

Kongens gate 7B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	1 min 0.1 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	12 min 0.8 km
Bodø lufthavn	25 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	23 min 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	13 min 0.9 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min

Ladepunkt for el-bil

Nedre torg	3 min
Torggarasjen Bodø Energi AS	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

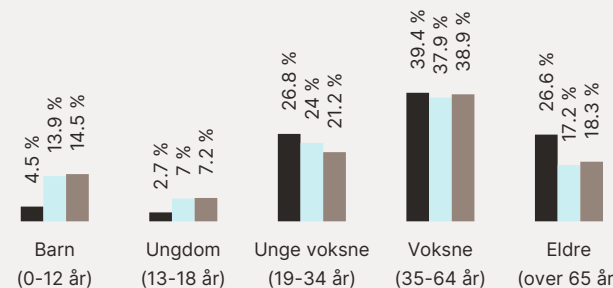


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



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) 98 barn	6 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.6 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år) 21 barn	8 min 0.6 km


Dagligvare


Rema 1000 Sentrumsgården	3 min
Eurospar Koch Bodø	4 min

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

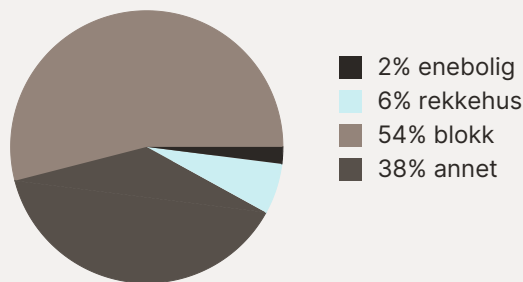
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

 Kulturtilbud
Bra 73/100





Sport

- | | |
|--|---|
|  Aspåsen skole | 8 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Asphaugen videregående skole ... | 9 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Rapida Balanse | 3 min  |
|  SKY Fitness Bodø | 4 min  |

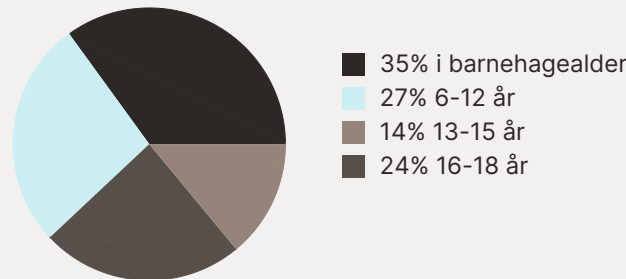
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Koch/Glasshuset | 4 min  |
|  Boots apotek Sentrumsgården | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

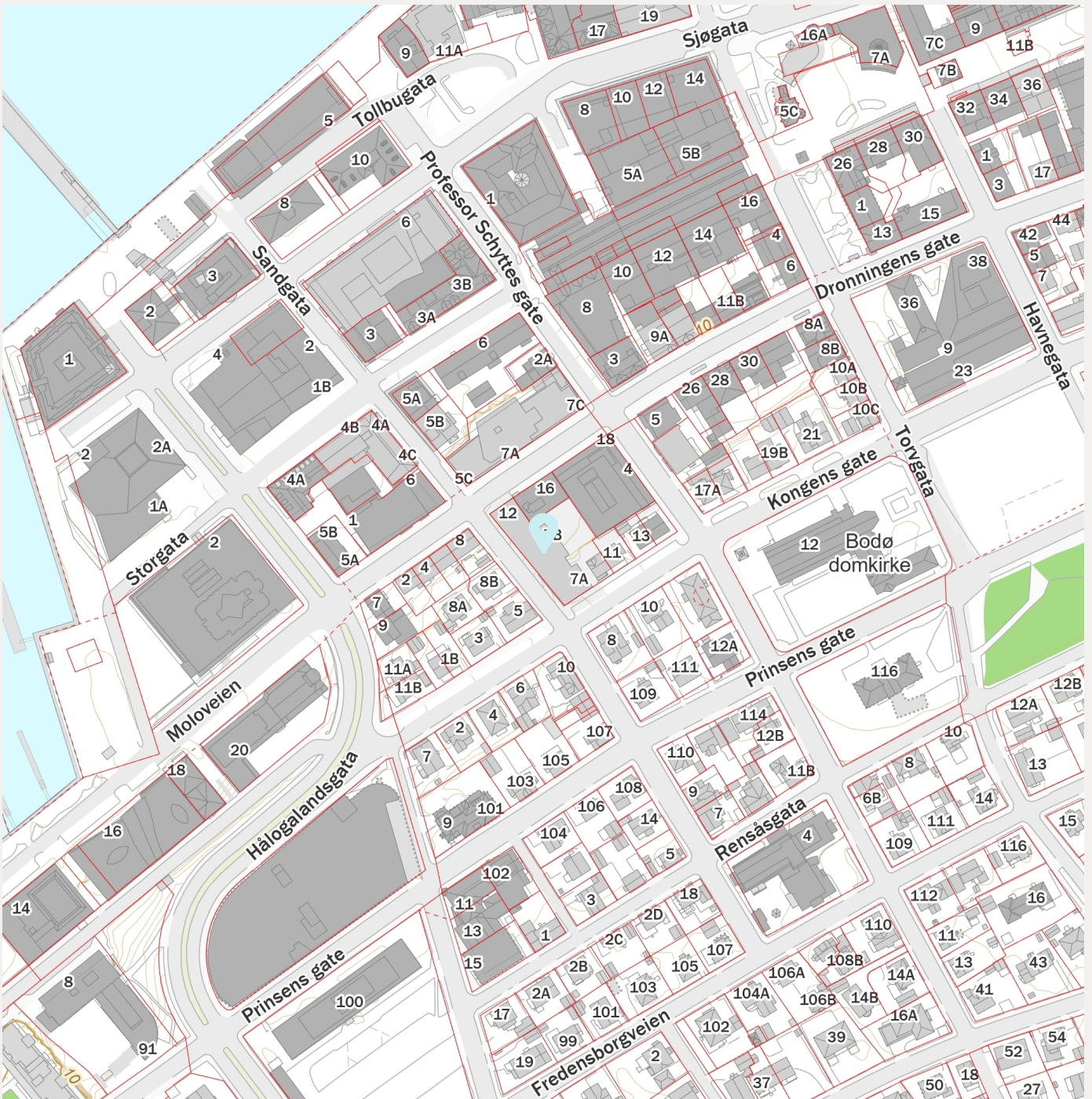
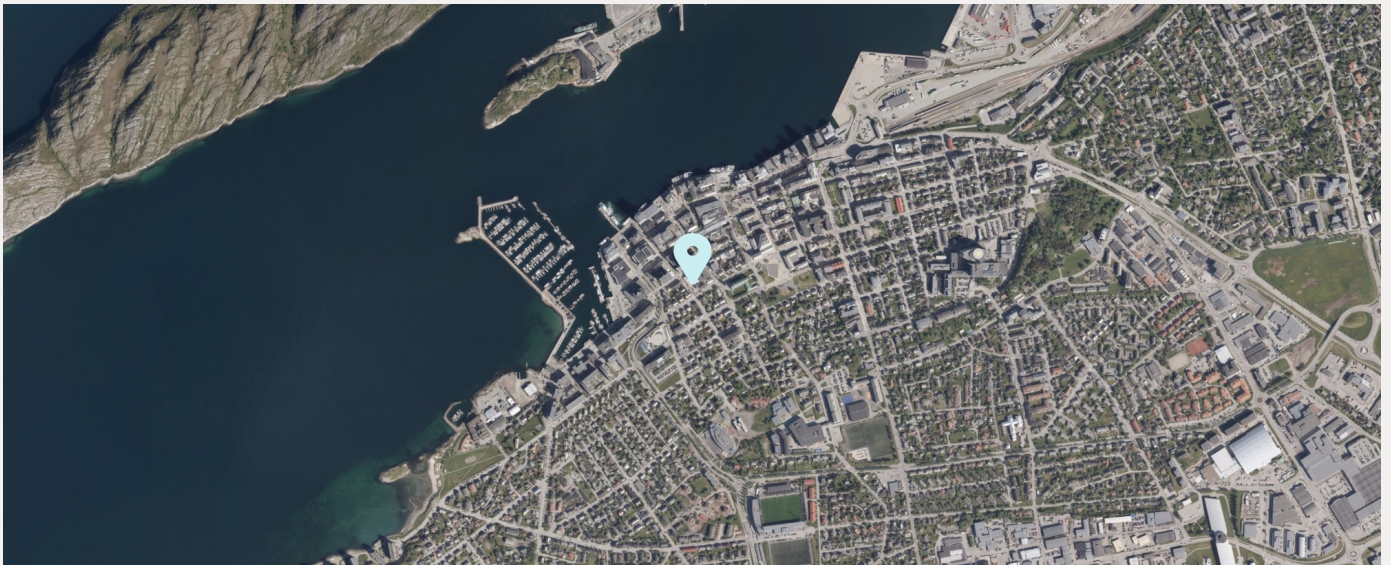


0% 56%

- | |
|--|
|  Bodø sentrum |
|  Bodø |
|  Norge |

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 situatene 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 2024

Selveier leilighet
Kongens gate 7B
8006 Bodø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 17/04/2024

Veståsen 6

Bodø 8072

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 2036
Hjemmelshaver:	Aleksander T Maarnes
Seksjonsnummer:	47
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	1530 m ²
Kommune:	1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	17.04.2024
Fuktmåler benyttet:	FLIR MR176
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 1530m² - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten består av bygningmasse samt brosten belagt bakgård..

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot stein/grusfylling med betongvegger under terreng, drenering med knotteplast.
Bindingsverk av tre montert i moduler, kledd med plater og bordkledning.
Pulttak tekket med banebelegg eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler på bad og entre. Vannbåren varme i stue/kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Bygningstegninger.

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

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

3-stavs eikeparkett, fliser på bad og entre.

HIMLING:

Malt betongdekke, malt slett himling og nedsenket aluminiums himling på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etg	30		6			
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	30	3	6			
SUM BRA	39					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, stue/kjøkken og bad.

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

17/04/2024

Kristoffer Mikalsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Fliser på vegger og hvite alu.plater i himling.

Merknader: Prefabrikkert baderomskabin.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2023.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Hulltaking ikke utført da badet er 1 år gammelt samt oppført som baderomskabin, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt ved overflatesøk.

Merknader: Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med fronter i sort slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate i stein med nedfelt servant og platetopp, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags isolerglass på skyvedør.

Ytterdør av kompakt treverk, innvendig ytterdør av tre er nylig skiftet.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Utgang fra stue til ca 6m² innglasset balkong. Betongdekke og innglassing av glass/alu.

Merknader: Noe treg åpning av vinduer og særlig de ytterste vinduer tar i pakning. Fremdeles funksjonelt til tross for dette.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2023
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93240130		
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 år 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr	92272943		
Selger 1 Fornavn	MAARNES	Etternavn	ALEKSANDER T		

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 soppkader?

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

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, tømmerarbeid 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

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

Boligen har vært utleid siden overtakelse.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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

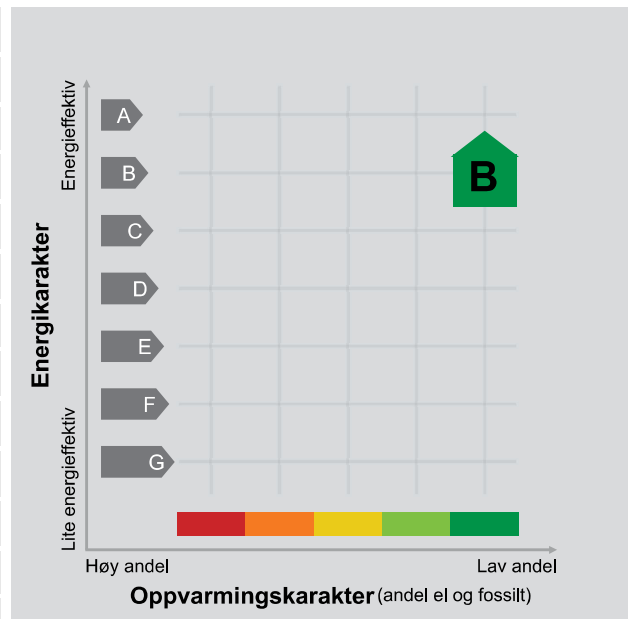
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kongens gate 7B
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	2036
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300928354
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	d2b5a5d3-45c8-47b1-a64d-5bccacd8eef4
Dato	26.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	28.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongens gate 7B
Postnummer: 8006
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0404
Dato: 26.09.2023 17:42:52
Energimerkenummer: d2b5a5d3-45c8-47b1-a64d-5bccad8eef4

Kommunennummer: 1804
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 2036
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300928354

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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, bodere, 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 unødige 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/videovervåking av fellesarealer

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videovervåking 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 karmen
- 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 hærverk. 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.
- Forretningsførrel, 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 utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikeholde og utskiftning 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 forsikringselskapet.

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.
- Bygningmessige 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 strømabonnement 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 førstkommande 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 resekjonering 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 seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 utskiftning 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 08.04.24 Side 1 av 2

Sameiet Konsept B	Vår ref.: 707/47
Kongens gate 7 B	Type: Sameie
8006 BODØ	Eiere: Aleksander Maarnes
Organisasjonsnr: 930 812 889	Seksjonsnr: 47

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	1 336	
Felleskostnader: Drift/vedlikehold - brøk		788
Fellesutgifter - Lik fordeling		548

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 1 440
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 116 648

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rasmus Kolberg
Adresse: Gartnerveien 1
Postnr/-sted: 8010 BODØ
Telefon: Mob.: +4791000015
E-post: konseptb@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2024

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	6 535	Gjeld: 1 440	Andre inntekter: 0
		Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 47 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 138/2036 - seksjon:47
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92272943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr: H0404
Etasje: 6	Oppvarmingstype: Fjernvarme	
Heis: Ja		
Parkeringstype: Ingen		
Systemlås: Nei	Antall rom: 1	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard: Nei	Kategori: 1-roms	

Fasiliteter:

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.
Ved eierskifte må Lyse energi kontaktes av megler for å få overført målere på ny eier.
Fellesmåler strøm administreres og avleses av Lyse Energi og faktureres direkte til beboerne for elbillading samt Sameiet for øvrig.

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 08.04.24 Side 2 av 2

Sameiet Konsept B

Vår ref.: 707/47

Kongens gate 7 B

Type: Sameie

8006 BODØ

Eiere: Aleksander Maarnes

Organisasjonsnr: 930 812 889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Eiendomsskatt og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Konsept B

**Tirsdag 02.05.2023, kl. 15:30 Sted: BB Eiendom,
Terminalveien 10, 8012 Bodø**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.3 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Antall fremmøtte eiere og fullmakter vil bli ført inn i protokollen.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av sakliste

2. VALG

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall ((Brl § 7-11 (1). Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, John Martin Berglund
Styremedlem, Torbjørn Søfting
Styremedlem, Cato Frantzen
Varamedlem, Thorbjørn Conradi
Varamedlem, Tore Økseter

2.1 VALG AV STYRELEDER

Forslag til vedtak: Valg av styreleder:

2.2 VALG AV STYREMEDLEM

Forslag til vedtak: Valg av styremedlem:

2.3 VALG AV VARAMEDLEM

Forslag til vedtak: Valg av varamedlem:

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier i henhold til Brl. § 7-3, Esl § 46(3) møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en seksjonseier, men der flere eier en seksjon sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Seksjonseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinært årsmøte som avholdes tirsdag 02.05.2023 gis til: _____

Seksjonseiers underskrift: _____

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 hensesettes 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.

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 sakliste

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

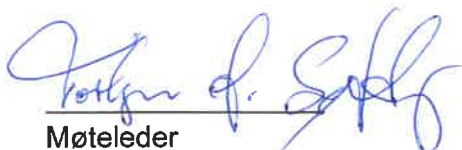
Valgt ble: Geir Bjarne Hansen – for 2 år

Valgt ble: Per Øyvind Sjong – for 2 år

2.3 Valg av varamedlemmer

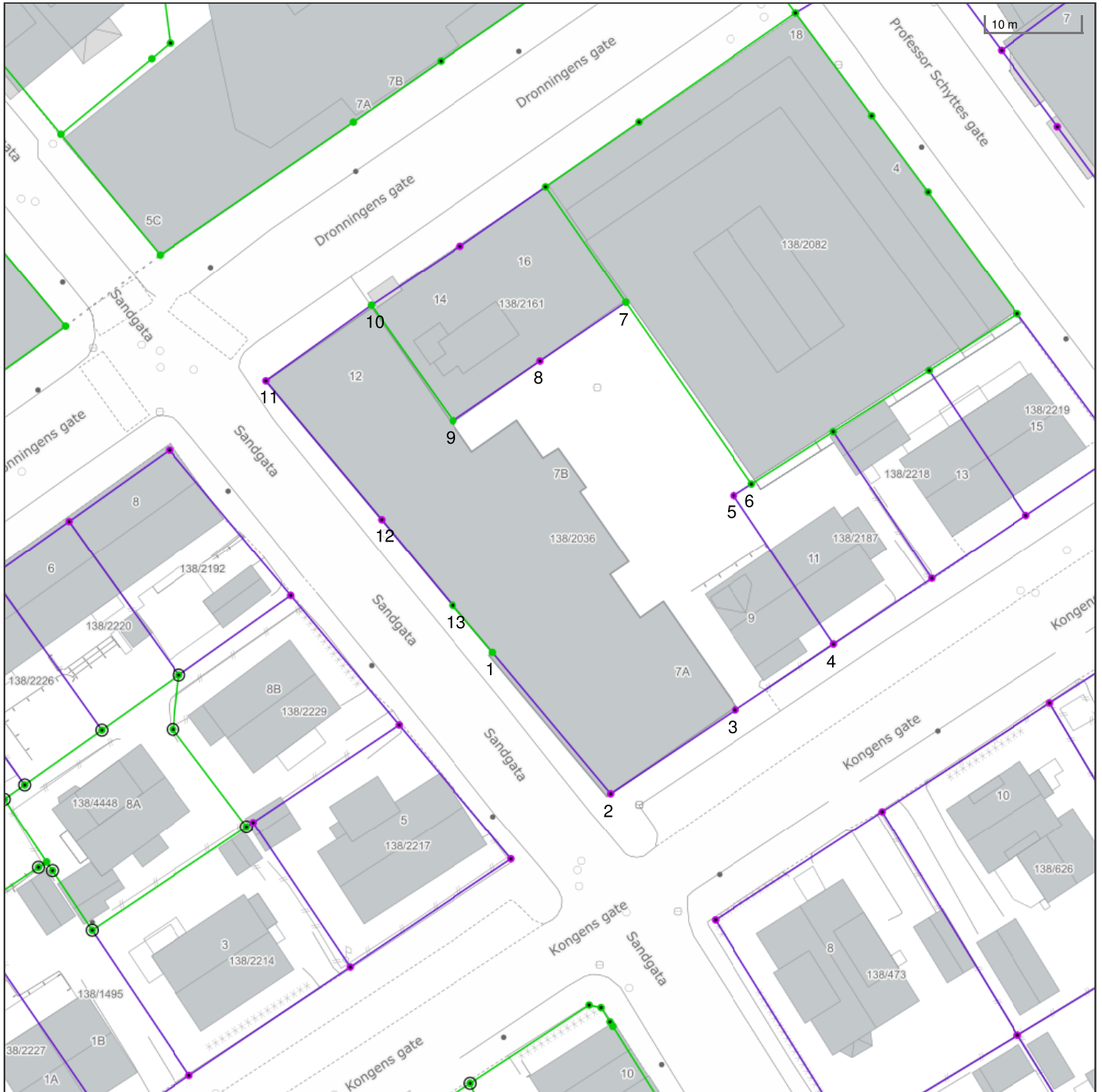
Valgt ble: Frode Andresen – for 2 år

Valgt ble: Karoline Barne – for 2 år


Møteleder


Protokollvitne

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/2036//47



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

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

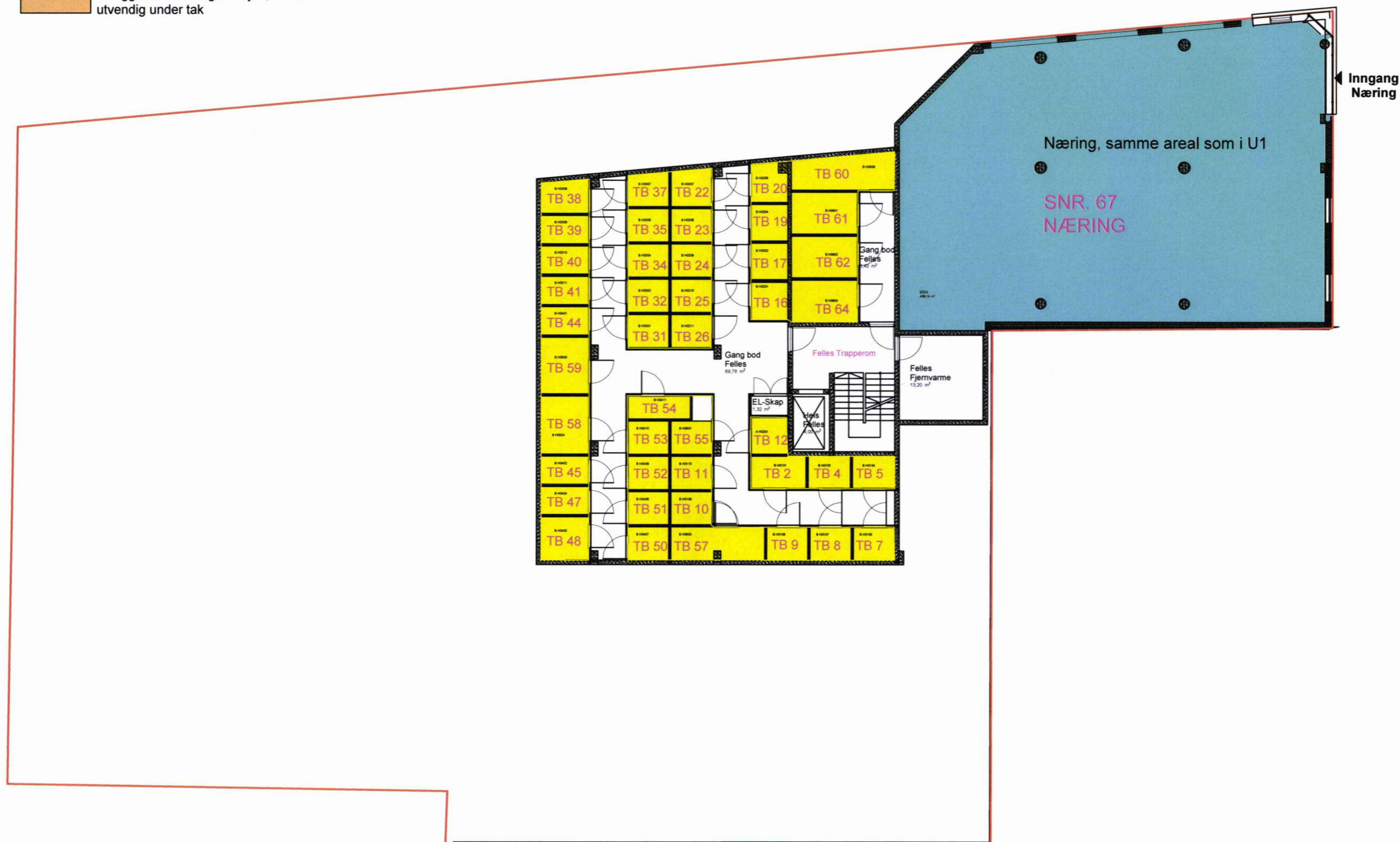
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 530,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7463009,833168	Øst	473228,097558	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7462983,61	473213,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,53		
2	7462968,54	473226,26	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,47		
3	7462977,27	473239,54	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,89		
4	7462984,13	473249,99	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,50		
5	7462999,98	473239,59	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,96		
6	7463001,18	473241,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,26		
7	7463020,479	473228,383	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	23,33		
8	7463014,365	473219,258	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,98		
9	7463008,16	473209,994	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,15		
10	7463020,438	473201,482	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	14,94		
11	7463012,57	473190,26	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,71		
12	7462997,8	473202,34	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,08		
13	7462988,62	473209,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,80		

- Boder
- Næring
- Fellesareal
- Tilleggsareal næringsseksjon, areal utvendig under tak

Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

U2
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring



P-Plasser

Næringsseksjoner

Fellesareal

Tilleggsareal næringsseksjon, areal utvendig under tak

Bolig Kongensgate 9, eksisterende bolig

Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

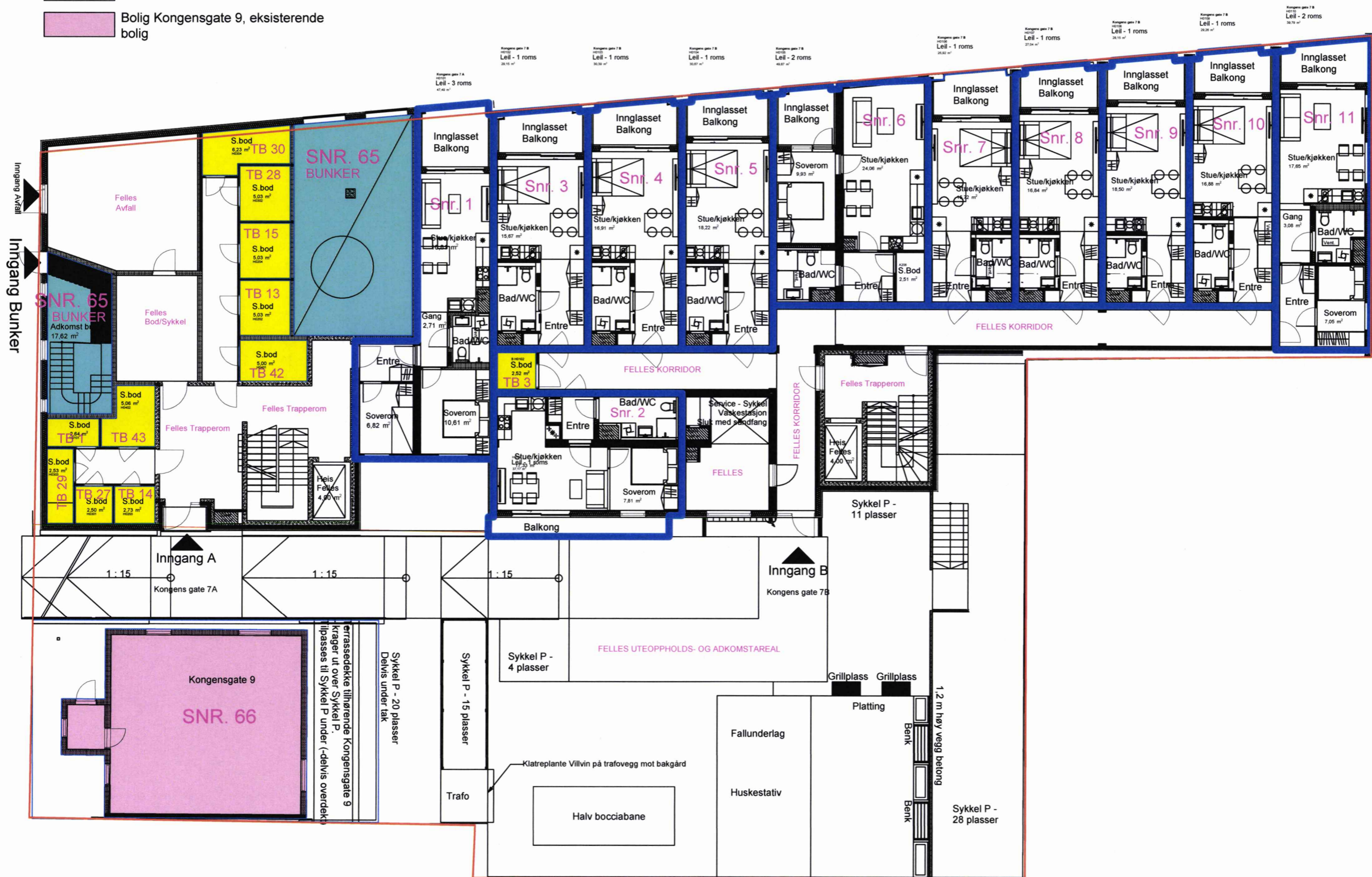
U1
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring

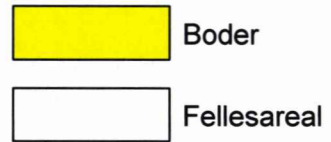


- Boder
- Næringsseksjon Bunker
- Fellesareal
- Bolig Kongensgate 9, eksisterende bolig

Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

1. Etasje
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring





Kongensgate 7A, 7B og 9
 Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune
 2. Etasje
 Vedlegg til seksjoneringsbegjæring



- Boder
- Fellesareal

Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

3. Etasje
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring

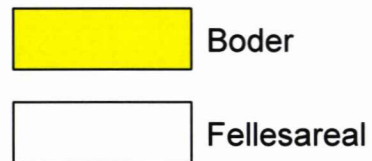


- Boder
- Fellesareal

Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

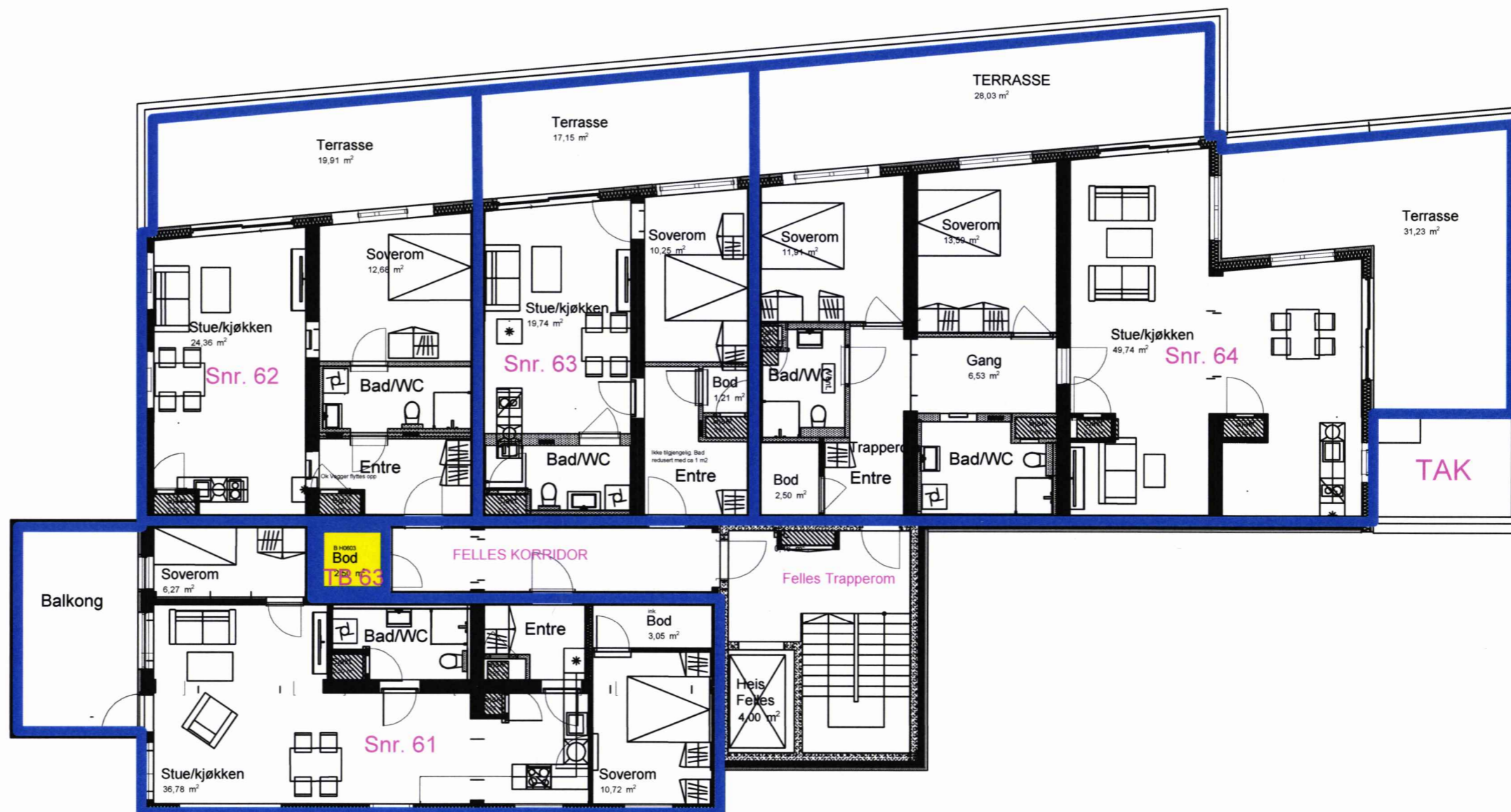
4. Etasje
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring

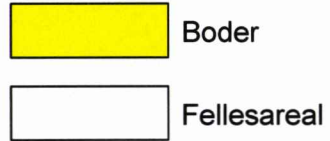




Kongensgate 7A, 7B og 9
 Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

6. Etasje
 Vedlegg til seksjoneringsbegjæring





Kongensgate 7A, 7B og 9
Gnr. 138, Bnr. 2036 i Bodø kommune

5. Etasje
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring



GNIST ARKITEKTER AS
Eirik Tollåli
Sjøgata 5
8006 BODØ

Dato:27.10.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:99910/2023
Saksnr./vår ref.:2021/2816
Arkivkode:138/2036

Ferdigattest

Byggeplass:	Kongens gate 7, 8006 Bodø	Gbnr:	138/2036
Ansvarlig søker:	GNIST ARKITEKTER AS	Bygningsnr.	300928354
Tiltakshaver:	Kvartal 25 Bodø as		
Bygningstype:	Store sammenhengende boligbygg på 5 etasjer eller mer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 0707.2021.

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

Ferdigattest gis etter søknad datert 11.10.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

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 tilfølge 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.lovdatabasen.no - forvaltningsloven.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	304/32344		

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAARNES ALEKSANDER T F160190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SVARTLIFOTVEIEN 36 8073 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0404	138/2036/0/47	39	1	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)	Ferdigattest (FA)	27.10.2023

1: Bygning 300928354: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 27.10.2023

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

Bygningsstathistorikk

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
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
lgangsettingsstillatelse	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
Ferdigattest	27.10.2023	01.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0404	138/2036/0/47	39	1	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	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing | <input type="checkbox"/> Kulturminne | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsf.orr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Har fester | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2036	Festenr.		Seksjonsnr.	47
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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf	
Delarealer	Delareal	4 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
Delarealer	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	<p>Delareal 280 m² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_BUT</p> <hr/> <p>Delareal 1 m² Formål Fortau Feltnavn o_SF</p> <hr/> <p>Delareal 1 249 m² Formål Bolig/forretning/kontor Feltnavn BKB1</p>

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	<p>Delareal 146 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BKB2</p> <hr/> <p>Delareal 146 m² RPHensynsonenavn H570 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø</p> <hr/> <p>Delareal 1 181 m² Formål Parkeringshus/-anlegg Feltnavn f_SPH</p>



Bodø kommune

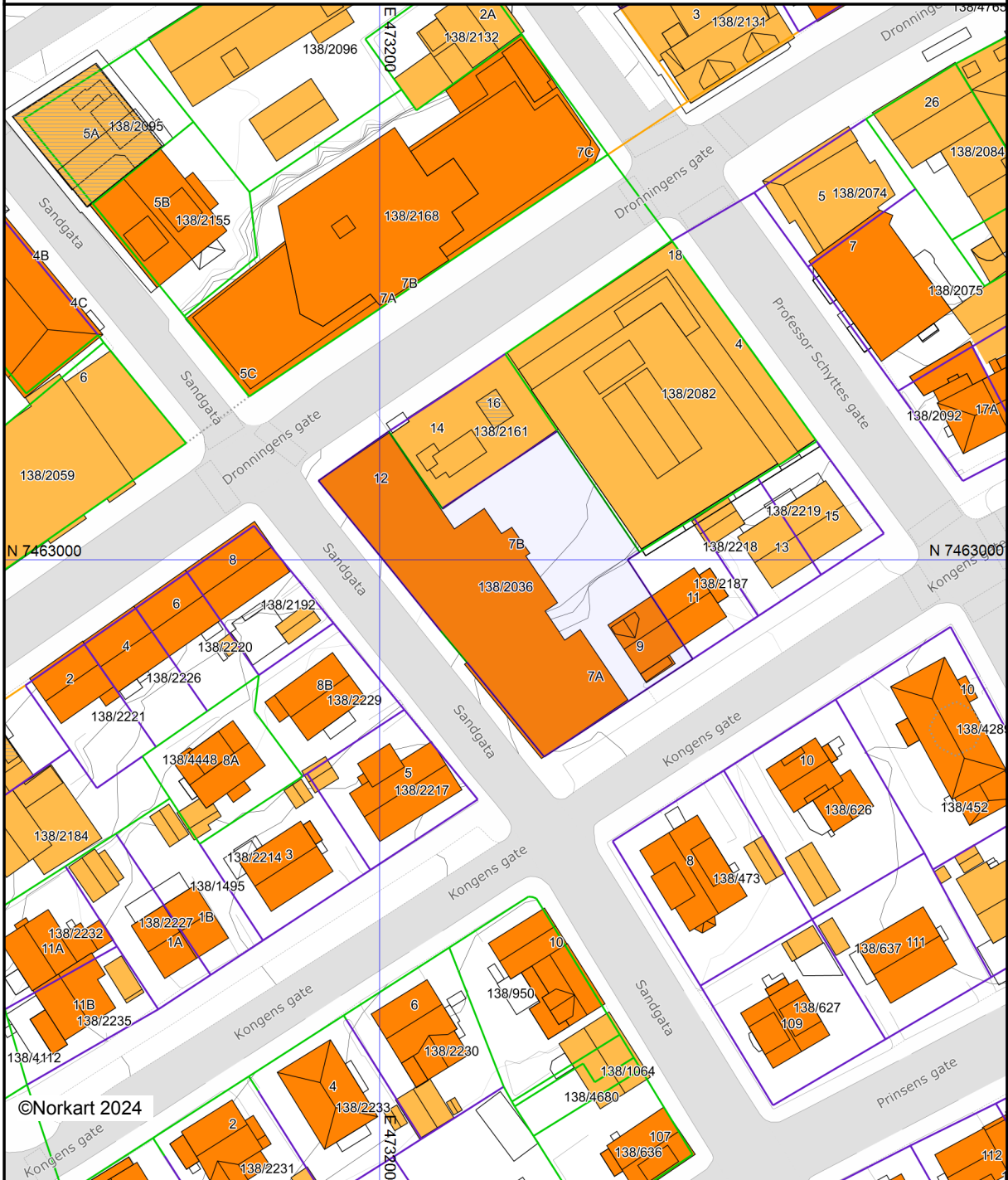
Grunnkart

Eiendom: 138/2036/0/47
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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



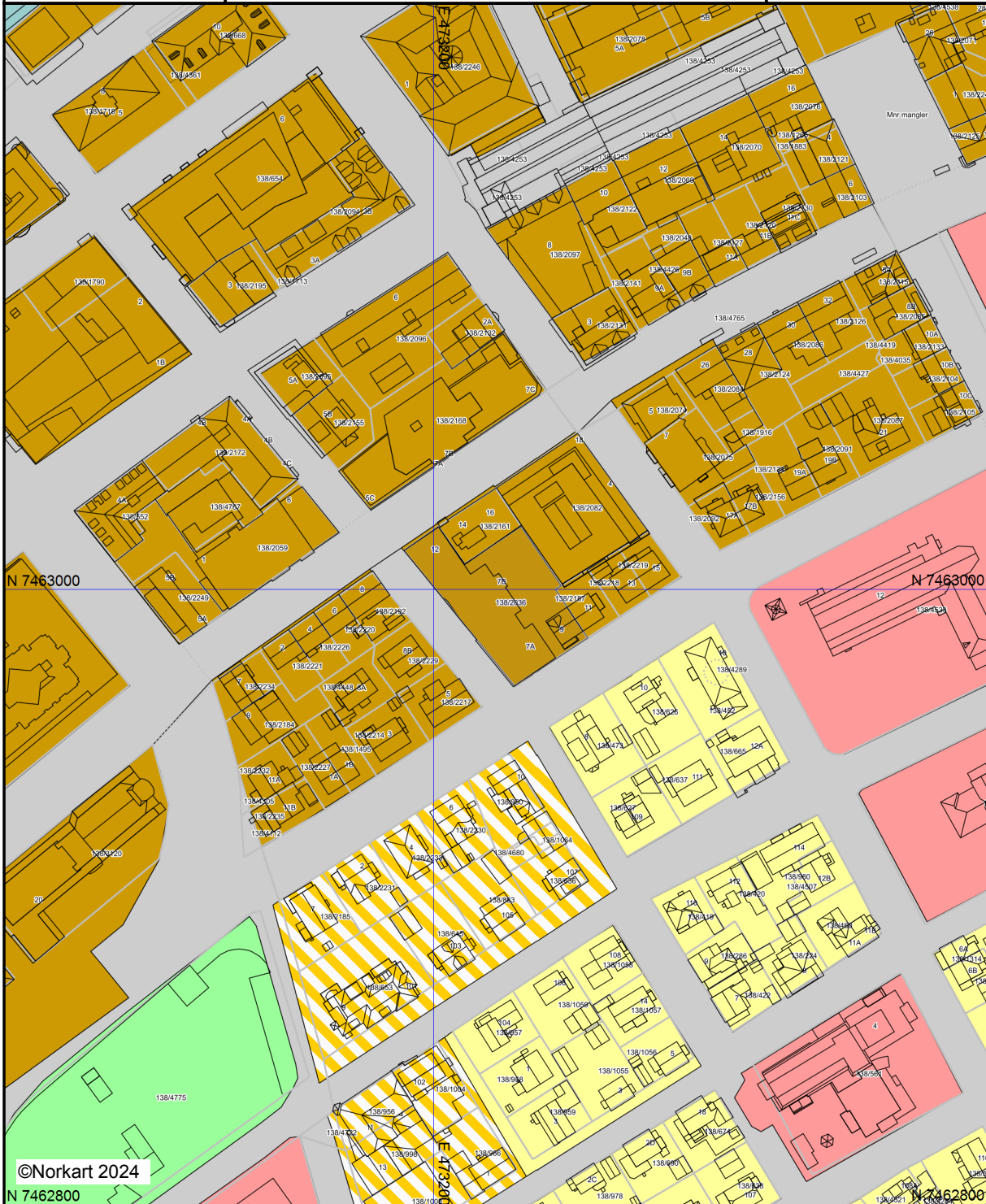
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2036/0/47
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024

N 7462800

N 7462800

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



Bodø kommune

Ledningskart

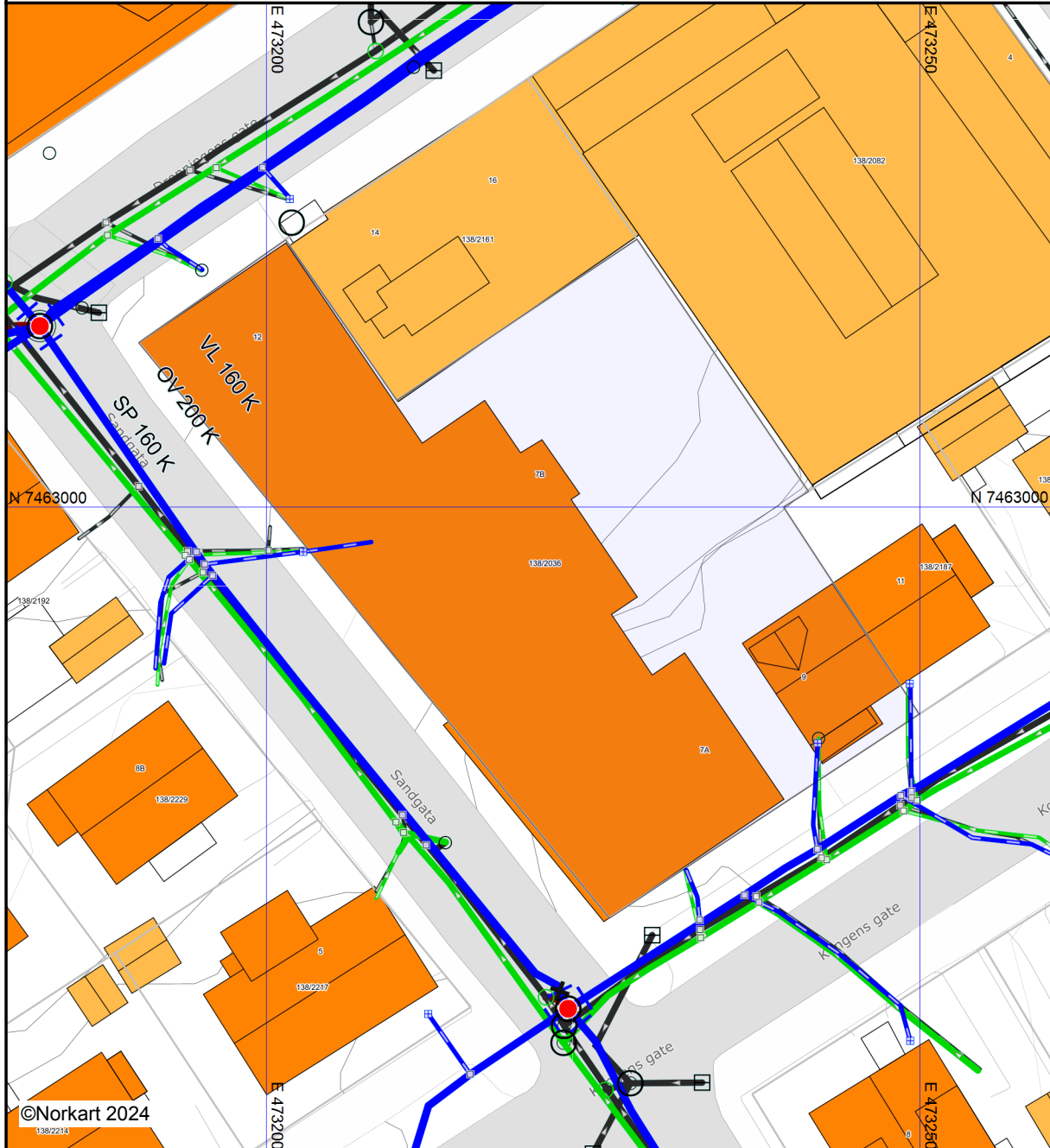
Eiendom: 138/2036/0/47
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:500



UTM-33

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: 14.10.2020

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 29.10.2020

Under K. Sak nummer: PS 20/154

formannskapssekretær

Planbestemmelser til detaljplan for Kvartal 25, vestre del-Sentrum

PLANID 2019013
Saksnummer 2019/4493

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å rive eksisterende bygninger, unntatt Dronningens gate 16 og Kongens gate 9, og bygge nytt innenfor rammen av kommuneplanens arealdel. Nybygg skal i hovedsak nyttes til boliger med næring i første etasje mot Dronningens gate. Det legges til rette for ca. 50 boliger med varierte størrelser.

1.1 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå.

1.2 Planområdets arealformål

Uteoppholdsareal – felles (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor (1802)

Kjøreveg – offentlig (2011)

Fortau – offentlig (2012)

Parkeringsanlegg – felles (2083)

1.3 Oppheving av planer

Detaljreguleringen opphever og erstatter delvis reguleringsplan for PlanID 1043 Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25. Ikrafttredelsesdato: 10.12.2009, samt PlanID 2015002 sørøstre del av kvartal 21 vedtatt 29.10.2015

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er oppført på plankartet.

2.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrensen ikke vises på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

2.3 Regulert høyde (§ 12-7 nr. 2)

Linjetema regulert høyde gis en fleksibilitet +/- 2 meter i horisontalplanet (sideveis forskyvning av nedtrappende høyder) innenfor byggeområde BKB1. Minste avtrapping er 3 meter.

2.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle. Universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

2.5 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst, uteoppholdsarealer, terrengbehandling og avfallshåndtering på overflaten. Utomhusplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivarettatt.

2.6 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

2.7 Slokkevann

Tilstrekkelig slukkevann skal dokumenteres.

2.8 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget.

Bebyggelsen skal deles opp i minimum to hovedvolumer, markert med sprang i fasaden mot Sandgata, samt forskjell i farge og/eller materialitet. Fasadene skal fargesettes. Langs fasade mot krysset Sandgata/Kongens gate skal det etableres vinduer og inngang mot underliggende bunker.

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

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

Balkonger tillates utkraget over fortau med maks 0,5 m dersom det er 3,5 m fri høyde og fortau

2.9 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

I henhold til parkeringsbestemmelser i kommunen åpnes det for å benytte frikjøpsordningen for å dekke behov til parkering.

2.10 Leke- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Dersom prosjektet ikke dekker kravene på egen grunn, kan bidrag til uteoppholdsareal sikres ved bidrag til park i Kvartal 99 eller Solparken/Rådhusparken jf. KPA kap. 4.

2.11 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

Nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppbevaring, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative løsninger er miljømessig bedre.

2.12 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. I forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at støytiltak er ivarettatt.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei,jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.

2.13 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.14 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven §4.

2.15 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.16 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

2.17 Vind

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som konkretiserer hvordan avbøtende tiltak for vindforhold overholdes. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte vindanalyse, datert 02.04.2020.

2.18 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet.

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

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

2.19 Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

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

2.20 Forurensing i grunnen

Ved alle tiltak skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensning i grunnen, og det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensende masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2.

2.21 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner som transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates oppført innenfor ubebygde områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrige bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål.

3.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ kontor (BKB1)

- a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse anleggsformål: bolig, forretning og kontor
 - b) Grad av utnytting fastsettes etter bebygd areal, og det tillates BYA inntil 100% innenfor byggegrense.
 - c) Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.
 - d) Det tillates heishus, trapperom og ventilasjonsoppbygging inntil 2 meter over angitt maks byggehøyde. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims mot gate og gis god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
 - e) Det skal avsettes tilstrekkelig fri høyde i kjørelinjen for kjøretøy til varelevering/søppelhåndtering mot Sandgata.
-

- f) Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.
- g) I 1. etasje mot offentlig gate tillates kun forretning, serveringssted, kulturelle formål eller annen privat og offentlig tjenesteyting med kunderettet produksjon. Fasade langs Dronningens gate skal åpnes opp og aktiviseres med inngangsdør og vinduer. Foliering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB2)

- a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- b) Det er ikke tillatt med boligbebyggelse innenfor området.
- c) Eksisterende bunkers kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet til bruk for alle aldre og ulike funksjonsnivå.
- c) Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området. Samlet areal av boder skal ikke overskride 50 m². Boder og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder for bruk av øvrige areal.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

3.2.2 Fortau – offentlig (o_SF)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.
- b) Det tillates biloppstilling for varelevering til BKB1 langs fortausarealet i Sandgata.

3.2.3 Parkeringsanlegg – felles (f_SPH)

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg under bakken.
- b) Det tillates boder, tekniske rom og vertikale føringer innenfor samferdselsområdet.
- c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1.

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

4.1 Bevaring av bebyggelse (H570)

a) Området er avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturminne. Eventuelle inngrep i og på bunker skal gjøres i samråd med vernemyndigheter

4.2 Frisikt (H140)

a) H140_1 er frisiktsområde i avkjørsel og skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.3.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon som sikrer at støykravene oppfylles, jfr §2.12.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg og VA- anlegg godkjent av byteknikk.
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevann. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.16.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert.
- Tiltaksplan for forurensede masser skal være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.
- Offentlig teknisk infrastruktur (vann og avløp, offentlige trafikkområder, osv.) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKB1 skal trafikkareal o_SF være ferdig opparbeidet.

5.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende skal foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.



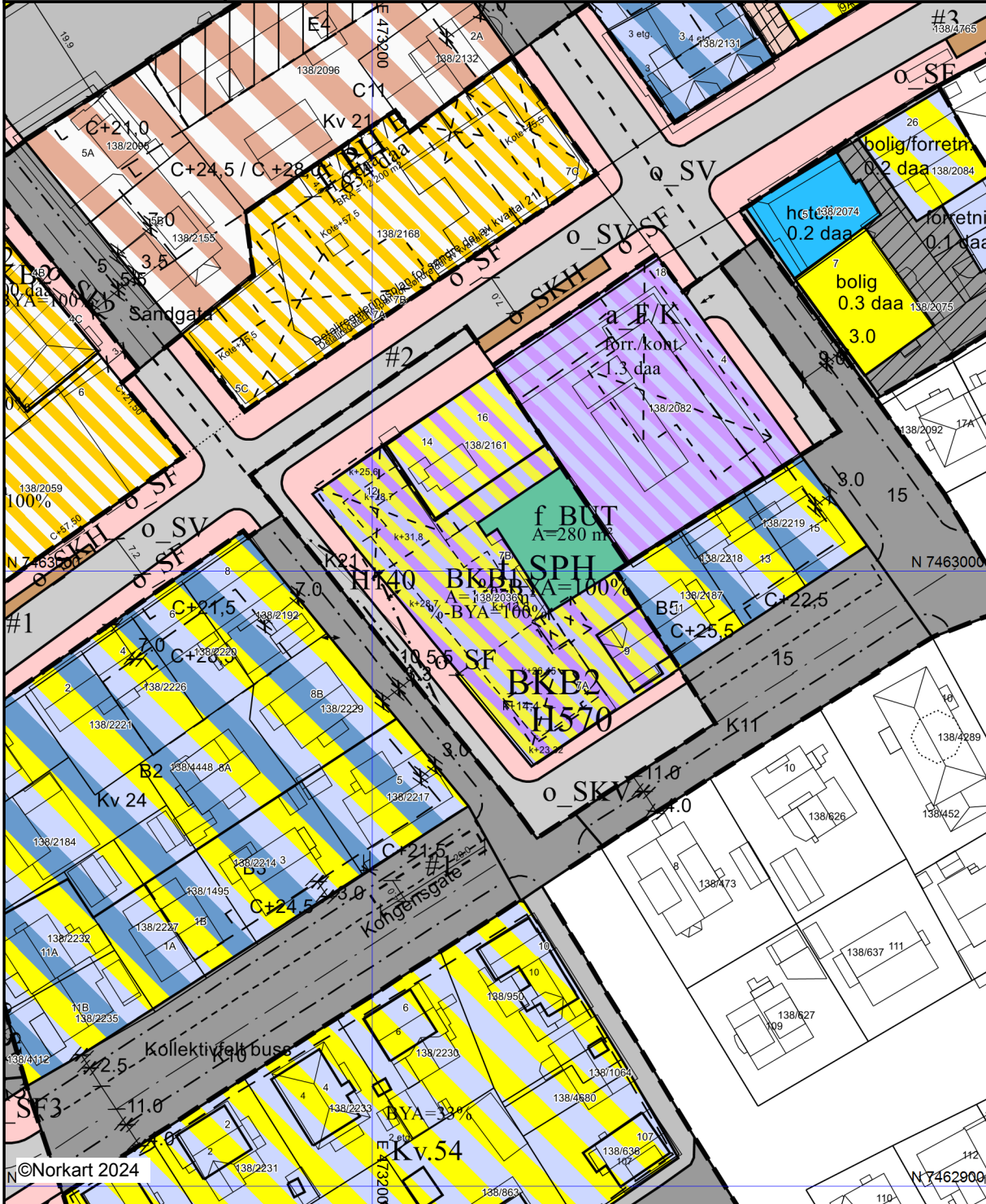
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2036/0/47
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

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

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2036//



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