

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Lagårdveien 42 B, 8012 BODØ



BODØ kommune



gnr. 138, bnr. 4713, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 21395-1068

Referansenummer: RY5541

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

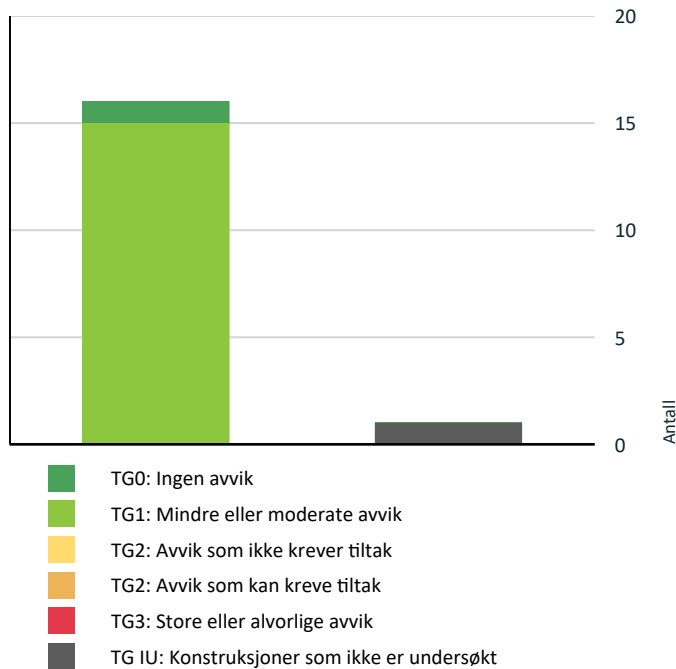
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking er utført av Norconsult 10.11.2023 ved overlevering av nybygg

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

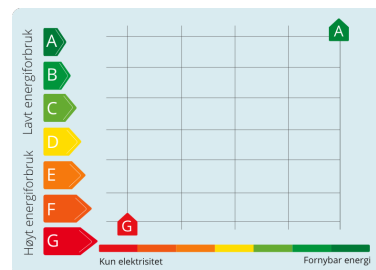
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting etablert mot mark. Imp. bord som dekke.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Malt slett himling

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke/huldekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Oppført som prefabrikkert våtromskabin.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling med hvite aluminiumsplater med innfelte spotter.

Bad er oppført som pre-fabrikert våtromskabin med sintef godkjenning.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm fra flis til top sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingssystem og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

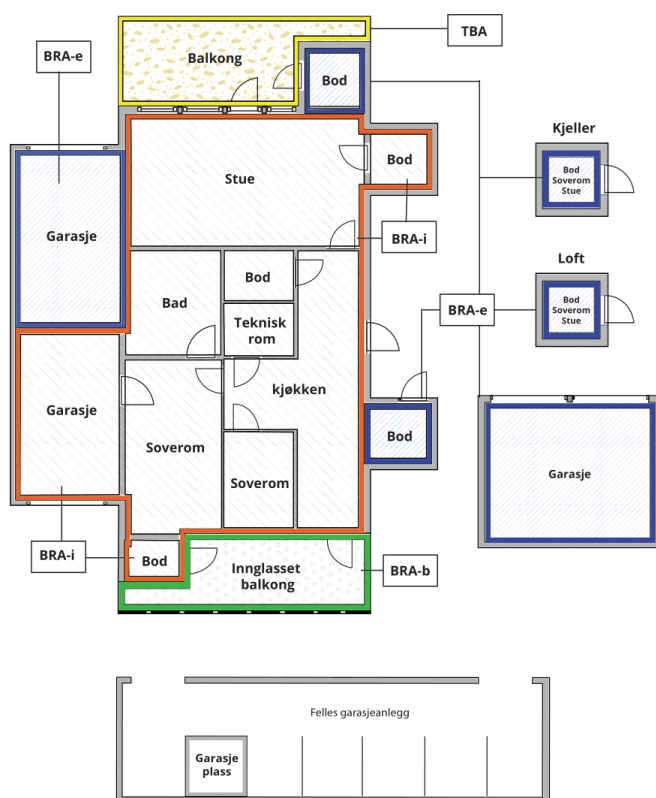
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	5
Kjeller		3		3	
SUM	36	3			5
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Gang, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Bod i kjeller er målt til 2,51m² og rundet opp til 3m²

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er ny fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4713		35	7743 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Lagårdveien 42 B

Hjemmelshaver

Skogsletten Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Rønvik ca. 2.5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Oppvarming

Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Forutsetninger

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250082
Adresse	Lagårdveien 42 B		
Postnr.	8012	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Petter Skogsletten
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Petter	Etternavn	Skogsletten

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

23.05.2025



INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: Eiendomsmegler Nord AS
Referanse:

SAMEIE: Sameiet Iparken

SEKSJON: 35

EIER(E): Skogsletten, Petter

LEIL.ADRESSE: Lagårdveien 42B, 8012 BODØ

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 2 296,64

Beløpet fordeler seg som følger:

Vann og avløp	220,00
Akonto energi og varmt tappevann	110,13
Kabel-tv og internett	699,23
Felleskostnader enhetsfordelt	465,19
Felleskostnader brøkkfordelt	802,09

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Eventuell avregning av felleskostnader tas direkte mellom selger og kjøper.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2024:

Andel formue: kr. 8 803 Andel gjeld: kr. 1 297

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.

Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

23.05.2025



INFORMASJON SAMEIET:

Sameiet Iparken
Stiftet 0
Org.nr. 932161710
Gnr. 138, bnr. 4713

Energiavregning:

Avregning vann/avløp fra Bodø Kommune gjøres pt årlig. Fra 01.01.2025 vil det tilkomme et a-konto-beløp på faktura for felleskostnader for den enkelte. Avregning skjer i henhold til eierbrøk. Det er ikke montert avlesbare målere for vann/avløp i den enkelte leilighet.

Forsikring:

Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 92958284.

Diverse:

Ved salg av seksjon med bruksrett til p-plass knyttet til seksjonsnr. 115 og p-plass skal følge leilighet, må bruksrett overskjøtes i tillegg til seksjon.

KONTAKTINFO:

Styrets leder er:
Torjus Torsholt Furuodden
Kontaktinformasjon: torjusfuruodden@gmail.com

Forretningsfører er:
Real Boligforvaltning AS, Postboks 196, 8006 Bodø
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@realboligforvaltning.no
Telefon sentralbord: 99705510

23.05.2025



INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2025:

Kr 4.148,- inkl. mva for megleropplysninger

Kr 3.285,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:

Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.

Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de ikke leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskonto er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dagens dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 23.05.2025. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Bodø, 23.05.2025

Med vennlig hilsen
Real Boligforvaltning AS

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

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

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 Lagårdsveien 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, avkjørsler 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 bestemmelsen § 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.

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, jmfør §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, 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 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

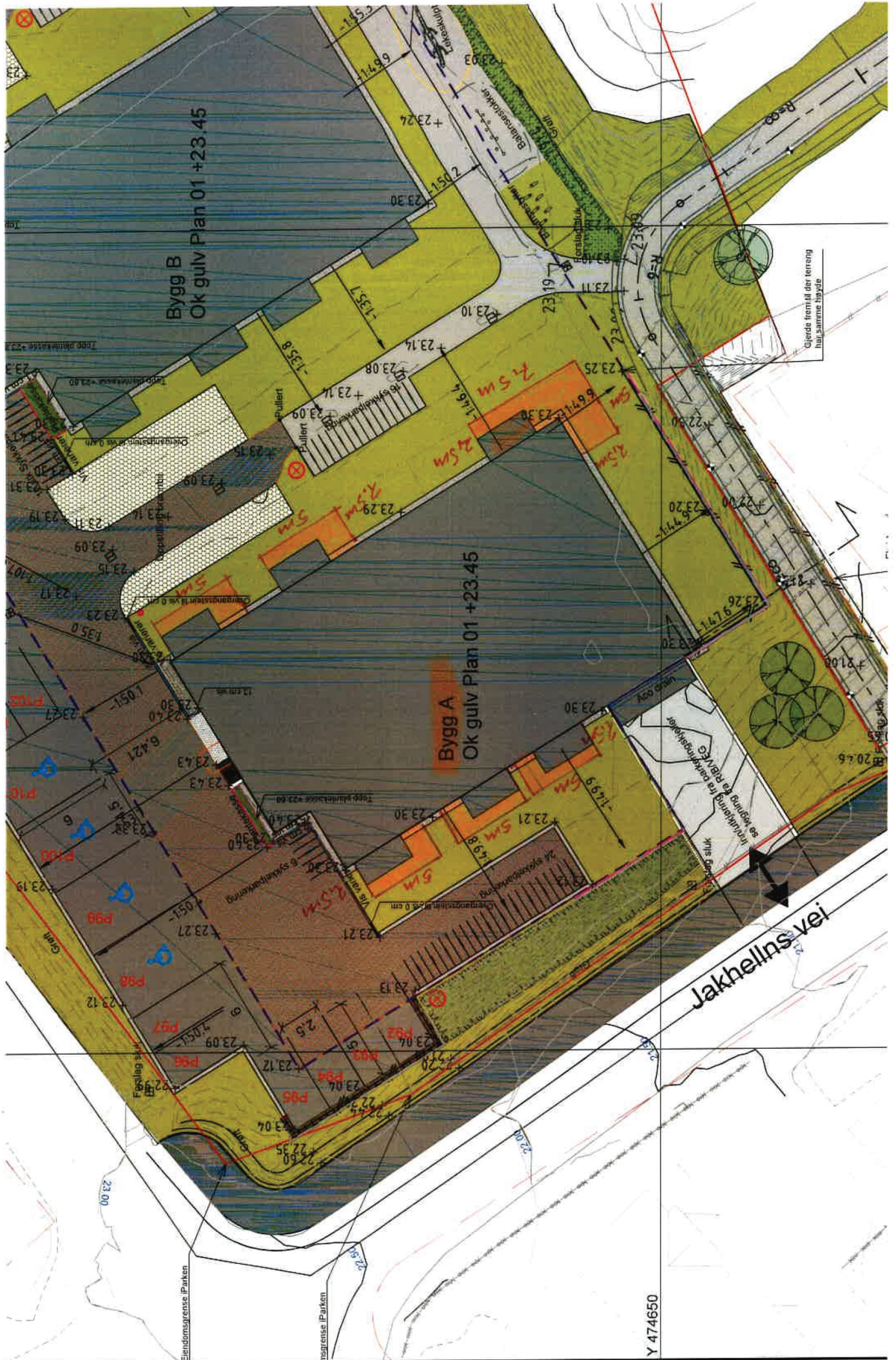
Instruks for plattinger (markterrasser)

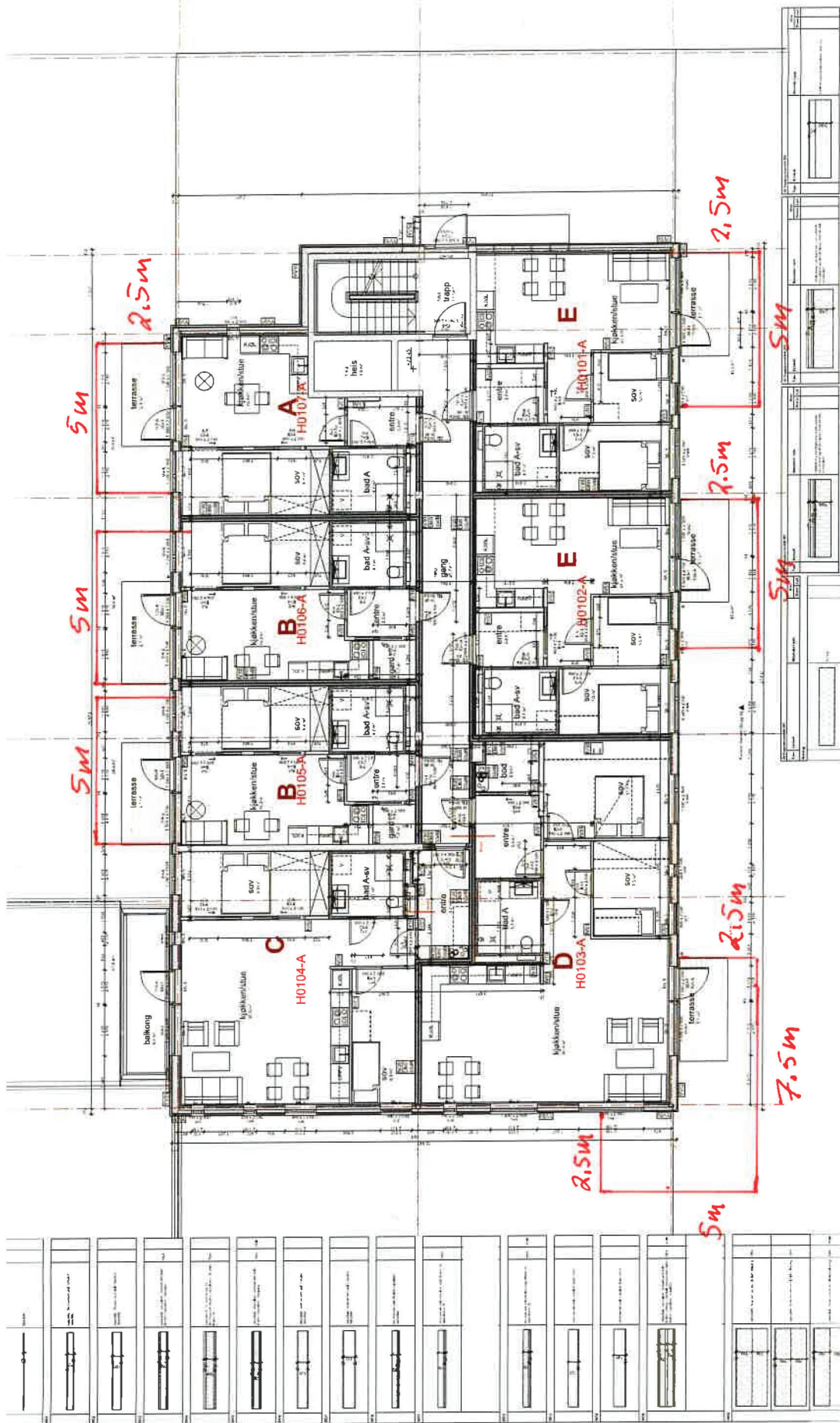
Dato: 06.11.2024

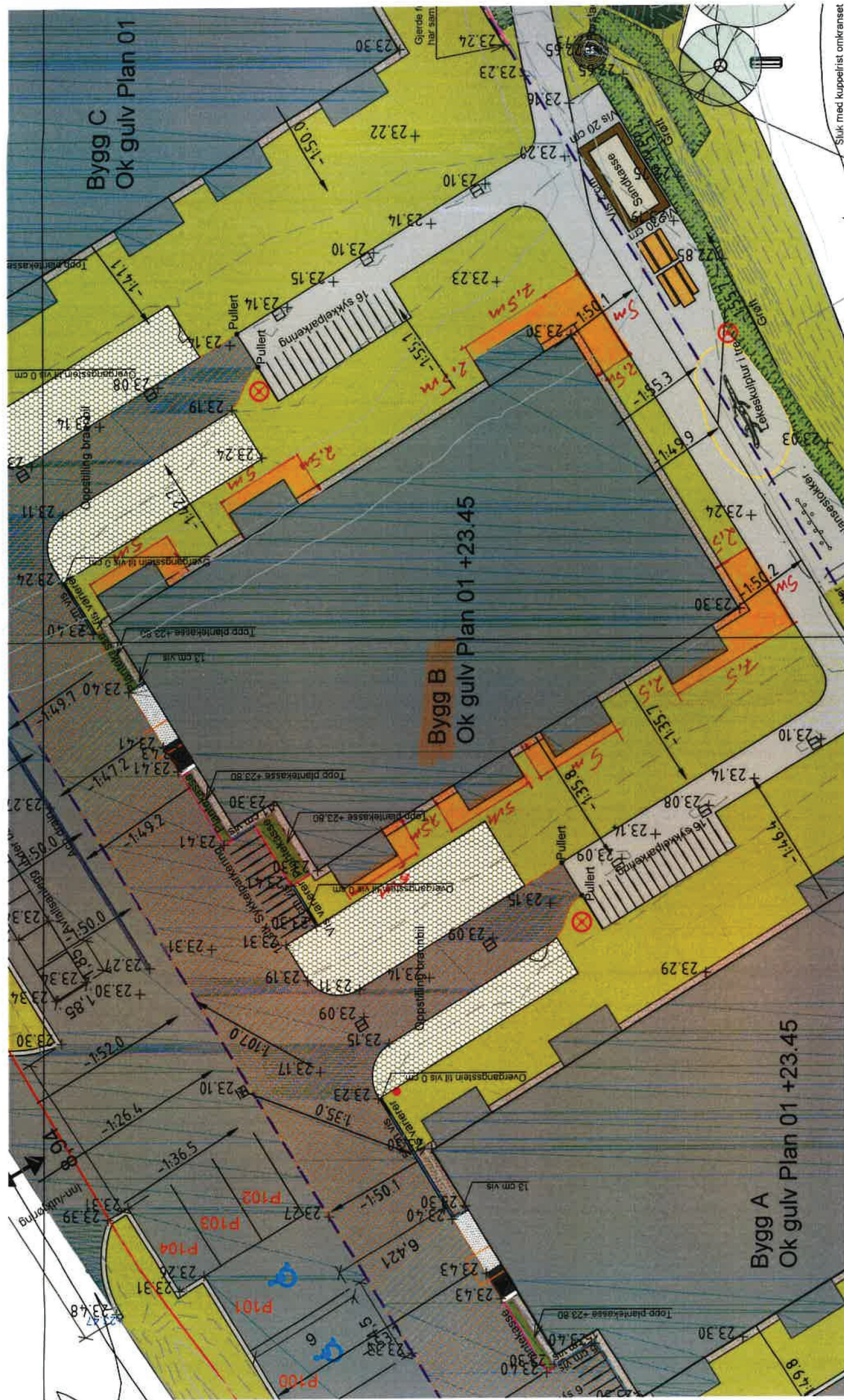
Formål: Instruksen skal sikre et helhetlig visuelt inntrykk i sameiet, samt en fagmessig utførelse av arbeider på sameiets fellesområder. Instruksen gjelder utvidelse av eksisterende markterrasser, og som ikke er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven eller andre forordninger i kommunen.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

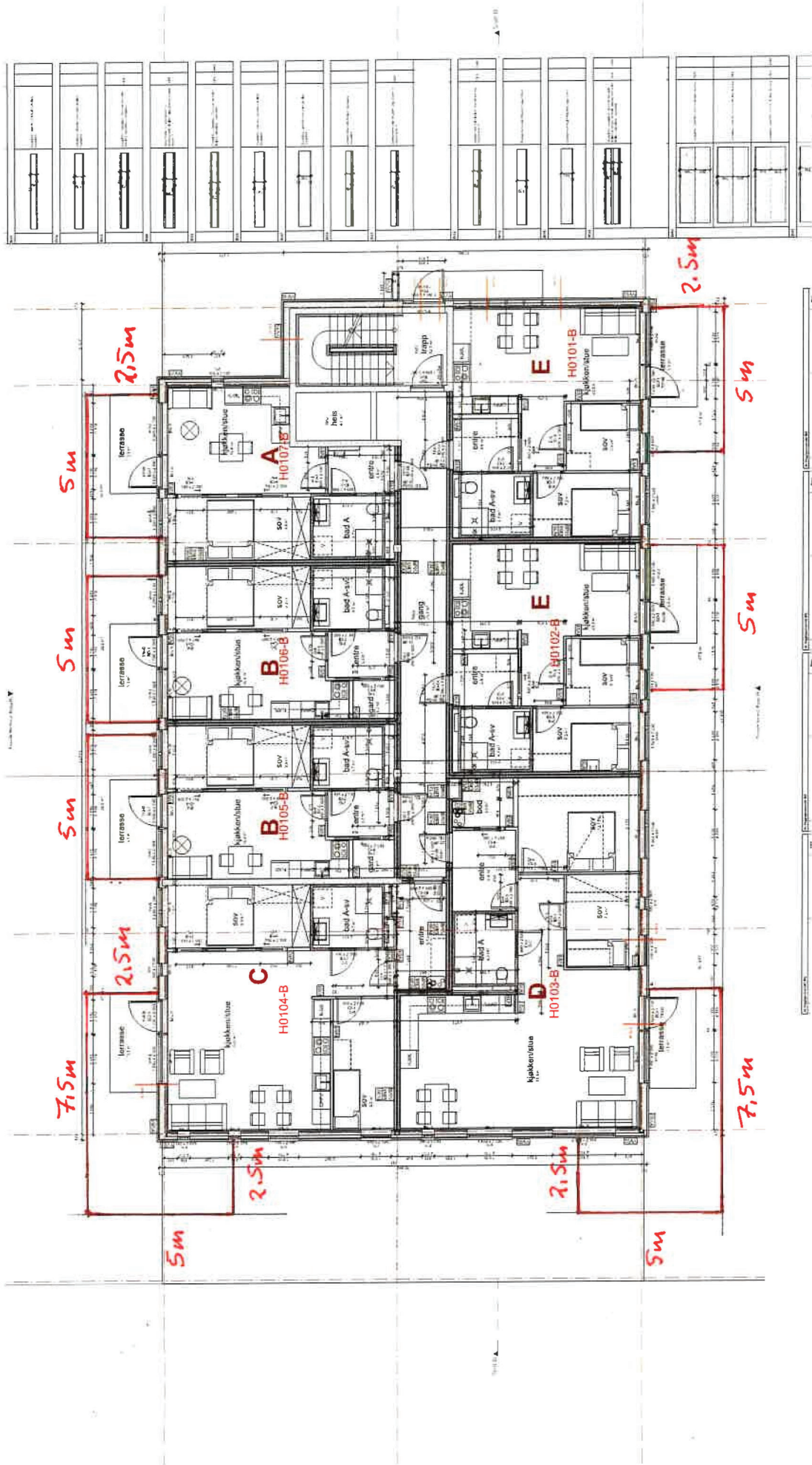
Følgende punkter må overholdes i forbindelse med plattinger i sameiet:

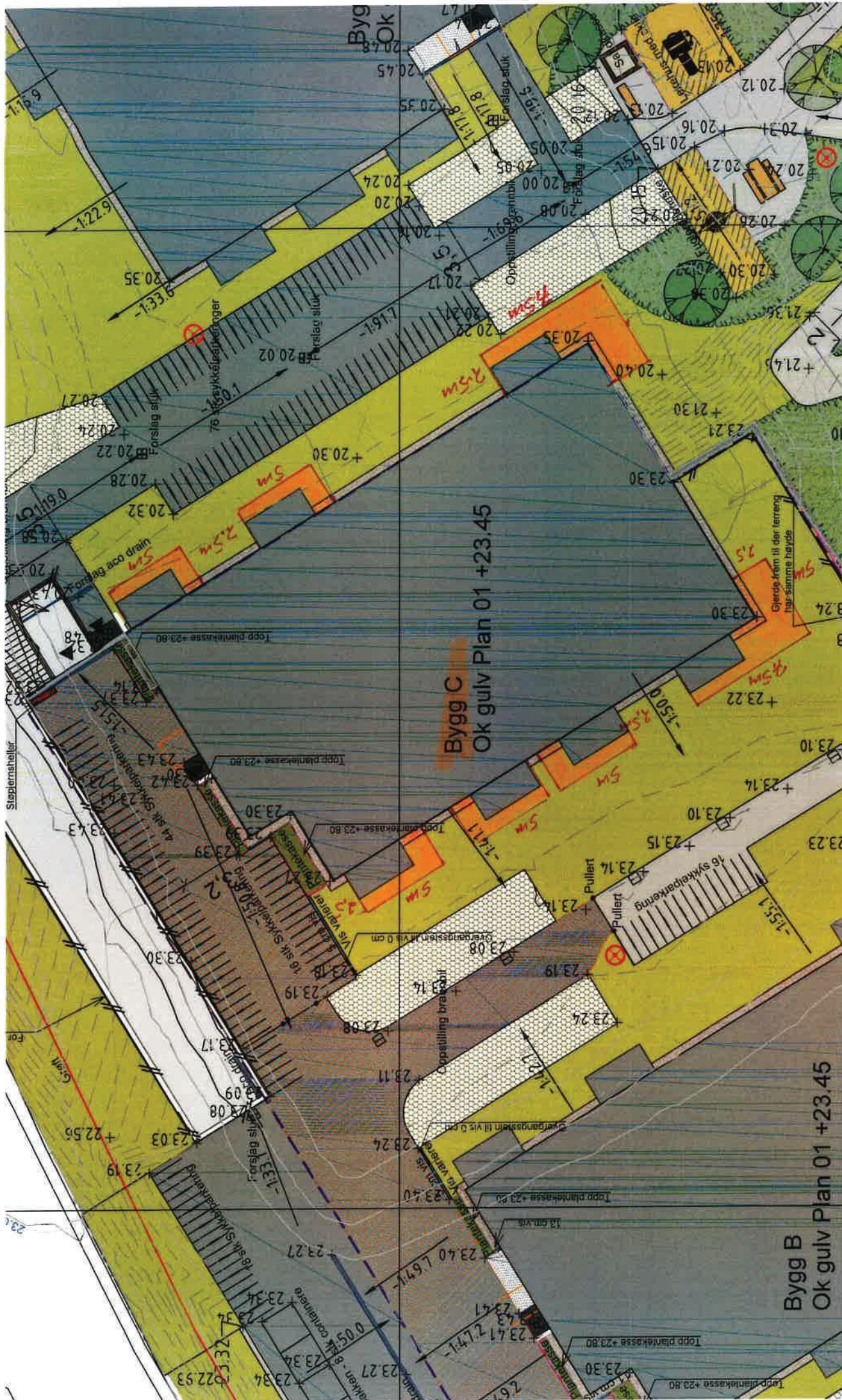
1. Seksjonseier må ha styrets tillatelse for å endre en eksisterende platting, jmfør §3-1 (4) i sameiets vedtekter. Dette gjøres ved å innhente styrets skriftlige godkjenning før arbeidet påbegynnes.
2. Seksjonseier må sørge for at arbeidet ikke er i konflikt med reguleringsplanen for området.
3. Seksjonseier 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 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

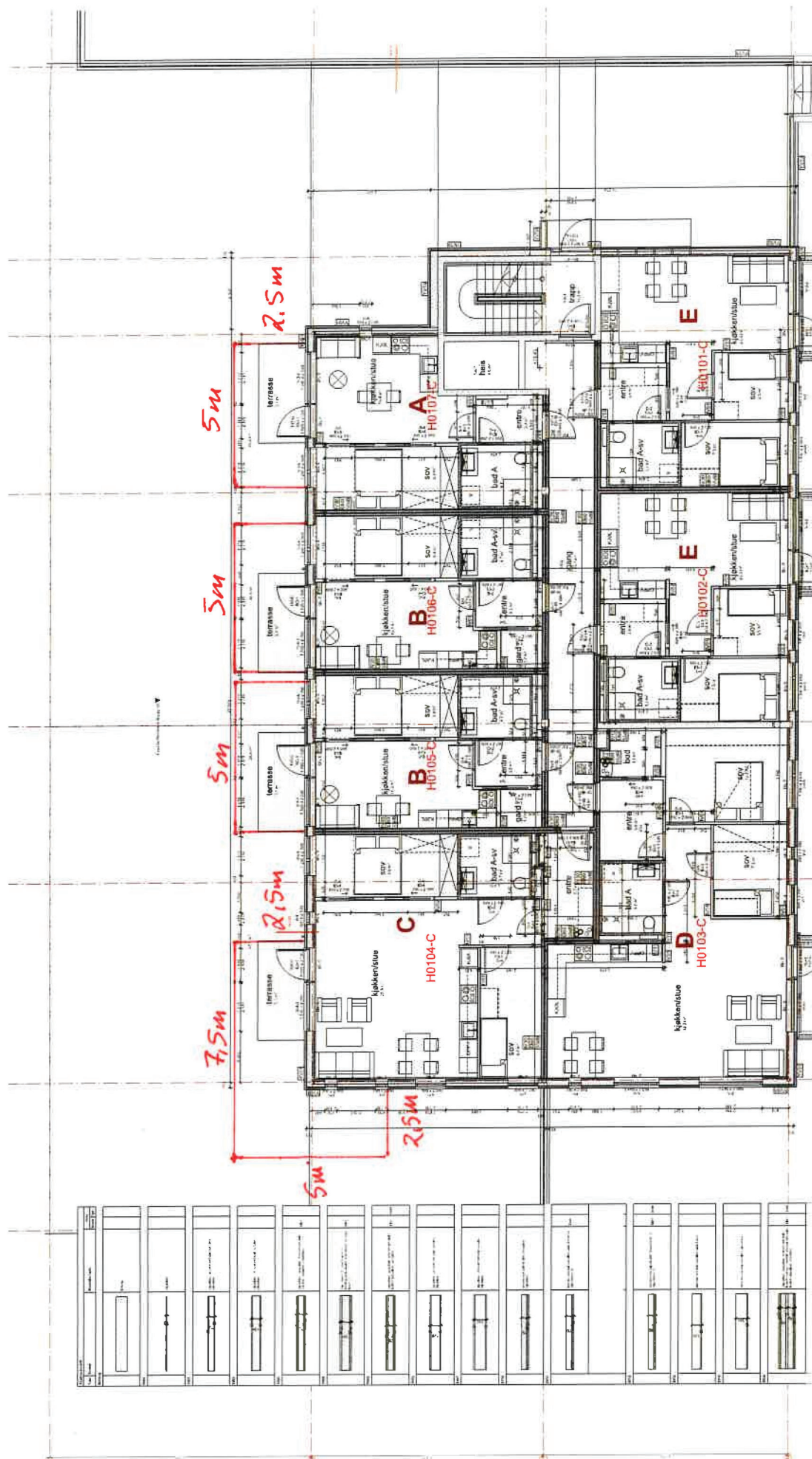


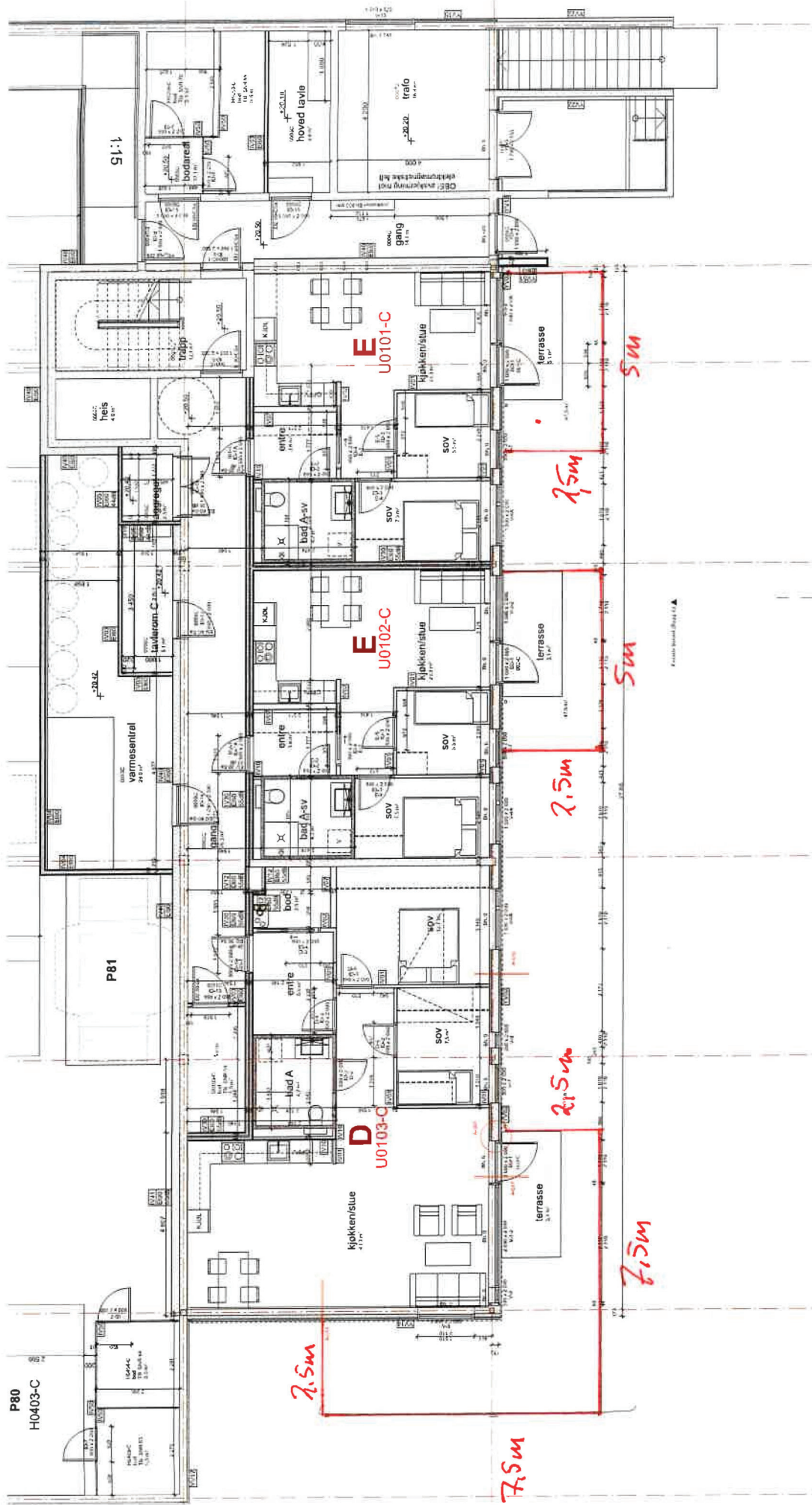


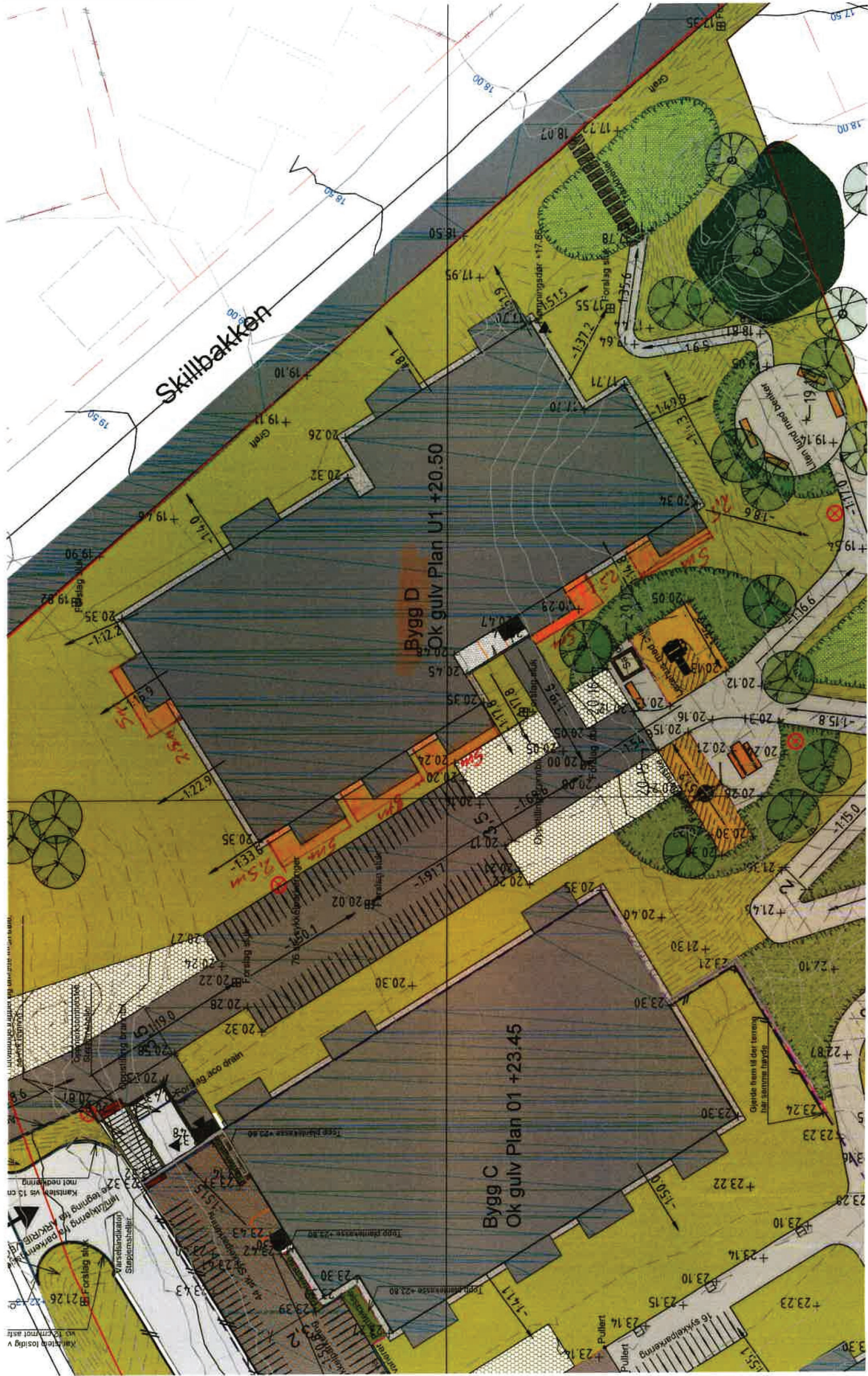


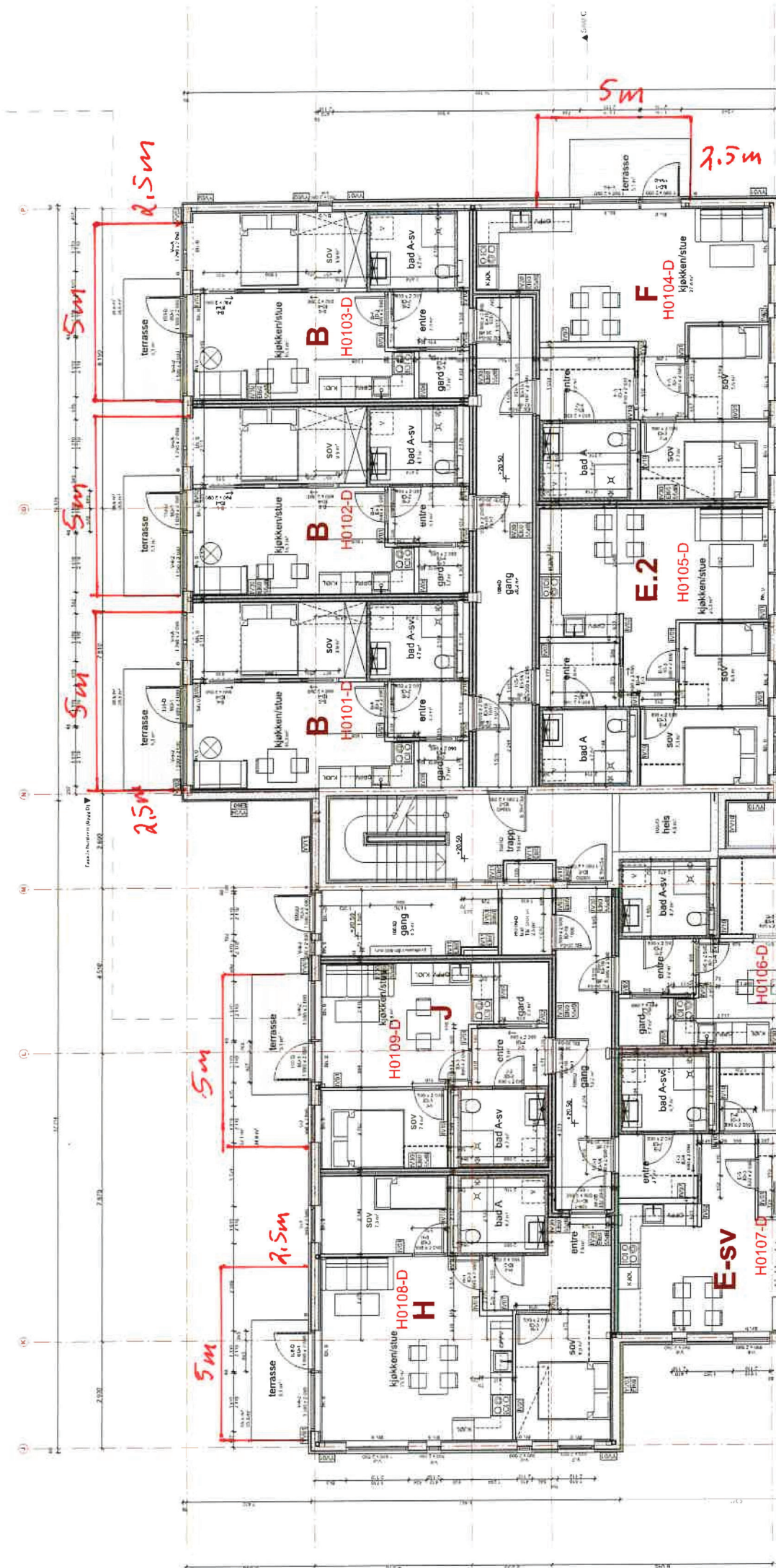












Trivselsregler for Sameiet iParken

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 henses i fellesområder, kan bli fjernet uten varsel for eiers regning. Trappeganger, 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 persiener, montering av skillevegger, foliering av rekkverk, bytte til annet utelys eller endre glass i rekkverk. Matter og dyner 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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 29.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	4713	Festenr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Lagårdveien 42C, 8012 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	44 853,67 kr
Eiendomsskatt	14 055,45 kr
Vann	43 053,50 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lagårdveien 42B

Nabolaget Kjerkhaugen/Tjeldberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Tjeldberget	5 min	🚶
Linje 4, 4 N, 400	0.4 km	
Bodø stasjon	19 min	🚶
Linje F7, R75	1.7 km	
Bodø lufthavn	10 min	🚗

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
434 elever, 25 klasser	0.4 km	
Saltvern skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
677 elever, 42 klasser	1.5 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
280 elever, 27 klasser	2.8 km	
Bodø videregående skole	8 min	🚗
1316 elever, 73 klasser	3 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Rønvik	8 min	🚶
Heidenreich avd. Bodø	10 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

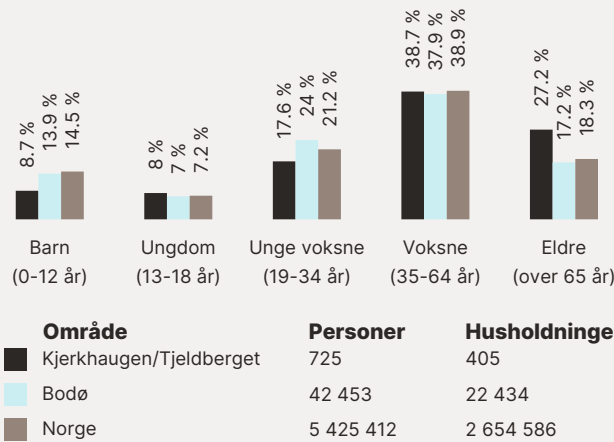


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solenga naturbarnehage (1-5 år)	3 min	🚶
18 barn	0.2 km	
Nerenga barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
32 barn	0.3 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	
Rema 1000 Rønvik	7 min	🚶

Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 83/100



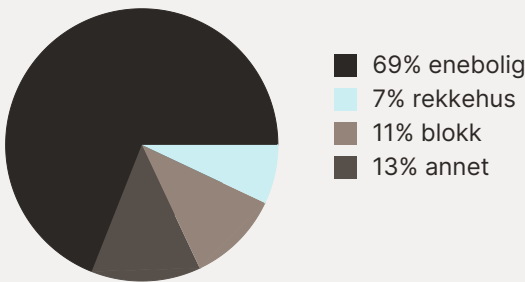
Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100

Sport

	Rønvik skole Aktivitetshall, fotball	6 min 	0.4 km
	Volden ballslette Ballspill	16 min 	1.3 km
	Feel24 Bodø Performance	6 min 	
	Feel24 Rønvika	10 min 	

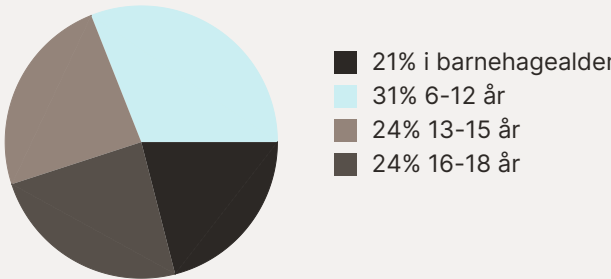
Boligmasse



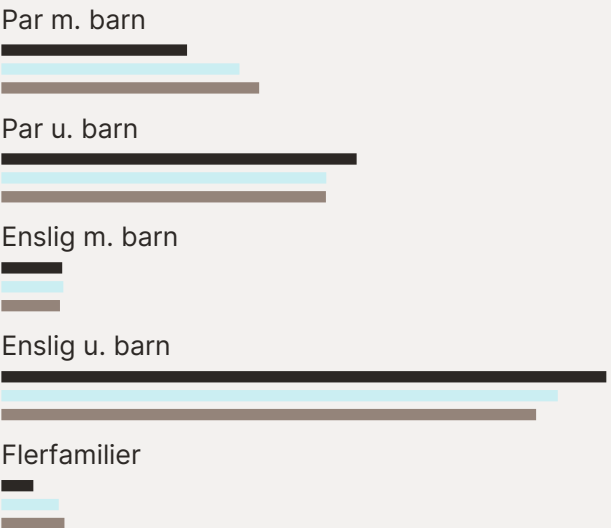
Varer/Tjenester

	Koch/Glasshuset	6 min 
	Sykehusapoteket i Bodø	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



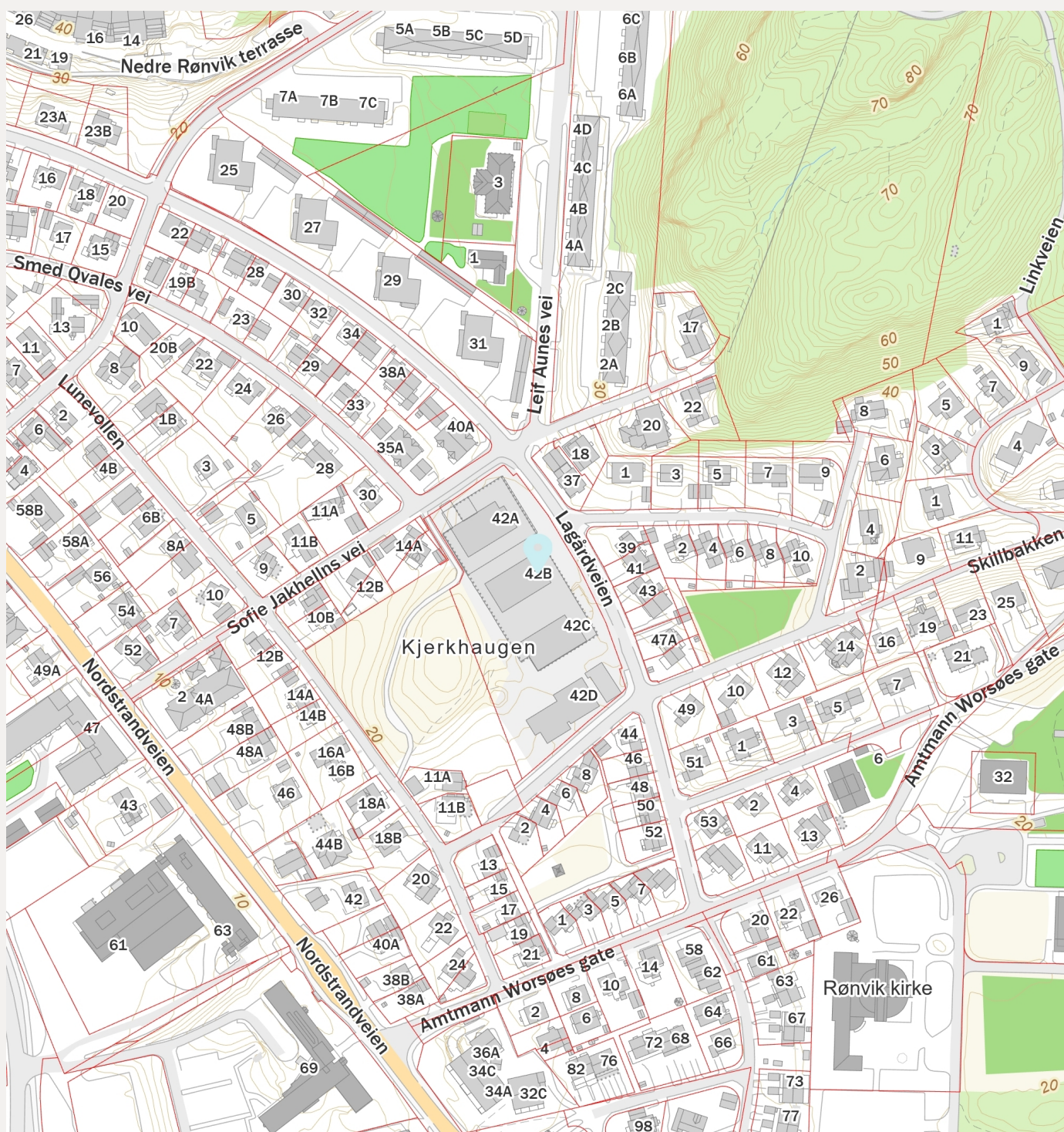
Familiesammensetning



0%	49%
	Kjerkhaugen/Tjeldberget
	Bodø
	Norge

Sivilstand

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



- 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, pantessikkerhet 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.