

Lagårdveien 42C

Nabolaget Kjerkhaugen/Tjeldberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Tjeldberget	4 min	🚶
Linje 4, 4 N, 400	0.4 km	
Bodø stasjon	18 min	🚶
Linje F7, R75	1.7 km	
Bodø lufthavn	10 min	🚗

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.)	5 min	🚶
434 elever, 25 klasser	0.4 km	
Saltvern skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
677 elever, 42 klasser	1.5 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
258 elever, 17 klasser	3 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
280 elever, 27 klasser	2.7 km	
Bodø videregående skole	8 min	🚗
1316 elever, 73 klasser	3 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Rønvik	7 min	🚶
Heidenreich avd. Bodø	9 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

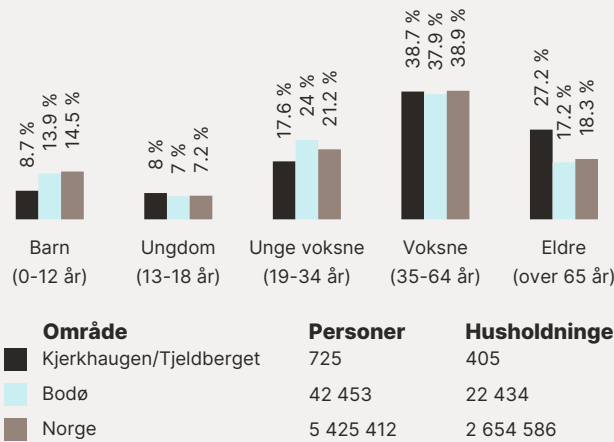


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nerenga barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
32 barn	0.2 km	
Solenga naturbarnehage (1-5 år)	3 min	🚶
18 barn	0.2 km	
Rønvik barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
59 barn	0.6 km	

Dagligvare

Joker Rønvik	6 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Kiwi Rønvika	7 min	🚶
PostNord	0.6 km	



Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 83/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100

Sport

- 

Rønvik skole

Aktivitetshall, fotball

5 min



0.4 km
- 

Volden ballslette

Ballspill

15 min



1.3 km
- 

Feel24 Bodø Performance

6 min

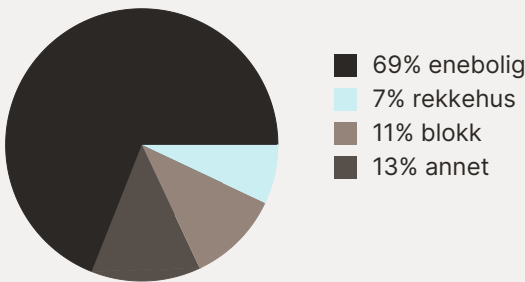

- 

Feel24 Rønvika

10 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Koch/Glasshuset

6 min

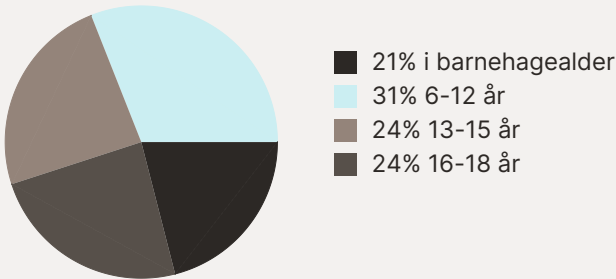

- 

Sykehusapoteket i Bodø

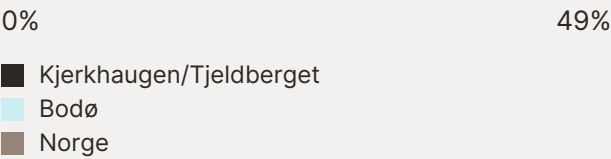
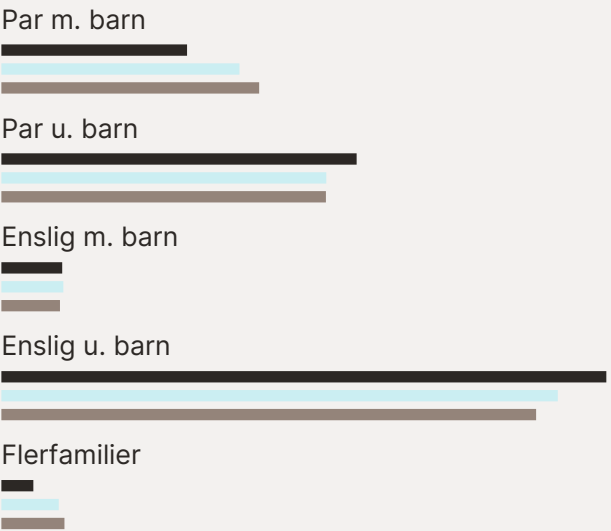
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

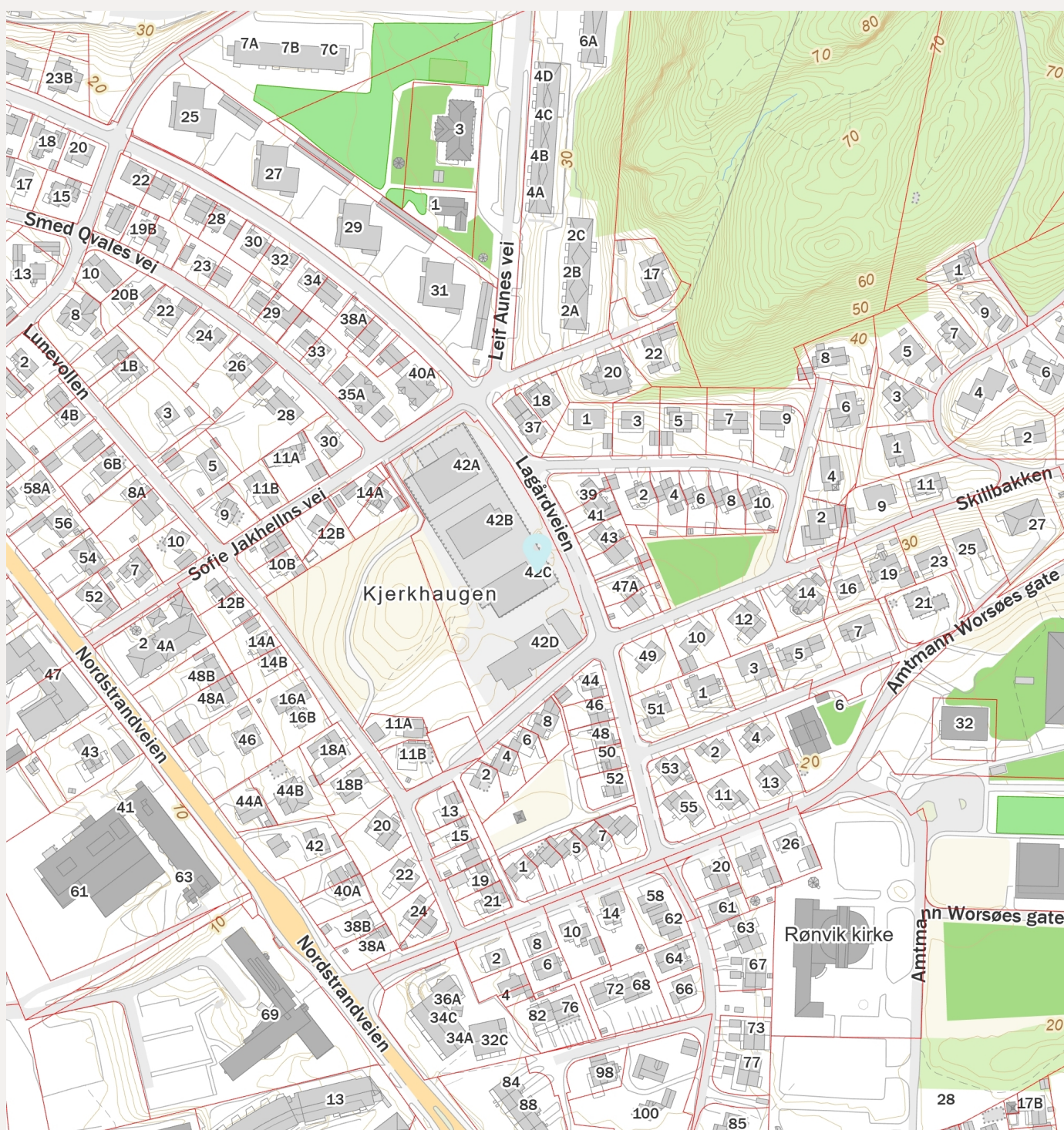
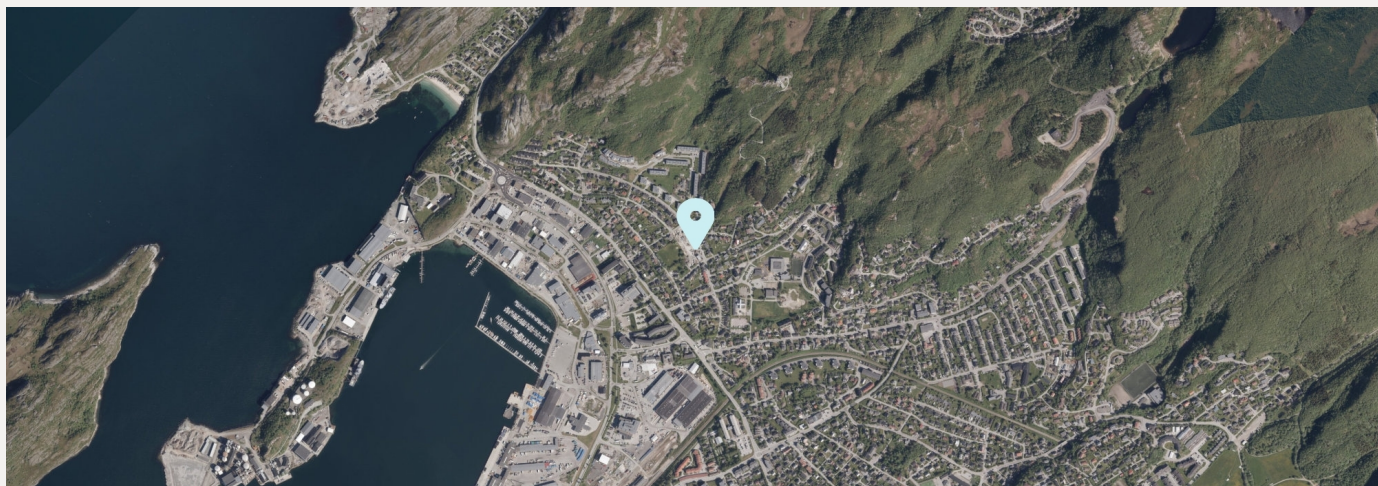


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Egenerklæring

Lagårdveien 42 C, 8012 BODØ

10 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lagårdveien 42 C

Postadresse

Lagårdveien 42 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Saleh, Abduletif Mohamed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dusjdør senka seg ned men blitt forbedret av utbygger ved 1 år befaring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dusjdøren hadde sunket litt, men ble justert tilbake i riktig posisjon av utbygger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Consto

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Små sprekker på takket, ble utbedret ved 1 år befaring av utbygger.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Consto

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Saleh, Abduletif Mohamed

Date

2025-12-10

Identification



bankID Saleh, Abduletif Mohamed



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

Egenerklæringsskjema

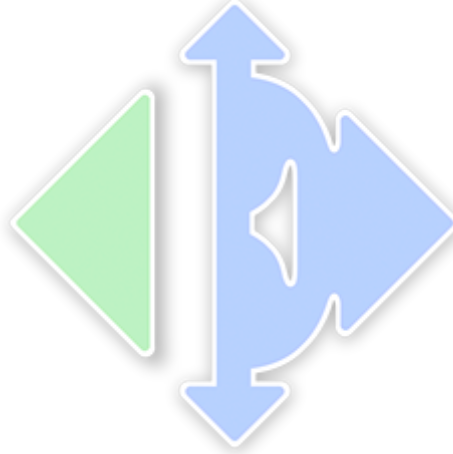
Signed by:

Saleh, Abduletif Mohamed

10/12-2025
20:24:23

BANKID

Selveier leilighet
Lagårdveien 42C
8012 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: 17/01/2026

Notveien 3

Bodø 8013

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:138, Bnr: 4713

Hjemmelshaver: SALEH ABDULETIF MOHAMED

Seksjonsnummer: 86

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2024

Tomt: 7743 m²

Kommune: 1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 16.01.2026

Fuktmåler benyttet: FLIR MR176

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 7743 m² - felles for sameiet beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport. Tomten har naturlig helning i terreng, det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen. Utvendige arbeider rundt bygget på Blokk C og D er ikke ferdigstilt, det må påregnes endel anleggsarbeid på tomten før den blir ferdigstilt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen, boligen er ikke bebodd etter overtakelse. 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: Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken. Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

Bygningstegninger.

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

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

3-stavs eikeparkett, fliser på bad.

HIMLING:

Malt betongdekke og nedsenket aluminiums himling på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etg	38			5
		3		
SUM BYGNING	38	3		
SUM BRA	41			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e:

Bod kjeller

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 byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Kjellerbod målt til 2,53m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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:

Leietaker

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

17/01/2026

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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og hvite alu. plater i himling.
Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

Merknader: Bad oppført som prefabrikkert baderomskabin med SINTEF godkjenning.

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: Bad oppført som prefabrikkert baderomskabin med SINTEF godkjenning.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
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 2024 og er minimalt brukt.
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 gjort da badet er under 5 år og oppført som baderomskabin. Overflatesøk ga ingen forhøyde fuktverdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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. Malte flater under overskap. Benkeplate 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. Boligen er lite brukt siden overtakelse og fremstår som nytt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass med trekarm.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til ca 5m² balkong.

Betongdekke som gulv og rekkverk av stål/aluminium med glassfelt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran i vannfordeler skap.
Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
Rør til vannbåren varme i gang, rørene er skjult under parkett/gips og vurderes dermed ut ifra alder.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.
Vegghengt wc med sintef godkjent løsning for bortledning av lekkasjevann.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024
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 2024
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 fremstår som originalt fra byggeår 2024, det ligger dokumentasjon og samsvarserklæring i sikringsskap.

Sikringsskap med automatsikringer, anlegget ligger skjult primært.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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:

Trivselsregler for Sameiet iParken

1. Formål

Trivselsreglene skal være med på å skape gode boforhold for alle beboere i sameiet, og de skal bidra til vern om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Ro

Det skal være ro og orden i og utenfor boligene og på fellesområder mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro frem til klokken 10.00.

Eier/beboer må, hele døgnet, ta tilbørlig hensyn til sine naboer.

3. Bruk av fellesområder

Fellesområder, som trappeoppganger og korridorer, må ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som henges i fellesområder, kan bli fjernet uten varsel for eiers regning. Trapp ganger, heis og gjennomgangskorridorer rengjøres av rengjøringsfirma.

4. Bruk av uteområder

Uteområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Uteområder må ikke forsøples.

5. Låsing av ytterdør

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

6. Parkering/sykkelparkering

Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser. Det er ikke tillatt med sykkelparkering ved inngangsdører/porter eller i felleskorridorer.

8. Fasader/balkonger

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av bygningens fasader. For eksempel ved montering av utvendige persienner, montering av skillevegger, foliering av rekkverk, bytte til annet utelys eller endre glass i rekkverk. Matter og dynner etc. er ikke tillatt å henges over rekkverket.

9. Avfall

Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder søppel, for eksempel pappesker, må fjernes av beboer selv. Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget.

10. Husdyrhold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder må holdes i bånd i og utenfor bygget.

11. Røyking på balkongene

Det oppfordres sterkt til å ta hensyn til naboene ved at man unnlater å røyke på balkongene da dette fører til sjenerende røyklukt hos naboene, er til plage for personer med allergier o.l., og medfører en forringelse av bokvaliteten.

Vennlig hilsen styret i Sameiet iParken

- 1. VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET IPARKEN**
- 2. GNR. 138, BNR. 4713, SNR. 115 I BODØ KOMMUNE**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.23

3. GARASJESAMEIE

Gnr. 138, bnr. 4713, snr. 115 i Bodø kommune utgjør et garasjesameie. Seksjon 115 er seksjonert som en næringsseksjon i Sameiet iParken og seksjonen er beliggende i plan U1, bygg A-C, slik som fremgår av tinglyste plantegninger.

Garasjesameiet består av 61 parkeringsplasser som samlet utgjør eierbrøken i garasjesameiet. Ideell andel i garasjesameiet er knyttet opp mot eksklusiv bruksrett til antall parkeringsplasser i garasjesameiet. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til seksjon 115.

2 av garasje plassene er HC-plasser.

4. FORMÅL

Garasjesameiets formål er å eie de 61 parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler til seksjon 115.

5. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Hver sameier har rett til å bruke hver parkeringsplass iht. eksklusiv bruksrett av parkeringsplassen(e) tilknyttet sameieandelen, jf. punkt 4 i disse vedtektene.

Hver sameier har for øvrig rett til bruk av arealer i garasjeanlegget (tilkjøringsareal, heis- og trappenedganger m.m.) i samsvar med hva fellesarealene er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle ordensregler i Sameiet iParken.

6. DISPOSISJONSRETT OVER PARKERINGSPLASS/AREAL TILKNYTTET SAMEIERANDELEN

En andel i garasjesameiet gir rett til eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Det er tillatt å eie flere andeler i garasjesameiet og dermed disponere flere parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er fordelt av utbygger Boo Eiendom AS (org.nr. 992 330 058) og overskjøtes til sameierne ifbm. overtakelse av Sameiet iParken. Fordelingen fremgår av vedlegg 1. Usolgte plasser disponeres og eies av utbygger, eller den/de utbygger utpeker.

Forretningsfører i Sameiet iParken eller styreleder i garasjesameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene.

7. RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i sameieloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over andel i garasjesameiet, herunder rett til å avhende sin ideelle andel i garasjesameiet.

Overdragelse av sameieandel må meldes styret og den enkelte sameier er ansvarlig for å tinglyse salget slik at grunnboken til enhver tid gir uttrykk for reelt eierskap i garasjesameiet.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

8. GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i garasjesameiet utøves av generalforsamlingen. Det avholdes ikke årlige generalforsamlinger. Generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst en tiendedel av stemmene i garasjesameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller i så fall til generalforsamling.

Enhver sameier har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med rådgiver.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 3 dagers varsel.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9. FLERTALLSKRAV

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av parkeringsplassene som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- c) andre rettslige disposisjoner over parkeringsplassene som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 13
- 2) endring av denne bestemmelse

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. STYRET

Garasjesameiet skal ha et styre som skal bestå av 1-3 medlemmer. Styreleder velges særskilt.

Det er styret og årsmøte i Sameiet iParken som skal drifte, - forvalte, og vedlikeholde parkeringsplassene tilknyttet seksjon 115, og styret i garasjesameiet skal kun avholde styremøter ved behov.

Styret i garasjesameie velges første gang på konstituerende generalforsamling, og er valgt inntil generalforsamlingen velger nytt styre. Styret velges av generalforsamlingen med vanlig flertall.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Med mindre årsmøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styreleder eller en annen representant som utpekes av styret representerer seksjon 115 ved årsmøte i Sameiet iParken, og stemmer på vegne av seksjon 115 i saker som behandles på årsmøte.

12. FELLESKOSTNADER

Seksjon 115 skal betale felleskostnader som relaterer seg til drift- og vedlikehold av parkeringskjeller på plan U1 i Sameiet iParken. Sameiet iParken belaster sameierne i seksjon 115 iht ideell eierandel i seksjonen, og etter samme fordelingsprinsipp som øvrige parkeringsplasseiere i plan U1 i Sameiet iParken, jf. vedtektene til Sameiet iParken punkt 7.1 nr. 5 og 6.

13. ANSVAR UTAD

Den enkelte sameier hefter ikke utad for en annen sameiers andel av garasjesameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

14. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder sameierne imellom i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

VEDTEKTER

For

Sameiet iParken

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet.

1. Navn

1.1 Navn og opprettelse

- (1) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet iParken (heretter kun benevnt Eierseksjonssameiet) og er et boligsameie. Eierseksjonssameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst og ved konstituerende årsmøte den 21.08.2023.

1.2 Hva Eierseksjonssameiet omfatter

- (1) Eierseksjonssameiet består av 114 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 138 bnr. 4713 i Bodø kommune, fordelt på fire bygg (A-D). Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens areal, se vedlegg 1.
- (2) Seksjon 115 utgjør et garasjesameie, hvor ideell andel i seksjonen er tilknyttet rett til parkering. Garasjesameiet har egne vedtekter som regulerer sameiernes innbyrdes forhold.
- (3) Utbygger, Boo Eiendom AS (org.nr. 992 330 058), eller den/de utbygger utpeker, skal eie bygg D og leie ut seksjonene i dette bygget. Parkeringsplasser skal også leies ut.
- (4) Hver av boligseksjonene i Eierseksjonssameiet har en tilhørende bod og balkong/terrasse som er seksjonert som tilleggsdel. Tilleggsdelene følger den enkelte boligseksjon ved salg.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1.3 Formål

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av dette punkt 2.1. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for

sameiet.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.1 Generelt om rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører Eierseksjonssameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet:

- Alle installasjoner på fasade, fellesarealer og balkong til egen boligseksjon, herunder oppsetting/montering av fastmonterte innretninger av enhver art, parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, markiser o.l.

(5) Eier i Eierseksjonssameiet har (etter styrets godkjenning) selv ansvaret og risikoen for arbeid med utførelse og endring av fasaden. Eier skal også dekke alle utgifter i forbindelse med slik endring.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser o.l., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Eiendommen har én heis i hvert bygg til disposisjon for boligseksjonene. Drift og vedlikehold av denne heisen skal fordeles og belastes boligeierne iht. eierbrøken, jf. punkt 7.1.

3.2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen.

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

3.3 Særlig om boligseksjonenes rett til bruk

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

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

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

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

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

4. Parkering

4.1 Eierseksjonssameiets parkeringsplasser

(1) Seksjonseiere i Sameiet som har ervervet parkeringsplass vil få tildelt parkeringsplass.

(2) Parkeringsplassene i garasjekjelleren er fordelt på seksjonseierne slik det fremgår tinglyst seksjoneringsbegjæring hvor hver parkeringsplass er lagt som tilleggsdel til seksjonene.

(3) Det er totalt 13 utendørs parkeringsplasser seksjonert som fellesareal, hvor 4 av disse er HC-plasser. Utbygger har full faktisk og rettslig råderett over utendørs parkeringsplasser etter overtakelse av øvrige seksjoner i Sameiet i Parken, og utbygger kan fritt avhende og disponere disse parkeringsplassene iht. punkt 4.1 nr. 8 nedenfor.

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

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

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

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

(8) Utbygger BOO Eiendom AS (org.nr. 992 330 058) beholder full faktisk og rettslig

råderett over usolgte parkeringsplasser, både innendørs og utendørs ved overtakelse av seksjonene i Sameiet. Sameiet/alle seksjonseierne plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Medvirkning til eierskap vil være i form av vedtak i årsmøte og signatur til etablering av tinglyste rettigheter, vedtektsfestet bruksrett, reseksjonering e.l. Parkeringsplasser som ikke blir solgt står utbygger fritt til å organisere og sikre, slik at utbygger beholder full faktiske og rettslig råderett over parkeringsplassene. Usolgte parkeringsplasser kan for eksempel organiseres i næringsseksjon(er) hvor utbygger eller den/de utbygger utpeker vil få hjemmelen til næringsseksjonen(e). Alternativt kan usolgte parkeringsplasser sikres ved tinglyst bruksrett til utbygger eller de/den utbygger utpeker, eller for eksempel gjennom vedtektsfestet rett e.l. Eierseksjonssameiet plikter å medvirke til organiseringen utbygger velger for usolgte parkeringsplasser.

4.2 Utleie av parkeringsplasser

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

4.3 Ansvar ved utleie eller utlån av parkeringsplass

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

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

4.4 Ladepunkt for elbil og lignende

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

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

5. Fremtidig organisering av byggetrinn 2 (bygg D)

Utbygger, Boo Eiendom AS, velger fritt hvilken organisering/struktur av bygg D i byggetrinn 2 som er hensiktsmessig. Sameiet plikter til å medvirke til valgt organiseringsform. Manglende medvirkning fra styret og/eller seksjonseierne som er nødvendig for å sikre utøvelse av organiseringen, innebærer erstatningsbetingende opptreden. Styret/seksjonseierne kan holdes personlig ansvarlig for ethvert tap utbygger påføres som følge av manglende medvirkning.

6. Vedlikehold

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som tilhører den enkelte boligseksjon, men som ikke er nevnt ovenfor, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Eierseksjonssameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

- a) Drift og vedlikehold av oppvarmingsanlegg på egen tomt.
- b) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- c) Felles solcelleanlegg på takene
- d) Felles lekeplass og -apparater.
- e) Felles ladetorg
- f) Bjelkelag
- g) Bærende vegg- og takkonstruksjoner. Takene er definert som fellesareal.

- h) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger til den enkelte seksjon
- i) Drenering
- j) Felles vann og avløpsrør, frem til offentlig påkobling
- k) Brannalarm og andre varslingsanlegg som installeres og tjener sameiet i fellesskap
- l) Vedlikehold av heiser
- m) Felles varmepumper
- n) Felles energisentral og varmtvannsberedere
- o) Felles vannrenseanlegg
- p) Brannvarslingsystem, slokkeanlegg og nødlys

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3 Samordningsplikt

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7.1 Felleskostnader for drift og vedlikehold

(1) Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

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

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

(4) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av enkelte seksjonseiere

- a) Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder fordeles på boligseksjonene. Spesielle tilpasninger, vedlikehold i egen bod eller kostnader som den enkelte seksjonseier påkoster egen bod ut over felleskostnader som styret har forhåndsgodkjent skal likevel dekkes av den enkelte seksjonseier.
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for boligseksjonen(e) dekkes av boligseksjonseierne med fordeling etter egen intern arealbrøk for boligseksjonene.
- c) Andre særkostnader som ikke er nevnt skal etter styrets vurdering og avgjørelse kunne pålegges å dekkes av den enkelte seksjonseier som generer særkostnaden. Ved styrets vurdering av dekning av særkostnader skal det blant annet legges vekt på forbruk og kost/nytte for Eierseksjonssameiet for øvrig.

- (5) Kostnader som direkte gjelder drift- og vedlikehold av parkeringskjeller/parkeringsplasser, skal kun dekkes av seksjonseiere som har rett til parkeringsplass. Det er totalt 91 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og seksjonseiere som har rett til parkeringsplass vil belastes per parkeringsplass med 1/91 av kostnadene.
- (6) Seksjon 115 skal kun betale felleskostnader som relaterer seg til drift- og vedlikehold av parkeringskjeller på plan U1. Utover dette betaler ikke seksjon 115 felleskostnader. Forretningsfører/sameiet belaster seksjonseierne i seksjon 115 iht ideell eierandel i seksjonen, og etter samme fordelingsprinsipp som øvrige parkeringsplassiere i plan U1, jf. dette punkt 7.1 nr. 5.
- (7) Det skal føres et eget regnskap for slike felleskostnader som skal dekkes spesifikt av enkelte seksjonseiere. Felleskostnader som skal dekkes spesifikt blant flere seksjonseiere fordeles etter egen fastsatt brøk mellom de aktuelle seksjonene som genererer ekstrakostnadene, eller etter styrets avgjørelse dersom en fordeling etter brøk fremstår som urimelig.

7.2 Betaling av felleskostnader

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

7.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7.4 Seksjonseierens heftelse for Eierseksjonssameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. Forsikring

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

9. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

9.1 Mislighold

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

9.2 Pålegg om salg

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

9.3 Fravikelse

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

10. Styret og dets vedtak

10.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Sameiet tegnes av hele styret. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets felles beslutning, hvor en velges som styreleder. Minst ett av styremedlemmene skal representere seksjonseiere i D-blokk. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

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

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

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

10.2 Styremøter

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

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

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

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

10.3 Styrets oppgaver

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

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

10.5 Inhabilitet

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

10.6 Styrets representasjonsadgang

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

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

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Eierseksjonssameiet.

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

11.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

11.3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11-2 (1).

11.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

11.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11.6 Møteledelse og protokoll

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

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

11.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Dersom stemmene etter opptelling står likt, skal det stemmes en gang til for om mulig å få en avgjørelse før saken deretter eventuelt avgjøres ved loddtrekning.

11.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

g) endring av vedtektene.

11.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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

11.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Eierseksjonssameiet skal kunne ta beslutning om:

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

11.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

12. Forretningsfører

(1) Eierseksjonssameiet skal ha en forretningsfører.

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

13. Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

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

14. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Budsjett 2025

Sameiet Iparken

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Oppstartsinntekter	0	1 140 000	-100,0	670 000	230 000
Diverse driftsinntekter	40 000	40 000	0,0	19 036	114
Felleskostnader	2 092 980	1 955 470	7,0	1 340 202	207 751
Leieinntekter	55 800	54 600	2,2	46 683	11 433
Energi	600 000	200 000	200,0	137 516	21 408
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	859 300	769 032	11,7	477 476	65 405
Sum inntekter	3 648 080	4 159 102	-12,3	2 690 913	536 112
Diverse lønn og andre godtgjørelser	129 480	64 740	100,0	0	0
Revisjonshonorar	15 000	15 000	0,0	0	0
Forretningsførerhonorar	163 100	153 750	6,1	111 049	0
Andre honorarer og kontingenter	30 000	30 000	0,0	2 250	2 250
Kommunale avgifter og renovasjon	400 000	16 000	2400,0	345 922	0
Administrasjons- og møteutgifter	10 000	10 000	0,0	0	0
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	300 050	303 830	-1,2	135 741	6 695
Vakthold/ alarm/ internkontroll	41 700	18 500	125,4	29 769	6 862
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	418 550	418 550	0,0	197 273	0
Renhold/ matteservice	149 500	123 500	21,1	93 715	12 755
Vedlikehold/ drift	254 000	234 000	8,5	40 087	27 850
Snørydding, strøing	50 000	50 000	0,0	6 698	0
Energikostnader	400 000	400 000	0,0	353 710	125 347
Fellesavtale TV og bredbånd	859 300	769 032	11,7	495 506	29 757
Forsikring	381 400	311 600	22,4	252 578	26 744
Gebyr og bankomkostninger	6 000	6 000	0,0	8 152	2 562
Sum driftskostnader	3 608 080	2 924 502	23,4	2 072 449	240 822
Driftsresultat	40 000	1 234 600	-96,8	618 463	295 290
Finansinntekter og -kostnader					
Resultat	40 000	1 234 600	-96,8	618 463	295 290
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	295 290
Sum overføringer	0	0	0,0	0	295 290

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte i Sameiet iParken

Dato: 14.11.24

Tid: 17:00

Sted: Dronningens gate 18, 1 etg.

Det innkalles herved til ekstraordinært sameiermøte i Sameiet iParken.

Møtet vil bli delt opp i to deler:

- Første del vil være et beboermøte der styret informerer om generelle saker knyttet til sameiets drift og regler.
- Andre del blir det formelle ekstraordinære årsmøtet der vi blant annet skal behandle endringer i vedtektene og valg av nytt styre.

BEBOERMØTE (DEL 1):

- Avtaler i sameiet
- Beboerportal
- Regnskap og budsjett
- Parkering og ladeløsninger
- Sykkelordning
- Søppelhåndtering
- Utleie av leiligheter og vedlikehold
- Forvaltning og reklamasjoner
- Trivselsregler og vedtekter

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE (DEL 2):

1. KONSTITUERING

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

2. VALG AV NYTT STYRE

Styreleder kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode. Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall.

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets felles beslutning, hvor en velges som styreleder. Minst ett av styremedlemmene skal representere seksjonseiere i D-blokka.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

Følgende personer stiller til valg:

Styreleder	Torjus Furuodden	(bor i bygg A)	Velges for 2 år
Styremedlem	Kirsti Berntzen	(bor i bygg A)	Velges for 2 år
Styremedlem	Mathias Aavik	(bor i bygg C)	Velges for 2 år
Styremedlem	Mathias Nilssen		Velges for 2 år
Varamedlem	Steffen Knudsen		Velges for 1 år

3. BRUK AV GASSGRILL

Nåværende tekst i vedtektenes punkt 3.3 (2):

"Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene."

Mange beboere ønsker å benytte gassgrill som et alternativ til elektrisk grill på sine terrasser og balkonger. En endring av vedtektene vil imøtekomme dette behovet og gi større fleksibilitet for beboerne.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at det også gis tillatelse til bruk av gassgrill.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

4. VEDTEKSENDRING – ENDRE PUNKT 3.3 (2) OM BRUK AV GASSGRILL

Vedtektenes punkt 3.3 (2) endres for å tillate bruk av gassgrill på terrassene og balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon

Forslag til ny ordlyd:

"Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene»

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. esl § 49.

Forslag om tillatelse til bruk av gassgrill er betinger positivt vedtak i møtesak 3. Hvis tillatelse ikke blir vedtatt i sak 3 faller også sak 4 om vedtektsendring bort.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar nytt punkt 3.3 (2) i vedtektene om bruk av gassgrill, hvor nye ordlyd er som følger:

"Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene»

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

5. INSTRUKS FOR BYGGING AV PLATTING

Det fremmes forslag om at markterrasser/plattinger i 1 etg. kan utvides.

I henhold til vedtektenes punkt 3.1 (4) skal arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg godkjennes av styret eller årsmøtet. Vedtak om utvidelse av platting eller andre ting som medfører at fellesarealene blir benyttet krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Følgende instruks og tilhørende skisse for bygging og utvidelse av markterrasser/plattinger foreslås vedtatt for å sikre et enhetlig visuelt uttrykk og fagmessig utførelse i sameiet:

1. Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre en eksisterende platting, jmfør § 3-1 (4) i sameiets vedtekter. Dette gjøres ved å innhente styrets skriftlige godkjenning før arbeidet påbegynnes.
2. Seksjonseier må sørge for at arbeidet ikke er i konflikt med reguleringsplanen for området.
3. Seksjonseier må sørge for at arbeidet utføres fagmessig.
4. Seksjonseier må selv bekoste alle arbeider, inkludert opprydding og utbedring av eventuelle skader på fellesområder og eierseksjoner som måtte oppstå underveis.
5. Plattingens størrelse og plassering skal følge vedlagte skisser.
6. Plattingen skal ikke ha fastmontert rekkverk, gjerde eller port.
7. Utvidelse av plattingen skal gjøres i samme materiell og type farge som eksisterende plattinger i sameiet.
8. Høyden på plattingen skal være tilsvarende som på eksisterende plattinger, og være lik på hele plattingen.
9. Vedlikehold av plattingen er den enkelte seksjonseiers ansvar.

10. Seksjonseier må være spesielt aktsom ved graving for å unngå skade på underliggende konstruksjoner og membraner, noe som er svært komplisert og dyrt å reparere. Det skal være en avstand på minst 3 cm mellom platting og vegg for å unngå skade på membran som går langs fasaden.
11. Styret har anledning til å be om ytterligere detaljer fra seksjonseier vedrørende arbeidet som skal utføres, samt på forhånd kreve endringer i planene og/eller tilleggsarbeider for å sikre sameiets visuelle inntrykk samt fagmessig utførelse av arbeidene dersom styret anser dette som nødvendig.
12. Styret vil kreve nye plattinger fjernet og tilbakeført til originalutførelse dersom denne instruksjonen ikke overholdes. Alle kostnader ved dette arbeidet belastes seksjonseier.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at plattingene kan utvides på sameiets fellesarealer. Instruksjonen for utvidelse av plattinger med tilhørende skisse vedtas som bindende retningslinje for endringer og utvidelser av plattinger i sameiet.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

SAMEIET IPARKEN

Instruks for plattinger (markterrasser)

Dato: 06.11.2024

Formål: Instruksen skal sikre et helhetlig visuelt inntrykk i sameiet, samt en fagmessig utførelse av arbeider på sameiets fellesområder. Instruksen gjelder utvidelse av eksisterende markterrasser, og som ikke er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven eller andre forordninger i kommunen. **Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre plattingen, jamfør §3-1 (4) i sameiets vedtekter.**

Følgende punkter må overholdes i forbindelse med plattinger i sameiet:

1. Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre en eksisterende platting, jamfør §3-1 (4) i sameiets vedtekter. Dette gjøres ved å innhente styrets skriftlige godkjenning før arbeidet påbegynnes.
2. Seksjonseier må sørge for at arbeidet ikke er i konflikt med reguleringsplanen for området.
3. Seksjonseier må sørge for at arbeidet utføres fagmessig.
4. Seksjonseier må selv bekoste alle arbeider, inkludert opprydding og utbedring av eventuelle skader på fellesområder og eierseksjoner som måtte oppstå underveis.
5. Plattingens størrelse og plassering skal følge vedlagte skisser.
6. Plattingen skal ikke ha fastmontert rekkverk, gjerde eller port.
7. Utvidelse av plattingen skal gjøres i samme materiell og type farge som eksisterende plattinger i sameiet.
8. Høyden på plattingen skal være tilsvarende som på eksisterende plattinger, og være lik på hele plattingen.
9. Vedlikehold av plattingen er den enkelte seksjonseiers ansvar.
10. Seksjonseier må være spesielt aktsom ved graving for å unngå skade på underliggende konstruksjoner og membraner, noe som er svært komplisert og dyrt å reparere. Det skal være en avstand på minst 3 cm mellom platting og vegg for å unngå skade på membran som går langs fasaden.
11. Styret har anledning til å be om ytterligere detaljer fra seksjonseier vedrørende arbeidet som skal utføres, samt på forhånd kreve endringer i planene og/eller tilleggssarbeider for å sikre sameiets visuelle inntrykk samt fagmessig utførelse av arbeidene dersom styret anser dette som nødvendig.
12. Styret vil kreve nye plattinger fjernet og tilbakeført til originalutførelse dersom denne instruksen ikke overholdes. Alle kostnader ved dette arbeidet belastes seksjonseier

SAMEIET IPARKEN

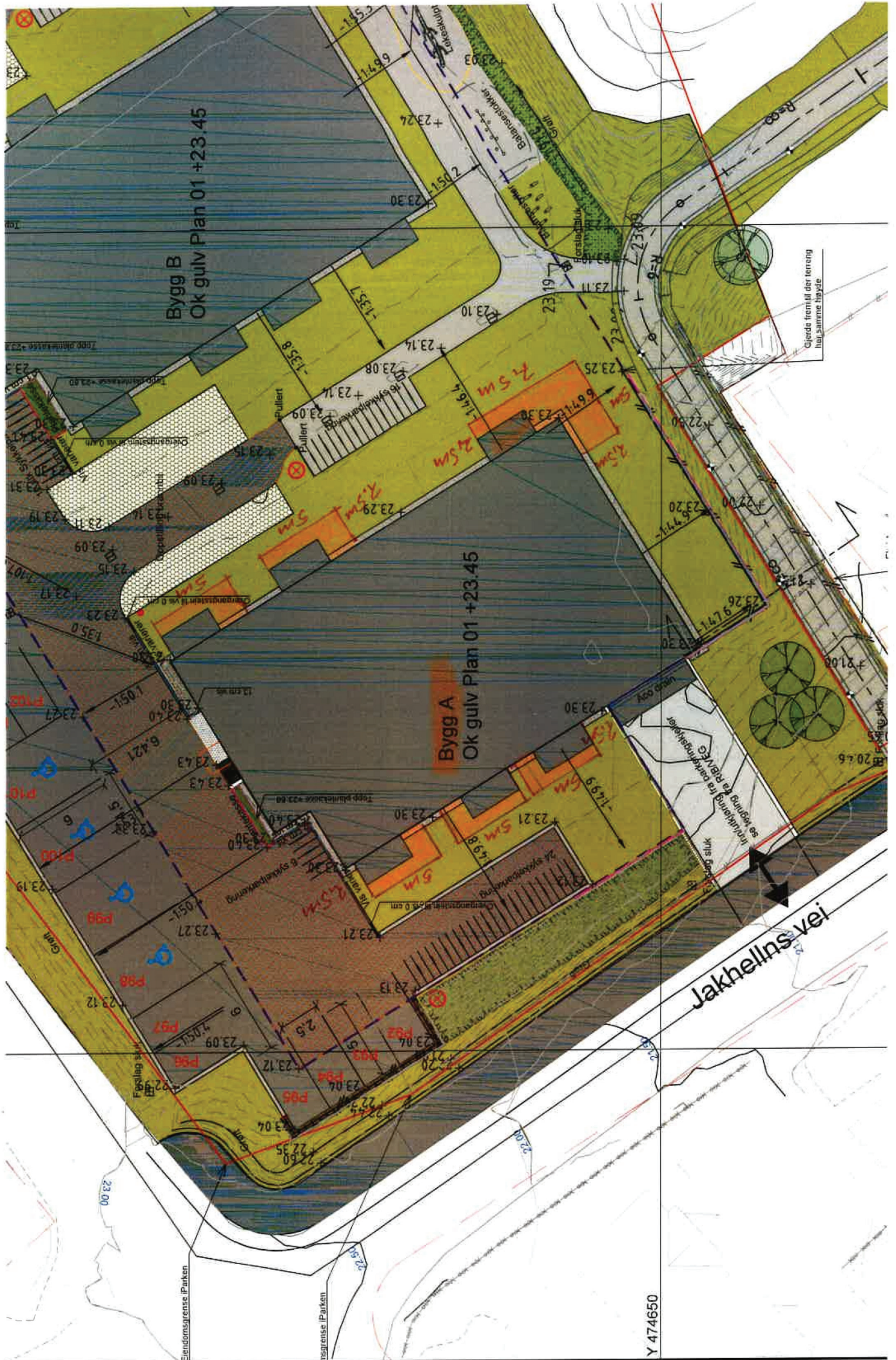
Instruks for plattinger (markterrasser)

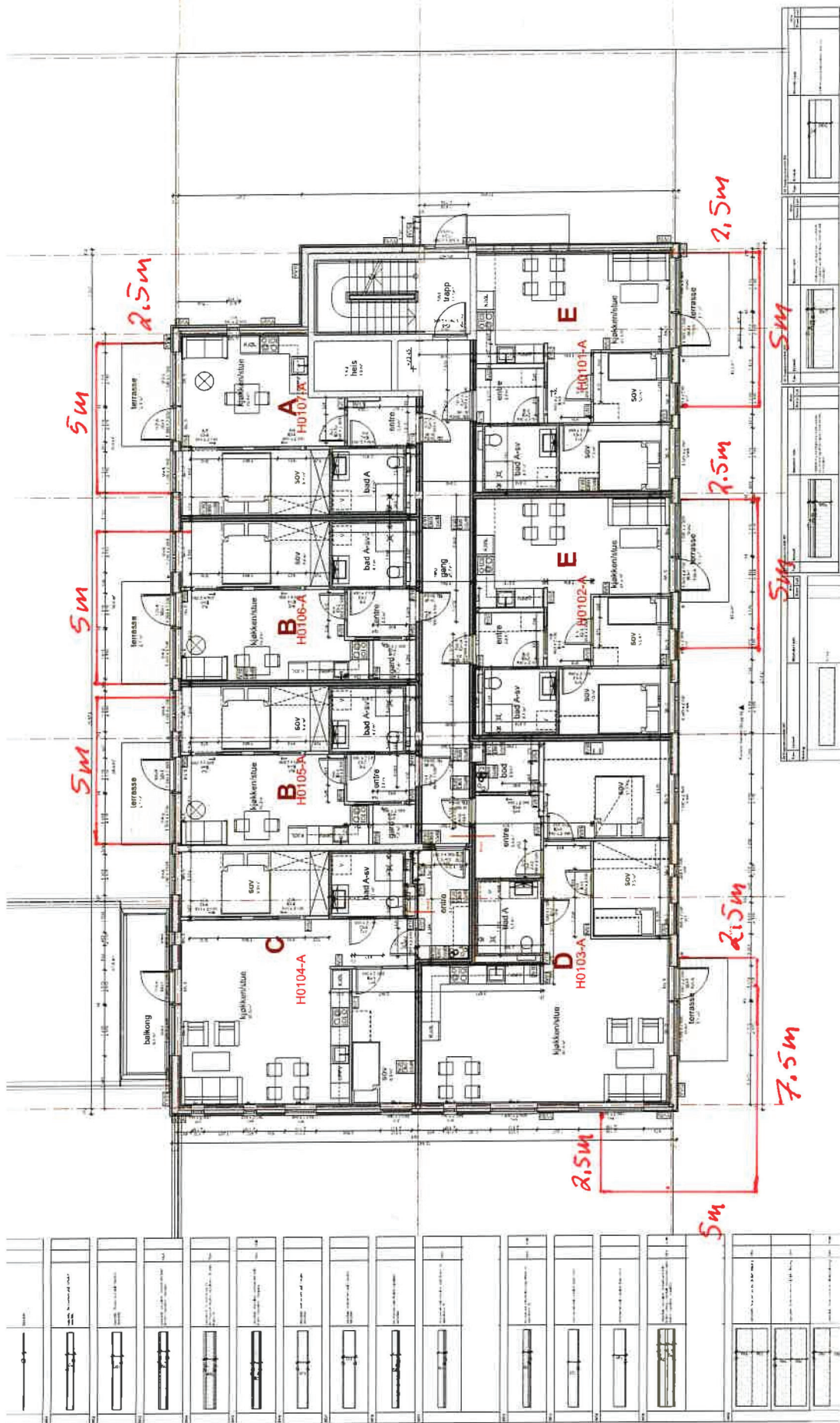
Dato: 06.11.2024

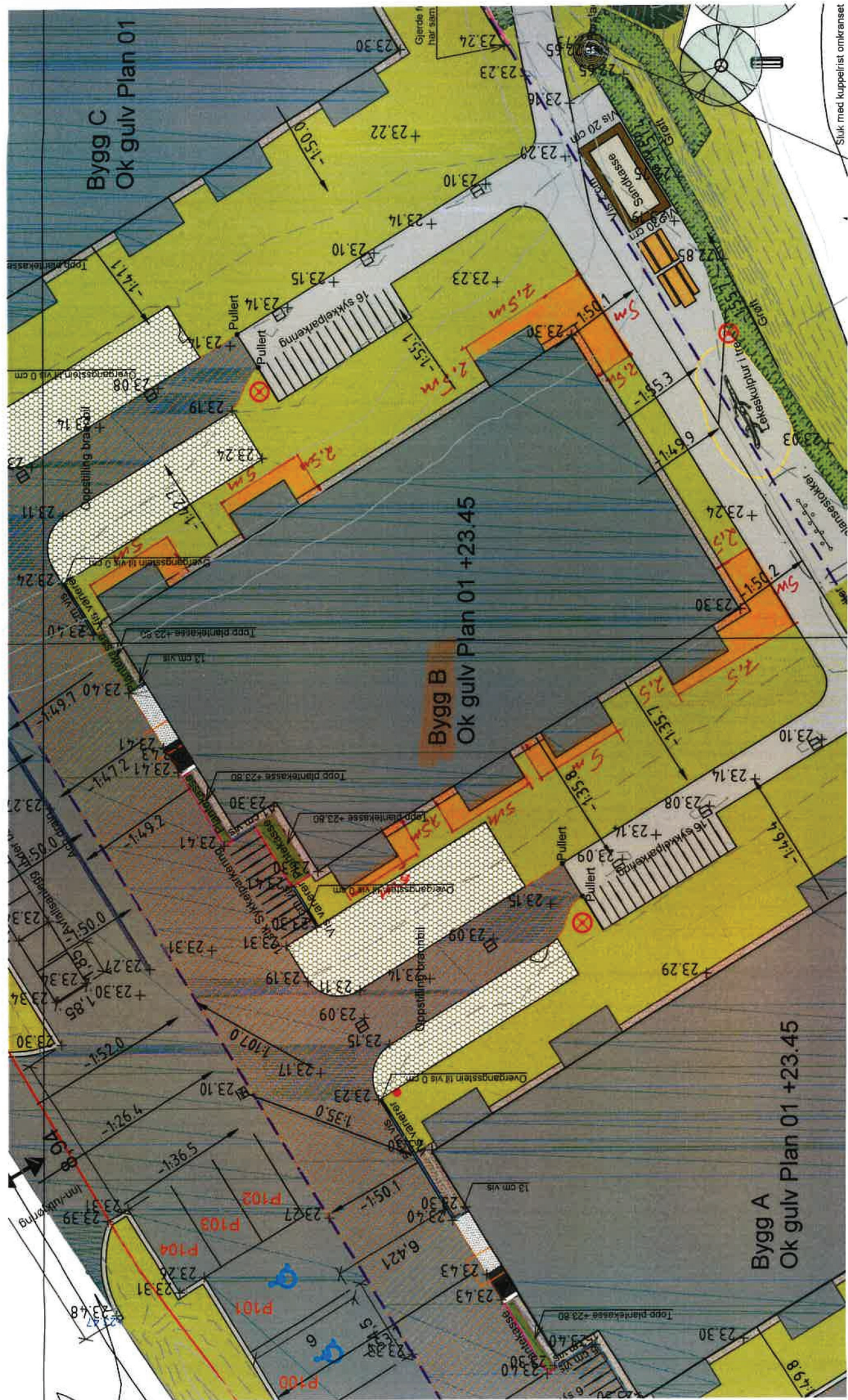
Formål: Instruksen skal sikre et helhetlig visuelt inntrykk i sameiet, samt en fagmessig utførelse av arbeider på sameiets fellesområder. Instruksen gjelder utvidelse av eksisterende markterrasser, og som ikke er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven eller andre forordninger i kommunen. **Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre plattingen, jamfør §3-1 (4) i sameiets vedtekter.**

Følgende punkter må overholdes i forbindelse med plattinger i sameiet:

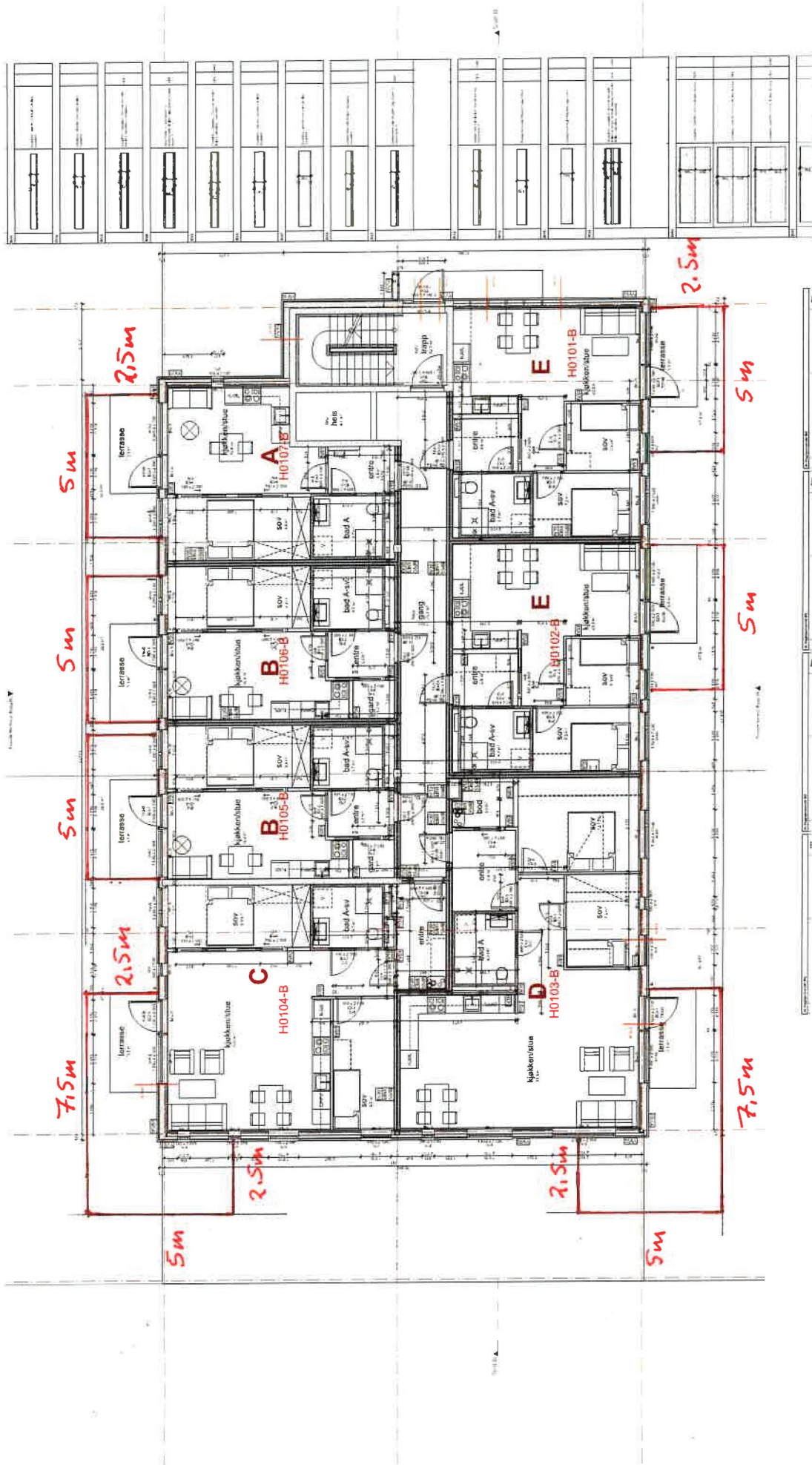
1. Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre en eksisterende platting, jamfør §3-1 (4) i sameiets vedtekter. Dette gjøres ved å innhente styrets skriftlige godkjenning før arbeidet påbegynnes.
2. Seksjonseier må sørge for at arbeidet ikke er i konflikt med reguleringsplanen for området.
3. Seksjonseier må sørge for at arbeidet utføres fagmessig.
4. Seksjonseier må selv bekoste alle arbeider, inkludert opprydding og utbedring av eventuelle skader på fellesområder og eierseksjoner som måtte oppstå underveis.
5. Plattingens størrelse og plassering skal følge vedlagte skisser.
6. Plattingen skal ikke ha fastmontert rekkverk, gjerde eller port.
7. Utvidelse av plattingen skal gjøres i samme materiell og type farge som eksisterende plattinger i sameiet.
8. Høyden på plattingen skal være tilsvarende som på eksisterende plattinger, og være lik på hele plattingen.
9. Vedlikehold av plattingen er den enkelte seksjonseiers ansvar.
10. Seksjonseier må være spesielt aktsom ved graving for å unngå skade på underliggende konstruksjoner og membraner, noe som er svært komplisert og dyrt å reparere. Det skal være en avstand på minst 3 cm mellom platting og vegg for å unngå skade på membran som går langs fasaden.
11. Styret har anledning til å be om ytterligere detaljer fra seksjonseier vedrørende arbeidet som skal utføres, samt på forhånd kreve endringer i planene og/eller tilleggsarbeider for å sikre sameiets visuelle inntrykk samt fagmessig utførelse av arbeidene dersom styret anser dette som nødvendig.
12. Styret vil kreve nye plattinger fjernet og tilbakeført til originalutførelse dersom denne instruksen ikke overholdes. Alle kostnader ved dette arbeidet belastes seksjonseier

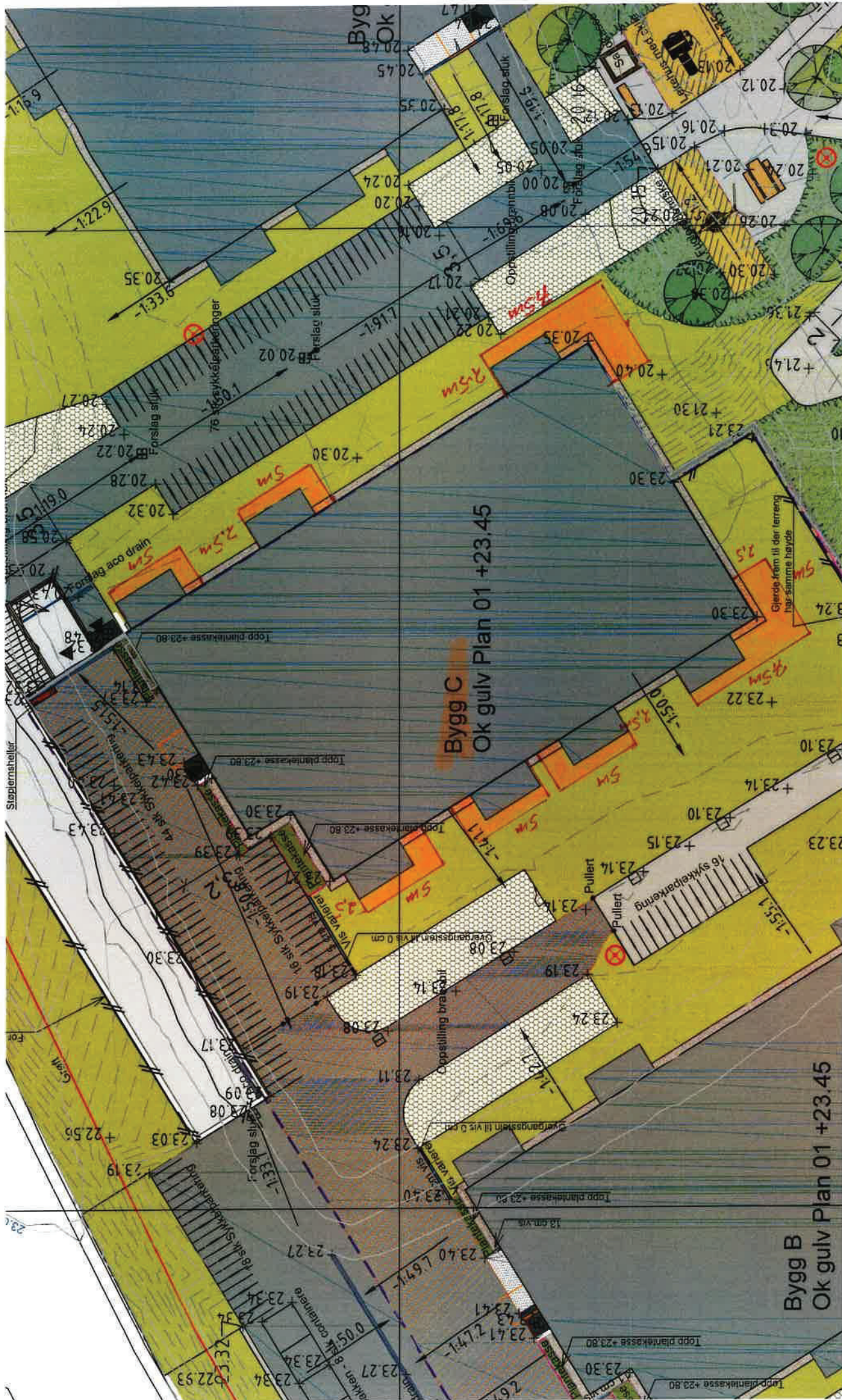


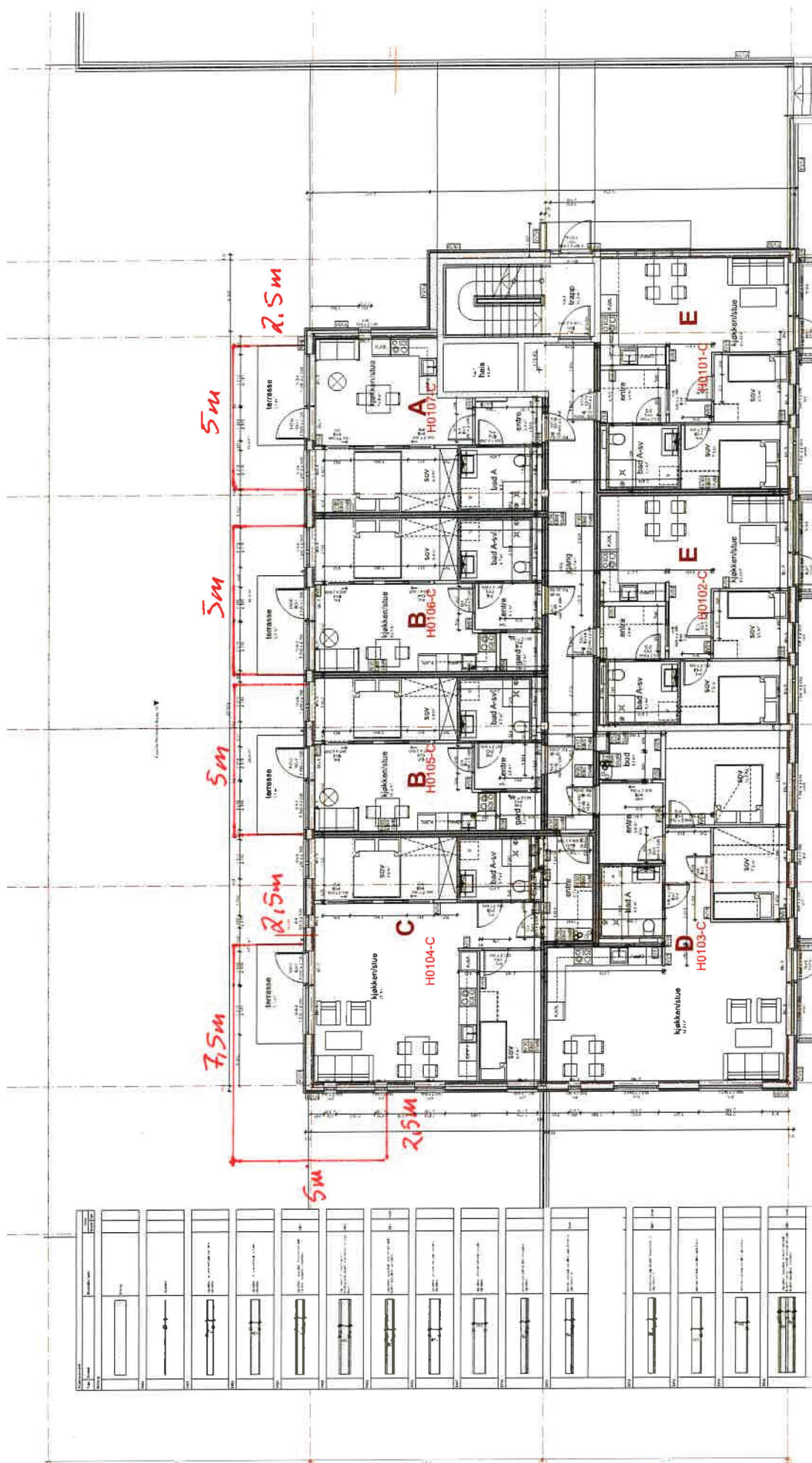


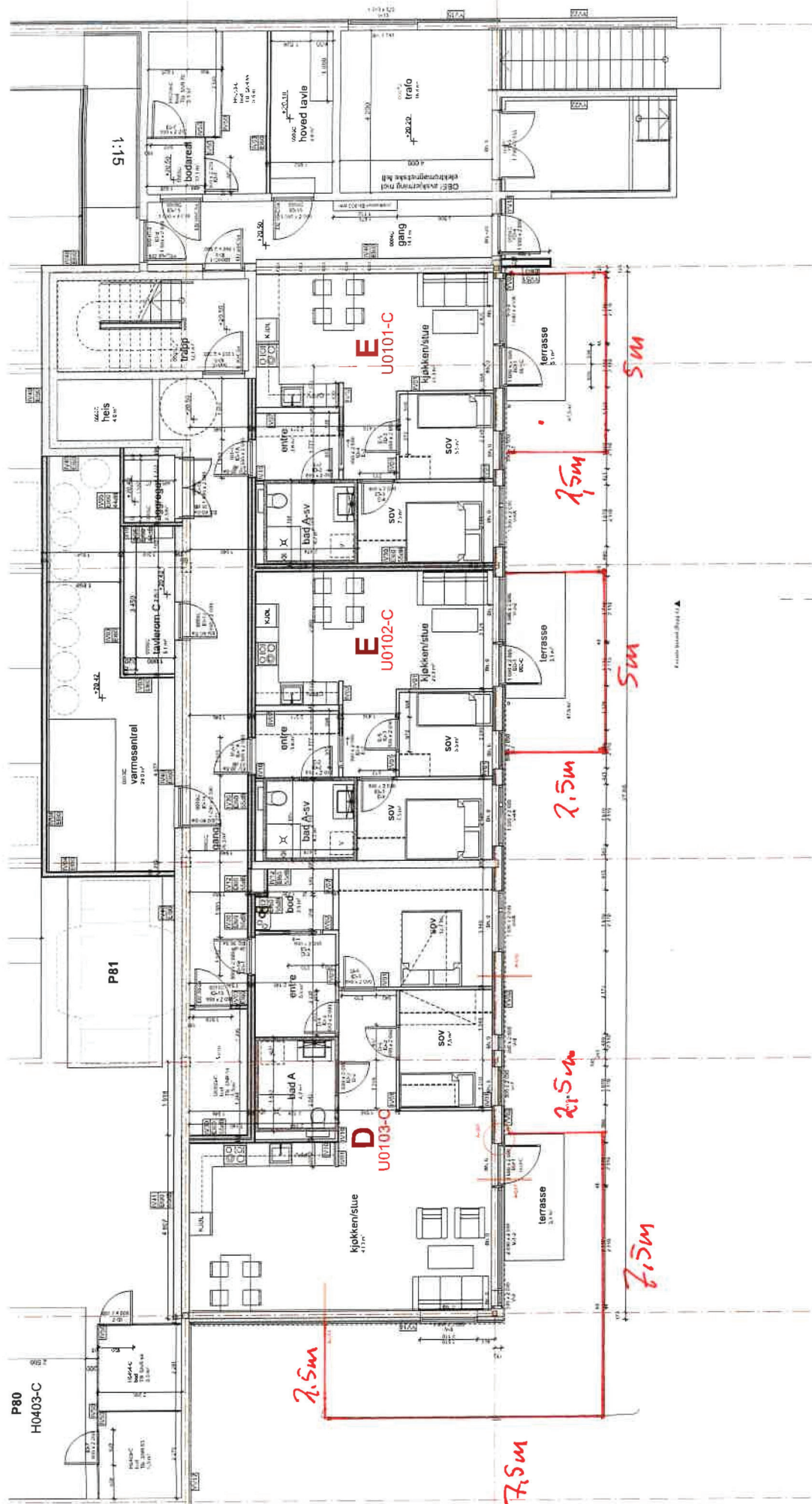


Sluk med kuppelrist omkranset

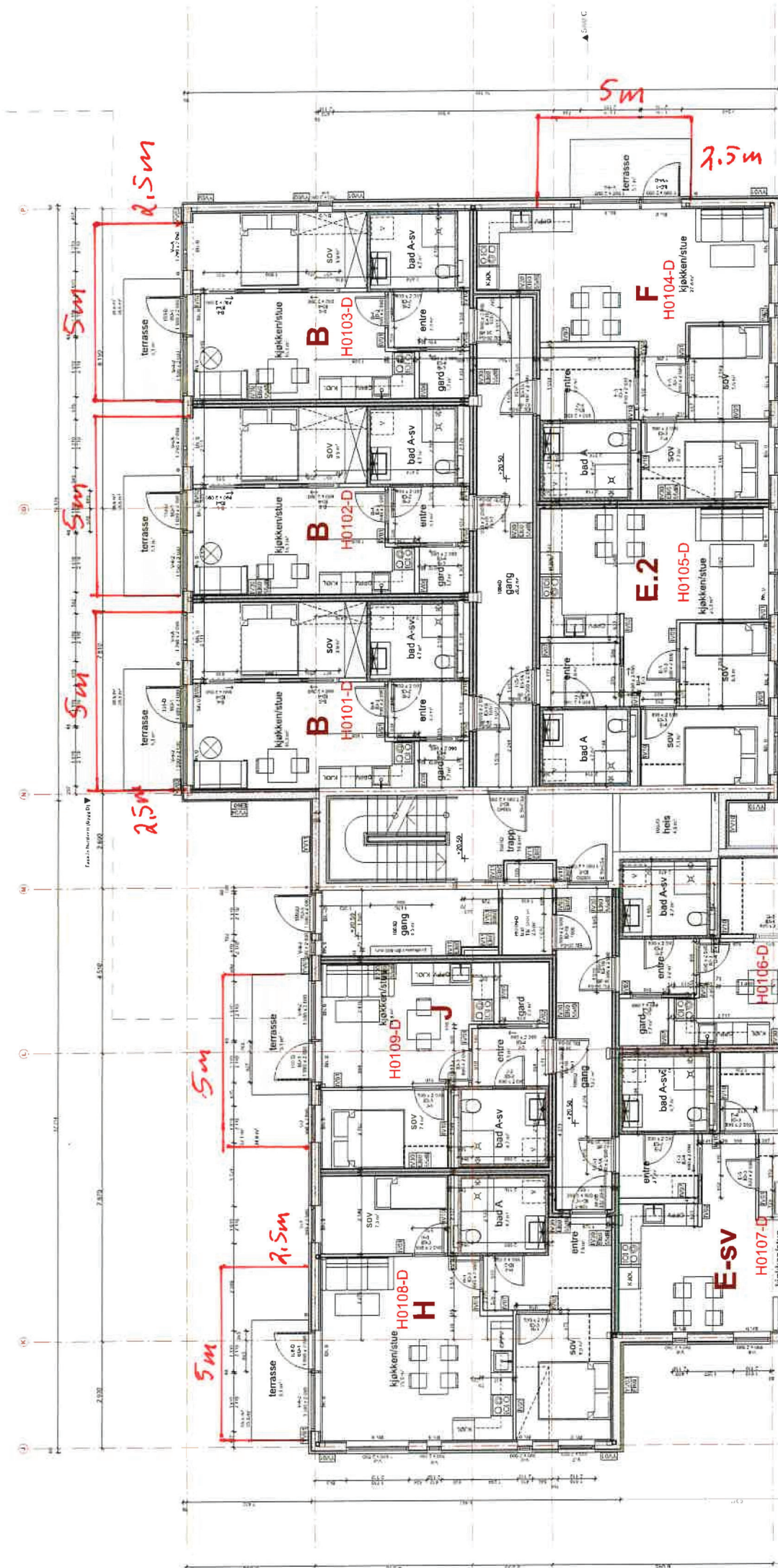












Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet iParken

Tid: 14.11.2024, kl 17.00

Sted: Dronningens gate 18, 1.etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Som møteleder ble Steffen Knudsen valgt.
- 1.2. Som sekretær/referent Hanne Skog Eide valgt.
- 1.3. Til å signere protokoll ble sammen møteleder ble Tom Jørstad valgt.
- 1.4. Det møtte 22 seksjonseiere, 1 med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.
Utbygger var representert ved Steffen Knudsen og Mathias Nilssen. Utbygger ønsket ikke å stemme i sakene som ble behandlet.
- 1.5. Innkallingen ble godkjent og møtet ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NYTT STYRE

Styreleder kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode. Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall.

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets felles beslutning, hvor en velges som styreleder. Minst ett av styremedlemmene skal representere seksjonseiere i D-blokka.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Varamedlemmer velges for ett år.

Sameiet skal ha et styre som består av fire medlemmer. Sameiet ble stiftet 21.08.23 og det skal i dag velges nye medlemmer til styret.

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 2 år	Torjus Furuodden (bor i bygg A)	På valg	Valgt
Styremedlem for 2 år	Kirsti Berntzen (bor i bygg A)	På valg	Valgt
Styremedlem for 2 år	Mathias Aavik (bor i bygg C)	På valg	Valgt
Styremedlem 2 år	Mathias Nilssen (D-blokka)	På valg	Valgt
Varamedlem for 1 år	Steffen Knudsen	På valg	Valgt

3. BRUK AV GASSGRILL

Nåværende tekst i vedtektenes punkt 3.3 (2):

"Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene."

Mange beboere ønsker å benytte gassgrill som et alternativ til elektrisk grill på sine terrasser og balkonger. En endring av vedtektene vil imøtekomme dette behovet og gi større fleksibilitet for beboerne.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at det også gis tillatelse til bruk av gassgrill.

Vedtak: For: 11 for Mot: 12

Vedtak: Ikke vedtatt

4. VEDTEKTSENDRING – ENDRE PUNKT 3.3 (2) OM BRUK AV GASSGRILL

Vedtektenes punkt 3.3 (2) endres for å tillate bruk av gassgrill på terrassene og balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon

Forslag til ny ordlyd:

"Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene»

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. esl § 49.

Forslag om tillatelse til bruk av gassgrill er betinger positivt vedtak i møtesak 3. Hvis tillatelse ikke blir vedtatt i sak 3 faller også sak 4 om vedtektsendring bort.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar nytt punkt 3.3 (2) i vedtektene om bruk av gassgrill, hvor nye ordlyd er som følger:

"Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene»

Vedtak: For: 11 for Mot: 12

Vedtak: Ikke vedtatt

5. INSTRUKS FOR BYGGING AV PLATTING

Det fremmes forslag om at markterrasser/plattinger i 1 etg. kan utvides.

I henhold til vedtektenes punkt 3.1 (4) skal arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg godkjennes av styret eller årsmøtet. Vedtak om utvidelse av platting eller andre ting som medfører at fellesarealene blir benyttet krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Følgende instruks og tilhørende skisse for bygging og utvidelse av markterrasser/plattinger foreslås vedtatt for å sikre et enhetlig visuelt uttrykk og fagmessig utførelse i sameiet:

1. Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre en eksisterende platting, jamfør § 3-1 (4) i sameiets vedtekter. Dette gjøres ved å innhente styrets skriftlige godkjenning før arbeidet påbegynnes.
2. Seksjonseier må sørge for at arbeidet ikke er i konflikt med reguleringsplanen for området.
3. Seksjonseier må sørge for at arbeidet utføres fagmessig.
4. Seksjonseier må selv bekoste alle arbeider, inkludert opprydding og utbedring av eventuelle skader på fellesområder og eierseksjoner som måtte oppstå underveis.
5. Plattingens størrelse og plassering skal følge vedlagte skisser.
6. Plattingen skal ikke ha fastmontert rekkverk, gjerde eller port.
7. Utvidelse av plattingen skal gjøres i samme materiell og type farge som eksisterende plattinger i sameiet.
8. Høyden på plattingen skal være tilsvarende som på eksisterende plattinger, og være lik på hele plattingen.
9. Vedlikehold av plattingen er den enkelte seksjonseiers ansvar.
10. Seksjonseier må være spesielt aktsom ved graving for å unngå skade på underliggende konstruksjoner og membraner, noe som er svært komplisert og dyrt å reparere. Det skal være en avstand på minst 3 cm mellom platting og vegg for å unngå skade på membran som går langs fasaden.
11. Styret har anledning til å be om ytterligere detaljer fra seksjonseier vedrørende arbeidet som skal utføres, samt på forhånd kreve endringer i planene og/eller tilleggsarbeider for å sikre sameiets visuelle inntrykk samt fagmessig utførelse av arbeidene dersom styret anser dette som nødvendig.
12. Styret vil kreve nye plattinger fjernet og tilbakeført til originalutførelse dersom denne instruksjonen ikke overholdes. Alle kostnader ved dette arbeidet belastes seksjonseier.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at plattingene kan utvides på sameiets fellesarealer. Instruksjonen for utvidelse av plattinger med tilhørende skisse vedtas som bindende retningslinje for endringer og utvidelser av plattinger i sameiet.

Vedtak: **For: 11 for Mot: 12**

Vedtak: Ikke vedtatt

Steffen Knudsen
Møteleders underskrift

Tom Jørstad
Protokollvitne:

Hanne Skog Eide

Protokollføres underskrift

CONSTO NORD AS
Lill-Iren Wollvik
Postboks 6154 Langnes
9291 TROMSØ

Dato:13.02.2024
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:11882/2024
Saksnr./vår ref.:2020/8856
Arkivkode:138/4713

Midlertidig brukstillatelse – hele tiltaket

Byggeplass:	Lagårdveien 42A,B,C,D, 8012 Bodø	Gbnr:	138/4713
Ansvarlig søker:	CONSTO NORD AS	Bygningsnr	300963635 300963974 300963985 300962914
Tiltakshaver:	BOO EIENDOM AS		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

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

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket:

28 boenheter i Lagårdveien 42 A, seksjon 1 - 28
28 boenheter i Lagårdveien 42 B, seksjon 29 – 56
31 boenheter i Lagårdveien 42 C, seksjon 57 – 87
27 boenheter i Lagårdveien 42 D, seksjon 88 - 114
Parkeringskjeller, seksjon 115
Uteområder og offentlig sti over Kirkhaugen

Bodø kommune gir dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, bestemmelsenes § 7.3 når det gjelder rekkefølgekravene i kulepunkt 1 og 2.
Dispensasjonen gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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:

BOO EIENDOM AS
Stig Christoffer Solli

Postboks 213

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 med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Brukstillatelse gis etter søknad datert 29.01.2024 og dokumentasjon mottatt samme dato.

Gjenstående arbeid er oppgitt å være plensåing, beplantning, belegningsstein, opparbeidelse av sti og plassering av lekeapparater. I tillegg også asfaltering av oppstillingsplasser for sykler og gangatkomst til byggene.

Boligprosjektet som helhet forutsettes ferdigstilt 01.10.2024.

Søknaden om midlertidig brukstillatelse omfatter også dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, bestemmelsenes § 7.3, som forutsetter at følgende punkter skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis:

- Offentlig veggrunn (gate, fortau), avkjørsler og VA-anlegg i Jakhellns vei, kulepunkt 1.
- Fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien, kulepunkt 2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse og blå/grønn struktur i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligformål, uteoppholdsareal og offentlig park i detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, planid 2016014, vedtatt 09.05.2018.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler søknader i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Bodø kommune VA Plan og Prosjekt har bekreftet at det nå leveres vann til kum V5b i henhold til prosjektering. Vannet er hentet fra trykksone sentrum, slik at vannmengde og trykk skal være tilstrekkelig. Det kommunale anlegget er ferdig klore, og godkjent for leveranse av forbruksvann til V5b. Eventuelle tester av sprinkler og annet anlegg inne på eiendommen må gjøres, og dokumenteres av iParken internt.

Kommunens vurdering

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få midlertidig brukstillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, bestemmelsenes § 7.3, kulepunkt 1 og 2.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Consto Nord as, vil på vegne av tiltakshaver, ha innfridd sin del av disse rekkefølgekravene ved midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1, Lagårdveien 42 A og B, med tilhørende del av parkeringsanlegg og uteområder.

Resterende deler av rekkefølgekravenes kulepunkt 1 og 2, dekkes av utbyggingsavtale 2 mellom tiltakshaver og Bodø kommune, i følgende punkt:

Utbyggingsavtale nr 2, §4.1 Innbetaling av anleggsbidrag til Bodø kommune:

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av den infrastruktur som skal opparbeides etter denne utbyggingsavtalen og som utbygger har kostnadsansvar for jf. utbyggingsavtalen §3.1 og §3.3 ovenfor. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag. Innbetalt anleggsbidrag sikrer opparbeidelse av rekkefølgekravene som er inntatt i pkt 7.3, kulepunkt 1-3, i planbestemmelsene til detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen.

Bodø kommune v/VA Plan og prosjekt har bekreftet at utbygger har innbetalt anleggsbidrag etter utbyggingsavtalens § 4.1, og har dermed oppfylt sin forpliktelse i henhold til denne §.

Arbeidene som skal utføres av Bodø kommune VA Plan og Prosjekt inngår som en del av et større pågående arbeid med utskifting av kommunalteknisk anlegg fra og med Lagårdveien til Nordstrandveien, via Skillbakken, Lunevollen og Amtmanns Worsøes gate.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastruktur og etablering av fartsregulerende tiltak, bestemmelsenes § 7.3 kulepunkt 1 og 2

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre opparbeidelse av offentlig veggrunn, avkjørslar og VAanlegg relatert til boligprosjektet, i likhet med etablering av fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei.

Innbetalt anleggsbidrag sikrer rekkefølgekravene som er inntatt i bestemmelsenes § 7.3, kulepunkt 1-3, tilknyttet detaljreguleringsplan for Kirkhaugen.

Kommunen vurderer at hensynene til rekkefølgekravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra bestemmelsen om at offentlig veigrunn, avkjørsler, VA-anlegg samt fartsregulerende tiltak skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1.1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra rekkebestemmelsens § 7.3 tilknyttet detaljreguleringsplan for Kirkhaugen da etablering av infrastruktur og fartsregulerende tiltak ikke er ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggetrinn 1.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 7.1

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Utsatt opparbeidelse av infrastruktur og fartsregulerende tiltak i forbindelse med midlertidig brukstillatelse for to av boligbygningene, er kun av lokal interesse. Rekkefølgekravene i bestemmelsenes § 7.3 kulepunkt oppfylles i forbindelse med ferdigstilling av boligprosjektet.

Kommunen vurderer at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes § 7.3 kulepunkt 1 og 2

Arbeidene som Bodø kommune v/VA Plan og prosjekt skal utføre, inngår som en del av et større pågående arbeid med utskifting av kommunaltekniske anlegg, fra og med Lagårdveien til Nordstrandveien, via Skillbakken, Lunevollen og Amtmanns Worsøes gate.

Utskifting av det kommunaltekniske anlegget er nødvendig, og en fordel for boligprosjektet at dette utføres samtidig med etablering vannforsyningen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Utbygger har ihht utbyggingsavtale 2, § 4.1, innbetalt anleggsbidrag og dermed oppfylt sin forpliktelse slik at opparbeidelse av rekkefølgekravene i kulepunkt 1 og 2 er sikret.

Bodø kommune v/VA Plan- og prosjekt har også gjennom utbyggingsavtale 2, § 2.1 forpliktet seg til å opparbeide infrastruktur ihht §§ 2.1.1- 2.1.6.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsenes § 7.3 tilknyttet detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen, kulepunkt 1 og 2, slik at midlertidig brukstillatelse kan gis for hele boligprosjektet.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen 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.

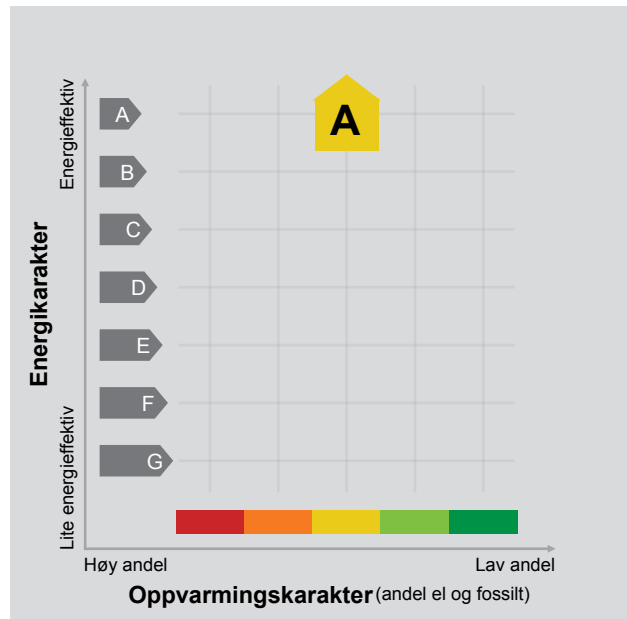
Kostnader ved klagen

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.lovdata.no - forvaltningsloven.

ENERGIATTEST

Adresse	Lagårdveien 42A
Postnummer	8012
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4713
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300963635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7a124a76-27fd-4c5f-a1ac-92550aea82e8
Dato	10.11.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ MAGNUS LUCIANI GABRIELSEN



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



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:	
BRA:	1694
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lagårdveien 42A

Postnummer: 8012

Sted: BODØ

Kommune: Bodø

Bolignummer: H0101

Dato: 10.11.2023 11:10:51

Energimerkenummer: 7a124a76-27fd-4c5f-a1ac-92550aea82e8

Kommunennummer: 1804

Gårdsnummer: 138

Bruksnummer: 4713

Seksjonsnummer: 1

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300963635

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	692 m ²
Areal tak	417 m ²
Areal gulv	418 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	355 m ²
Oppvarmet BRA	1 694 m ²
Totalt BRA	1 694 m ²
Oppvarmet luftvolum	4 365 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,76 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	42,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,66 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,66 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	204 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,77
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,64
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bodø (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.9.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Leiligheter under 50kvm følger energimerket til bygget i sin helhet, Felles energimerke for leiligheter i bygg A.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Endre Jarl Hansen v/Ingrid Thorkildsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	118 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	69,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	57 119 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	116 633 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	118 382 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	118 382 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,6 %
--------------------------------------	--------