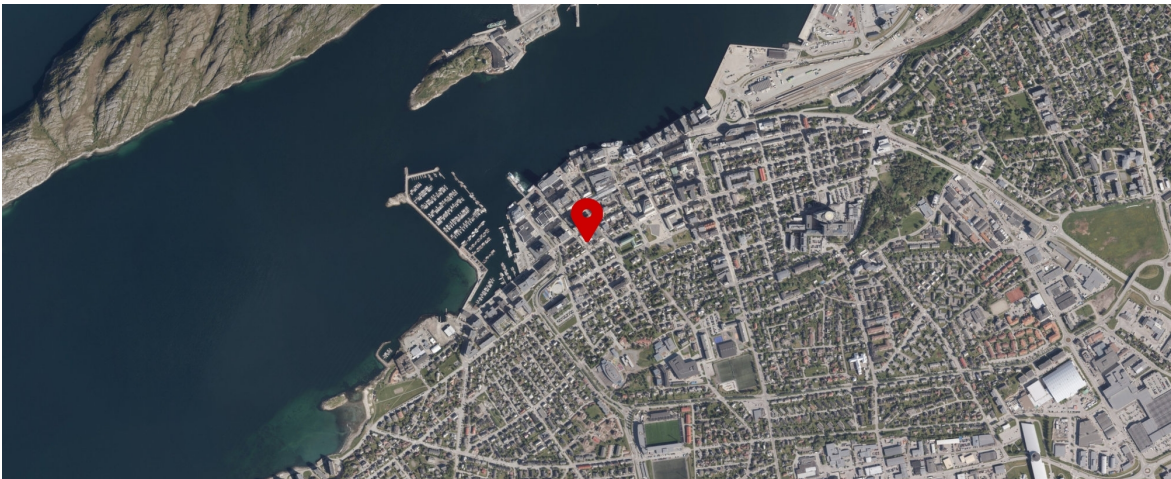


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

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



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

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

104 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 190 000,-))

106 119,- (Omkostninger totalt)

4 296 119,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

1 308 pr. mnd.

Kostnadene inkluderer vaktmestertjenester, vask av fellesarealer, brøyting og strøing, heisalarm, brannalarm, forsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer inkludert fortausvarme i Dronningens gate, avsetning til periodisk vedlikehold, tilgang TV/ bredbånd, styrehonorar samt forretningsførsel og revisjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at sameiet er inne i sitt første driftsår og det kan komme endringer i hva som skal være inkludert i fellesutgifter som igjen kan påvirke fellesutgiftene til hver enkelt leilighet. Beløpet avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Det er engasjert forretningsfører for sameiet som er NOBL. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre og vedtak av budsjett. Bygget er nylig overtatt og sameiet har ikke startet inndriving av fellesutgifter enda. Forretningsfører informerer om følgende: Budsjett er ikke endret siden revidering av budsjett fra utbygger 20/10-2021. Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon betales av seksjonseier direkte til leverandør. Kostnader til fjernvarme/varmtvann administreres av Lyse energi og egen faktura for forbruk av dette kommer fra dem. Det gjelder også avlesning av elbil-strøm. Kabel-tv og internett må bestilles hos Signal av ny eier. Eier vil faktureres direkte fra Signal for kanalpakke og internett hastighet.

Sameie

Sameie: Sameiet Konsept B, Orgnr: 930812889

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet 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.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har innhentet tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova da boligen nylig er ferdigstilt. Dersom det ville fremkommet opplysninger i en tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Manglende tilstandsrapport, samt at selger er næringsdrivende, innebærer at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Eierseksjonsloven

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

Boligens areal

Bruksareal: 47,1 m².

Primærrom: 42,1 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, kjøkken/stue, soverom og bad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes 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: 1 530 kvm, Eierform: Fellestomt
Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Medfølger ikke. Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i kjeller, konf. megler.

Byggemåte

Inngangsdøren leveres i slett utførelse med farge i henhold til arkitektens fargevalg, dørvrider i blank/børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brann- og lydkrav.

Innvendige dører type kompakt, hvit glatt, med hvite karmen og hvite lister som omramming. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vinduer og balkong/ terrassedører:
Vinduer og balkong-/terrassedører leveres med energiglass. Utvendig farge er RAL 7016 (mørk grå). Innvendig hvit. Utførelse, inndeling, slagretning og faste eller åpningsbare vinduer avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet. Vinduer leveres i listefri utførelse med fabrikkmalte vindusbrett i bunn. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte hvite foringer og slette gerikter ca. 12 x 45 mm som omramming.

Vegger består av stenderverk av tre eller stål, kledd med gips, alternativt betong. Leveres sparklet og hvitmalt i fargen NCS S0500-N (klassisk hvit), alternativt med malt strie uten struktur. Alle innvendige lettvegger leveres med isolasjon. Alle flater på vegger og himlinger leveres slette i hvitmalt gips i fargen NCS S0500-N (klassisk hvit). Det gis ikke garanti mot kvistguling på fabrikkmalte produkter. Lister med synlig innfesting.

Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, og fra innvendige arealer til balkong og terrasse. Det vil bli overgangslist mellom flis og parkett. Leilighetene produseres som moduler. Det vil i modulskjøter kunne forekomme overgangslister på gulv. Leilighetene bygges etter TEK 17.

TEKNISKE ANLEGG

Det leveres porttelefon med videokamera ved felles inngangsdør. Svarapparat med skjerm i hver leilighet. Ringeknapp utenfor inngangsdøren til leiligheten.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er lagt opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. I fellesarealer hvor det er betongvegger leveres anlegget utenpåliggende. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Hovedsikring og måler i felles teknisk rom eller i etasjefordelere i hovedtrapprommene. Belysning i korridor leveres med felles LED belysning i himling. Det elektriske anlegget for øvrig leveres etter NEK 400.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2023 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Boligen har kun en bruksenhet, og kan fritt leies med samtykke fra styret.

Oppvarming

Vannbåren varme.

Energimerking

For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er ikke enda fastsatt, da bygget nylig er ferdigstilt. Avgiftene fastsettes, beregnes og faktureres av Bodø Kommune. For det tilfellet at kommunale avgifter og eiendomsskatt likevel skulle bli omfattet av felleskostnadene, vil fordeling av disse skje iht. kommunens regler for dette. Renovasjonsavgift er ikke satt grunnet nybygg. Minstegebyr for renovasjon hos IRIS er satt til kr 3370,26 i Bodø kommune.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke stipulert av skattetetaten, da bygget nylig er ferdigstilt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. 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

Seksjonering:

SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 593 / 32344
Tinglyst dato 10.01.2023

Bestemmelse om bebyggelse:
vedr loftstrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 07.07.1951

Rettigheter iflg. skjøte:
Rettighetshaver: Telenor
Best. om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyst dato 21.09.2001

Rettigheter iflg. skjøte:
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 13.12.2002

Elektriske kraftlinjer:
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget
i
nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 14.10.2022

Bestemmelse om bebyggelse:
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 12.12.2022

Bestemmelse om nettstasjon:
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget
i
nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 14.10.2022

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, Dobbel 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
budforhøyer 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 forhøyer kan sendes ved å
svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til
megler per e-post eller SMS: 91 83 46 35 . Alle
budforhøyer 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 budforhøyer 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 taksmann, 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 avise
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 pantesikkerhet 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

Kongens gate 7B, 8006, Bodø, Gnr. 138 bnr. 2036 snr. 6 orgnr. 930812889 i Bodø kommune

Eier

Snøtind-eiendom as

Oppdragsnummer

93-23-0063

Meglernes vederlag

Grunnpakke (Kr.1 900)
Provisjon fastpris (Kr.30 000)
Tilrettelegging (Kr.7 500)
Eierskiftegebyr (Kr.6 215)
Fotopakke inkl. drone og video (Kr.5 500)
Kommunale opplysninger (Kr.3 800)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 300)
Markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.390)
Tinglyst erklæring (Kr.172)
Totalt kr. (Kr.82 262)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema 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.

VEDLEGG

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230063		
Adresse	Kongens gate 7B				
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?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Usikker	Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Snøtind-eiendom as		

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

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☐ Vet ikke

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☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

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☐ Vet ikke

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

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 overtakelse. 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: 09/06/2023 13:45:32 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER

for

Sameiet Konsept B

Org. nr. 930 812 889

(vedtektene er fastsatt 13.1.2023)

§ 1

Sameiets navn, adresse og registrering.

Sameiets navn er Sameiet Konsept B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.1.2023

Sameiets adresse er Kongensgate 7A og 7B, beliggende i Kvartal 25 Bodø

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 138 bnr. 2036 i Bodø kommune, og består av blant annet

- 64 boligseksjoner i Konsept B,
- 1 boligseksjon i Kongens gate 9,
- 1 næringsseksjon forretning
- 1 eller flere næringsseksjoner parkering
- 1 næringsseksjon bunker

Oppdeling av eiendommen i seksjoner, tilleggsarealer, fellesarealer og den enkelte seksjons sameiebrøk m.m. fremkommer av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler (utearealer, boder, parkeringsplasser m.m.). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal, eksklusive balkonger, terrasser og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. For parkeringsseksjonene, eksisterende bolig i Kongens gate 9 og næringsseksjon bunker er det fastsatt en vektet teller i sameiebrøk. Oppdeling av eiendommen i seksjoner og tilleggsdeler og den enkelte seksjons sameiebrøk fremkommer av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen. 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 i årsmøtet til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

§ 4

4.1 Generelt om rettslig råderett og bruken av seksjonene og fellesarealene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdeler, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, innenfor de rammer som er angitt i disse vedtektene og ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dersom næringsseksjonen brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke slik bruk i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Åpningstider for næringsseksjonen som er i tråd med offentlige retningslinjer og varelevering utenom åpningstidene anses heller ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

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

Ved eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og eventuell forretningsfører om ny eiers navn. Gebyr til forretningsfører for dette betales i henhold til de til enhver tid gjeldende satser.

I forbindelse med eventuell utleie av bolig skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Slik melding er ikke gebyrbelagt. Eierskifte og ny utleie krever ikke styrets eller sameiets samtykke.

Ut over de tilfeller som reguleres av disse vedtektene, reguleres rettslig råderett av eierseksjonsloven.

4.2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser er i garasjeanlegg i U1. Parkeringsplassene blir seksjonert som egne næringsseksjoner.

Parkeringsplasser som er seksjonert som egne seksjoner og som ikke innehar urådighet i forhold til Bodø kommunes parkeringskrav kan omsettes fritt.

4.3 Rettslig disposisjonsrett over boder

Sportsboder til boligseksjonene er plassert i 1. etasje og U2. Sportsbodene er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og kan bare selges sammen med hoveddelen.

4.4 Bruk av næringsseksjon forretning

Næringsseksjonen forretning må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.

Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjon forretning kan medføre noe ekstra støy, lukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine lokaler, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på seksjonens fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevet. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

Dersom næringsseksjonen brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke bruk i tråd med reguleringsformålet i seg selv, å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Åpningstider for næringsseksjonen og varelevering utenom åpningstidene som er i tråd med offentlige regler og retningslinjer anses heller ikke å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Avhengig av hvem som eier/disponerer næringsseksjonen, så kan det foregå service-, serverings- og vareleveringsvirksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

§ 5

Enerett til bruk av deler av eiendommen

5.1 Innledning

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg med både bolig og næring, er ulike deler av fellesarealet beregnet til ulike formål slik dette fremgår av punkt 5.1.1 til 5.1.4 nedenfor, jf. eierseksjonslovens § 25 sjette ledd.

5.1.1 Fellesarealer beregnet til bruk kun for boligseksjonene i Konsept B.

Inngangspartier til boligene i Konsept B inne, ute og inngangsdører til boligene, ganger, korridorer, trapper, heiser og rømningstrapper som kun betjener boligene, fellesrom i boligetasjene, arealer for sykkelparkering til boliger, felles uteareal på plan 1, rom for avfallshåndtering til boligene og felles bodarealer, adkomstareal for boligene fra parkeringsareal til inngangsdør m.m. Fellesarealer beregnet kun til bruk for boligseksjonene i Konsept B fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Næringsseksjonen har adkomstrett gjennom fellesarealene til eventuelle felles tekniske installasjoner m.v. for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Boligen i Kongens gate 9 skal ha rett til bruk av rom for avfallshåndtering, samt rett til bruk av trapperom og heis til egen parkeringsplass i U1

5.1.2 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon forretning på plan U2.

Fasade og inngangspartier til næringsseksjon forretning på plan U2 som kun er beregnet til bruk for næringsvirksomhet som utøves av næringsseksjonen, rampe og øvrige arealer for varetransport og avfallshåndtering, samt parkeringsplasser for næringsseksjonen i den grad disse ikke er seksjonert som tilleggsdeler til næringsseksjonen. Fellesarealer beregnet kun til bruk for næringsseksjon forretning fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Næringsseksjonen skal etablere avfallshåndtering og varelevering innenfor egen næringsseksjon, alternativt benytte avfallsrom i nabobygget Dronningensgate 14 iht. egen avtale. Alternativt skal næringsseksjonen likevel ha rett til å ha en 750 liters avfallsdunk i

avfallsrommet til boligseksjonene, alternativt benytte undergrunnenanlegg på kommunal grunn dersom avfallsrom ikke blir etablert eller tillatt benyttet.

Boligene har adkomstrett gjennom fellesarealene til eventuelle felles tekniske installasjoner m.v. for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

5.1.3 Fellesarealer beregnet til bruk kun for boligseksjonen i Kongens gate 9.

Kongensgate 9 skal ha enerett til å benytte tak over sykkelparkering til uteoppholdsareal. Tilsvarende gjelder rett til bruk av areal rundt seksjonen mot tilstøtende adkomstvei til inngangspartier øvrige boliger. Fellesarealer beregnet kun til bruk for Kongens gate 9 fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Videre skal Kongensgate 9 ha rett til å bygge balkong utenfor stue tilsvarende som var opprinnelig, på nordsiden. Kongensgate 9 skal ha enerett til bruk av denne.

5.1.4 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon bunker

Næringsseksjon bunker skal ha enerett til bruk av adkomstarealer til bunker. Arealene er markert på vedlagte tegninger, se vedlegg 1.

5.2 Diverse

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer blir holdt ryddig og rengjort.

I korridorene og øvrig fellesareal i boligseksjonene i Konsept B er det forbudt å hensette sko, sykler, søppel mv. Lagring er heller ikke tillatt på balkonger eller terrasser. Det er ikke tillatt å endre balkong- eller terrasseskillevegger (avskjerming) og etablere/endre faste bygningsmessige installasjoner, balkong- terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet.

Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på balkonger og terrasser.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Det samme gjelder utvendige lamper til den enkelte boligenhet, endring av utvendige farger, etc., som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

Markiser eller annen utvendig solskjerming kan tillates montert på balkong og terrasse etter forutgående søknad til styret. Solskjerming skal være enhetlige med hensyn til farge, størrelse og plassering.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til plan- og bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtets eller styrets samtykke, såfremt endringene ikke er til unødig skade eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller påvirker byggets bærende konstruksjoner, sjakter eller fellesanlegg.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets/årsmøtets samtykke dersom forandringene skjer i form av en samlet utskifting av vinduer og dører.

5.3. Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene i Konsept B.

Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonene holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5.4. Reklame og profilering

Næringsseksjon forretning skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon/arealer, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger frittstående eller på næringsseksjonens/arealets fasade. Styret eller årsmøtets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

5.5 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 6

Vedlikehold

6.1 Sameiernes vedlikehold av bruksenheten

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører og karmar
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk. Seksjonseieren er også ansvarlig for filterbytte på ventilasjonsaggregat.

Vedlikeholdsplikten for seksjonseier omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og lignende som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Bodene skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett til bod eller som har bod som tilleggsareal til seksjonen.

Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Det må ikke foretas ombygginger som innebærer fare for lekkasje.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har lovbestemt brannslukningsutstyr og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand til enhver tid.

Seksjonseier plikter å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre seksjoner eller ulemper for andre seksjonseiere.

Oppdager seksjonseier skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til sameiet.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonslovens § 34.

6.2 Boligseksjonene i Konsept B har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.1.
- Overflatevedlikehold av utvendig fasade på boligblokken fra plan U1 og opp til og med tak.
- Det bygningsmessige vedlikehold, herunder utskifting, av balkonger og terrasser i boligseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører ut mot fellesareal og ytterdører i boligseksjonene.
- Felles uteoppholdsareal på plan 1 med hageanlegg, lekeapparater m.m. Ansvaret gjelder ned til underliggende dekke, membran og isolasjon mot underliggende næringsseksjon.
- Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg, rørføringer m.m. som kun betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg og heiser.

6.3 Næringsseksjon forretning har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.2.
- Overflatevedlikehold av utvendig fasade/arealer på næringsseksjonen, herunder utskifting av egne vinduer samt vindusvask.
- Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg, rørføringer m.m. som kun betjener næringsseksjonen, herunder sprinkler- og ventilasjonsanlegg.

6.4 Boligseksjonen i Kongens gate 9 har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.3
- Alt inn- og utvendig vedlikehold og fornyelse/utskifting knyttet til boligen, inklusive kledning, tak, pipe, vinduer, dører, tekniske installasjoner og anlegg m.m.

6.4 Næringsseksjon bunker har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.4.
- Alt inn- og utvendig vedlikehold og fornyelse/utskifting knyttet til bunkeren.

6.5 Sameiets fellesarealer

Sameiet skal holde bygninger med utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne i henhold til punkt 6.1 til 6.4 ovenfor. Dette omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, utbedring ved tilfeldig skader, herunder av dekke, membran og isolasjon mellom plan 1 og U1. Boligseksjonene er ansvarlig for utbedring av dekke, membran og isolasjon mellom plan 1 og U1 dersom utbedringsbehovet oppstår som følge av skader fra planting av trær, røtter fra trær e.l. Beplantning av hageanlegget på plan 1 må skje på en skånsom måte, og med planter som ikke gir risiko for skader på underliggende membran m.m.

Eventuelle felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, skal sameiet holde ved like.

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av fortausvarme i Dronningensgate.

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier. Dersom seksjonseier ikke kan være tilstede skal han oppnevne en representant. Seksjonseier skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan vedtektene fastsette at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet. Med godkjenning fra årsmøtet kan det også avtales en større eller mindre vedlikeholdsplikt for en eller flere seksjonseiere.

§ 7

Kostnads- og inntektsfordeling

7.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer som seksjonseier har enerett til å bruke eller drifte og vedlikehold iht. vedtektene, eller som ikke den enkelte seksjonseier dekker direkte.

Felleskostnader for eierseksjonssameiet som fordeles etter sameiebrøk vil blant annet være

- Forsikring for øvrige arealer enn boligseksjon i Kongens gate 9.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Styrehonorar
- Kostnader forbundet med felles skadedyrbekjempelse.
- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal

- Kostnader tilknyttet eventuelt øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 7.2 til 7.5, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og vedlikehold av eventuelle andre utomhusarealer enn nevnt i pkt. 5.1.1 til 5.1.4.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fortausvarme i Dronningensgate.
- Vedlikehold og utskifting av drenering
- Reparasjon, vedlikeholde og utskifting av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Eventuell konsulentbistand, juridisk bistand e.l. som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader skal fordeles etter de prinsipper som følger av vedtektene. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

Kostnader skal fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt i vedtektene. Boligen i Kongens gate 9 og næringsseksjon bunker har en vektet teller på 1 i sameiebrøken.

Om mulig fordeles kostnader til forsikring mellom Konsept B og næringsseksjon forretning etter spesifikasjon fra forsikringsselskapet.

Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

7.2 Eierne av boligseksjonene i Konsept B skal bl.a. dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.1
- Kostnader forbundet med drift- og vedlikehold iht. punkt 6.2
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg.
- Kostnader til varmt tappevann for boligseksjonene.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for boligseksjonene.
- Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av heiser
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 5.1.1.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige betjener boligseksjonene, herunder felles utearealer på plan 1 med utstyr/lekeapparater.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonene.

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom eierne av boligseksjonene i Konsept B ved at 70 % fordeles etter areal og 30 % fordeles med likt beløp per seksjon.

Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform med mulighet for tilgang til bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene fordeles med likt beløp per seksjon.

For forbruk av varmtvann/energi hvor det etableres egne målere for den enkelte bruksenhet betaler seksjonseier for eget forbruk i henhold til måler.

7.3 Eier av næringsseksjon forretning skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.2, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold iht. 6.3.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- Vindusvask tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen og arealer nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.
- Eventuelle kostnader forbundet med bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og varmt vann for næringsseksjonen.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for næringsseksjonen, med mindre hver seksjon har eget abonnement.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder for næringsseksjonen.

For forbruk av vann og varmtvann/energi hvor det etableres egne målere for den enkelte bruksenhet betales seksjonseier for eget forbruk i henhold til måler.

7.4 Eier av boligseksjonen i Kongens gate 9 skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.3
- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold iht. punkt 6.4.
- Kostnader til varmt tappevann for seksjonen.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for seksjonen.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonen.
- Forsikring

7.5 Eier av næringsseksjon bunker skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.4 med unntak av strømkostnader da bunker har eget strømaponnement og måler.
- Forsikring

7.6 Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av parkeringsarealer/-plasser

- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealer/-plasser dekkes av eierne av parkeringsplassene, med lik del per bruker.

7.7 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling

Unntak fra kostnadsfordelingen kan gjøres dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

7.8 Inntekter

Eventuelle inntekter fra arealer nevnt i punkt 5.1.1 til 5.1.4 deles på samme måte som kostnader forbundet med disse arealene.

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles etter sameiebrøken.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett, se dog § 10. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet uttrykkelig fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- ✓ Behandle styrets årsberetning.
- ✓ Behandle og vedta styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- ✓ Velge styremedlemmer.
- ✓ Behandle styrets forslag til budsjett.

Innkallingen kan sendes elektronisk dersom seksjonseierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet. Dersom årsmøtet skal behandle saker som forutsetter 2/3 flertall, enstemmighet, eller som krever tilslutning fra enkelte seksjonseiere, må innkallingen sendes skriftlig per post. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling, jf. eierseksjonsloven § 43 tredje ledd.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én av de

tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8.

§ 10

Årsmøtets vedtak

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken, dog slik at andeler i sameiebrøken som knytter seg til parkeringsplasser ikke har stemmerett.

Saker som kun angår boligseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene, avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjon forretning, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjon forretning, avgjøres alene av næringsseksjon forretning.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl. a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

a) 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, besluttet 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.

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- d) endring av bruksretter, jf. vedtektene § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§11

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ett styremedlem og varamedlem skal fortrinnsvis representere næringsseksjon forretning. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak eller sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Styret kan også tegne forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i sameiet. Styret plikter videre å sørge for registrering av disse vedtektene i Foretaksregisteret og skal sørge for registrering av eventuelle endringer.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12 Styremøte

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14

Panterett for seksjonseienes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 15

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 16

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17

Ladepunkt for el-bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm og administrasjonskostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

For å etablere ladepunkt forutsettes at eier av parkeringsplass bekoster lader tilkoblet egen strømmåler. Lader og måler skal monteres av godkjent installatør. Det kan være begrensninger på totalt antall stikk og ampere som kan benyttes.

Eier av parkeringsplass har ansvar for vedlikehold og utskiftning av eget ladeanlegg, og dekker kostnader ved dette. Eventuell utskifting skal skje ved godkjent installatør.

§ 18

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er 3 parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne på parkeringsarealene. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 19

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 20

Rettigheter og forpliktelser for naboeiendommer

Naboeiendommer Dronningensgate 14 og 16 skal ha rett til å benytte nedsenket uteareal bak sitt bygg til sykkelparkering, samt for vedlikehold av fasade, vindusvask mv. samt ha rett til adkomst via adkomstvei fra Kongensgate i bakgård i denne forbindelse. Naboeiendommer har vedlikeholds- og renholdsansvar for dette nedsenkede arealet.

Mer utfyllende opplysninger vil følge av tinglyst erklæring på eiendommene med kartskisse.

Naboeiendom Dronningensgate 18 skal ha rett til å benytte tunet bak sitt bygg samt adkomst fra Kongensgate for vedlikehold av fasade, vindusvask mv. samt om ønskelig for å etablere ytterligere vinduer i sin fasade. Naboeiendom har ansvaret for eventuelle påførte skader når slike arbeider pågår.

Mer utfyllende opplysninger vil følge av tinglyst erklæring på eiendommene med kartskisse.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KONSEPT B

1. Formål

Hensikten med husreglene er å skape ro, orden og trivsel i bomiljøet. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

2. Ro

Det skal være ro fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og til kl 09.00 på lør-, søn- og helligdager. Seksjonseier/beboer må hele døgnet ta hensyn til sine naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å ikke kaste uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel. Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.

Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger og garasje er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesanlegg og dette gjelder også garasjen. Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Låsing.

Alle beboere plikter til enhver tid å påse at alle ytterdører er låst.

6. Garasje/parkering

Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l.

Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.

Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon og sluker ikke er dimensjonert for dette.

Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.

Seksjonseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent

ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil.

7. Avfall

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, i garasje eller i og rundt bygget for øvrig. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.

8. Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.

Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.

10. Energiavlesning

Hovedmåler for fjernvarme administreres av Lyse Energi. Lyse Energi foretar avlesning av målere for varmtvann og oppvarming i leilighetene og fakturerer den enkelt kunde månedlig.

Fellesmåler strøm administreres og avleses av Lyse Energi og faktureres direkte til beboerne for elbillading samt Sameiet for øvrig.

Ved eierskifte må Lyse energi kontaktes av megler for å få overført målere på ny eier.

11. Grilling

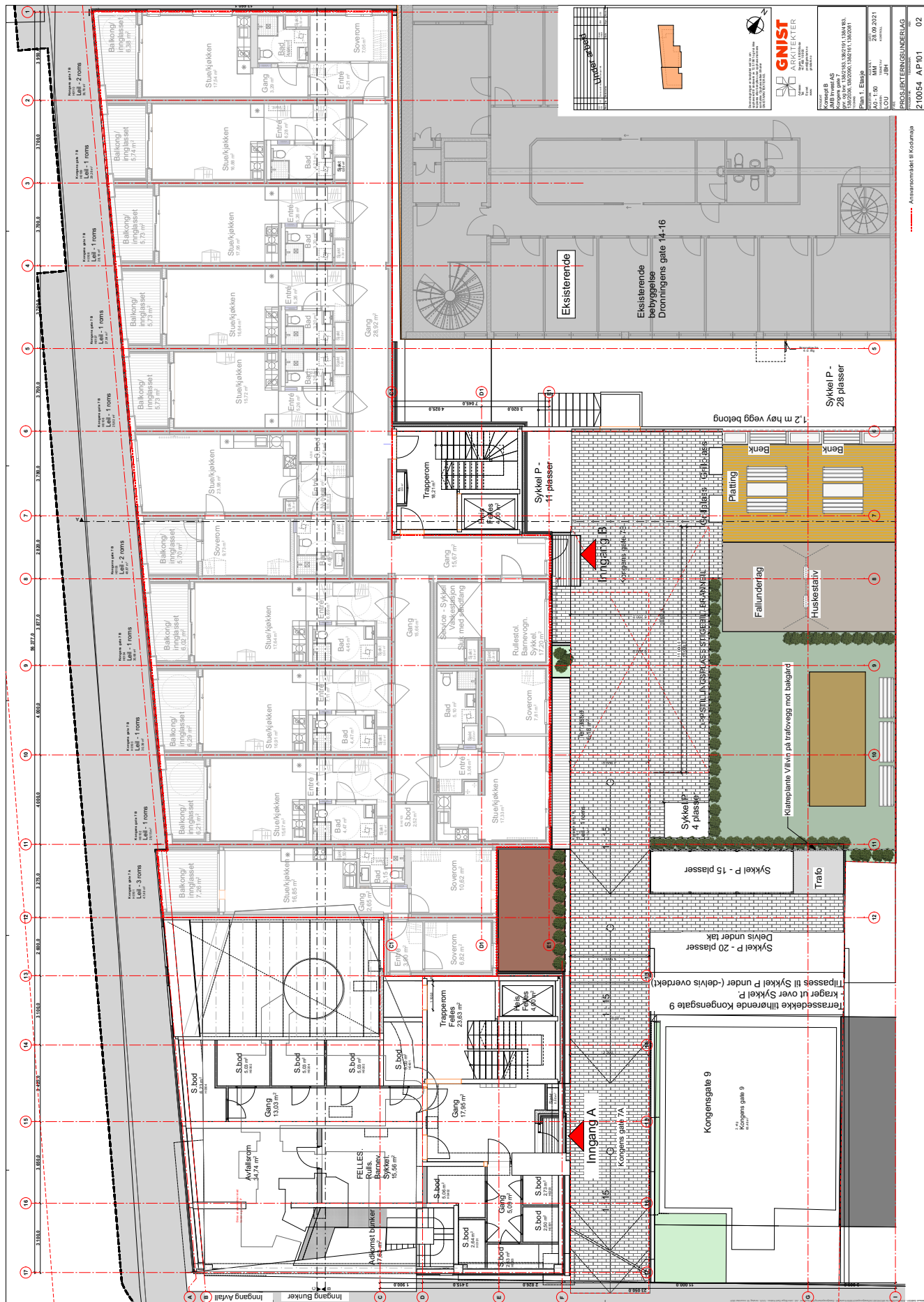
Det er ikke lov å benytte kullgrill på balkongene. Dette på grunn av brannfaren.

12. Generelt

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.

Dette kan meldes inn til sameiets emailadresse: konseptb@mittnobl.no

Meldinger fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.



Byggesak

GNIST ARKITEKTER AS
Eirik Tollåli
Sjøgata 5
8006 BODØ

Dato:20.02.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:15936/2023
Saksnr./vår ref.:2021/2816
Arkivkode:138/2036

Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass: Kongens gate 7, 8006 Bodø
Ansvarlig søker: GNIST ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Kvartal 25 Bodø as
Bygningstype: Store sammenhengende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Gnr: 138/2036
Bygningsnr. 300928354
Tiltaksart: Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir brukstillatelse i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, boligblokk med 64 boenheter, parkeringsanlegg og næringsareal.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2023.

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.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Kvartal 25 Bodø as

Postboks 205

8001

Bodø

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

Orgnr.: 972 418 013

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Brukstillatelse gis etter søknad datert 03.02.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Situasjonskart og tegninger datert 26.01.2023.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.09.2023.

Betaling

Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

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 du behov for lengre tidsfrist, kan du 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

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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	04.05.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	499/32344		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Seksjonering	02.12.2022	2022/562	Tinglyst	
Seksjonering	06.12.2022		12.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SNØTIND-EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Skyttarveien 14	
S925104205	1/1	8030 BODØ	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0105	138/2036/0/6	56	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 7 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300928354		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	20.02.2023

1: Bygning 300928354: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Midlertidig brukstillatelse 20.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	5157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	558
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5715
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5416

Har heis	Nei	BTA Annet	454
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5870
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	966
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.07.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Igangsettingstillatelse	13.09.2021	05.12.2022
Endre bygningsdata	16.09.2021	16.09.2021
Endre bygningsdata	11.10.2021	11.10.2021
Endre bygningsdata	11.10.2021	11.10.2021
Endre bygningsdata	05.12.2022	05.12.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Midlertidig brukstillatelse	20.02.2023	21.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0105	138/2036/0/6	56	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	4	345	0	345	345	0	345
H05	6	475	0	475	475	0	475
H04	13	736	0	736	787	0	787
H03	15	834	0	834	894	0	894
H02	15	834	0	834	894	0	894
H01	11	772	64	836	894	0	894
U01	0	886	276	1162	842	227	1069
U02	0	275	218	493	285	227	512

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2036

Bruksnavn	SANDGT. 7	Beregnet areal	1530.7
Etablert dato	27.07.1944	Historisk oppgitt areal	323,9
Oppdatert dato	12.01.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

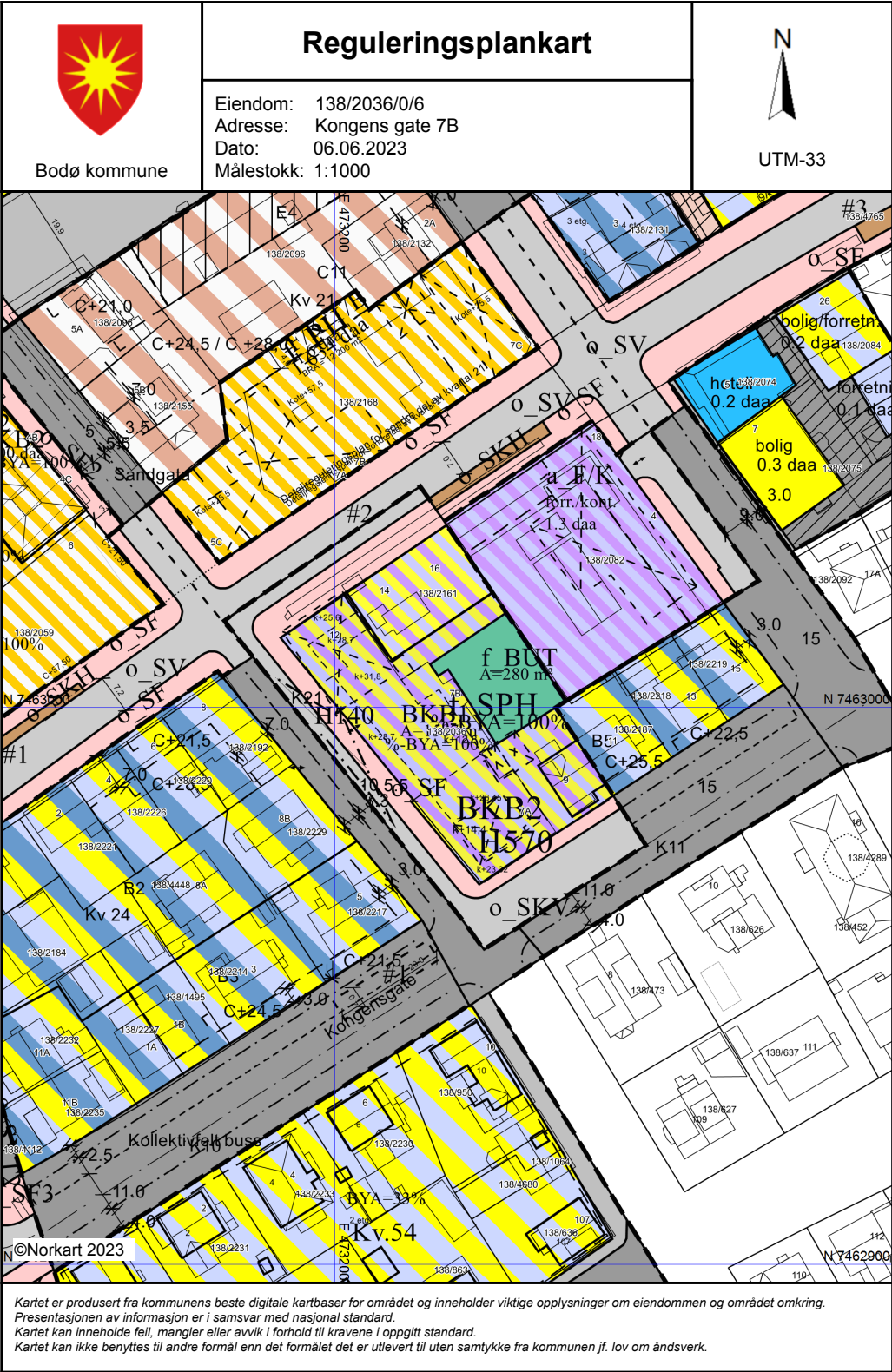
☒ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463009.83	473228.1	Ja		1530.7	





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 06.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2036	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Kongens gate 7B, 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken	
Plantyper uten treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf		
Delarealer	Delareal	4 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	1 527 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	SF	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019013 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019013)		
Navn	Kvartal 25 Vestre del, Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.10.2020		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2019013/Dokumenter/1804_2019013_Rp_Kvartal%2025_planbest_20201029.pdf		
Delarealer	Delareal	1 249 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	BKB1	
	Delareal	280 m ²	
	Formål	Uteoppholdsareal	
	Feltnavn	f_BUT	
	Delareal	1 m ²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_SF	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019013 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019013)		
Navn	Kvartal 25 Vestre del, Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.10.2020		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2019013/Dokumenter/1804_2019013_Rp_Kvartal%2025_planbest_20201029.pdf		
Delarealer	Delareal	146 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	146 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Feltnavn	BKB2	
	Delareal	1 181 m ²	
	Formål	Parkeringshus/-anlegg	
	Feltnavn	f_SPH	



Kundesenter

Dato: 07.06.2023

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2036.0.6

Adresse: Kongens Gate 7 B

Eierkontakt: Snøtind Eiendom AS

Eiendommen er ikke reg bebodd

Minstegebyr renovasjon kr 3370,26

Ingen restanser

Renovasjon 1. termin forfaller Februar

Renovasjon 2. termin forfaller September

Hvis det er avtalegiro/efaktura på eiendommen må denne sies opp i bank ved eiendomsoverdragelse.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Dato og klokkeslett: 2.5.2023 kl. 15.30

Sted: BB Eiendom, Terminalveien 10, 8012 Bodø

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Konsept B, org.nr. 930812889

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Torbjørn J. Søfting

1.2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitne ble valgt: Rasmus Kolberg

1.3 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett totalt: 9

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. VALG

2.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Rasmus Kolberg – for 1 år

2.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Martin Tjærandsen – for 2 år

Valgt ble: Kristian Sørmo – for 2 år

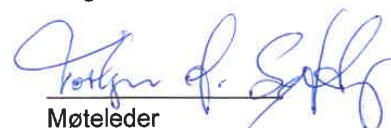
Valgt ble: Geir Bjarne Hansen – for 2 år

Valgt ble: Per Øyvind Sjong – for 2 år

2.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Frode Andresen – for 2 år

Valgt ble: Karoline Barne – for 2 år


Møteleder


Protokollvitne



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 eignedom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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/angrere>

Forsikringsforetak

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

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
[if.no](https://www.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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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, etasjeskiller 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 tilfredsstiller 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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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 uoppfordret 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 «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 93230063

Adresse: Kongens gate 7B, 8006 Bodø

Betegnelsen: GNR 138, BNR 2036, snr 6 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)

[illegible]



PARTNERS.NO