

Sandgata 4A

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss	1 min
Linje 100, 200, 300, 400	0.1 km
Bodø stasjon	10 min
Linje F7, R75	0.8 km
Bodø lufthavn	18 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	8 min
354 elever, 21 klasser	0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	12 min
79 elever, 8 klasser	1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	22 min
258 elever, 17 klasser	1.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
280 elever, 27 klasser	0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	11 min
90 elever, 6 klasser	0.9 km
Bodø videregående skole	9 min
1316 elever, 73 klasser	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min

Ladepunkt for el-bil

Torggarasjen Bodø Energi AS	3 min
Clarion Collection Grand Bodø	3 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

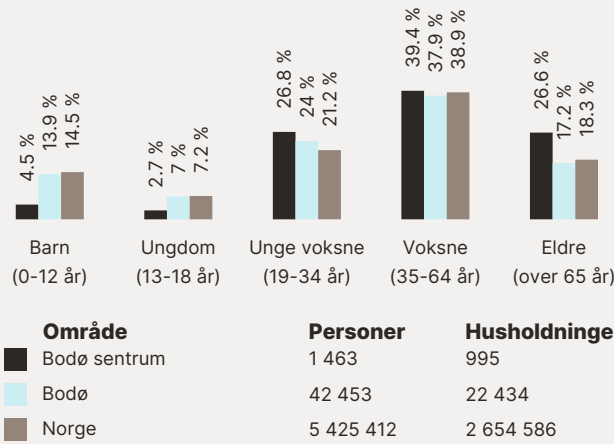


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år)	9 min
98 barn	0.6 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	8 min
33 barn	0.7 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	8 min
21 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	2 min
Eurospar Koch Bodø	3 min

Primære transportmidler

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



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

- 

Aspåsen skole

Aktivitetshall, ballspill

8 min 

0.6 km
- 

Asphaugen videregående skole ...

Aktivitetshall

9 min 

0.7 km
- 

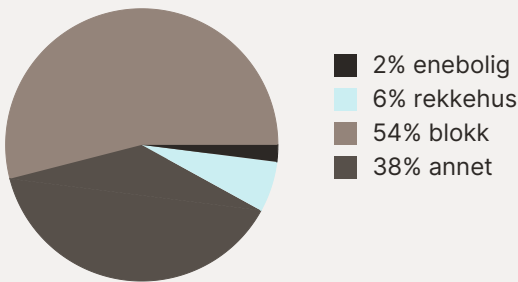
Feel24 Balanse

2 min 
- 

SKY Fitness Bodø

3 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

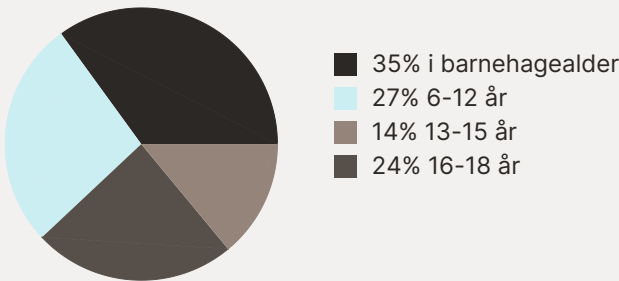
Koch/Glasshuset

3 min 
- 

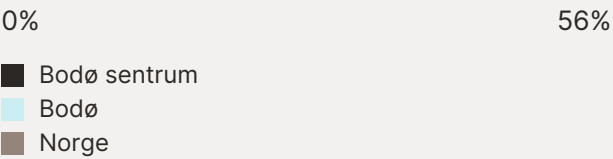
Boots apotek Sentrumsgården

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

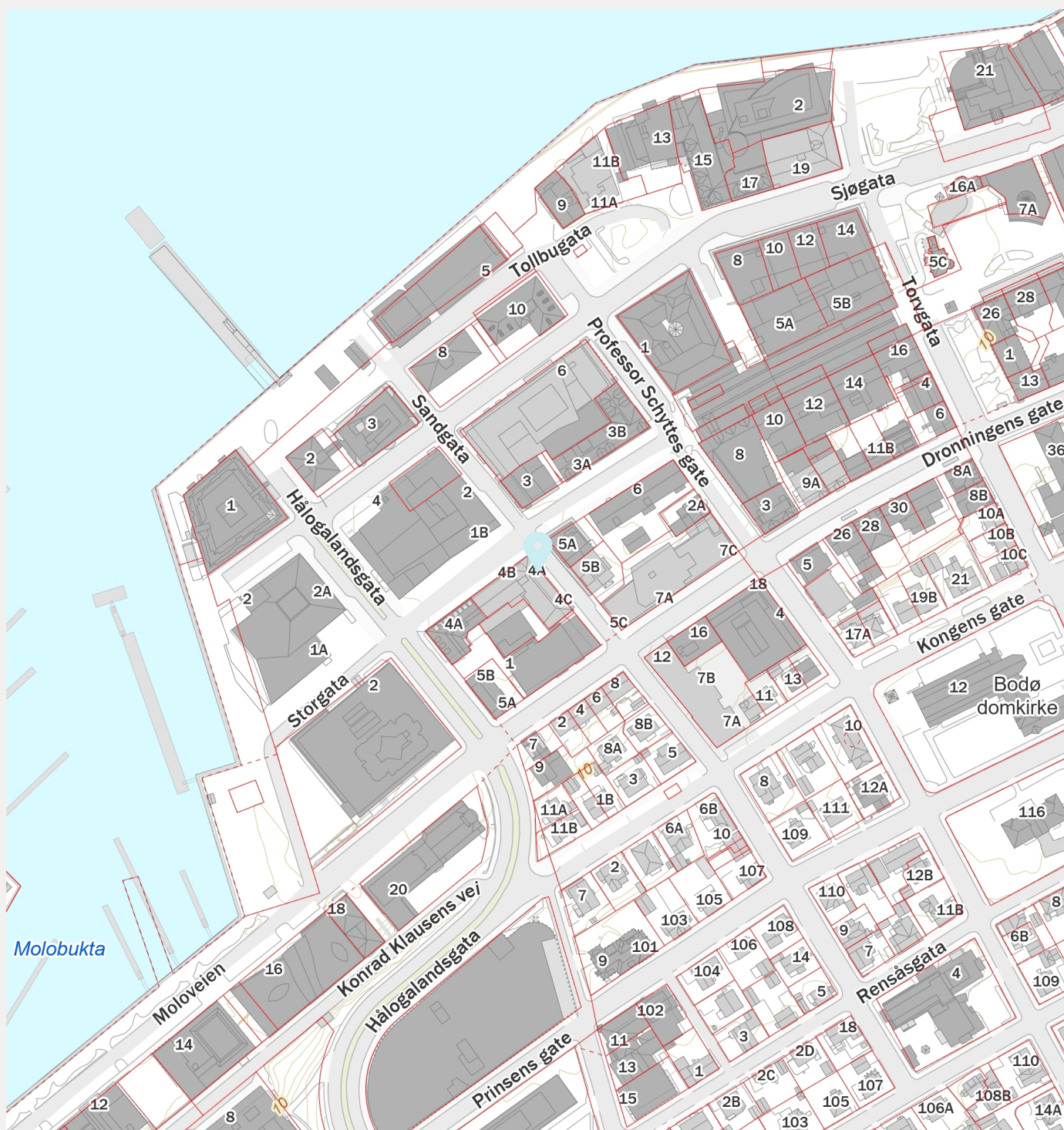
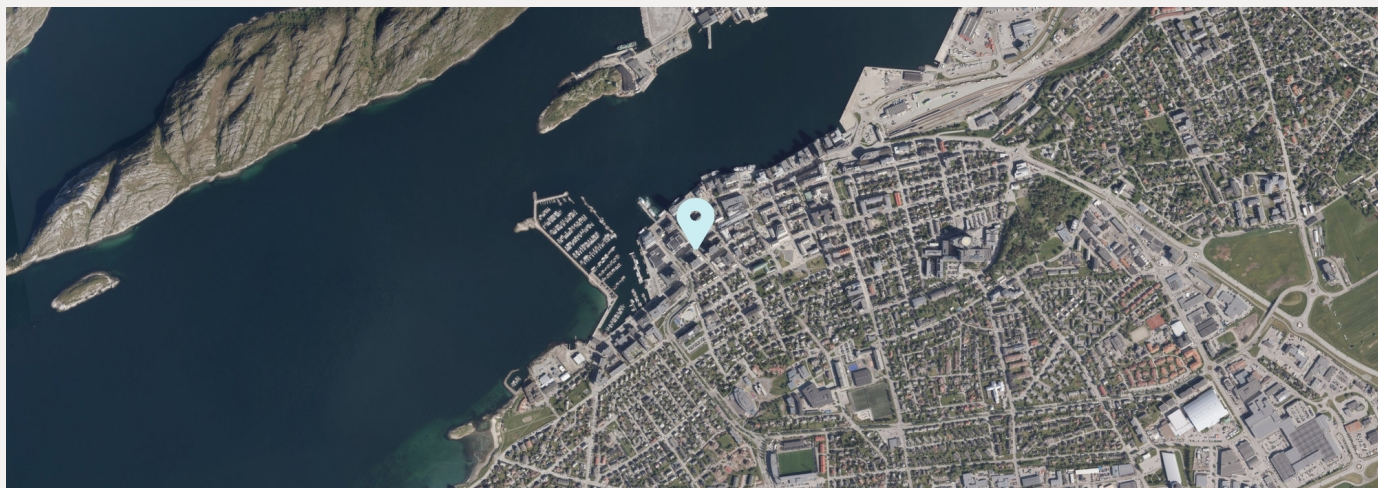


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandgata 4 A, 8006 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2172, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 21395-1128

Referansenummer: VQ9425

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 fuktøk.

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 betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Yttervegger av mur/betong konstruksjon, utvendig pusset. 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](#)

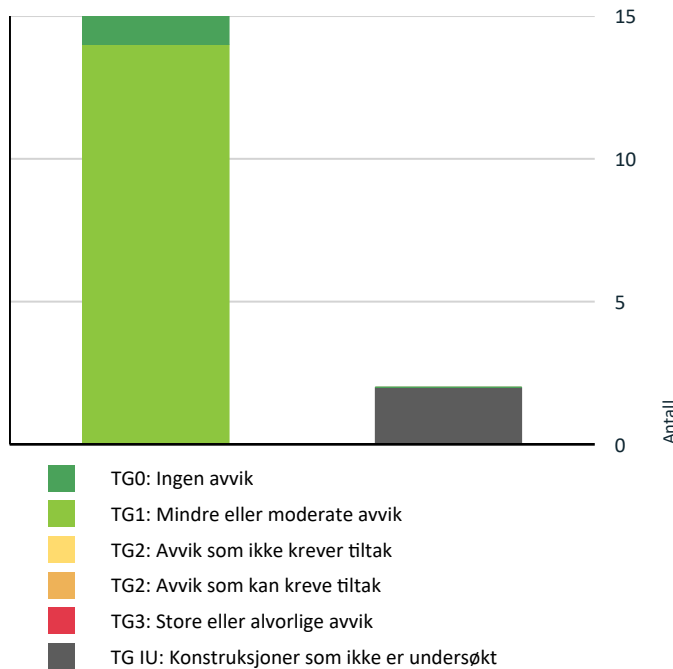
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i 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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Attest er utarbeidet av Sweco norge

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.

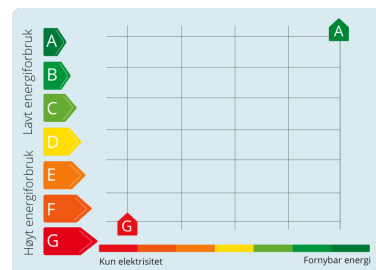
Energikarakteren A–G:

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

1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Bygget er renoveret i 2022

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har ikke balkong.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad som fra byggeår 2022.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra sluk til flis ved gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran 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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført da aktuelle områder grenser mot fellesarealer, sjakter eller annen boligseksjon.

Tilgjengelige vegger i leiligheten vurdert å ikke være hensiktsmessig og kontrollere da vegger ikke er i våtsoner eller områder som erfaringsmessigst blir utsatt for fuktighet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Glassfelt montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

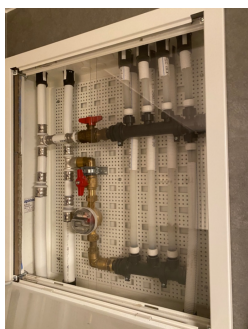
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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.

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

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

Tilstandsrapport



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.

2022

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?

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

Tilstandsrapport

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 forenklede 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 alarmsystem med sprinkleranlegg.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

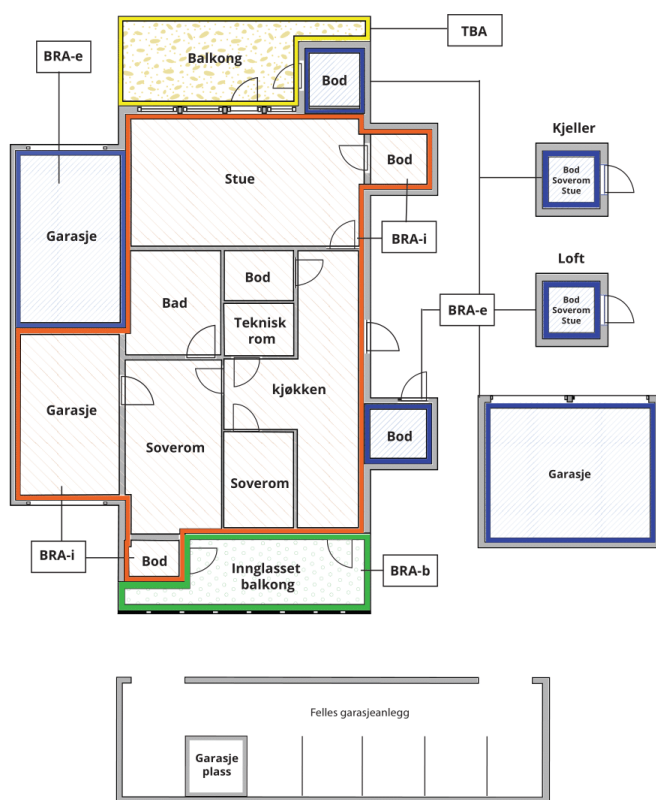
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
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)		
2. Etasje	31			31	
SUM	31				
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i 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: Leiligheten er etablert i 2022

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	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2172		12	783 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sandgata 4 A

Hjemmelshaver

Forsveien 17 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger, næringsbygg og blokker. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til sentrum.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten består i hovedsak av bygingmasse.
Hellende terreng rundt bygget.

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

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

Egenerklæring

Sandgata 4 A, 8006 BODØ

25 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandgata 4 A	Sandgata 4 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble funnet feil ved susternekasser (WC) etter overtakelse, og Consto sjekket alle WC/susternekasser i hele sameiet og utbedret disse. Se beskrivelse fra Consto under: "Feil som er funnet er knyttet til forskriftsmessig mangel ved tettesjikt i bunn av kasse. Dette skal utbedres for å hindre følgeskader til øvrige leiligheter ved en eventuell lekkasje inni i sisternen." Utbedret som del av garanti.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Consto

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Anticimex satte ut feller mot skjeggkre før jul 2022, etter observasjon fra noen i sameiet. Det ble satt ut feller i alle leiligheter og fellesområder. Ingen skjeggkre påvist i min leilighet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Johansen, Rune

Date

2025-08-25

Identification

 **bankID** Johansen, Rune



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johansen, Rune

25/08-2025
13:01:34

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 22.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Norrøna Apartments	Vår ref.:	682/12
Sandgata 4 A	Type:	Sameie
8006 BODØ	Eiere:	Forsveien 17 AS
Organisasjonsnr:		930 555 517
Seksjonsnr:		12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 880

Felleskostnader:	Felleskostnader - hele bygget	924
	Drift/vedlikehold - bolig	765
Tilleggsytelser:	Tv/internett	741
Måler:	682 Varmtvann: Enhet: 682/12 (6822 - 12)	225
	682 Fjernvarme : Enhet: 682/12 (682 - 12)	225

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 4 205
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 340 314

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kevin Åsli Slettmyr

Adresse: Sandgata 4 A H0207

Postnr/-sted: 8006 BODØ

Telefon: Mob.: +4790941153

E-post: sameietnorrøna@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.08.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	4 205	Andre inntekter:	0
Annen formue:	6 052	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 138/2172 - seksjon:12
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004570641
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.09.2022	Første innflytting:	28.09.2022	SSBnr:	H0209
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Fasiliteter:					

Megler må gi beskjed til Nobl og styret om ny eier ved eierskifter.

Manuell avregning av energimåler(som gjelder varmtvann/fjernvarme) foretas ved eierskifte(ta bilde), og leveres Nobl. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomføres før disse dataene er mottatt.

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

Sameiet består av 54 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 22.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Norrøna Apartments

Vår ref.: 682/12

Sandgata 4 A

Type: Sameie

8006 BODØ

Eiere: Forsveien 17 AS

Organisasjonsnr: 930 555 517

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

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

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.11.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	31/2772	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	31.10.2022 03.11.2022	2022/4701	Tinglyst 12.11.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORSVEIEN 17 AS S914866855	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Rune Johansen, Alstadenga 2 8071 8071 BODØ	

Registrert grunnforurensning

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

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandgata 4A	H0209	138/2172/0/12	35	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sandgata 4 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186950194		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1948

1: Bygning 186950194: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 31.12.1948

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	3665
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	653
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4318
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	845
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	54

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.01.1948	05.11.2004
Igangsettingstillatelse	01.02.1948	05.11.2004
Tatt i bruk	31.12.1948	12.07.2004
Endre bygningsdata	05.05.2021	05.05.2021
Endre bygningsdata	24.06.2021	24.06.2021
Endre bygningsdata	20.07.2021	20.07.2021
Endre bygningsdata	20.07.2021	20.07.2021
Endre bygningsdata	18.08.2021	18.08.2021
Data fra bygningsendring overført	21.09.2022	21.09.2022
Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022
Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022
Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022

Endre bygningsdata	07.11.2022	07.11.2022
Endre bygningsdata	09.09.2024	09.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandgata 4A	H0209	138/2172/0/12	35	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	3	307	0	307	0	0	0
H05	9	533	0	533	0	0	0
H04	16	701	0	701	0	0	0
H03	13	696	0	696	0	0	0
H02	13	688	0	688	0	0	0
H01	0	220	466	686	0	0	0
K01	0	520	187	707	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2172

Bruksnavn	STORGT.4B	Beregnet areal	783.8
Etablert dato	09.02.1945	Historisk oppgitt areal	457
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463049.23	473133.11		Ja	783.8	

CONSTO NORD AS
Inge Risjord
Postboks 6154 Langnes
9291 TROMSØ

Dato:22.03.2023
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:25645/2023
Saksnr./vår ref.:2021/1590
Arkivkode:138/2172

Ferdigattest

Byggeplass:	Storgata 4B, 8006 BODØ	Gnr:	138/2172
Ansvarlig søker:	CONSTO NORD AS	Bygningsnr.	186950194
Tiltakshaver:	CORPONOR AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	Tiltaksart:	Endring innvendig i bygg, Endring av bygg - påbygg, Endring av bygg - fasade, mm

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

Ferdigattesten gjelder bruksendring, påbygg, ombygging og restaurering, av Norrøna hotell.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 23.06.2021, med mindre endringer og dispensasjoner behandlet frem til søknad om ferdigattest.

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

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

NORRØNA HOTELL EIENDOM AS
CORPONOR AS

Postboks 213	8001	BODØ
Postboks 213	8001	BODØ

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 01.03.2023, med siste grunnlag for ferdigattest mottatt 22.03.2023, og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon. Ref sak 2021/2218 og 2021/5332.

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 62

postmottak@bodo.kommune.no
hulda.kristin.nielsen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

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

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



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2172	Festenr.		Seksjonsnr.	12
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2172	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Sandgata 4A, 8006 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	1 180 000,00 kr
Skatt	2 804,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



Bodø kommune

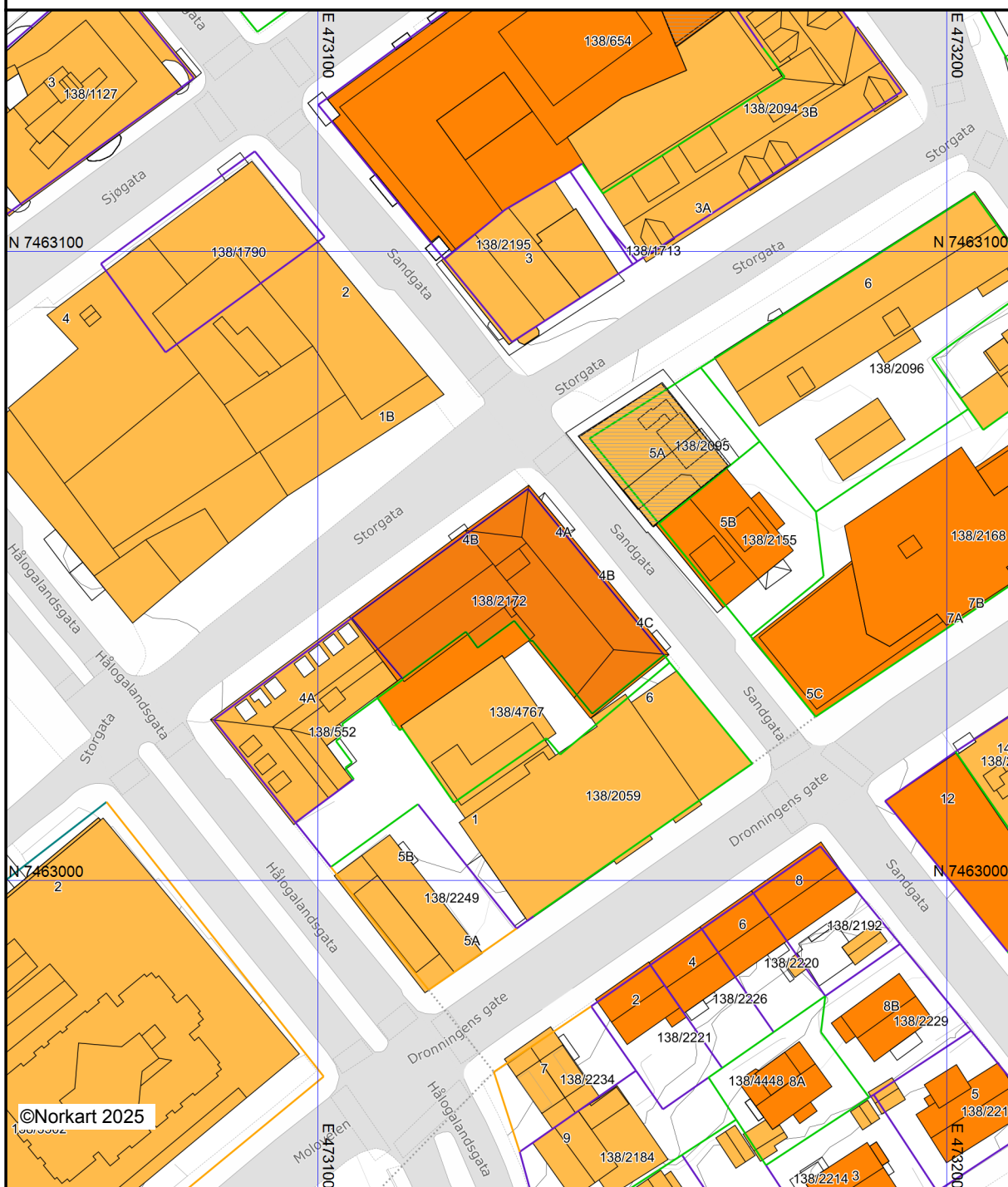
Grunnkart

Eiendom: 138/2172/0/12
Adresse: Sandgata 4A
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Norrøna Apartments

**Mandag 13.05.2024, kl. 17:00 Sted: Central Atrium:
Dronningensgate 18 1.etg**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Årsregnskapets revisjonsberetning ettersendes da den ikke ble utstedt til sameiet i tide før utsendelse av innkalling til ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kevin Åsli Slettmyr
Styremedlem, Marianne Blix
Styremedlem, Mathias Nilssen
Varamedlem, Patrick Sundt
Varamedlem, Steffen Knudsen

Styreleder og styremedlemmene ble valgt i 2023 for 2 år.

4.1 Valg av varamedlemmer

Sameiets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

4.2 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2024 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 041 357	281 514	1 040 587	1 172 940
Kabel-tv		0	75 176	0	452 952
Kabel-tv - Internett		444 880	0	452 952	0
Varmtvann		159 607	50 046	301 000	460 000
SUM INNEKTER		1 645 844	406 736	1 794 539	2 085 892
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	0	4 503	4 503
Styrehonorar	2	0	0	57 000	57 000
Revisjonshonorar	3	0	0	9 750	9 750
Forretningsførrel		188 352	0	141 300	146 250
Løpende kontrakter	4	908 648	100 653	972 386	902 616
Drift/Vedlikeholds kostnader	5	42 986	2 175	57 000	100 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	100 000
Forsikring	6	163 439	35 585	136 600	165 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	7	67 224	0	0	99 000
Energi		443 354	17 934	401 000	500 000
Andre driftsutgifter	8	3 614	2 250	15 000	12 500
SUM KOSTNADER		1 817 616	158 597	1 794 539	2 096 619
DRIFTSRESULTAT		-171 772	248 139	0	-10 727
FINANSIELLE INN-UTBETALINGER					
ÅRSRESULTAT		-171 772	248 139	0	-10 727

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	21 480
Forsukdsbetaling Forsikring		160 704	0
Kundefordringer		7 670	406 866
Andre fordringer		0	260 000
Bankinnskudd	9	531 638	0
Sum omløpsmidler		700 012	688 346
SUM EIENDELER		700 012	688 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital		255 000	260 000
Annen egenkapital		76 366	248 139
Sum egenkapital	10	331 366	508 139
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forsukdsbetalt felleskostnader		73 647	0
Forsukdsbetalt andre fakturaer		7 020	130
Leverandørgjeld		287 978	144 492
Periodisert gjeld		0	35 585
Sum kortsiktig gjeld		368 645	180 207
Sum gjeld		368 645	180 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		700 012	688 346

Sted: _____, dato: _____

Kevin Åsli Slettmyr
Styreleder

Mathias Nilssen
Styremedlem

Marianne Blix
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på oppgjørstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0
Sum	0	0

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	0	0
Sum	0	0

Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	0	0
Sum	0	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	48 134	0	97 500	81 000
6360 Renhold	112 915	16 629	130 000	112 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	15 000	0
6711 Forretningsførsel tilleggstenester	55 400	0	39 300	25 100
6780 Heis	21 480	0	21 480	22 339
6780 Kontrakter diverse	14 250	81 184	36 525	39 425
6780 Ventilasjon	145 563	0	146 100	146 100
6780 Skadedyrbekjempelse	32 000	0	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	37 532	0	33 529	23 700
6780 Kabel-tv/internett	441 374	0	452 952	452 952
Sum	908 648	100 653	972 386	902 616

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	14 563	2 175
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 423	0
Sum	42 986	2 175

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	163 439	35 585
Sum	163 439	35 585

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 7 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	67 224	0	0	99 000
Sum	67 224	0	0	99 000

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	400	0
6890 Annen kontorkostnad	1 321	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	616	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	808	0
7772 Andre gebyrer	469	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	2 250
8126 Gebyr	0	0
Sum	3 614	2 250

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	531 638	0
Sum	531 638	0

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

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	255 000	260 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	248 139	0
Årets resultat	-171 772	248 139
Egenkapital pr. 31.12	331 366	508 139

Resultat og balanse med noter for Sameiet Norrøna Apartments.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Norrøna Apartments

Styreleder	Kevin Åsli Slettmyr (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Mathias Nilssen (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Marianne Blix (sign.)	02.05.2024



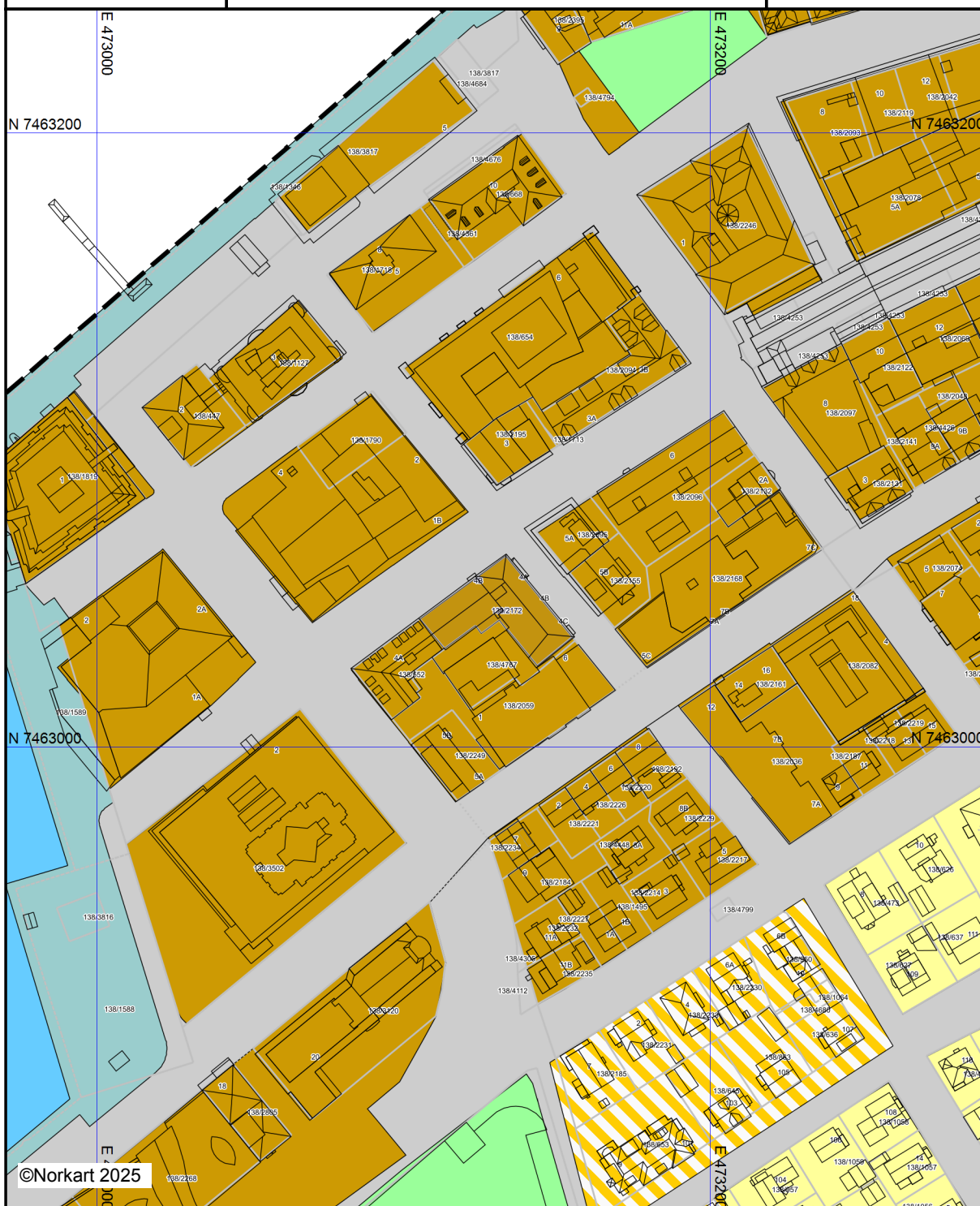
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2172/0/12
Adresse: Sandgata 4A
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2025

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2172	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Sandgata 4A, 8006 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	1 228,00 kr
Eiendomsskatt	2 804,00 kr
Vann	1 099,00 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.

Dato: 15.12.2020

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

20. 01. 2021

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

04. 02. 2021

Under K. Sak

nummer:

KS 21/9

formannskapssekretær



Reguleringsplan for kvartal 22, sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 2019018

1. Planens hensikt

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

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

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

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

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

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

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

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

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

- Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

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

2.2 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Universell utforming

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

2.4 Parkering

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

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

2.5 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

2.6 Avfallshåndtering

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

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

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

2.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

a) Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

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

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

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

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

b) Krav til radiotekniske vurderinger

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

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

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

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

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

2.8 Støy

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

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

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

2.9 Bygge- og anleggsfasen

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

2.10 Kulturminner

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

2.11 Klima

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

2.12 Grunnforhold

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

2.13 Energiforsyning

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

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.14 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

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

2.15 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeider

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

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

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

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

a) Byggehøyder

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

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

b) Byggegrense/formålsgrense mellom utbyggingsformål og fortau

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

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

Det tillates mindre justeringer av byggegrensen i byggesaken.

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

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

BKB1

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

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 10.000 m².

BKB2

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 5.450 m².

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 2.000 m².

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 1.500 m².

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

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

Tillatt bebygd areal %- BYA= 100 %.

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

4.2.1 Fortau (felt o_SF1-2)

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

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

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

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

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

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

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell.

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

5.3.1 Bevaring (felt H570_1)

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

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

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

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

5.3.2 Bevaring (felt H570_2)

Fra mønelinje mot offentlig gate

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

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

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

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

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

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

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

Fra mønelinje mot bakgård

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

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

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

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

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

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

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

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

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2172	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Sandgata 4A, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	784 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
	Områdenavn	SF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)		
Navn	Kvartal 22. Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	04.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13728/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf		
Delarealer	Delareal	756 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570_2	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	27 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Feltnavn	BKB1	
	Delareal	756 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Feltnavn	BKB2	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)		
Navn	Kvartal 22. Sentrum		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	04.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13728/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf		
Delarealer	Delareal	783 m ²	
	Formål	Parkeringshus/-anlegg	
	Feltnavn	PH	

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Norrøna Apartments mandag 13.05.2024 kl. 17:00 - Central Atrium: Dronningensgate 18 1.etg.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Kevin Slettmyr
Følgende ble valgt som møteleder: Kevin Slettmyr

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Bernt-Charles Hargaut

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 10
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 10

Dette utgjør 935 stk. av totalt 2772 stemmer.

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Årsregnskapets revisjonsberetning ettersendes da den ikke ble utstedt til sameiet i tide før utsendelse av innkalling til ordinært årsmøte.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig godkjent

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 57.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 57.000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av varamedlemmer

Sameiets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Steffen Knudsen og Patrick Sundt valgt for 1 år.

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Kevin Slettmyr valgt i 2023 for 2 år (Bolig)

Styremedlem: Mathias Nilssen valgt i 2023 for 2 år (Næring)

Styremedlem: Marianne Blix valgt i 2023 for 2 år (Bolig)

Varamedlem: Patrick Sundt valgt i 2024 for 1 år (Bolig)

Varamedlem: Steffen Knudsen valgt i 2024 for 1 år (Næring)

4.2 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite på årsmøtet.

5. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 17:50.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Norrøna Apartments

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kevin Åsli Slettmyr (sign.)	14.05.2024
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Bernt-Charles Johansen Hargaut (sign.)	14.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Norrøna Apartments mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Central Atrium.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Kevin Sletmyr*

Følgende ble valgt som møteleder: *Kevin Sletmyr*

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *Tobias Pedersen fra Nobl*

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Cathrine Vei. Sund Rønning*

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: *4*

Stemmeberettigede tilstede: *4, 910 av 2772 stemmer*

Fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede: *4, 910 av 2772 stemmer*

Tilstede fra Nobl: *Tobias Pedersen*

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Revisjonsberetningen var ikke ferdigstilt før innkallingen til årsmøtet måtte sendes ut innen for lovkravet om antall dager før årsmøtet. Revisjonsberetningen vil derfor bli ettersendt fra styret når den foreligger, før møtet.

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100.000 lagt fram som Berne forslag

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 100.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2023/2024

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak: Kevin Åslie Sleimyr

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: Marianne Blix og Marinas Nilssen

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Patrick Sundt og Steffen Knudsen

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder:	Kevin Åslie Sleimyr	2023	2 år
Styremedlem:	Marianne Blix	2025	2 år
Styremedlem:	Marinas Nilssen	2025	2 år

Varamedlem: Patrick Sundt 2025 1 år

Varamedlem: Steffen Knudsen 2025 1 år

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Inne valgt

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:

5. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 17.23

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Knut Stølty
Møteleder

Cathrine Veiesund Rønning
Protokollvitne

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Norrøna Apartments

Mandag 05.05.2025, kl. 17:00 Sted: Central Atrium

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Revisjonsberetningen var ikke ferdigstilt før innkallingen til årsmøtet måtte sendes ut innen for lovkravet om antall dager før årsmøtet. Revisjonsberetningen vil derfor bli ettersendt fra styret når den foreligger, før møtet.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kevin Åsli Slettmyr
Styremedlem, Marianne Blix
Styremedlem, Mathias Nilssen
Varamedlem, Patrick Sundt
Varamedlem, Steffen Knudsen

- 4.1 Valg av styreleder**
- 4.2 Valg av styremedlemmer**
- 4.3 Valg av varamedlemmer**

4.4 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 173 060	1 041 357	1 172 940	1 639 752
Tv/Internett		452 952	0	452 952	480 150
Kabel-tv - Internett		0	444 880	0	0
Varmtvann		181 436	159 607	460 000	300 000
SUM INNEKTER		1 807 448	1 645 844	2 085 892	2 419 902
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	4 503	0	4 503	4 503
Styrehonorar	2	57 000	0	57 000	57 000
Revisjonshonorar	3	15 400	0	9 750	16 000
Forretningsførsel		126 540	188 352	146 250	131 000
Løpende kontrakter	4	961 981	908 648	902 616	959 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	5	43 684	42 986	100 000	80 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	150 000
Forsikring	6	160 704	163 439	165 000	179 668
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	7	308 000	67 224	99 000	300 000
Energi		326 740	443 354	500 000	340 000
Andre driftsutgifter	8	6 003	3 614	12 500	7 850
SUM KOSTNADER		2 010 556	1 817 616	2 096 619	2 225 021
DRIFTSRESULTAT		-203 108	-171 772	-10 727	194 881
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Rentekostnad		67	0	0	0
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-67	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-203 175	-171 772	-10 727	194 881

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		23 335	0
Forsukdsbetaling Forsikring		179 665	160 704
Kundefordringer		250	7 670
Bankinnskudd	9	298 637	531 638
Sum omløpsmidler		501 887	700 012
SUM EIENDELER		501 887	700 012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital		255 000	255 000
Annen egenkapital	10	-126 809	76 366
Sum egenkapital	10	128 191	331 366
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forsukdsbetalt felleskostnader		45 896	73 647
Forsukdsbetalt andre fakturaer		0	7 020
Leverandørgjeld		274 922	287 978
Periodisert gjeld		31 461	0
Avsatt Strøm		21 417	0
Sum kortsiktig gjeld		373 696	368 645
Sum gjeld		373 696	368 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		501 887	700 012

Sted: _____, dato: _____

Kevin Åsli Slettmyr
Styreleder

Mathias Nilssen
Styremedlem

Marianne Blix
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på oppgjørstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 503	0
Sum	4 503	0

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	57 000	0
Sum	57 000	0

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 10.05.2023 - 13.05.2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	15 400	0
Sum	15 400	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	69 813	48 134	81 000	50 000
6360 Renhold	115 203	112 915	112 000	123 400
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	23 598	55 400	25 100	24 450
6780 Heis	28 930	21 480	22 339	22 250
6780 Kontrakter diverse	26 538	14 250	39 425	80 050
6780 Ventilasjon	148 924	145 563	146 100	154 200
6780 Skadedyrbekjempelse	0	32 000	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	96 025	37 532	23 700	24 500
6780 Kabel-tv/internett	452 952	441 374	452 952	480 150
Sum	961 981	908 648	902 616	959 000

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	14 214	14 563
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 471	28 423
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 000	0
Sum	43 684	42 986

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	160 704	163 439
Sum	160 704	163 439

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 7 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	308 000	67 224	99 000	300 000
Sum	308 000	67 224	99 000	300 000

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	400
6890 Annen kontorkostnad	40	1 321
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	677	616
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	0
7770 Bank og kortgebyrer	911	808
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 945	0
7772 Andre gebyrer	0	469
Sum	6 003	3 614

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	291 792	531 638
1966 Finanskonto	6 845	0
Sum	298 637	531 638

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

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	255 000	255 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	76 366	248 139
Årets resultat	-203 175	-171 772
Egenkapital pr. 31.12	128 191	331 366

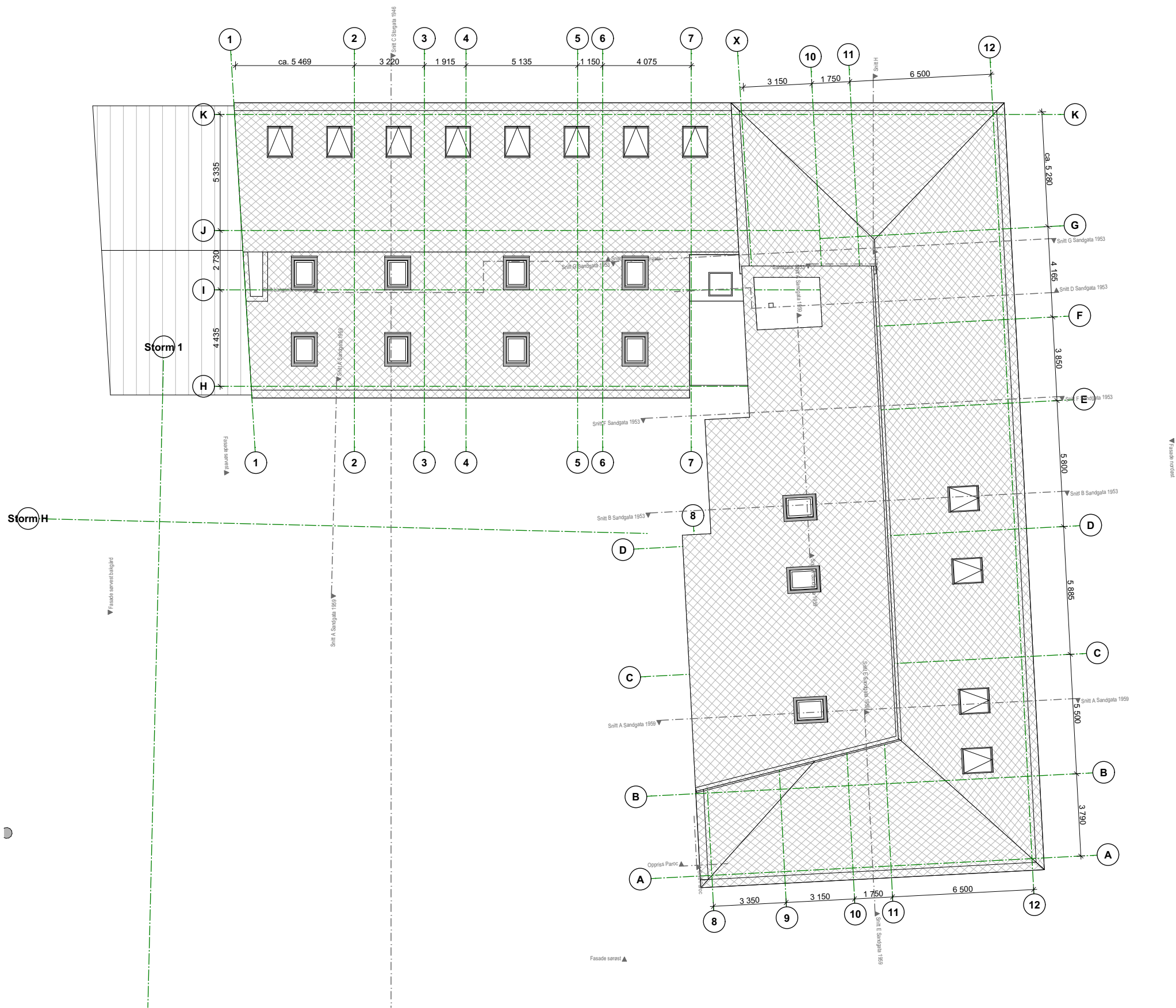
Egenkapital er under anbefalt nivå. Styret har gjort tiltak for å bedre likviditeten ved å øke felleskostnadene fra 01.01.2025.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Norrøna Apartments.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Norrøna Apartments

Styreleder	Kevin Åsli Slettmyr (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Marianne Blix (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Mathias Nilssen (sign.)	09.04.2025



FAG: A 2 1 7 0

TEGNINGSNR.: 202108 Norrøna m punktsky

REVISJON: D01

Takplan

Utskrift: 18.08.2022

D01	18.08.2022	KSB	Som bygget
C01	07.02.2022	KSB	Ajourført, arbeidstegning
Rev	06.07.2021	KSB	Tidligere akse J ulgår (ikke bærelinje), se måteref. fra 17.06.21
Dato rev	Tegn	Tekst	

BYGGHERR: **CORPONOR**

ARKITEKT: **PKA ARKITEKTER**

ENTREPRENØR: **-CONSTO**

PROSJEKT: **Norrøna Apartments**

FASE: STATUS TEGNING: **Detaljprosjekt SOM BYGGET**

TEGNET: KW	KONTR.: KSB	DATO: 26.08.2021	PROSJEKTNR.: 202108
OPPDRAGSANSV: NK	PROSJEKTANSV.: KW	MÅL: (A3) 1:200	

Takplan

FIL: 202108 Norrøna m punktsky

FAG: A 2 1 7 0

TEGNINGSNR.: 202108 Norrøna m punktsky

REVISJON: D01

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almenntillegget formål
	Almenntillegget barnehage
	Almenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntillegget kirke
	Almenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Raste plass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Buss holdeplass
	Drosje holdeplass
	Jernbane
	Flyplass/taxebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipstred
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelte i industristrek
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Handelsgartneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Almenntillegget
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Friskitsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyelsesområde
	Formyelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Institusjon
	Religionutøvelse
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell
	Industri
	Lager
	Annen næring
	Idrett
	Idrettsstadion
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badehus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate

	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Annen banegrunn - grøntareal
	Havn
	Kai
	Hovednett for sykkel
	Kollektivnett
	Kollektivtransport
	Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Energinett
	Avløpsnett
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

• • • • •	Gang-/sykkelveg - nåværende
• • • • •	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- - - - -	Gangveg - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- - - - -	Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

— — — — —	Planens begrensning
— — — — —	Faresonegrense
— — — — —	Formålsgrense
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
— — — — —	Regulert tomtegrense
≠ — — — —	Eiendomsgrense som skal oppheves
— — — — —	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Byggelinje
— — — — —	Planlagt bebyggelse
— — — — —	Bebyggelse som inngår i planen
— — — — —	Bebyggelse som forutsettes fjernet
— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Frisiktslinje
— — — — —	Regulert kant kjørebane
— — — — —	Regulert kjørefelt
— — — — —	Regulert parkeringsfelt
— — — — —	Regulert fotgjengerfelt
— — — — —	Regulert støyskjerm
— — — — —	Regulert støtemur
— — — — —	Sikringsgjerde
— — — — —	Bru
— — — — —	Tunnel
— — — — —	Målelinje/Avstandslinje
— — — — —	Vegstegning / fysisk sperre
— — — — —	Stenging av avkjørsel
— — — — —	Avkjørsel
— — — — —	Innkjøring
— — — — —	Utkjøring
— — — — —	Brukar
— — — — —	Tunnelåpning
— — — — —	Eksisterende tre som skal bevares
— — — — —	Regulert nytt tre
— — — — —	Regulert møneretning
— — — — —	Påskrift feltnavn
— — — — —	Påskrift reguleringsformål/arealformål
— — — — —	Påskrift areal
— — — — —	Påskrift utnyttning
— — — — —	Påskrift bredde
— — — — —	Påskrift radius
— — — — —	Påskrift kotehøyde
— — — — —	Påskrift plantilbehør
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

— — — — —	Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
— — — — —	Område for midlertidig bygge- og deleforbud



Leiligheter			
	Leil.	Areal	Tilgjengelig
3. Etasje			
	H0301	42,3	☒
	H0302	40,1	☒
	H0303	39,0	☒
	H0304	31,2	☐
	H0305	56,2	☒
	H0306	44,8	☒
	H0307	32,8	☒
	H0308	31,9	☒
	H0309	30,7	☒
	H0310	22,0	☐
	H0311	42,8	☐
	H0312	31,9	☒
	H0313	22,2	☐
	13	467,8 m ²	9*

(*8/12 Leil. <50m²)

5191230 - **A20-4** - Norrøna Apartments - **Rammesøknad** - Plan 3. Etasje - 2021-03-02 - 1:100 (A2)

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Leiligheter			
	Leil.	Areal	Tilgjengelig
4.Etasje			
	H0401	38,9	☐
	H0402	39,1	☐
	H0403	39,9	☐
	H0404	44,5	☐
	H0405	39,5	☒
	H0406	38,5	☒
	H0407	30,7	☐
	H0408	56,2	☒
	H0409	44,8	☒
	H0410	32,8	☒
	H0411	31,9	☒
	H0412	30,7	☒
	H0413	22,0	☐
	H0414	42,8	☐
	H0415	31,9	☒
	H0416	22,2	☐
	16	586,3 m²	8*

(*7/15 Leil. <50m²)

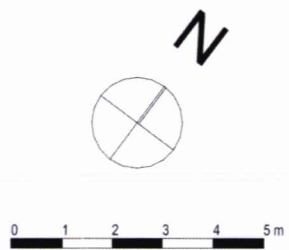
5191230 - A20-5- Norrøna Apartments - Rammesøknad - Plan 4. Etasje - 2021-03-02 - 1:100 (A2)

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

VEDLEGG B)



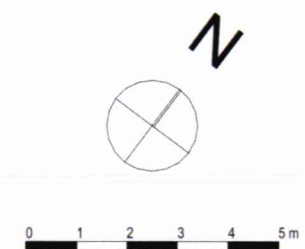
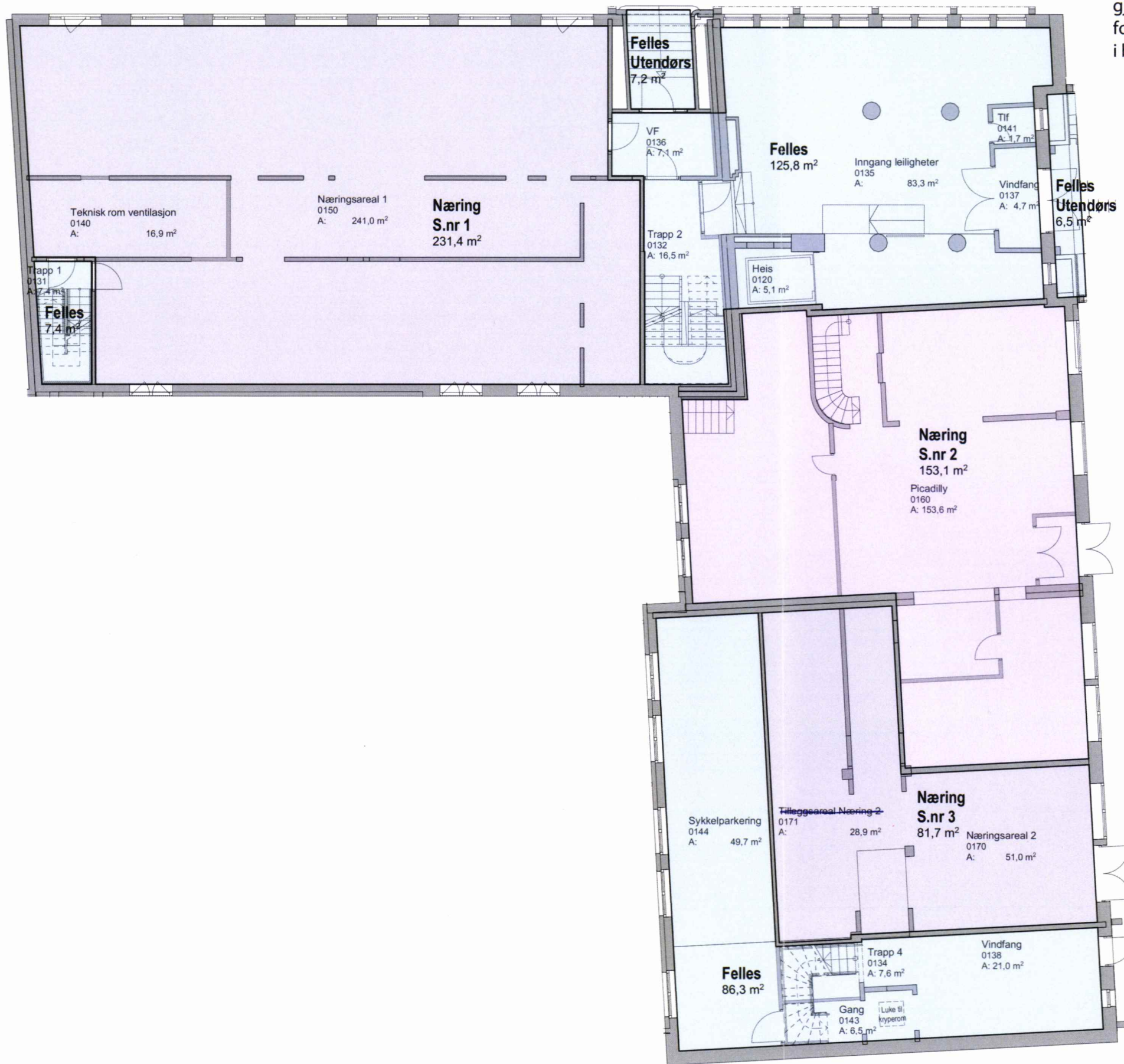
Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått

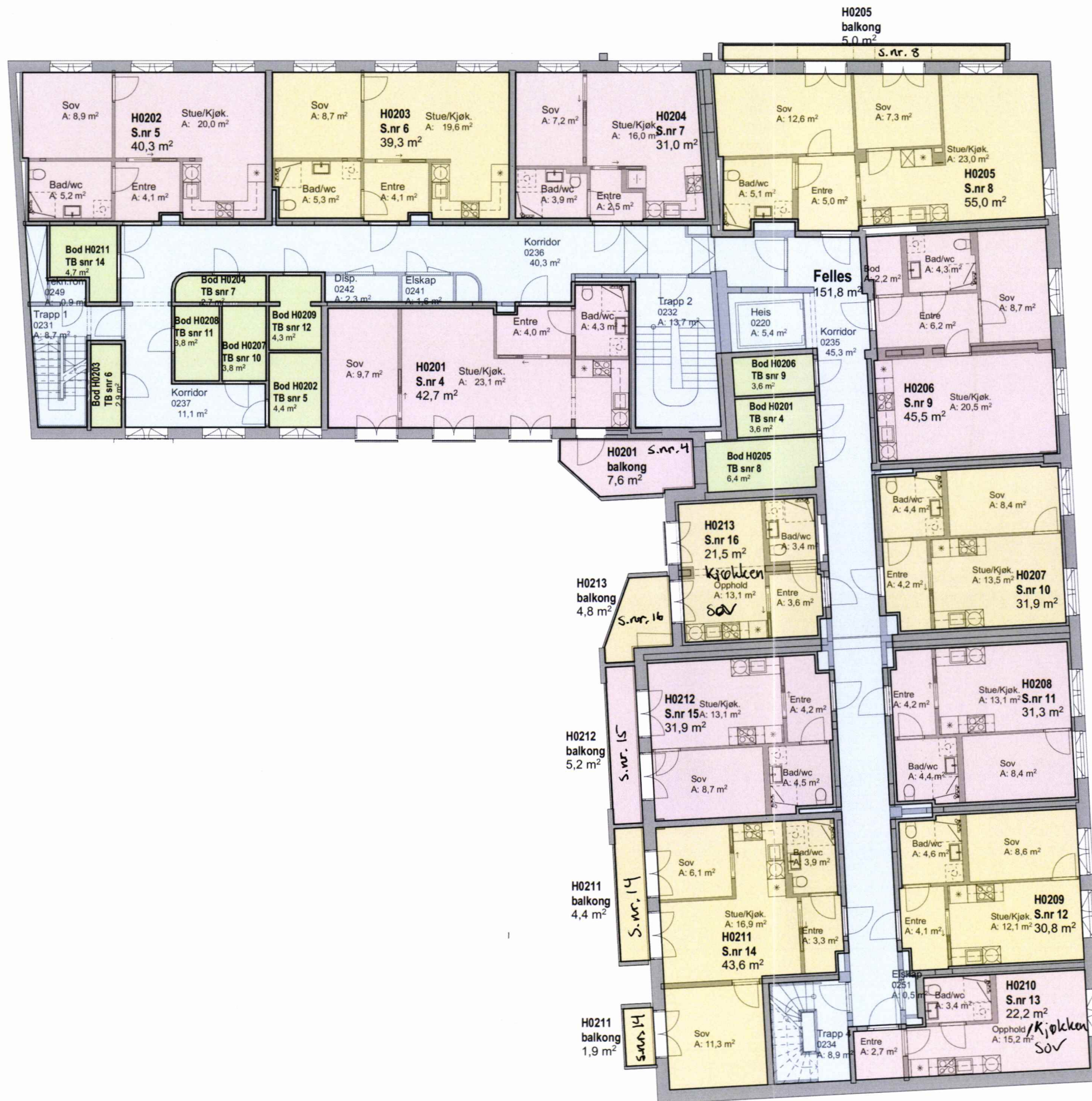


RAG:		TEGNINGSNR.:		REVISION:	
A		2 9 0 0			
FILNAVN:		202108 Norrøna m punkttsky.pln			
TEGNING:					
Kjeller seksjonering Gnr/Bnr 138/2172					
Rev		Dato rev		Tegn Tekst	
BYGGHERRE:					
CORPONOR					
ARKITEKT:					
PKA ARKITEKTER					
ENTREPRENØR:					
CONSTO					
PROSJEKT:					
Norrøna Apartments					
FASE:			STATUS TEGNING:		
Detaljprosjekt			SEKSJONERINGSTEGNING		
TEGNET:		KONTR.:		DATO:	
KSB		KW		24.08.2022	
OPPDRAGSA NSV:		PROSJEKTANSV.:		MÅL:	
NK		KW		(A3) 1:150	
PROSJEKTNR.:					
202108					
TEGNING:					
Kjeller seksjonering Gnr/Bnr 138/2172					
FIL: 202108 Norrøna m punkttsky.pln					
FAG:		TEGNINGSNR.:		REVISION:	
A		2 9 0 0			

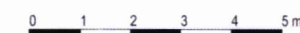
Utskrift: 24.08.2022

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått

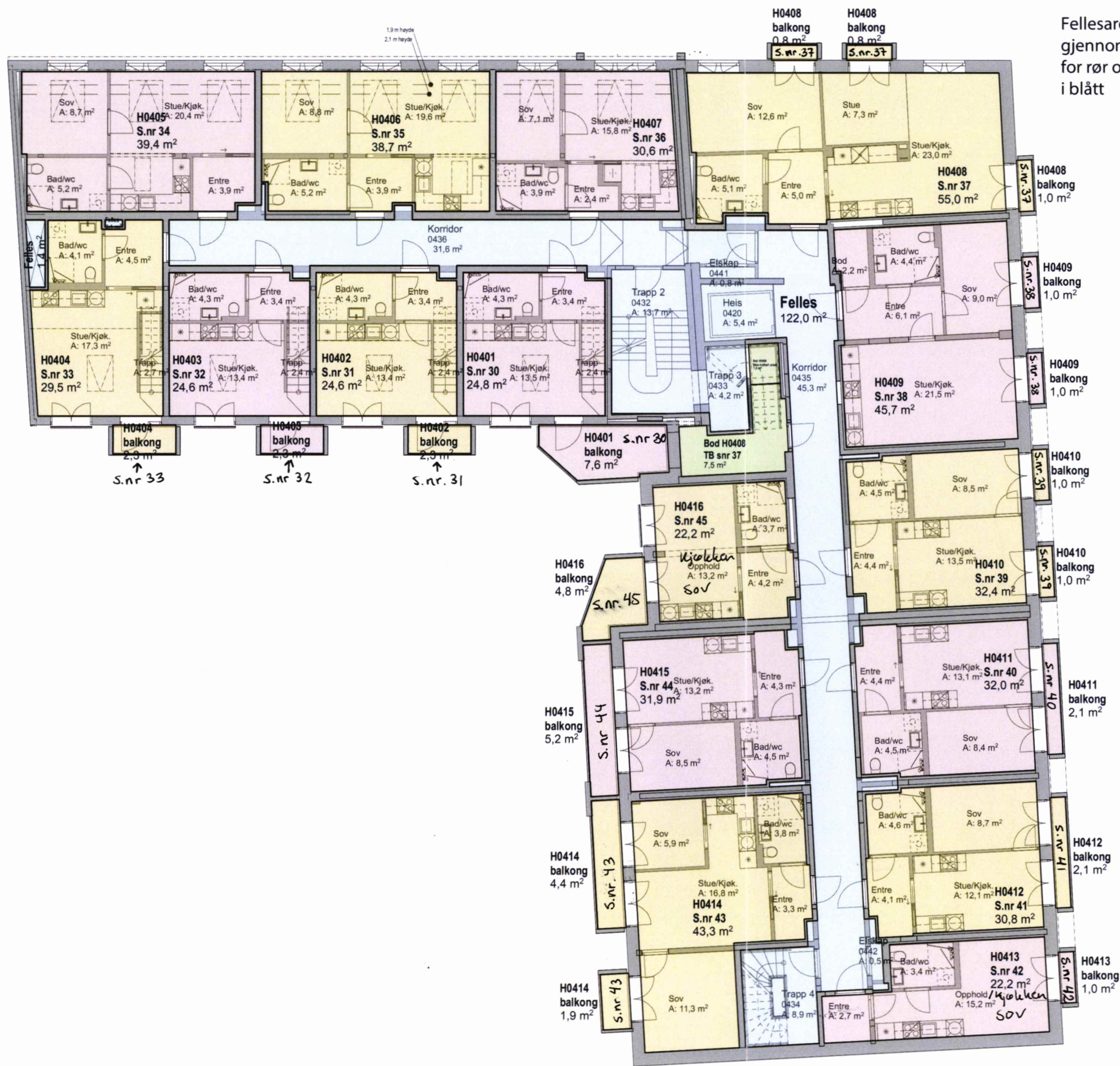




Fellesarealer, og
gjennomgående vertikal sjakter
for rør og ventilasjon er markert
i blått

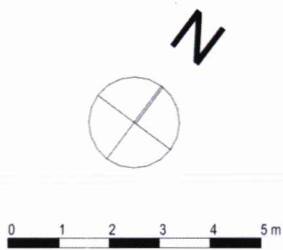
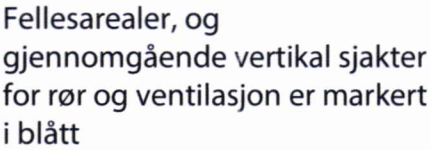


FAG:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A	2920	
FILNAVN:	202108 Norrøna m punktsky.pln	
TEGNING:	2. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
Utskrift: 24.08.2022		
Rev	Dato rev	Tegn Tekst
BYGGHERRE:		
CORPONOR		
ARKTEKT:		
PKA ARKITEKTER		
ENTREPRENØR:		
CONSTO		
PROSJEKT:		
Norrøna Apartments		
FASE:		
STATUS TEGNING:		
Detail/prosjekt SEKSJONERINGSTEGNING		
TEGNET:	KONTR.:	DATO:
KSB	KW	24.08.2022
OPPDRAGSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL (A3):
NK	KW	1:150
TEGNING:	PROSJEKTNR.:	202108
2. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172		
FIL: 202108 Norrøna m punktsky.pln	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A	2920	



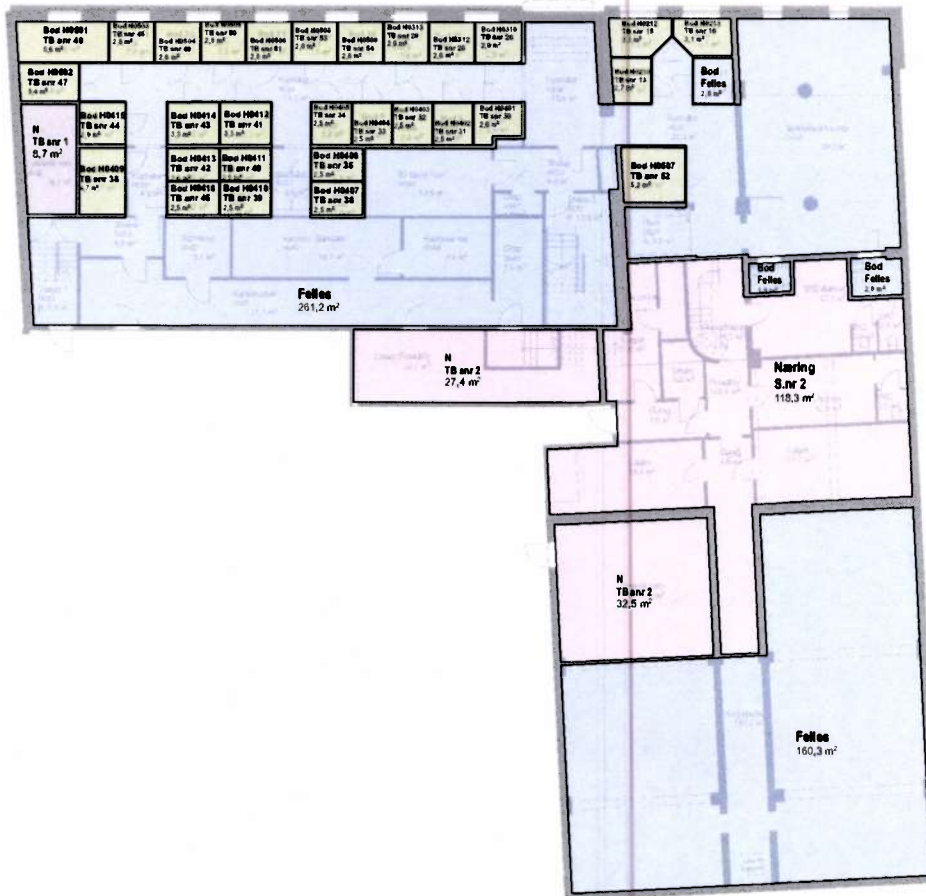
Fellesarealer, og
gjennomgående vertikal sjakter
for rør og ventilasjon er markert
i blått

FAG:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A	2940	
FILNAVN:	202108 Norrøna m punkttsky.pln	
TEGNING:	4. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
Utskrift: 24.08.2022		
Rev Dato rev Tegn Tekst		
BYGGHERRE:		
CORPONOR		
ARKITEKT:		
PKA ARKITEKTER		
ENTREPRENØR:		
-CONSTO-		
PROSJEKT:		
Norrøna Apartments		
FABE:		
STATUS TEGNING:		
Detallprosjekt SEKSJONERINGSTEGNING		
TEGNET:	KONTR.:	DATO:
KSB	KW	24.08.2022
OPPDRAKSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL (A3):
NK	KW	1:150
PROSJEKTNR.:		
202108		
TEGNING:		
4. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172		
FIL: 202108 Norrøna m punkttsky.pln	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A	2940	



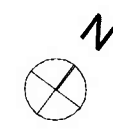
Vedlegg 2) Boder

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



The floor plan shows the following units and areas:

- HD405:** S.nr 34, 39,4 m²
- HD406:** S.nr 35, 30,7 m²
- HD407:** S.nr 36, 30,6 m²
- HD408:** S.nr 37, 55,0 m²
- HD409:** S.nr 38, 45,7 m²
- HD410:** S.nr 39, 32,4 m²
- HD411:** S.nr 40, 32,0 m²
- HD412:** S.nr 41, 30,8 m²
- HD413:** S.nr 42, 22,2 m²
- HD401:** S.nr 31, 24,6 m²
- HD402:** S.nr 32, 24,6 m²
- HD403:** S.nr 33, 20,6 m²
- HD404:** S.nr 34, 20,6 m²
- HD414:** S.nr 43, 43,3 m²
- HD415:** S.nr 44, 31,8 m²
- HD416:** S.nr 45, 22,2 m²
- HD401 balkong:** 7,6 m²
- HD402 balkong:** 2,3 m²
- HD403 balkong:** 2,3 m²
- HD404 balkong:** 2,3 m²
- HD405 balkong:** 0,8 m²
- HD406 balkong:** 0,8 m²
- HD407 balkong:** 0,8 m²
- HD408 balkong:** 1,0 m²
- HD409 balkong:** 1,0 m²
- HD410 balkong:** 1,0 m²
- HD411 balkong:** 2,1 m²
- HD412 balkong:** 2,1 m²
- HD413 balkong:** 1,0 m²
- HD414 balkong:** 1,9 m²
- HD415 balkong:** 5,2 m²
- HD416 balkong:** 4,8 m²
- Felles:** 122,0 m²
- Staircase:** 7,5 m²
- Central Corridor:** 122,0 m²





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2172	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Sandgata 4A, 8006 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8sen0121543831	6891	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3265

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.

VEDTEKTER

For

Sameiet Norrøna Apartments

(org. nr. 930 555 517)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet

1. Navn

1.1 Navn og opprettelse

(1) Eierseksjonssameiets navn er Norrøna Apartments (heretter kun benevnt Sameiet) og er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst og ved konstituerende årsmøte 11.07.2022.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 138 bnr. 2172 i Bodø kommune. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal, se vedlegg 1.

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

(3) Hver av boligseksjonene i Sameiet har en tilhørende bod. Hvilke seksjoner som har boder hvor, følger av vedlegg 2. Bodene følger den enkelte boligseksjon ved salg.

(4) Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser.

(5) Boligseksjonseierne i Sameiet har sykkelparkering i kjelleren, og 1 etasje.

(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.

1.4 Rettigheter Kvartal 22 (gnr. 138, bnr. 4767) og Sameiet The Storm (gnr. 138 bnr. 2059)

(1) Hjemmelshaver til gnr. 138, bnr. 4767 (heretter kalt Kvartal 22) er Dronningen Utvikling AS (org.nr. 921366019) og Dronningen Hotel AS (org.nr. 921150873). Hjemmelshaver til gnr. 138, bnr. 2059 (heretter kalt Sameiet The Storm) er beboerne i Sameiet The Storm (org.nr 928081052)

(2) Sameiet har i henhold til avtale eksklusiv bruksrett til takterrasse og gangbro på Kvartal 22.

(3) Sameiet plikter å inngå drifts- og vedlikeholdsavtale med til enhver tid hjemmelshavere av Kvartal 22.

(4) Sameiet har adkomstrett og bruksrett til bakgården i henhold til avtale på Kvartal 22

og Sameiet The Storm. Sameiet plikter å betale sin andel av drift og vedlikehold av bakgården til Sameiet The Storm og Kvartal 22. Sameiet The Storm har bruksrett til øvrig areal på Kvartal 22, som parkeringsplasser, boder og teknisk rom, samt adkomstrett over takterrassen på Kvartal 22 for vedlikehold og reparasjon av teknisk rom.

(5) Sameiet har rett til å føre og vedlikeholde fjernvarme- og sprinkelanlegg gjennom eiendommen Kvartal 22.

(6) De til enhver tid hjemmelshavere av gnr. 138 bnr. 2059 snr. 1 tilknyttet Sameiet The Storm har rett til å etablere gangvei over bod/sykkelparkeringen i Kvartal 22 med inngang til næringsseksjonene i Sameiet.

(7) Tinglyste rettigheter og forpliktelser ifbm. vedlikeholds- og kostnadsansvar knyttet til adkomstrett og bruksretter som beskrevet i herværende punkt vil bestå etter evt. Omorganisering, jf. punkt 1.5

1.5 Fremtidig organisering av Kvartal 22 (gnr. 138, bnr. 4767)

(1) Hjemmelshaver til Kvartal 22 har rett til å etablere en annen organisering av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767, f.eks. ved at det etableres en annen tingsrettslig struktur. Sameiet plikter å medvirke til slik omorganisering. Retten til omorganiseringen må utøves innen 16.06.2031 Retten utøves ved at det sendes melding pr e-post om valgt organisering til forretningsfører i Sameiet som meddeler omorganiseringen videre til styret i Sameiet.

(2) Dersom takterrassen og gangbro på eiendommene gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2172 sammenslås eller reseksjoneres til en egen seksjon, vil det medføre krav om hjemmelsoverføring fra eier av gnr. 138, bnr. 4767 til seksjonseierne av Sameiet, samt reseksjonering av Sameiet. Sameiet/seksjonseierne plikter å betale dokumentavgiften ifb. slik hjemmelsoverføring. Sameiet/seksjonseierne plikter videre å medvirke til vedtak i årsmøte om sammenslåing og reseksjonering, samt underskrift på nødvendige dokumenter ifb. sammenslåing og reseksjonering, herunder, egenerklæring om konsesjonsfrihet, reseksjoneringssøknad mv. En evt. sammenslåing og reseksjonering skal ikke endre stemmeandelen.

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

(4) Råderetten over takterrassen og gangbro vil bestå uavhengig av en omorganisering som beskrevet i herværende punkt.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

(6) 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) Næringsseksjonene har adkomstrett til bruk av personalinngang og varelevering/søppelhåndtering i bakgården til Sameiet The Storm.

(4) Søppelanlegg lokalisert i bakgården til Sameiet The Storm skal benyttes av boligseksjonseierne i Sameiet. Næringsseksjonene i Sameiet har rett til å plassere egne søppeldunker på angitt plassering i bakgården til Sameiet The Storm. Sameiet skal betale for sin av andel av drift og vedlikehold.

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

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

- Alle installasjoner på fasade, fellesarealer og balkong til egen boligseksjon eller næringsseksjon, herunder oppsetting/montering av fastmonterte innretninger av enhver art, parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, markiser o.l.
- Søknader om endret installasjoner i næringsseksjonene. Disse kan ikke nektes med mindre installasjonen er til påviselig ulempe eller sjenanse for boligseksjonen.
- Næringsseksjonens behov for å montere overvåkningskamera på fellesarealer. Dette kan kun nektes dersom kameraovervåkingen er i strid med personopplysningslovgivningen.

Næringsseksjon nr 1 og 3 leveres som et rålokale. Eier av disse seksjonene (per overlevering, Norrøna Hotell Eiendom AS) kan fritt ombygge seksjonene iht. gjeldende

regulering uten særskilt samtykke fra styret og/eller Sameiet. Dette rettigheten gjelder kun førstegangs ombygging fra rålokale, og ikke eventuelle fremtidige ombygginger.

(7) Eiere eller leietakere av næringsseksjon eller arealer i næringsseksjon skal søke styret skriftlig om ny eller endret fasade eller skilting. Byggets fasade er vernet, og en eventuell endring kan være søknadspliktig til Bodø kommune/vernemyndighetene. Bruk eller arbeider som nevnt i punkt (6) i næringsseksjonen med fellesarealer, som ikke påvirker boligseksjonene, kan finne sted uten at styret eller boligseksjonene underrettes spesielt om dette. Eier eller leietaker i Sameiet har (etter styrets godkjenning) selv ansvaret og risikoen for arbeid med utførelse og endring av fasaden, herunder skilting. Eier eller leietaker skal også dekke alle utgifter i forbindelse med slik endring.

(8) 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.

(9) Eiendommen har en heis til disposisjon for boligseksjonene. Drift og vedlikehold av denne heisen skal fordeles og belastes boligeierne.

3.2 Særlig om boligseksjonenes rett til bruk

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

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

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

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

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

3.3 Særlig om bruk av næringsseksjonen og næringsseksjonens bruk av visse fellesarealer

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

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

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

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

(5) Innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter har næringsseksjonen rett til å bruke sameiets eiendom utenfor næringsseksjonen til naturlig

tilknyttet næringsmessig aktivitet, herunder å:

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

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

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

3.4 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.

4. Vedlikehold

4.1 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, sikringskap 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, bortsett fra vinduer, sluker og ytterdører.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som Sameiet er ansvarlig for å

utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) 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.

(10) 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.

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

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

- a) Drift og vedlikehold av oppvarmingsanlegg for fortau. Bruken, driften og vedlikeholdet deles mellom Sameiet Norrøna Apartments, Sameiet The Storm, og Saltens Damp Eiendom AS i henhold til brøk/fordeling fastsatt av Sameiet The Storm, se vedlegg 3. Kostnadsfordelingen mot Sameiet gjelder fra innflytting/ferdigstillelse.
- b) Drift og vedlikehold av fellesareal i bakgård. Sameiet plikter å inngå felles drifts- og vedlikeholdsavtale med eiere av gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172.
- c) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- d) Skilt med byggets logo. (Per 01.07.2022 «Norrøna Hotell»)
- e) Bjelkelag
- f) Bærende vegg- og takkonstruksjoner. Takene er definert som fellesareal.
- g) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger til den enkelte seksjon
- h) Drenering
- i) Felles vann og avløpsrør, frem til offentlig påkobling
- j) Brannalarm og andre varslingsanlegg som installeres og tjener sameiet i fellesskap
- k) Vedlikehold av heis som benyttes av bolig og næringsseksjon i fellesskap, brannheis.
- l) Fjernvarmeanlegg
- m) Felles vannrenseanlegg
- n) Brannvarslingssystem, 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.

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

(1) Sameiet har iht. avtale ansvar for drift- og vedlikehold av Kvartal 22 og dette omfatter slikt som:

- a) Vedlikehold av tomt, nødvendig vedlikehold/utskiftning av fasade, bygningskropp, rør og ledninger mv. tilknyttet takterrassen, gangbro og adkomstrett.
- b) Andel av snørydding/feieing
- c) Andel av drift og vedlikehold av smelteanlegg

4.4 Samordningsplikt

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader for drift og vedlikehold

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene 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) Forsikringspremien fordeles og belastes mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter fordelingen som forsikringsselskapet har gjort i fakturaspesifikasjonen, eller etter punkt 5-1 (1). Styret kan splitte forsikringen i flere poliser, dersom det er hensiktsmessig for fordeling av forsikringspremien mellom bolig- og næringsseksjonen(e).

Egenandel ved skade som knytter seg til den enkelte seksjon, belastes seksjonen som skaden oppstår i. Ved øvrige skader fordeles egenandelen etter punkt 5-1 (1).

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

(5) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av 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 næringsseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for næringsseksjonen(e) dekkes av næringsseksjonseierne med fordeling etter egen intern arealbrøk for næringsseksjonene. Dette innebærer blant annet:
 - i. Utskifting av egne dører og vinduer, vindusvask og eventuelt vedlikehold av skilt som kun gjelder næringsdelen
 - ii. Fordelersystem knyttet til fjernvarmeanlegget
 - iii. Faste skilt og logo som er tilknyttet næringsseksjonen

- iv. Andre tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonen, herunder heis, brann- og andre typer alarmanlegg installert i næringsseksjonens interesse
- c) 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. Dette innebærer blant annet:
- i. Trapperom og korridorer tilknyttet boligseksjonene fra kjeller til 6 etasje.
 - ii. Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkongene tilknyttet boligseksjonen.
 - iii. Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
 - iv. Fordelersystemet knyttet til fjernvarmeanlegget.
 - v. Faste skilt og logo som er tilknyttet boligseksjonene (per 01.07.2022, «Norrøna Hotell»).
 - vi. Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av gangbro og takterrasse i Kvartal 22
 - vii. Kostnader tilknyttet felles søppelanlegg i bakgården.
 - viii. Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
- d) Ekstrakostnader til drift og vedlikehold som for eksempel ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art, (for eksempel matbutikk, restaurant eller lignende) dekkes av den seksjonseier som genererer slike ekstra kostnader.
- e) 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 sameiet for øvrig.

(6) 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. 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.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7.1 Mislighold

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

7.2 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.

7.3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 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.

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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.

8.3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for

forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

9.2 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. Siste frist for innlevering av saker til behandling skal normalt ikke være kortere enn 5 dager før årsmøtet. Varsel og saker til behandles kan oversendes elektronisk.

(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.

9.3 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 9-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, inntil to representanter fra Sameiet The Storm og Kvartal 22, 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.

9.6 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.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(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.

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

9.8 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 sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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.

9.9 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.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9.11 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. 5.

9.12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10. Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører

(2) Sameiet er forpliktet til å benytte Boligbyggerlaget NOBL som forretningsfører i minst 60 måneder. Avtalen er uoppsigelig i denne perioden. Kontraktsperioden gjelder fra innflytterdato. Etter bindingstiden utløp løper forretningsførselen i henhold til signert forretningsførerkontrakt

11. 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.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

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



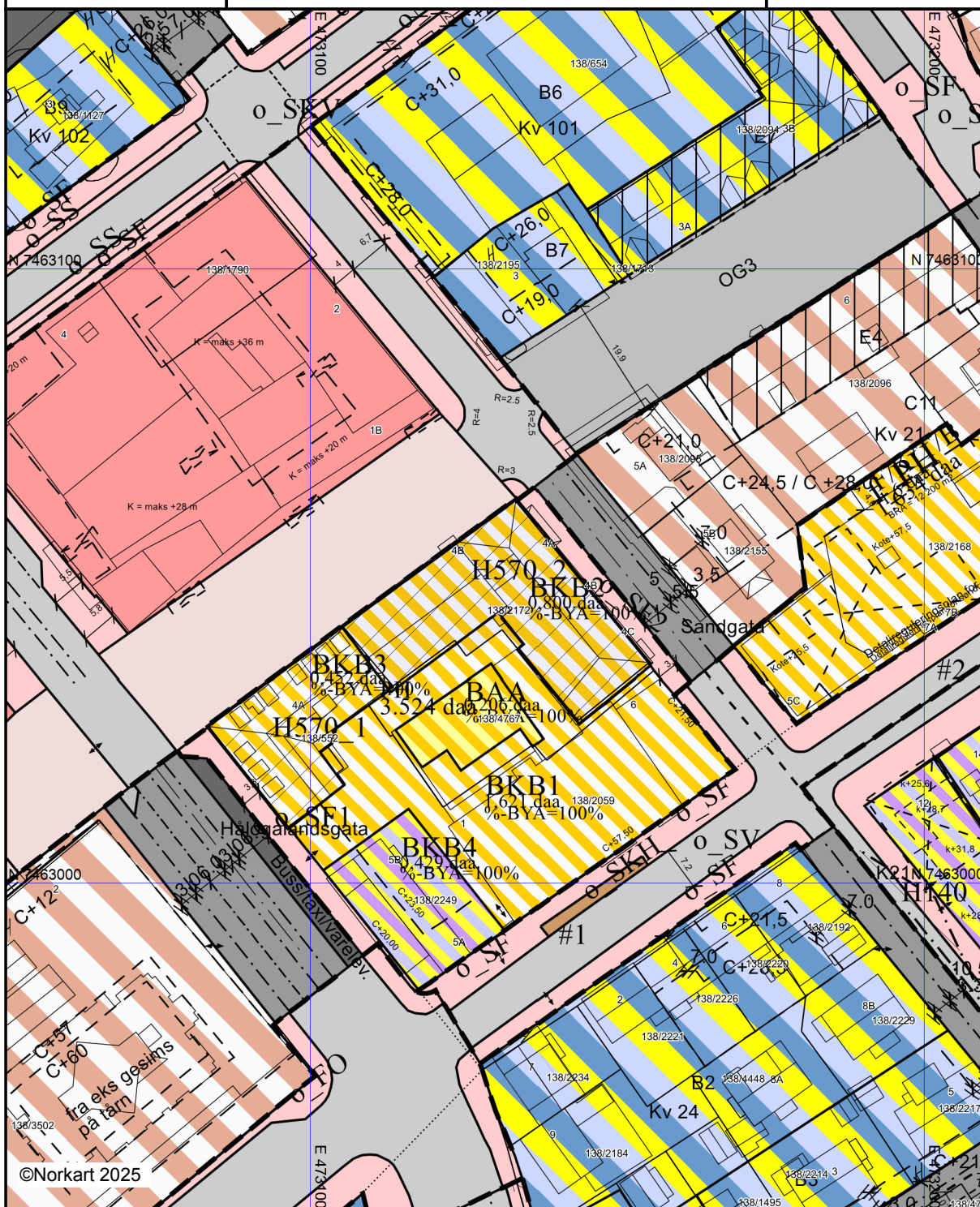
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2172/0/12
Adresse: Sandgata 4A
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1000

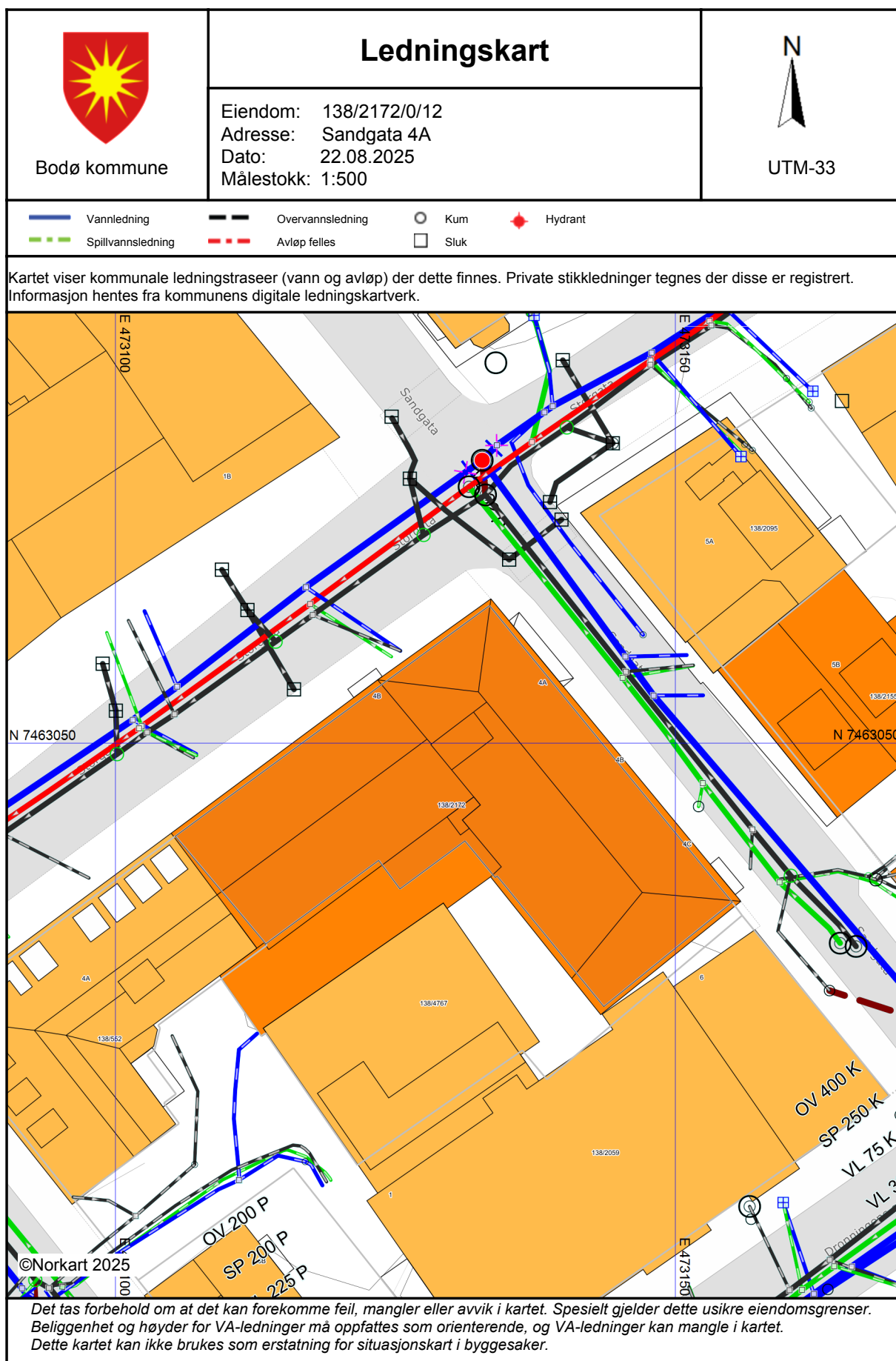


UTM-33



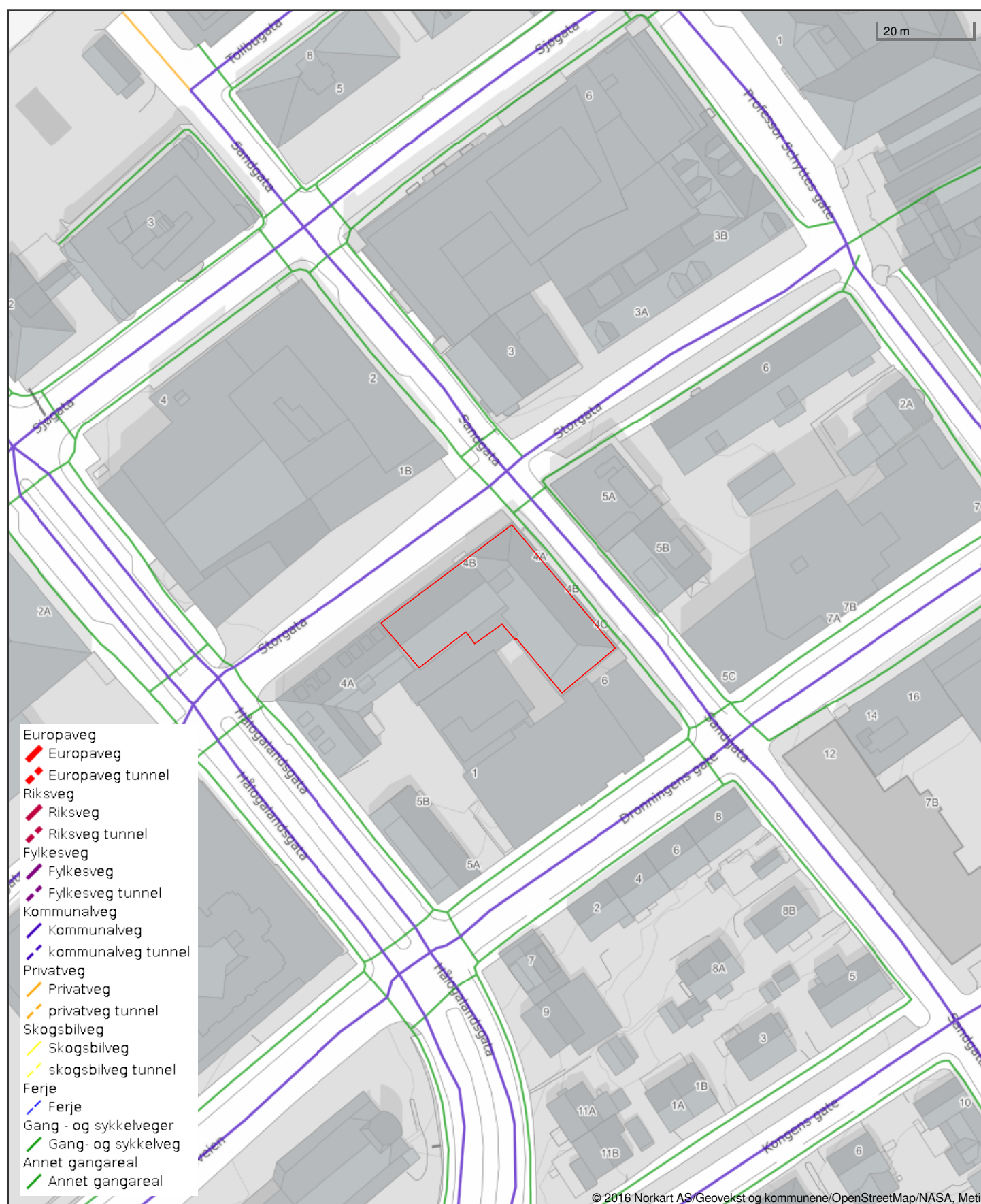
©Norkart 2025

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





Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2172//



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.