Kongens gate 7B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	1 min 0.1 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	10 min 0.9 km
Bodø lufthavn	17 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min

Ladepunkt for el-bil

Nedre torg	3 min
Torggarasjen Bodø Energi AS	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

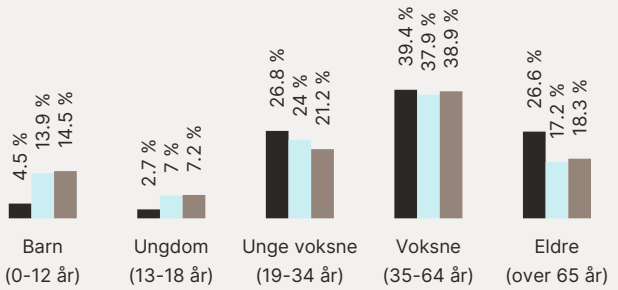
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1... 21 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	3 min
Eurospar Koch Bodø	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

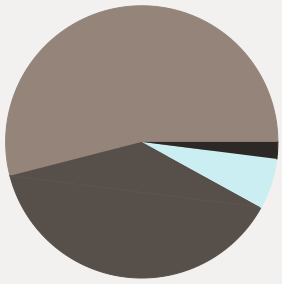
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100

Sport

Aspåsen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Asphaugen videregående skole ... Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Feel24 Balanse	3 min
SKY Fitness Bodø	3 min

Boligmasse

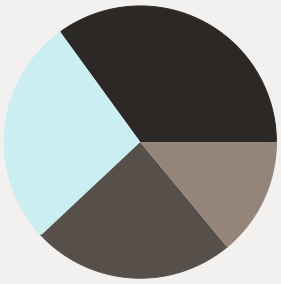


- 2% enebolig
- 6% rekkehus
- 54% blokk
- 38% annet

Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset	4 min
Boots apotek Sentrumsgården	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 27% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Familiesammensetning

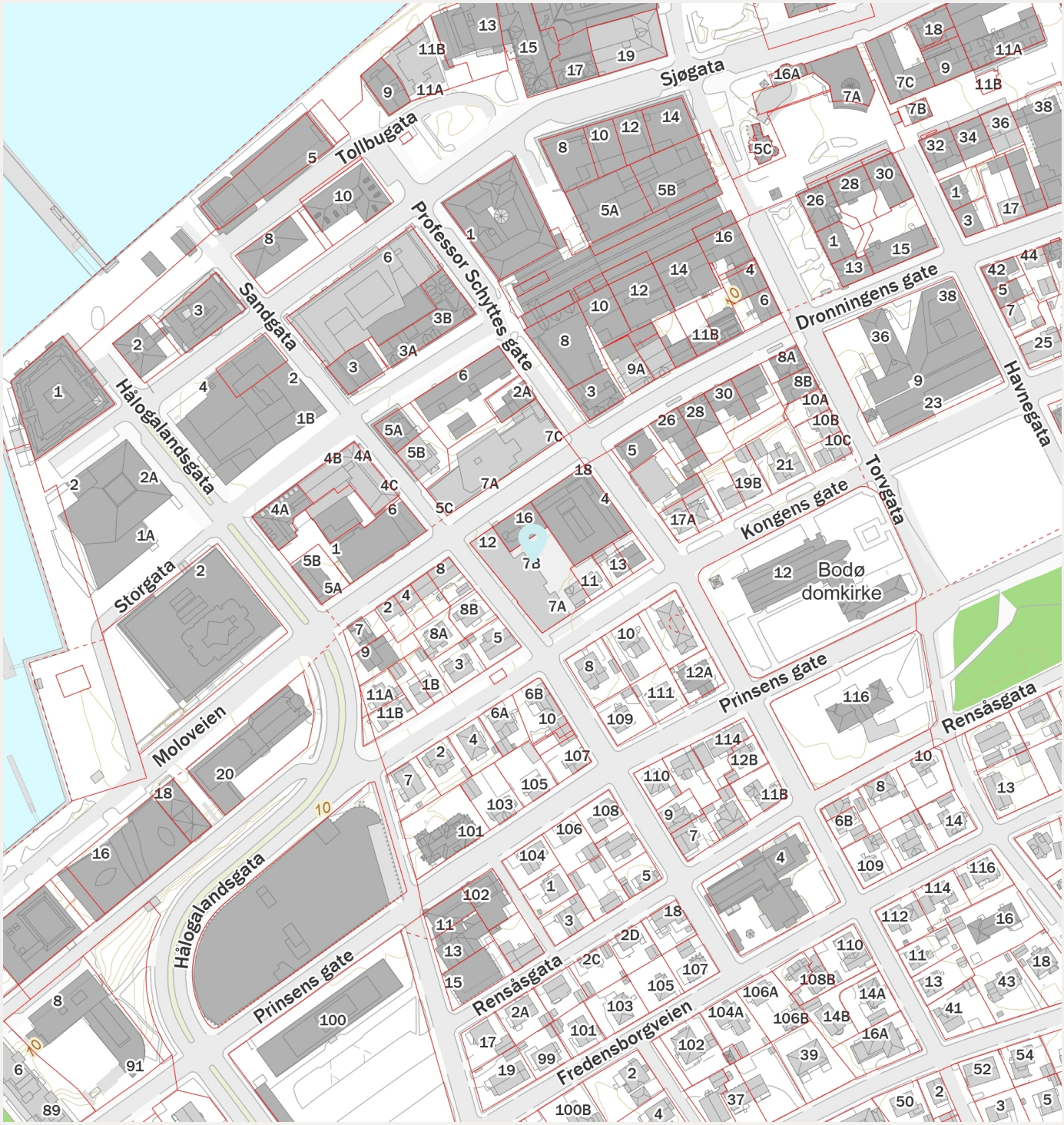


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kongens gate 7B
8006 BODØ
Gnr./Bnr.: 138/2036
Seksjonsnr. : 20
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 39 m²

Totalt bruksareal (BRA): 39 m²

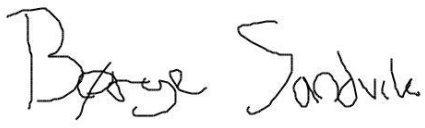
Befaring

Befaringsdato: 11.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Børge Sandvik

Mobil: 47258430

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.04.2025
Referansenummer	15070416
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-25-0015-
Hjemmelshaver/selger	Mathias Scheitz/SCHEITZ INVEST AS
Bygningssakkyndig inspektør	Børge Sandvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	17.04.2025 20:00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kongens gate 7B
Postnummer/sted	8006 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	138/2036
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i Kongens gate 7b, Bodø kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, brostein, diverse beplantninger og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Gang, bad, kjøkken og stue/sovealkove.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
Øvrige rom - 2. etg		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg	30	3	6	39	
	Gang, bad, kjøkken og stue/sovealkove.	Bod kjeller.	Innglasset balkong.		
SUM	30	3	6	39	
	Total bruksareal: 39 m²				

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 30 m2 P-rom og 9 m2 S-rom.

Balkong i 2. etasje oppmålt til 6 m2 (TBA).

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med Arens kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - 2. etg

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Det registreres stedvise riper i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i gang. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Etasjeskiller - 2. etg

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Hovedstoppekran er plassert gang.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i gang.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i taket i gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

Radon

TGIU	Radon		Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Balkongdør (skyvedør) med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2021).
Utvendig kledd med metallplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong mot sørvest.

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 6 m2.
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner.
Rekkverk av metall og glass med skyvbare glassfelter.
Balkongen har utebelysningog utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Støpt plate på mark.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU Byggegrunn | Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og gang er takhøyden målt til 2,20-2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21. meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.02.2023, arbeidene gjelder "El installasjon og EL design av leilighet H0205 iht. beskrivelse".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Bodø AS	Oppdragsnr.	93250015
Adresse	Kongens gate 7B		
Postnr.	8006	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	SCHEITZ INVEST AS
Selger 2 Fornavn	Mathias	Etternavn	Scheitz

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/04/2025 18:26:46 (EES-versjon: 3)

Boligopplysninger:

Sameiet Konsept B
Kongens gate 7 B
8006 BODØ

Vår ref.: 707/20
Type: Sameie
Eiere: Scheitz Invest AS

Organisasjonsnr: 930 812 889 **Seksjonsnr:** 20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 195**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold - brøk	680
	Fellesutgifter - Lik fordeling	515

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 334
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	107 324

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 03.04.2025

Utestående saldo: **1 195**

Felleskostnader:	1 195	Restanse:	1 195
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	1 448	Andre inntekter:	0
Annen formue:	6 572	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 138/2036 - seksjon:20
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92272943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0205

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms

Fasiliteter:

Ved eierskifte må megler gi beskjed til selger om å kontakte Lyse Energi/Smartly for å få overført målere på ny eier.

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

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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.

Boligopplysninger:

Sameiet Konsept B
Kongens gate 7 B
8006 BODØ

Vår ref.: 707/20
Type: Sameie
Eiere: Scheitz Invest AS

Organisasjonsnr: 930 812 889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Konsept B

Org. nr. 930 812 889

Sist endret ved årsmøte 12.06.24

§ 1

Sameiets navn, adresse og registrering.

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

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

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen. Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

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

§ 4

4.1 Generelt om rettslig råderett og bruken av seksjonene og fellesarealene

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

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

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

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

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

4.2 Utleie eller utlån av seksjon

I forbindelse med eventuell utleie/utlån av bolig, næring eller garasje – skal leietaker/låntaker alltid godkjennes av styret.
Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes det blant annet at det er sannsynlig at leietaker/låntaker ikke innretter seg etter eierseksjonsloven, naboloven m.m., vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiet. Videre regnes det som saklig grunn dersom det foreligger forhold som gjør det sannsynlig at utleie/utlån til den aktuelle leietaker/låntaker vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd..

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

Ved utleie eller utlån utover 30 døgn skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager/låntaker må godkjennes av styret før innflytting.
Gebyr for behandling av søknad kr. 1200.- må innbetales før søknad blir behandlet.
Gebyret inkluderer styrebehandling av søknad, og innmelding i styreportal og bestilling av nye postkasseskilt dersom søknad blir godkjent…

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

4.3 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

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

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

4.4 Rettslig disposisjonsrett over boder

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

4.5 Bruk av næringsseksjon forretning

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

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

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

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

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

§ 5

Enerett til bruk av deler av eiendommen

5.1 Innledning

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

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

Inngangspartier til boligene i Konsept B inne, ute og inngangsdører til boligene, ganger, korridorer, trapper, heiser og rømningstrapper som kun betjener boligene, fellesrom i boligetasjene, arealer for sykkelparkering til boliger, felles uteareal på plan 1, rom for avfallshåndtering til boligene og felles bodarealer, adkomstareal for boligene fra

parkeringsareal til inngangsdør m.m. Fellesarealer beregnet kun til bruk for boligseksjonene i Konsept B fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

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

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

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

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

Næringsseksjonen skal etablere avfallshåndtering og varelevering innenfor egen næringsseksjon, alternativt benytte avfallsrom i nabobygget Dronningensgate 14 iht. egen avtale. Alternativt skal næringsseksjonen likevel ha rett til å ha en 750 liters avfallsdunk i avfallsrommet til boligseksjonene, alternativt benytte undergrunnen anlegg på kommunal grunn dersom avfallsrom ikke blir etablert eller tillatt benyttet.

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

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

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

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

5.1.4 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon bunker

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

5.2 Diverse

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

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

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

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Det samme gjelder utvendige lamper til

den enkelte boligenhet, endring av utvendige farger, etc., som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

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

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

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

5.3. Ordensregler

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

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

Dersom ordensregler fastsatt av sameiet ikke overholdes vil dette medføre følgende konsekvenser; Jf. §38 i eierseksjonsloven «*Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel med vesentlig mislighold av sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen».* Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det gjelder fravikelse etter §39 jf. eierseksjonsloven.

5.4. Reklame og profilering

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

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

5.5 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 6

Vedlikehold

6.1 Sameiernes vedlikehold av bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Sameiets fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 7

Kostnads- og inntektsfordeling

7.1 Felleskostnader

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

Felleskostnader for eierseksjonssameiet som fordeles etter sameiebrøk vil blant annet være

- Forsikring for øvrige arealer enn boligseksjon i Kongens gate 9.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Styrehonorar
- Kostnader forbundet med felles skadedyrbekjempelse.
- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal
- Kostnader tilknyttet eventuelt øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 7.2 til 7.5, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og vedlikehold av eventuelle andre utomhus arealer enn nevnt i pkt. 5.1.1 til 5.1.4.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fortausvarme i Dronningensgate.
- Vedlikehold og utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikeholde og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Eventuell konsulentbistand, juridisk bistand e.l. som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

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

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

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

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

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

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.1
- Kostnader forbundet med drift- og vedlikehold iht. punkt 6.2
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg.
- Kostnader til varmt tappevann for boligseksjonene.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for boligseksjonene.
- Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av heiser
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene. Kostnader (utgifter) forbundet med bevist feil sortering av avfall tilknyttet den enkelte seksjon kan belastes seksjons eier.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 5.1.1.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige betjener boligseksjonene, herunder felles utearealer på plan 1 med utstyr/lekeapparater.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonene.
- Kostnader tilknyttet falsk brannalarm og mangelfull gjennomføring av prosedyre for avmelding av brannalarm medfører dette at kostnaden for utrykning fra brannvesenet belastes seksjonseier.

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

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

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

7.3 Eieren av næringsseksjon forretning skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.2, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold iht. 6.3.

- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- Vindusvask tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen og arealer nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonen.

- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.
- Eventuelle kostnader forbundet med bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og varmt vann for næringsseksjonen.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for næringsseksjonen, med mindre hver seksjon har eget abonnement.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder for næringsseksjonen.
- Kostnader tilknyttet falsk brannalarm og mangelfull gjennomføring av prosedyre for avmelding av brannalarm medfører dette at kostnaden for utrykning fra brannvesenet belastes seksjonseier.

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

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

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

7.5 Eier av næringsseksjon bunker skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

7.7 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling

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

7.8 Inntekter

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

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles etter sameiebrøken.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

a) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

d) endring av bruksretter, jf. vedtektene § 5.

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

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

§11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styremøte

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

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

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

§ 13

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 15

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 16

Mindretallsvern

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

§ 17

Ladepunkt for el-bil

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

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

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

§ 18

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 19

Eierseksjonsloven

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

§ 20

Rettigheter og forpliktelser for naboeiendommer

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

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

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

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

-o0o-

30.mai 2024

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KONSEPT B

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.
Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.
Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.
Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger og garasje er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesanlegg og dette gjelder også garasjen.
Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Låsing.

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

6. Garasje/parkering

Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l.
Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket.
Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.
Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon og sluker ikke er dimensjonert for dette.
Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.
Seksjonseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for ladding av bil.

7. Avfall

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

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.
Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.

10. Energiavlesning

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

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

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

11. Grilling

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

12. Generelt

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.
Dette kan meldes inn til sameiets emailadresse: konseptb@mittnobl.no

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konsept B onsdag 12.06.2024 kl. 17:00 - Sjøgata 21 – 1 etasje ved Salmon Center Bodø.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Rasmus Kolberg
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ivar Skonseng

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: 7
Stemmeberettigede tilstede: 18
Fullmakter: 12
Totalt antall stemmeberettigede: 18 (13096) 40,79 % representert.

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

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. 55.000

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 55.000
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/24

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Rasmus Kolberg er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Rasmus Kolberg valgt for 1 år.

4.2 Valg av styremedlem

Per Øyvind Sjong ønsker å fratre sitt verv.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Thomas Aaserud Pedersen velges som nytt styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Ingen varamedlemmer på valg.

Vedtak:
Saken utgår.

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

Styreleder: Rasmus Kolberg, 2024, 1 år.

Styremedlem: Thomas Aaserud Pedersen, 2024, 2 år.

Styremedlem: Martin Tjærandsen, 2023, 2 år.

Styremedlem: Kristian Sørmo, 2023, 2 år.

Styremedlem: Geir Bjarne Hansen, 2023, 2 år.

Varamedlem: Frode Andresen, 2023, 2 år.

Varamedlem: Karoline Barne, 2023, 2 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Endring av vedtektenes § 4-1 og 4-2

Styret i sameiet ønsker å presisere i vedtektene reglementet rundt utleie eller utlån av

seksjon. Dette for at styret kan få en bedre oversikt over hvem som leier ut og hvem som er leietaker.

Disse to siste avsnittene i § 4-1 blir dratt ned og bakes inn i § 4-2 som omhandler utleie:

I punkt 4-1 lyder disse:

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

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

Nytt punkt 4-2 Utleie eller utlån av seksjon

I forbindelse med eventuell utleie/utlån av bolig, næring eller garasje – skal leietaker/låntaker alltid godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes det blant annet at det er sannsynlig at leietaker/låntaker ikke innretter seg etter eierseksjonsloven, naboloven m.m., vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiet. Videre regnes det som saklig grunn dersom det foreligger forhold som gjør det sannsynlig at utleie/utlån til den aktuelle leietaker/låntaker vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd..

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

Ved utleie eller utlån utover 30 døgn skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager/låntaker må godkjennes av styret før innflytting. Gebyr for behandling av søknad kr. 1200.- må innbetales før søknad blir behandlet. Gebyret inkluderer styrebehandling av søknad, og innmelding i styreportal og bestilling av nye postkasseskilt dersom søknad blir godkjent…

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

SE VEDLAGTE VEDTEKTER.

Endring av vedtektene krever 2/3dels flertall fra årsmøtet.

Vedtak:
Endringen i vedtektenes § 4-1 og 4-2 beskrevet ovenfor, enstemmig vedtatt.

5.2 Grensejustering - Kjøp av tilleggsareal

I forbindelse med bygging av prosjektet har fundamenteringen vært plassert utenfor opprinnelig grense. Dette for å ikke fundamentere på bunkers.

Utdrag fra saksbehandler på Grunn og eiendomsutvikling i Bodø kommune:

I forbindelse med salg av tilleggsareal til kvartal 25 konsept B og grensejustering av arealet må sameiet samtykke til dette. Ferdigattest for bygningsmasse er avhengig av at salget gjennomføres.

10 kvadratmeter av bygningsmasse er bygget på kommunalgrunn og dette arealet skal selges til prosjektet. Utbygger dekker kostnadene med overdragelsen av arealet. Styret må legge frem saken for deres seksjonseiere ved årsmøte evt. ekstraordinært møte.

Se vedlagt kjøpskontrakt.

Vedtas med 2/3dels flertall fra årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Konsept B vedtar kjøp av tilleggsareal (gnr 138, bnr 2036 fra Bodø kommune på ca 10 kvm. Enstemmig vedtatt.

5.3 Informasjon angående 1. års befaring, fellesarealer

Dersom noen seksjonseiere/beboere har noen anmerkninger, bes dette innmeldes styret innen årsmøtet.

Vedtak:
Orientering ble gjort under årsmøtet.

5.4 Orientering - Filteravtale, ventilasjonsanlegg

Vedtak:
Styret orienterte angående inngåelse av avtale for leveranse av filter til ventilasjonsanleggene.

5.5 Orienteringssak - Status utvendig renovasjon

Vedtak:
Styreleder orienterte angående utvendig renovasjon.

5.6 Orientering - Innspill til utvikling av fellesarealer både innendørs og utendørs

Styret ønsker innspill fra beboere og seksjonseiere på utvikling av fellesarealer både innendørs og utendørs. (styret ønsker å fremme forslag om vegg dekor/fotografier i korridorer og trappeoppgang)

Vedtak:
Saken ble orientert og diskutert mellom seksjonseierne på årsmøtet.

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18.05

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Konsept B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	13.06.2024
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Ivar Skonseng (sign.)	12.06.2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Konsept B

Onsdag 12.06.2024, kl. 17:00 Sted: Sjøgata 21 – 1 etasje ved Salmon Center Bodø

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

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

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 Rasmus Kolberg, valgt 2023 for 1 år.
Styremedlem Martin Tjærandsen, valgt 2023 for 2 år.
Styremedlem Kristian Sørmo, valgt 2023 for 2 år.
Styremedlem Geir Bjarne Hansen, valgt 2023 for 2 år.
Styremedlem Per Øyvind Sjong, valgt 2023 for 2 år.
Varamedlem Frode Andresen, valgt 2023 for 2 år.
Varamedlem Karoline Barne, valgt 2023 for 2 år.

4.1 Valg av styreleder

Rasmus Kolberg er på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Per Øyvind Sjong ønsker å fratre sitt verv.

Forslag til vedtak: Thomas Aasrud Pedersen velges som nytt styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Ingen varamedlemmer på valg.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Endring av vedtektenes § 4-1 og 4-2

Styret i sameiet ønsker å presisere i vedtektene reglementet rundt utleie eller utlån av seksjon. Dette for at styret kan få en bedre oversikt over hvem som leier ut og hvem som er leietaker.

Disse to siste avsnittene i § 4-1 blir dratt ned og bakes inn i § 4-2 som omhandler utleie:

I punkt 4-1 lyder disse:

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

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

Nytt punkt 4-2 Utleie eller utlån av seksjon

I forbindelse med eventuell utleie/utlån av bolig, næring eller garasje – skal leietaker/låntaker alltid godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes det blant annet at det er sannsynlig at leietaker/låntaker ikke innretter seg etter eierseksjonsloven, naboloven m.m., vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiet. Videre regnes det som saklig grunn dersom det foreligger forhold som gjør det sannsynlig at utleie/utlån til den aktuelle leietaker/låntaker vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd..

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

Ved utleie eller utlån utover 30 døgn skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager/låntaker må godkjennes av styret før innflytting. Gebyr for behandling av søknad kr. 1200.- må innbetales før søknad blir behandlet. Gebyret inkluderer styrebehandling av søknad, og innmelding i styreportal og bestilling av nye postkasseskilt dersom søknad blir godkjent…

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

SE VEDLAGTE VEDTEKTER.

Endring av vedtektene krever 2/3dels flertall fra årsmøtet.

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektenes § 4-1 og 4-2 beskrevet ovenfor vedtas.

5.2 Grensejustering - Kjøp av tilleggsareal

I forbindelse med bygging av prosjektet har fundamenteringen vært plassert utenfor opprinnelig grense. Dette for å ikke fundamentere på bunkers.

Utdrag fra saksbehandler på Grunn og eiendomsutvikling i Bodø kommune:

I forbindelse med salg av tilleggsareal til kvartal 25 konsept B og grensejustering av arealet må sameiet samtykke til dette. Ferdigattest for bygningsmasse er avhengig av at salget gjennomføres.

10 kvadratmeter av bygningsmasse er bygget på kommunalgrunn og dette arealet skal selges til prosjektet. Utbygger dekker kostnadene med overdragelsen av arealet. Styret må legge frem saken for deres seksjonseiere ved årsmøte evt. ekstraordinært møte.

Se vedlagt kjøpskontrakt.

Vedtas med 2/3dels flertall fra årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Konsept B vedtar kjøp av tilleggsareal (gnr 138, bnr 2036 fra Bodø kommune på ca 10 kvm.

5.3 Informasjon angående 1. års befaring, fellesarealer

Dersom noen seksjonseiere/beboere har noen anmerkninger, bes dette innmeldes styret innen årsmøtet.

5.4 Orientering - Filteravtale, ventilasjonsanlegg

5.5 Orienteringssak - Status utvendig renovasjon

5.6 Orientering - Innspill til utvikling av fellesarealer både innendørs og utendørs

Styret ønsker innspill fra beboere og seksjonseiere på utvikling av fellesarealer både innendørs og utendørs. (styret ønsker å fremme forslag om vegg dekor/fotografier i korridorer og trappeoppgang)

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
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		578 715	0	606 108	876 325
Leieinntekter garasjer		42 000	0	50 400	50 400
Strøm el-bil		14 889	0	0	13 000
Fellesutgift lik fordeling		301 747	0	322 572	421 068
Andre driftsinntekter		245 000	0	0	0
SUM INNTEKTER		**1 182 351**	**0**	**979 080**	**1 360 793**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	0	4 400	5 925
Styrehonorar	2	0	0	55 000	75 000
Revisjonshonorar	3	0	0	14 900	15 500
Forretningsførsel		87 780	0	135 100	155 700
Løpende kontrakter	4	306 105	0	278 432	404 268
Andre honorar og innleide tjenester	5	13 147	0	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	72 010	0	50 000	60 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	104 000
Forsikring	7	142 077	0	120 000	161 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	85 350	0	0	225 000
Energi		40 857	0	135 000	140 400
Felleskostnader		11 813	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	13 099	0	5 000	14 000
SUM KOSTNADER		**772 237**	**0**	**897 832**	**1 360 793**
DRIFTSRESULTAT		**410 114**	**0**	**81 248**	**0**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Rentekostnad		205	0	0	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**-205**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**409 909**	**0**	**81 248**	**0**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		44 984	0
Forskuddsbetaling Forsikring		12 098	0
Kundefordringer		17 866	0
Bankinnskudd	10	452 789	0
Sum omløpsmidler		**527 737**	**0**
SUM EIENDELER		**527 737**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		409 909	0
Sum egenkapital	**11**	**409 909**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 846	0
Leverandørgjeld		112 852	0
Avsatt Strøm		130	0
Sum kortsiktig gjeld		**117 828**	**0**
Sum gjeld		**117 828**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**527 737**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Rasmus Kolberg Styreleder	Per Øyvind Sjong Styremedlem	Geir Bjarne Hansen Styremedlem
Martin Tjærandsen Styremedlem	Kristian Gillebo Sørmo 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.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	0	0
Sum	**0**	**0**

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

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	0	0	40 000	52 000
6360 Renhold	118 650	0	62 400	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 751	0	0	40 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	0	0	0	7 700
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	20 000	0	0	0
6780 Heis	33 728	0	30 000	47 000
6780 Kontrakter diverse	0	0	10 000	32 000
6780 Vakthold/brannsikring	54 135	0	60 000	43 000
6780 Kabel-tv/internett	69 841	0	76 032	62 568
Sum	306 105	0	278 432	404 268

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	13 147	0
Sum	**13 147**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	32 084	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 926	0
Sum	**72 010**	**0**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	142 077	0
Sum	**142 077**	**0**

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 8 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	83 226	0	0	0
7760 Eiendomsskatt	2 124	0	0	0
Sum	85 350	0	0	225 000

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	477	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	10 646	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	714	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	765	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	428	0
7772 Andre gebyrer	69	0
Sum	**13 099**	**0**

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	451 739	0
1966 FINANSKONTO	1 050	0
Sum	**452 789**	**0**

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

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
Årets resultat	409 909	0
Egenkapital pr. 31.12	**409 909**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konsept B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konsept B

Styreleder	Rasmus Kolberg (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Martin Tjærandsen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Per Øyvind Sjong (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Kristian Gillebo Sørmo (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Geir Bjarne Hansen (sign.)	03.05.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Konsept B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Konsept Bs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: LECGE-KE6CC-2KD1Q-71BJ7-Z8YLZ-HT8BN

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LECGE-KE6CC-2KD1Q-71BJ7-Z8YLZ-HT8BN

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-09 21:13:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LECGE-KE6CC-2KD1Q-71BJ7-Z8YLZ-HT8BN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDTEKTER

for

Sameiet Konsept B

Org. nr. 930 812 889

Rev. 27.05.2024

§ 1

Sameiets navn, adresse og registrering.

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

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

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen. Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

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

§ 4

4.1 Generelt om rettslig råderett og bruken av seksjonene og fellesarealene

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

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

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

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

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

4.2 Utleie eller utlån av seksjon

I forbindelse med eventuell utleie/utlån av bolig, næring eller garasje – skal leietaker/låntaker alltid godkjennes av styret.
Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes det blant annet at det er sannsynlig at leietaker/låntaker ikke innretter seg etter eierseksjonsloven, naboloven m.m., vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiet. Videre regnes det som saklig grunn dersom det foreligger forhold som gjør det sannsynlig at utleie/utlån til den aktuelle leietaker/låntaker vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd..

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

Ved utleie eller utlån utover 30 døgn skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager/låntaker må godkjennes av styret før innflytting.
Gebyr for behandling av søknad kr. 1200.- må innbetales før søknad blir behandlet.
Gebyret inkluderer styrebehandling av søknad, og innmelding i styreportal og bestilling av nye postkasseskilt dersom søknad blir godkjent…

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

4.3 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

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

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

4.4 Rettslig disposisjonsrett over boder

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

4.5 Bruk av næringsseksjon forretning

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

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

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

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

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

§ 5

Enerett til bruk av deler av eiendommen

5.1 Innledning

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

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

Inngangspartier til boligene i Konsept B inne, ute og inngangsdører til boligene, ganger, korridorer, trapper, heiser og rømningstrapper som kun betjener boligene, fellesrom i boligetasjene, arealer for sykkelparkering til boliger, felles uteareal på plan 1, rom for avfallshåndtering til boligene og felles bodarealer, adkomstareal for boligene fra

parkeringsareal til inngangsdør m.m. Fellesarealer beregnet kun til bruk for boligseksjonene i Konsept B fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

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

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

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

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

Næringsseksjonen skal etablere avfallshåndtering og varelevering innenfor egen næringsseksjon, alternativt benytte avfallsrom i nabobygget Dronningensgate 14 iht. egen avtale. Alternativt skal næringsseksjonen likevel ha rett til å ha en 750 liters avfallsdunk i avfallsrommet til boligseksjonene, alternativt benytte undergrunnen anlegg på kommunal grunn dersom avfallsrom ikke blir etablert eller tillatt benyttet.

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

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

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

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

5.1.4 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon bunker

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

5.2 Diverse

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

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

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

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Det samme gjelder utvendige lamper til

den enkelte boligenhet, endring av utvendige farger, etc., som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

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

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

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

5.3. Ordensregler

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

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

Dersom ordensregler fastsatt av sameiet ikke overholdes vil dette medføre følgende konsekvenser; Jf. §38 i eierseksjonsloven «*Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel med vesentlig mislighold av sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen».* Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det gjelder fravikelse etter §39 jf. eierseksjonsloven.

5.4. Reklame og profilering

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

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

5.5 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 6

Vedlikehold

6.1 Sameiernes vedlikehold av bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Sameiets fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 7

Kostnads- og inntektsfordeling

7.1 Felleskostnader

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

Felleskostnader for eierseksjonssameiet som fordeles etter sameiebrøk vil blant annet være

- Forsikring for øvrige arealer enn boligseksjon i Kongens gate 9.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Styrehonorar
- Kostnader forbundet med felles skadedyrbekjempelse.
- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal
- Kostnader tilknyttet eventuelt øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 7.2 til 7.5, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og vedlikehold av eventuelle andre utomhus arealer enn nevnt i pkt. 5.1.1 til 5.1.4.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fortausvarme i Dronningensgate.
- Vedlikehold og utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikeholde og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Eventuell konsulentbistand, juridisk bistand e.l. som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

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

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

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

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

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

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.1
- Kostnader forbundet med drift- og vedlikehold iht. punkt 6.2
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg.
- Kostnader til varmt tappevann for boligseksjonene.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for boligseksjonene.
- Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av heiser
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene. Kostnader (utgifter) forbundet med bevist feil sortering av avfall tilknyttet den enkelte seksjon kan belastes seksjons eier.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 5.1.1.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige betjener boligseksjonene, herunder felles utearealer på plan 1 med utstyr/lekeapparater.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonene.
- Kostnader tilknyttet falsk brannalarm og mangelfull gjennomføring av prosedyre for avmelding av brannalarm medfører dette at kostnaden for utrykning fra brannvesenet belastes seksjonseier.

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

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

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

7.3 Eieren av næringsseksjon forretning skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.2, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold iht. 6.3.

- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- Vindusvask tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen og arealer nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonen.

- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.
- Eventuelle kostnader forbundet med bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og varmt vann for næringsseksjonen.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for næringsseksjonen, med mindre hver seksjon har eget abonnement.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder for næringsseksjonen.
- Kostnader tilknyttet falsk brannalarm og mangelfull gjennomføring av prosedyre for avmelding av brannalarm medfører dette at kostnaden for utrykning fra brannvesenet belastes seksjonseier.

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

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

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

7.5 Eier av næringsseksjon bunker skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

7.7 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling

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

7.8 Inntekter

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

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles etter sameiebrøken.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

a) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

d) endring av bruksretter, jf. vedtektene § 5.

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

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

§11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styremøte

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

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

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

§ 13

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 15

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 16

Mindretallsvern

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

§ 17

Ladepunkt for el-bil

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

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

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

§ 18

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 19

Eierseksjonsloven

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

§ 20

Rettigheter og forpliktelser for naboeiendommer

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

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

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

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

-o0o-

30.mai 2024

KJØPEKONTRAKT

Selger:	Navn:	Bodø kommune v/Utbyggings- og eiendomsavdelingen
	Adresse:	Postboks 319, 8001 Bodø
	Org.nr.:	972 418 013
Kjøper:	Navn:	Kvartal 25 Bodø AS
	Adresse:	Postboks 205, 8001 Bodø
	Org nr.:	994588257

1. Overdragelsen gjelder:

Bodø kommune overdrar et areal på ca. 10 m² av kommunens eiendom gnr. 138 bnr. 4722, jfr. vedlagte kart datert 09.11.2023. Nøyaktig størrelse på arealet avklares ved oppmålingsforretning.

Formålet med ervervet er kjøp av tilleggsareal til eiendommen gnr. 138 bnr. 2036.

2. Kjøpesum og oppgjør

Prisen på arealet er kr 10 300,- pr. m².

Kjøpesummen betales etter påkrav med en måneds varsel. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i samsvar med forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

3. Overdragelse av areal

Selger forplikter seg til å overdra arealet til kjøper når hele kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt.

Overdragelse av arealet gjøres i form av arealoverføring, eller grensejustering hvis kriteriene for overføring som grensejustering er oppfylt.

4. Overtakelse

Kjøperen kan ta arealet i bruk når kjøpesum, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er betalt.

Selgerens hevingsrett etter avhendingslovens § 5-3 er i behold inntil hele kjøpesummen og evt. forsinkelsesrenter er betalt, jfr. avhendingslovens § 5-3(4) siste punktum.

5. Omkostninger

Kjøper bærer omkostningene forbundet med fradeling, dispensasjoner, regulering, oppmåling, tinglysing og dokumentavgift mv.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91cb34ec-2122-4098-8bf6-ebdee1fc88db

visma sign
www.vismasign.com

6. Kommunale ledninger mv.

Bodø kommune har rett til å ha liggende eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, rett til å legge nye ledninger, samt rett til nødvendig vedlikehold av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. I et belte på 4 meter til hver side av vann- og avløpsanleggets senterlinje kan det ikke utenledningseiers tillatelse etableres byggverk. Kart som viser kommunale vann- og avløpsledninger, er vedlagt denne kontrakten. Kjøperen har selv ansvaret for å undersøke hvilke ledninger, strømkabler, telekabler mv. som finner på arealet, og innhente nødvendige tillatelser ved eventuelle gravearbeid.

7. Forholdet til offentlige tillatelser

Kontrakten regulerer bare privatrettslige forhold mellom kommunen og tomtekjøper. Kontraktens gyldighet er betinget av at det gis tillatelse til fradeling.

8. Fullmakt

Bodø kommune har fullmakt til å rekvirere kartforretning.

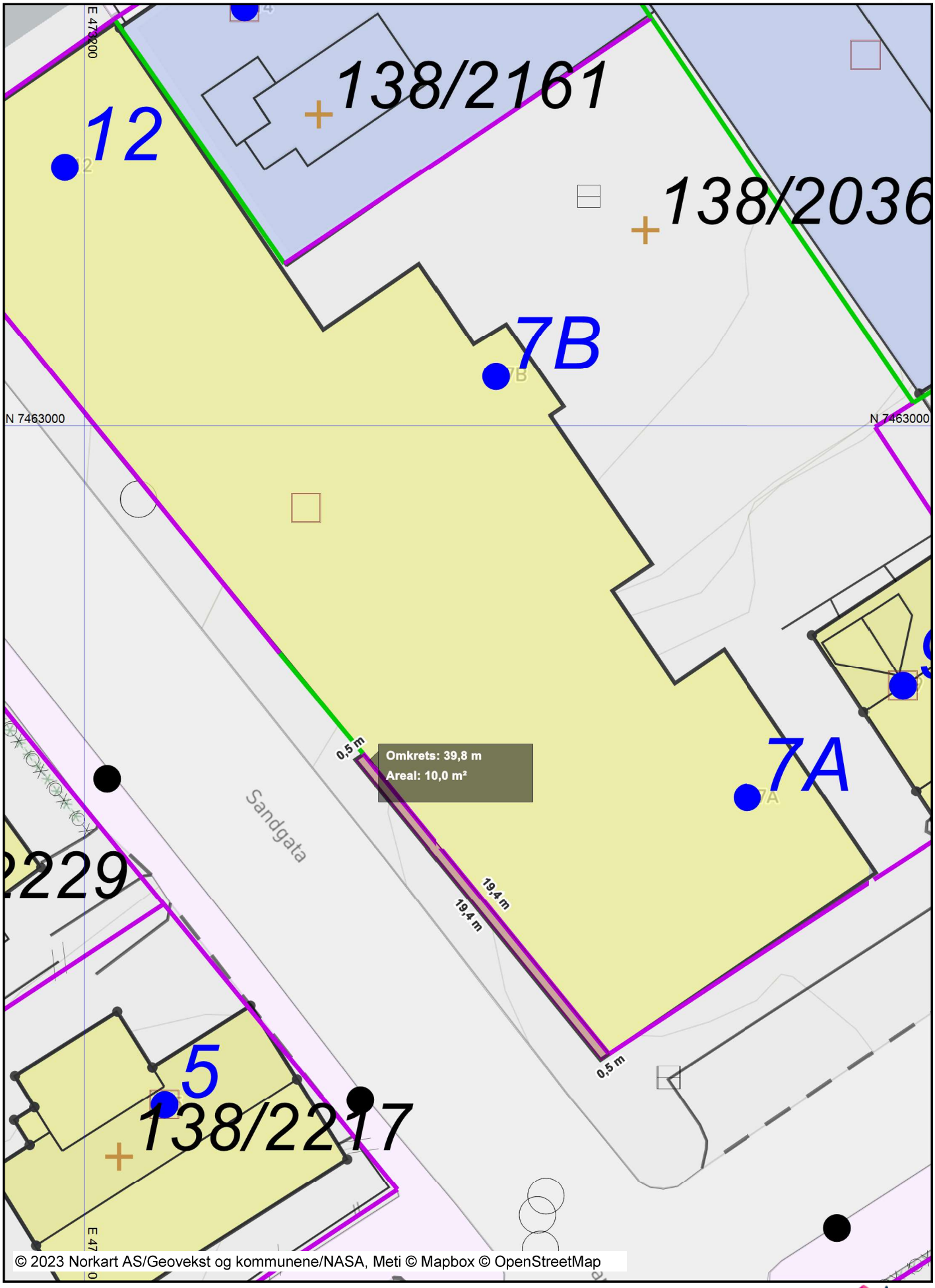
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91cb34ec-2122-4098-8bf6-ebdee1fc88db

visma sign
www.vismasign.com

Tilleggsareal gnr. 138 bnr. 2036

Dato: 09.11.2023 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N

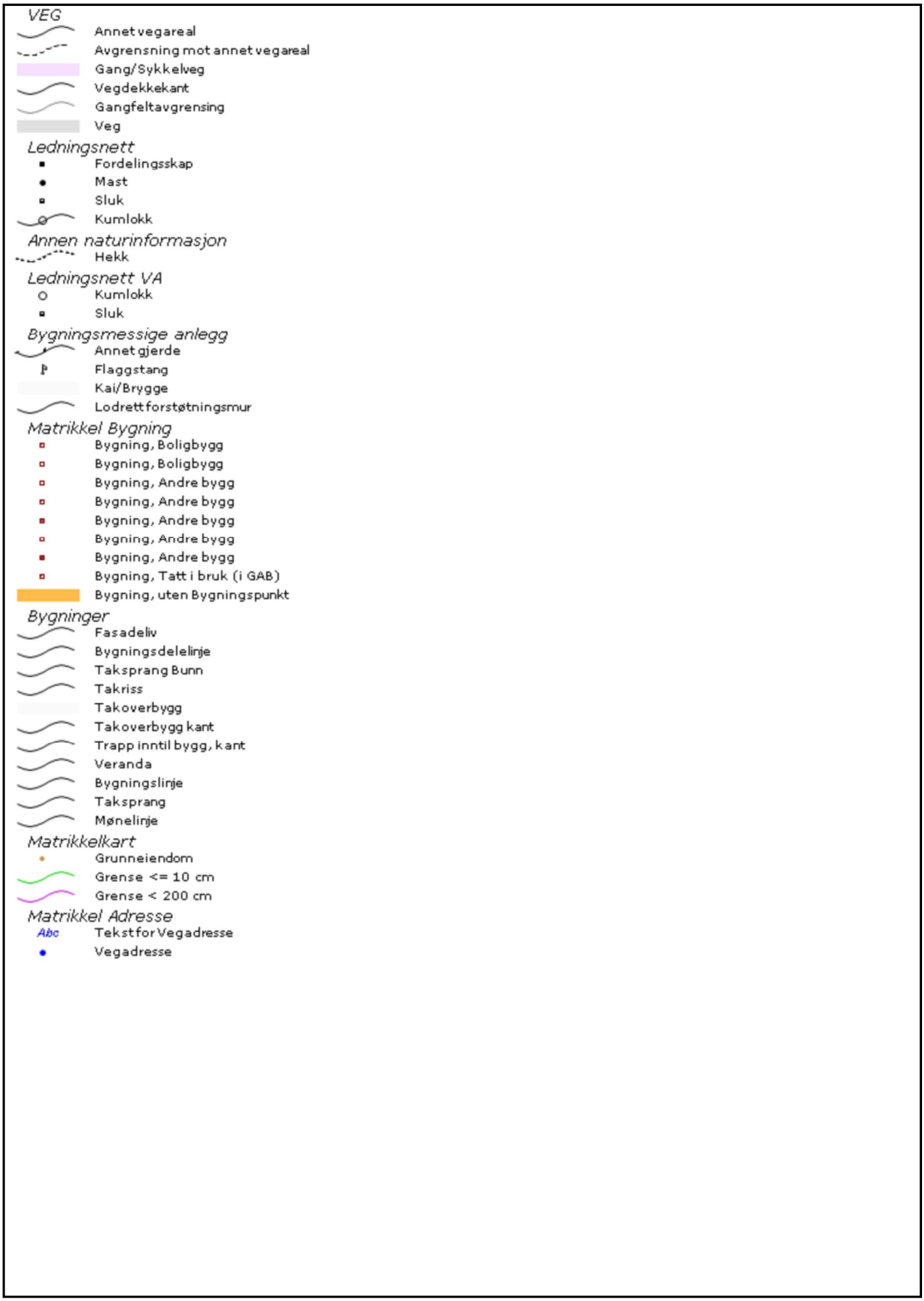
N



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91cb34ec-2122-4098-8bf6-ebdee1fc88db

visma sign
www.vismasign.com

Tegnforklaring



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91cb34ec-2122-4098-8bf6-ebdee1fc88db

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

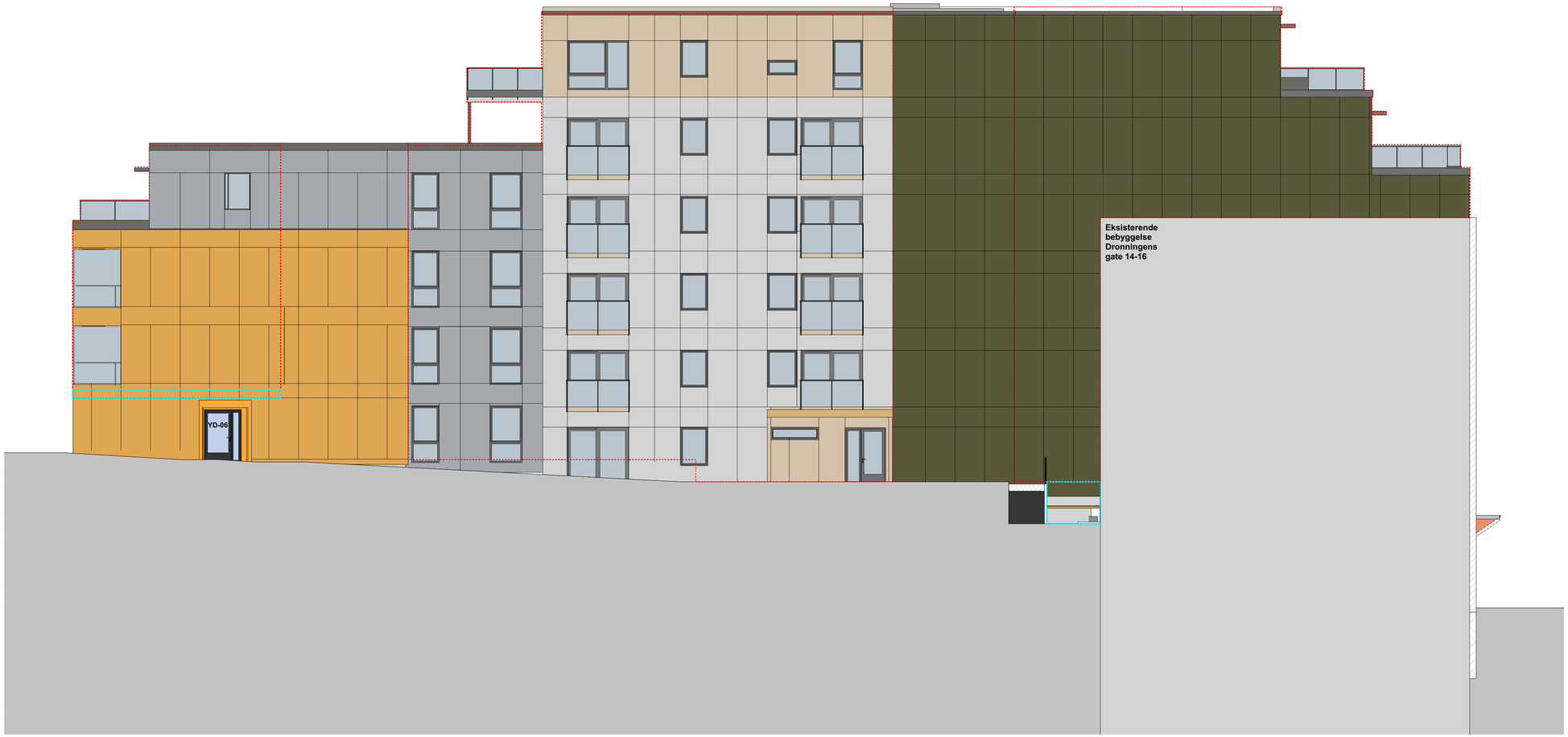
This documents contains 4 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

John-Martin Berglund
e19c118c-e112-47f8-9bb3-f9e203d5b030 - 2024-01-12 14:36:30 UTC +02:00
BankID - 22ce24a1-df9b-46f3-9d82-19a85b73170b - NO

Knut Andreas Hernes
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bodø Kommune
1aeefc55-e3ba-4099-a490-7b46a211d6e7 - 2024-01-17 08:32:40 UTC +02:00
BankID - 7d4c0517-2b74-45a1-b760-308cc00b677b - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

\\Volume\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland 07 Arbeidsmapper\07.2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland.pln - A1 - John Birger Sæll Holmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023

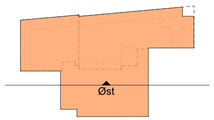


Ansvarsområdet til Kodumaja

Kun fasadeplater er ansvarsområdet til Kodumaja

Materialbeskrivelse - Fasader

Farger tegning	Material beskrivelse
	Mørk Betong Cembrit P050 Classic
	SV 10003 Oak brown
	SV 10004 Oak light
	Dark green Cembrit Solid S676
	Mot gate Cembrit P070 Classic



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER

Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Fasade øst

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

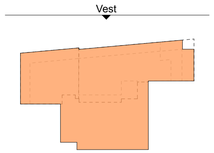
FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AF300	



Materialbeskrivelse - Fasader

Farger tegning	Material beskrivelse
	Mørk Betong Cembrit P050 Classic
	SV 10003 Oak brown
	SV 10004 Oak light
	Dark green Cembrit Solid S676
	Mot gate Cembrit P070 Classic



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Fasade vest

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:50, 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AF301	

Ansvarsområdet til Kodumaja

Kun fasadeplater er ansvarsområdet til Kodumaja

\\Volume\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland 07 Arbeidsmapper\07.2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland.pln - A1 - John Birger Sæll Holmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023



Fasade Sør



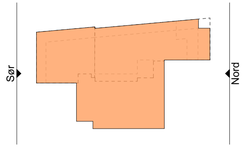
Fasade Nord

Ansvarsområdet til Kodumaja

Kun fasadeplater er ansvarsområdet til Kodumaja

Materialbeskrivelse - Fasader

Farger tegning	Material beskrivelse
	Mørk Betong Cembrit P050 Classic
	SV 10003 Oak brown
	SV 10004 Oak light
	Dark green Cembrit Solid S676
	Mot gate Cembrit P070 Classic



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Fasader nord og sør

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AF302	

V:\Volume\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland 07 Arbeidsmapper\07.2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland.pln - A1 - John Birger Sæll Holmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023

10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

4 000 | 3 877 | 2 820 | 3 780 | 33 227 | 3 700 | 3 700 | 3 700 | 3 700 | 3 950

A B C D E F

P-plass/Varelevering

V-05
3 650 x 1 690
Bh: 1 710

V-06
3 690 x 2 090
Bh: 1 310

V-07
2 690 x 2 490
Bh: 910

V-08
2 390 x 2 900
Bh: 500

B H0308 S.bod 2,9 m²
B H0307 S.bod 2,5 m²
B H0207 S.bod 2,8 m²
B H0205 S.bod 2,7 m²
B H0506 S.bod 6,5 m²
B H0309 S.bod 2,5 m²
B H0305 S.bod 2,5 m²
B H0208 S.bod 2,5 m²
B H0204 S.bod 2,5 m²
B H0601 S.bod 5,2 m²
B H0310 S.bod 2,5 m²
B H0304 S.bod 2,5 m²
B H0209 S.bod 2,5 m²
B H0202 S.bod 2,5 m²
B H0602 S.bod 5,2 m²
B H0311 S.bod 2,5 m²
B H0302 S.bod 2,5 m²
B H0210 S.bod 2,5 m²
B H0201 S.bod 2,5 m²
B H0604 S.bod 5,2 m²
B H0401 S.bod 2,5 m²
B H0301 S.bod 2,5 m²
B H0211 S.bod 2,5 m²
B H0505 S.bod 5,0 m²
Gang bod Felles 70,6 m²
Trapperom 18,1 m²
Gang bod Felles 8,6 m²
Fjernvarme 13,2 m²
B H0504 S.bod 5,0 m² 2 134
B H0411 S.bod 2,6 m²
B H0410 S.bod 2,5 m²
B H0501 S.bod 3,4 m²
A H0201 S.bod 2,5 m²
Heis Felles 4,0 m²
B H0402 S.bod 2,5 m²
B H0409 S.bod 2,5 m²
B H0110 S.bod 2,5 m²
B H0101 S.bod 3,3 m²
B H0103 S.bod 2,5 m²
B H0104 S.bod 2,5 m²
B H0404 S.bod 2,5 m²
B H0408 S.bod 2,5 m²
B H0109 S.bod 2,5 m²
B H0405 S.bod 3,8 m²
B H0407 S.bod 2,5 m²
B H0503 S.bod 5,6 m²
B H0108 S.bod 2,5 m²
B H0107 S.bod 2,5 m²
B H0106 S.bod 2,5 m²

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16

Brannskap

700 | 1 213 | 1 790 | 4 047 | 1 800 | 1 800 | 1 780
3 610 | 5 470 | 9 587 | 11 457 | 13 327

Oversikt vegg høyde i bodanlegg

Symbol	Høyde
	Til UK dekke
	2150 mm

Veggtypeoversikt

ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Krav Brann	Krav Lyd
IV-01					
		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02					
		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x brannplateskjps 15 mm to sider	100	EI60	
IV-03					
		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 3x gips 13 mm to sider	148	EI90	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

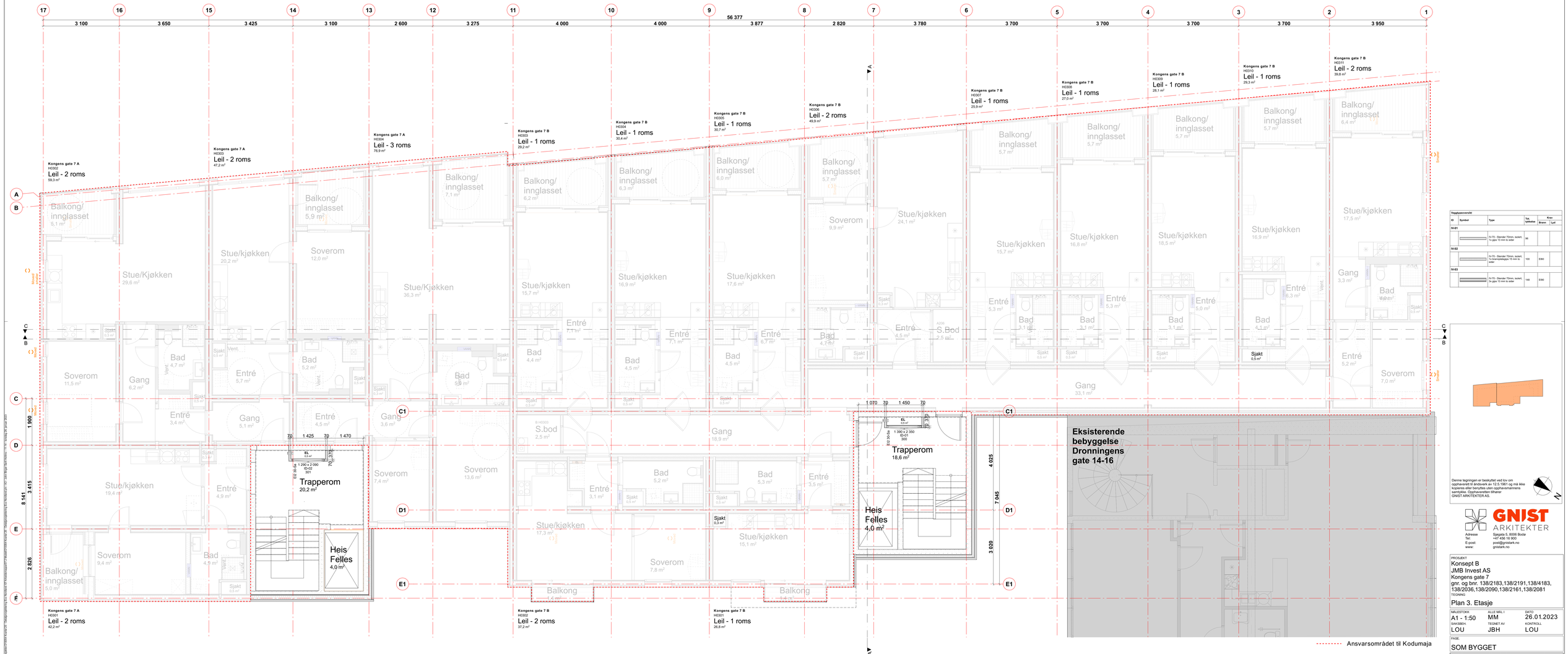
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081
TEGNING
Plan U2. Etasje

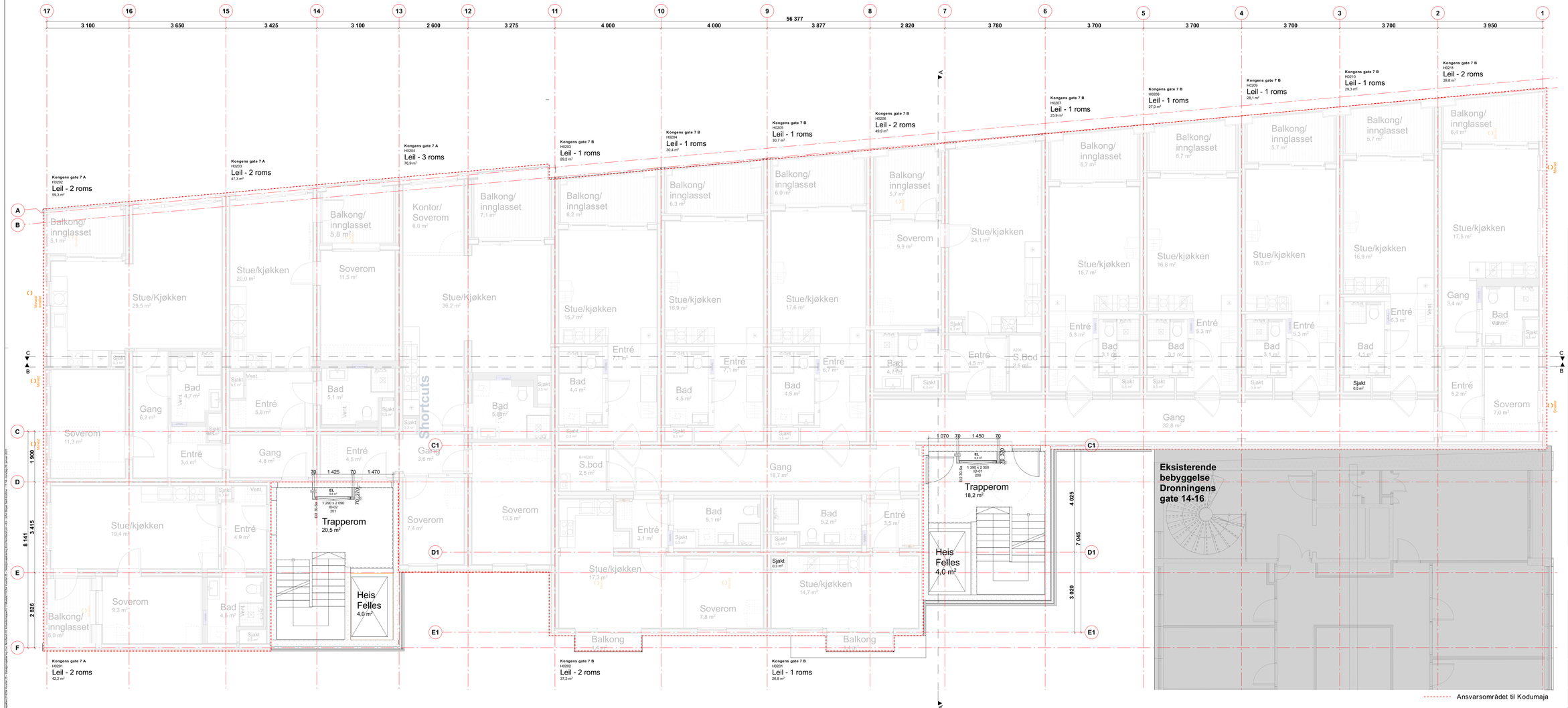
MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:50	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE.
SOM BYGGET

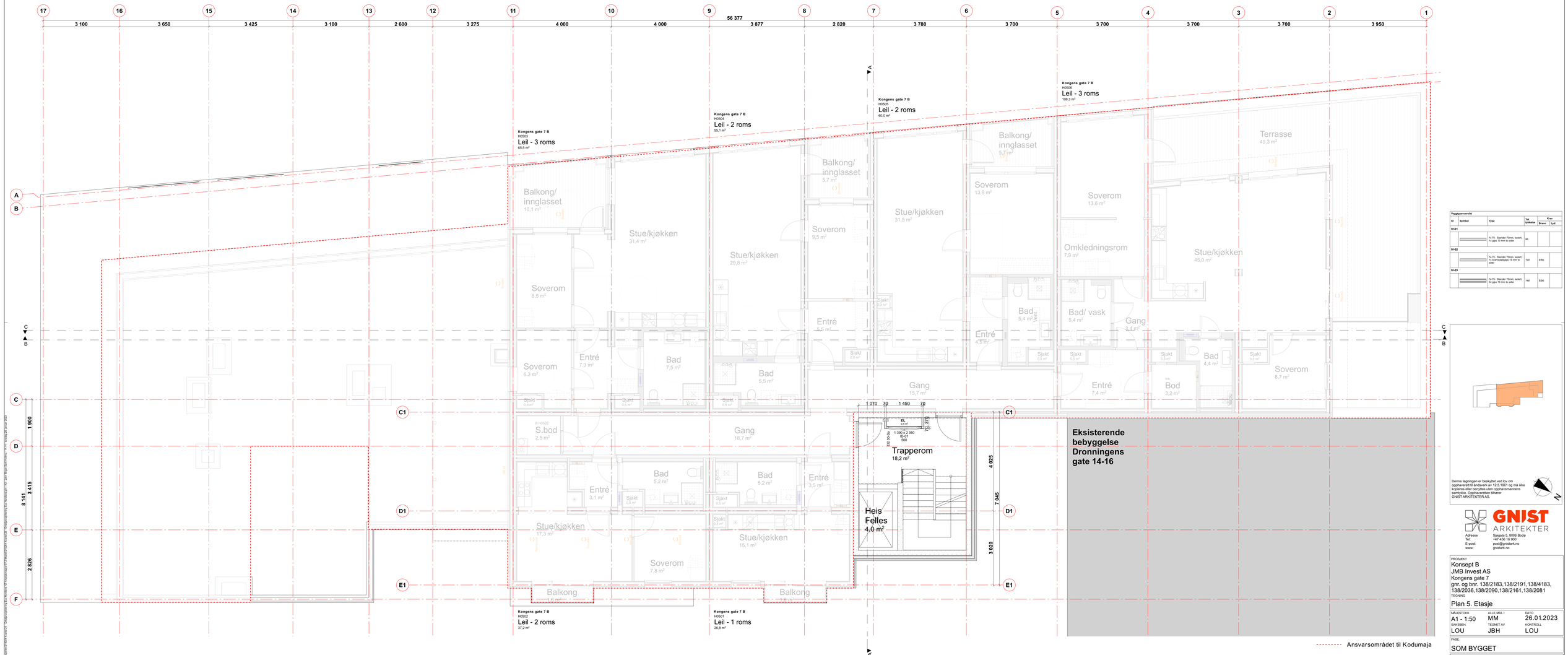
PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	APU2	

X:\Current\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 29 - Detaljregulering Eco Nordland (9)\Arkitektur\07.2 Modell\210054 Kvartal 29 - Detaljregulering Eco Nordland.pln - A3 - John Birger Sæli Holmo - 11:14 - torsdag 26. januar 2023


Kongens gate 7 A H0302 Leil - 2 roms 59,3 m²
Kongens gate 7 A H0303 Leil - 2 roms 47,2 m²
Kongens gate 7 A H0304 Leil - 3 roms 76,9 m²
Kongens gate 7 B H0303 Leil - 1 roms 29,2 m²
Kongens gate 7 B H0304 Leil - 1 roms 30,4 m²
Kongens gate 7 B H0305 Leil - 1 roms 30,7 m²
Kongens gate 7 B H0306 Leil - 2 roms 49,9 m²
Kongens gate 7 B H0307 Leil - 1 roms 25,9 m²
Kongens gate 7 B H0308 Leil - 1 roms 27,0 m²
Kongens gate 7 B H0309 Leil - 1 roms 28,1 m²
Kongens gate 7 B H0310 Leil - 1 roms 29,3 m²
Kongens gate 7 B H0311 Leil - 2 roms 39,8 m²
Kongens gate 7 A H0301 Leil - 2 roms 42,2 m²
Kongens gate 7 B H0302 Leil - 2 roms 37,2 m²
Kongens gate 7 B H0301 Leil - 1 roms 26,8 m²
Trapperom 20,2 m²
Heis Felles 4,0 m²
Trapperom 18,6 m²
Heis Felles 4,0 m²
Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Ansvarsområdet til Kodumaja
Vegglysoversikt
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.
GNIST ARKITEKTER
Adresse Sigsgata 5, 8006 Bodø
Tel +47 456 16 900
E-post post@gnistark.no
www. gnistark.no
PROSJEKT Konsept B JMB Invest AS Kongens gate 7 gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081
TEGNING Plan 3. Etasje
MÅLESTOKK A1 - 1:50
ALLE MÅL I MM
DATO 26.01.2023
SAKSBEH. LOU
TEGNET AV JBH
KONTROLL LOU
FASE SOM BYGGET
PROSJEKTNR. 210054
TEGNINGSNR. AP103
REV.



Veggtypeoversikt				
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Klav: Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x krysspleiegips 13 mm to sider	100	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 2x gips 13 mm to sider	148	EI60	



Veggtypeoversikt					
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Klav Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x krysslagsgips 13 mm to sider	109	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 2x gips 13 mm to sider	148	EI30	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER
Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Plan 5. Etasje

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:50	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AP105	

17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

3 100 | 3 650 | 3 425 | 3 100 | 2 600 | 3 275 | 14 697 | 56 377 | 3 780 | 3 700 | 3 700 | 3 700 | 3 700 | 3 950

A B C D E F G I

23 059 | 11 000 | 3 999 | 2 826 | 3 415 | 1 900

1 810 | 840 | 1 810 | 3 434

V-10 1 790 x 3 280

V-9 1 790 x 3 980

Innkjøring parkering

350 | 3 660 | 10 | 3 710 | 14 120 | 10 | 2 710 | 1 260 | 2 410

V-05 3 650 x 1 690 Bh: 1 710 Kt: UK. +8,98

V-06 3 690 x 2 090 Bh: 1 310 Kt: UK. +8,58

V-07 2 690 x 2 490 Bh: 910 Kt: UK. +8,18

V-08 2 390 x 2 900 Bh: 500 Kt: UK. +7,77

Inngang Næring

Næring
218,4 m²

3 790 x 2 190 YP-01

5 000 | 6 000 | 2 600 | 2 000 | 2 600 | 7 200 | 1 100

3 601 | 1 105 | 9 296 | 2 210 | 1 200 | 1 180

V-04 1 600 x 2 300 Bh: 400

V-03 1 800 x 2 280 Bh: 400

+9,00

+10,48

Trapp bunker tilpasses betonkonstruksjon er konf. RIB

Tilpasses løkket

Trapprom
23,2 m²

SLUSE FELLES
4,9 m²

EI2 60-CSa

YD-14 1 000 x 2 100

25 P - Plasser
Parkering
753,3 m²

2 500 | 5 000 | 6 597 | 5 597 | 6 000 | 4 249 | 6 500

HEIS FELLES
4,0 m²

SLUSE FELLES
4,1 m²

1 130 x 2 110 YD-02 | 1 130 x 2 110 YD-03 | 1 010 | 80

1 010 x 2 110 ID-05 U103

Hovedtavlerom
9,2 m²

3 464

Heis Felles
4,0 m²

Trapperom
18,8 m²

EI2 30-CSa

1 000 x 2 100 YD-01 U102

VVS sentral
13,2 m²

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16

EI2 120-CSa

Ny inngang Dr. gt 14-16

ID-10 Bredde 1000 U100

+11,22

+12,71

+11,01

Kjeller
Kongens gate 9
61,9 m²

Veggtypeoversikt				
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Krav Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x lamellplategips 15 mm to sider	100	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 3x gips 13 mm to sider	143	EI90	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett av åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsrettslig tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER

Adresse: Sagata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS

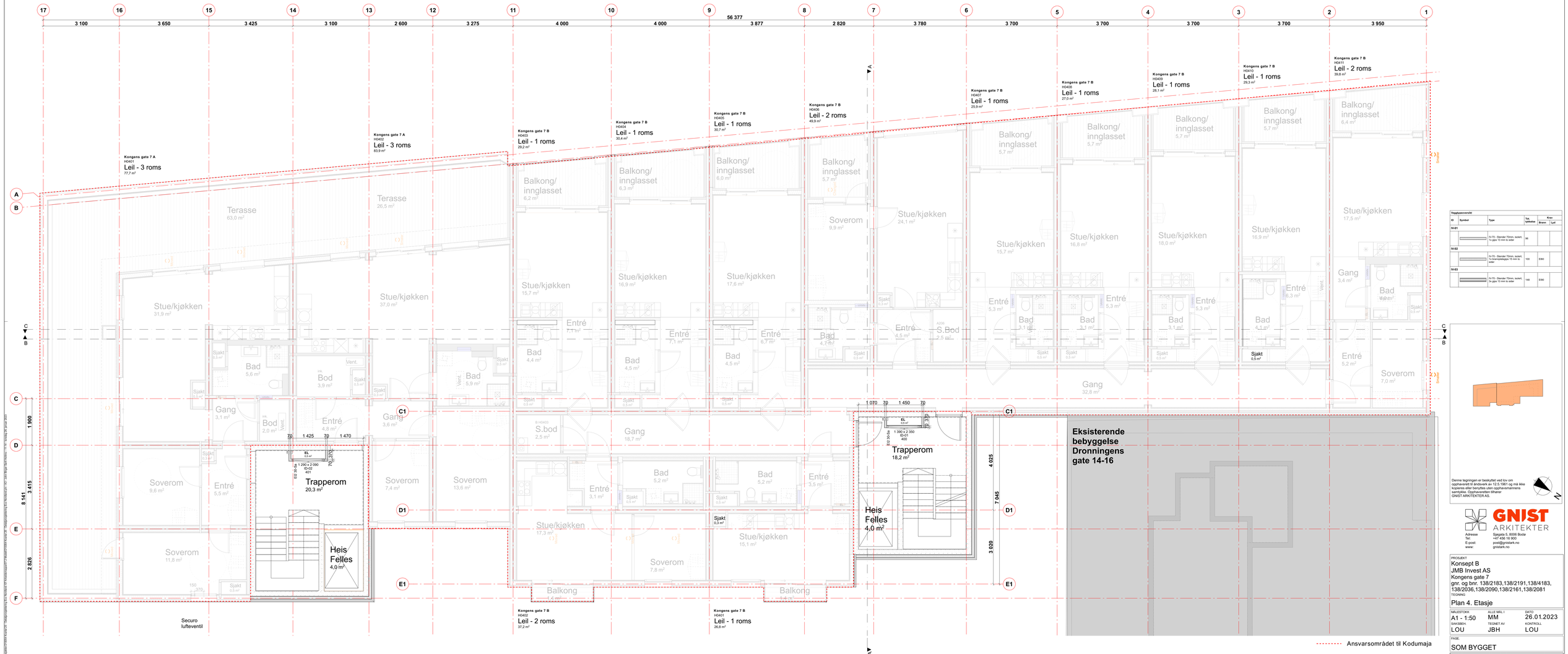
TEGNING
Plan U1. Etasje

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A0 - 1:50	MM	#02.09.2020
SAKSBEH	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	APU1	

\\Gnistfs\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringg\03 Arbeidsfiler\01 Arkitektur\07 Arkitektmappe\01 Arkitektur DP Arkitektmappe.pln - AC - Jane Birger Sørli Hansen - 11:11 - torsdag 26. januar 2023



Veggtypeoversikt				
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Klav: Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x krysspåplegg 13 mm to sider	109	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 2x gips 13 mm to sider	148	EI60	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

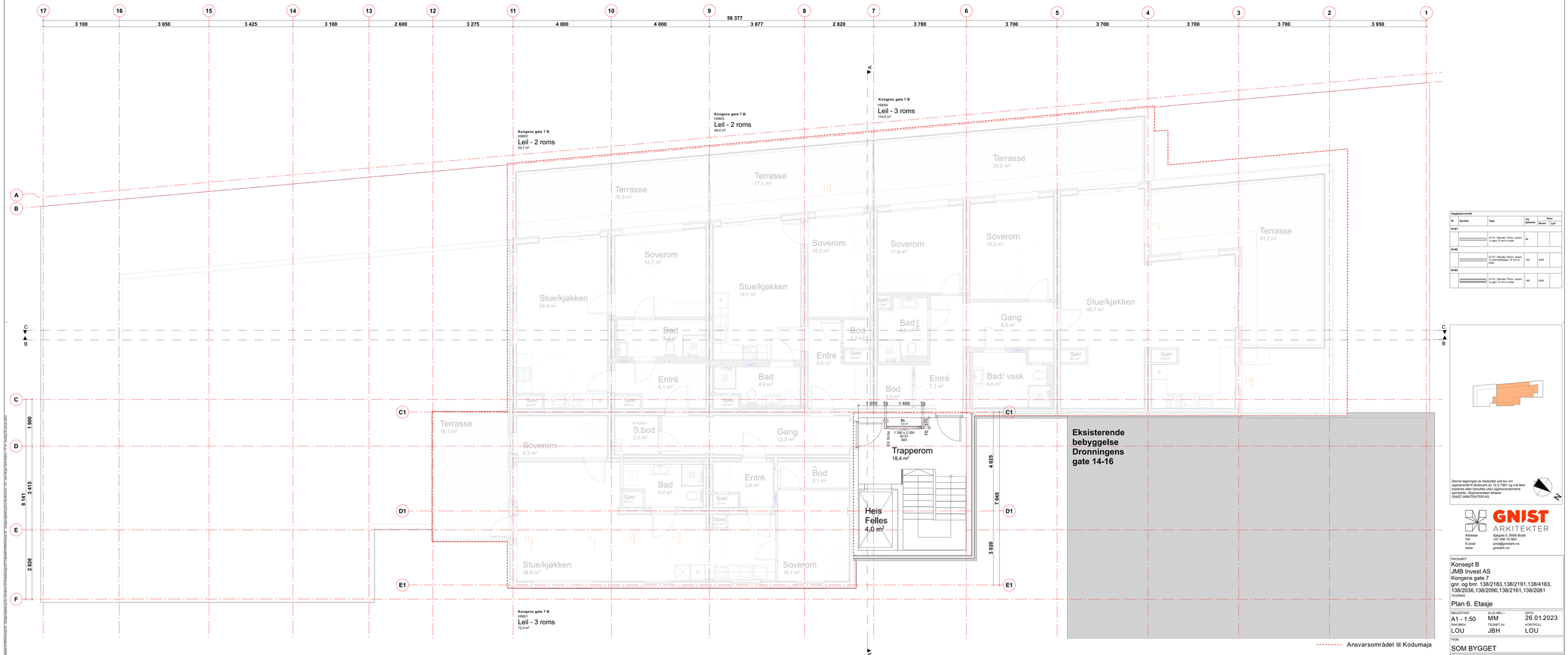
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Plan 4. Etasje

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:50	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AP104	



Veggtypeoversikt					
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Klav: Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x krysspleiegips 13 mm to sider	103	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 2x gips 13 mm to sider	148	EI30	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER
Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081
TEGNING
Plan 6. Etasje

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:50	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AP106	

Kongens gate 7 A H0101 Leil - 3 roms 47,5 m²

Kongens gate 7 B H0102 Leil - 1 roms 29,2 m²

Kongens gate 7 B H0103 Leil - 1 roms 30,4 m²

Kongens gate 7 B H0104 Leil - 1 roms 30,7 m²

Kongens gate 7 B H0105 Leil - 2 roms 49,9 m²

Kongens gate 7 B H0106 Leil - 1 roms 25,9 m²

Kongens gate 7 B H0107 Leil - 1 roms 27,0 m²

Kongens gate 7 B H0108 Leil - 1 roms 28,1 m²

Kongens gate 7 B H0109 Leil - 1 roms 29,3 m²

Kongens gate 7 B H0110 Leil - 2 roms 39,8 m²

Kongens gate 7 B H0101 Leil - 1 roms 37,2 m²

Inngang Avfall

Inngang Bunker

Skisse ut alternativer med boder og sykkel P

Avfallsrom 34,7 m²

Gang 13,2 m²

S.bod 6,0 m² H0304

S.bod 5,0 m² H0302

S.bod 5,0 m² H0204

S.bod 5,0 m² H0202

S.bod 5,1 m² H0401

Avrettes til tak bunker Kt 13,60

Adkomst bunker 17,6 m²

FELLES. Rulls. Barnev. Sykkel. 15,6 m²

Trapp bunker tilpasses betonkonstruksjon er konf. RIB

S.bod 5,2 m² H0402

S.bod 3,0 m² H0101

S.bod 3,5 m² H0303

S.bod 2,5 m² H0301

S.bod 2,7 m² H0203

Gang 18,0 m²

Gang 5,1 m²

Trapperom 23,6 m²

Heis Felles 4,0 m²

Koordinat lokal

Entré 3,9 m²

Soverom 6,8 m²

Soverom 10,6 m²

TERRASSEDEKKE

Stue/kjøkken 16,9 m²

Entré 7,1 m²

Bad 4,5 m²

Sjakt 0,5 m²

Gang 2,7 m²

Bad 3,2 m²

Vent.

S.bod 2,5 m²

Gang 15,6 m²

Entré 3,1 m²

Bad 5,1 m²

Service - Sykkel Vaskestasjon Sluk med sandfang

Stue/kjøkken 17,3 m²

Soverom 7,8 m²

Rullestol. Barnevogn. Sykkel. 17,2 m²

Stue/kjøkken 16,9 m²

Entré 7,1 m²

Bad 4,5 m²

Stue/kjøkken 17,6 m²

Entré 6,7 m²

Bad 4,4 m²

Balkong/ innglasset 7,3 m²

Balkong/ innglasset 6,2 m²

Balkong/ innglasset 6,3 m²

Balkong/ innglasset 6,0 m²

Balkong/ innglasset 5,7 m²

Soverom 9,7 m²

Bad 4,7 m²

Sjakt 0,3 m²

Stue/kjøkken 24,0 m²

Entré Nybygg 3,2 m²

A206 S.bod 2,5 m²

Balkong/ innglasset 5,7 m²

Stue/kjøkken 15,7 m²

Entré 5,3 m²

Bad 3,2 m²

Balkong/ innglasset 5,7 m²

Stue/kjøkken 16,8 m²

Entré 5,3 m²

Bad 3,2 m²

Balkong/ innglasset 5,7 m²

Stue/kjøkken 18,0 m²

Entré 5,3 m²

Bad 3,2 m²

Balkong/ innglasset 5,7 m²

Stue/kjøkken 16,9 m²

Entré 6,3 m²

Bad 4,2 m²

Vent.

Sjakt 0,5 m²

Balkong/ innglasset 6,4 m²

Stue/kjøkken 17,5 m²

Gang 3,3 m²

Bad 3,0 m²

Sjakt 0,5 m²

Entré 5,2 m²

Soverom 7,0 m²

Gang 28,9 m²

Trapperom 18,2 m²

Heis Felles 4,0 m²

Sykkel P - 11 plasser

Sykkel P - 4 plasser

Sykkel P - 15 plasser

Sykkel P - 20 plasser Delvis under tak

Sykkel P - 28 plasser

Kongensgate 9

2. etg Kongens gate 9 65,5 m²

Terrassedekke tilhørende Kongensgate 9 - krager ut over Sykkel P. Tilpasses til Sykkel P under (-delvis overdekt)

Terrasse 6,2 m²

Trafo

Klatreplante Villvin på trafovegg mot bakgård

Fallunderlag

Huskestativ

Platting

Benk

Benk

Grillplass

Grillplass

OPPSTILLINGSPLASS STIGEBIL/ BRANNBIL

1,2 m høy vegg betong

Kongens gate 7A Akd

Kongens gate 7B

Inngang A

Inngang B

STØTTEMUR

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16

Ansvarsområdet til Kodumaja

Veggtypeoversikt					
ID	Symbol	Type	Tot. tykkelse	Krav Brann	Lyd
IV-01		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x gips 13 mm to sider	96		
IV-02		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 1x kvorsplategips 15 mm to sider	100	EI60	
IV-03		IV-70 - Stender 70mm, isolert, 2x gips 13 mm to sider	148	EI60	

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER
Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

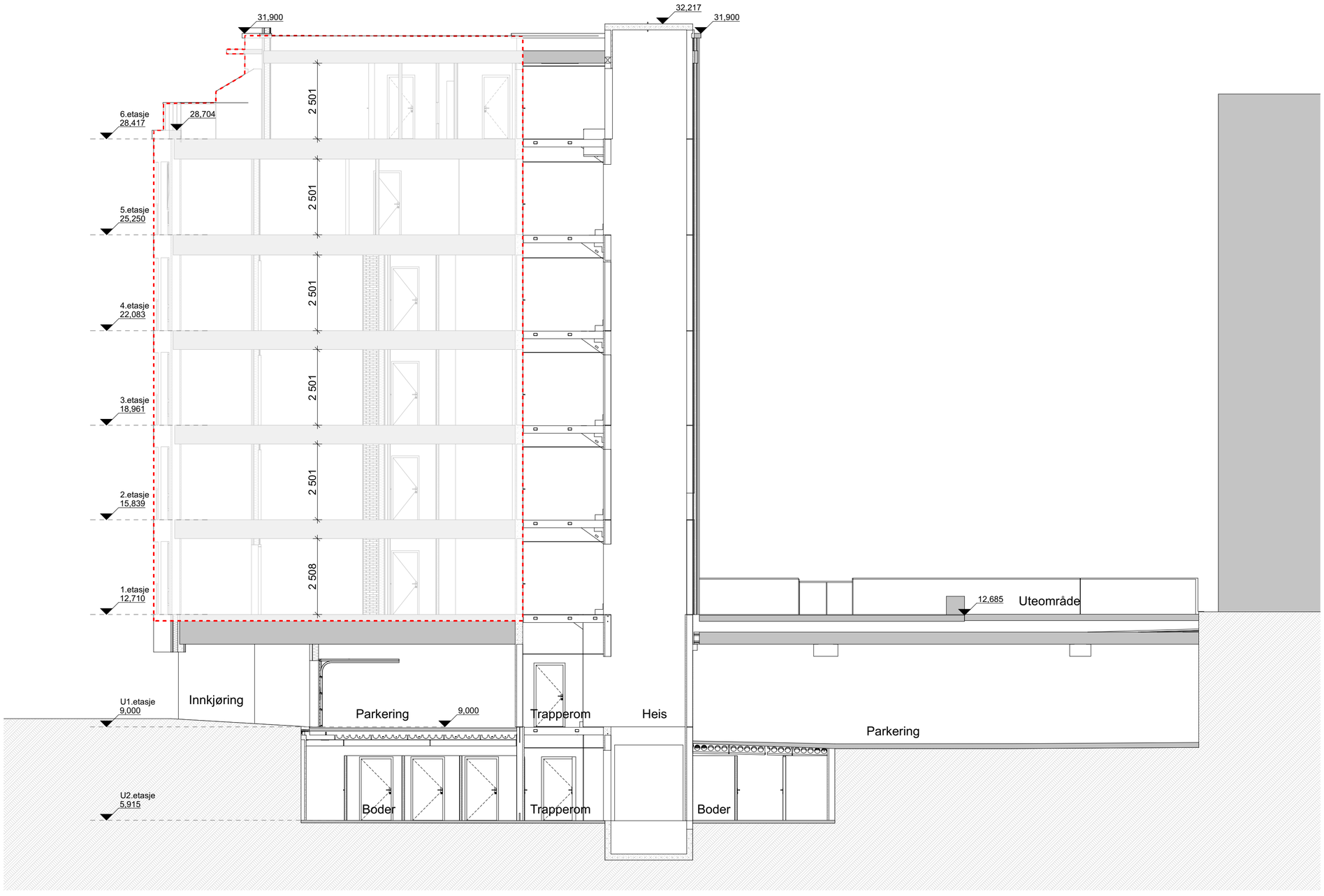
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183,138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Plan 1. Etasje

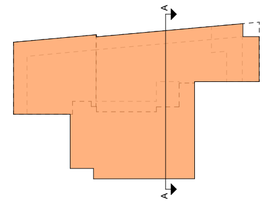
MÅLESTOKK:	ALLE MÅL I	DATO:
A0 - 1:50	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE: SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AP101	



Ansvarsområdet til Kodumaja



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER
Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

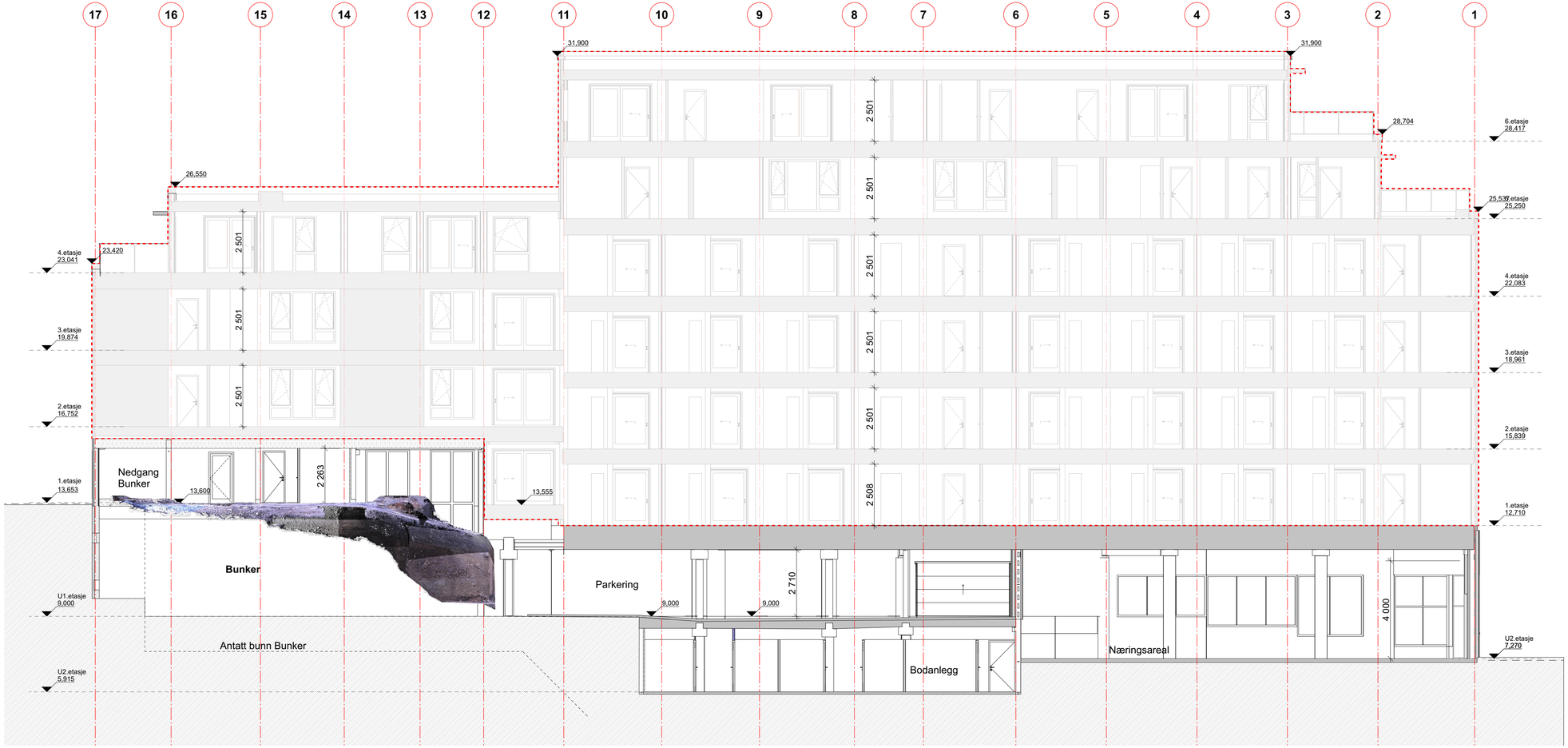
TEGNING
Snitt A

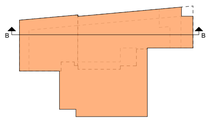
MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A2 - 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AS201	

\\Volumes\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljprosjektering Eco Nordland\07 Arbeidsmapper\07 2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljprosjektering Eco Nordland.pln - A3 - John Birger Sørli Hollmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023





Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

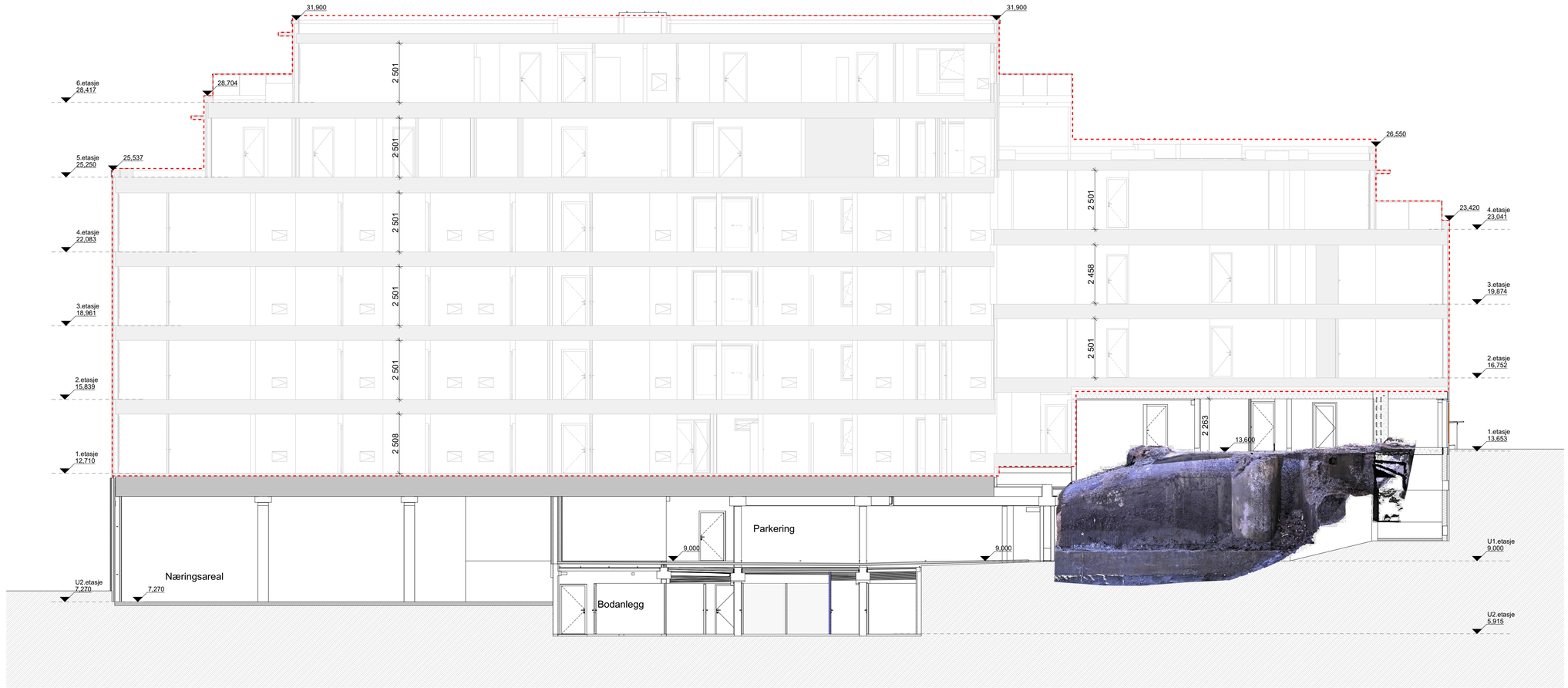
TEGNING
Snitt B

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

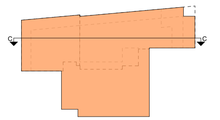
FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AS202	

I:\Volumes\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland 07 Arbeidsmapper\07.2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland.pln - A1 - John Birger Sæli Holmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023



Ansvarsområdet til Kodumaja



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

N

GNIST ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Snitt C

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:100	MM	26.01.2023
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE.
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AS203	

\\Volumes\Data\Prosjekter\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland 2\7 Arbeidsmappe\07 2 Modell\210054 Kvartal 25 - Detaljreguleringsplan Eco Nordland.pln - A1 - John Birger Sæll Holmo - 11:15 - torsdag 26. januar 2023

GNIST ARKITEKTER AS
Eirik Tollåli
Sjøgata 5
8006 BODØ

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

Ferdigattest

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

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

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

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

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Kvartal 25 Bodø as Postboks 205 8001 Bodø

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Kostnader ved klagen
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning. Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.

GNIST ARKITEKTER AS
Eirik Tollåli
Sjøgata 5
8006 BODØ

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

Midlertidig brukstillatelse

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

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

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

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

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Kvartal 25 Bodø as Postboks 205 8001 Bodø

SAKSBEHANDLING
Generell informasjon
Brukstillatelse gis etter søknad datert 03.02.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.
Situasjonskart og tegninger datert 26.01.2023.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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	10.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	307/32344	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	02.12.2022 06.12.2022	2022/562	Tinglyst 12.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHEITZ INVEST AS S932013827	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dunkers gate 4C 0357 0357 OSLO	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0205	138/2036/0/20	39	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 7 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300928354		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	27.10.2023

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	5157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	286

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5443
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5416
Har heis	Nei	BTA Annet	454
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5870
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	966
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.07.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Igangsettingstillatelse	13.09.2021	05.12.2022
Endre bygningsdata	16.09.2021	16.09.2021
Endre bygningsdata	11.10.2021	11.10.2021
Endre bygningsdata	11.10.2021	11.10.2021
Endre bygningsdata	05.12.2022	05.12.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Midlertidig brukstillatelse	20.02.2023	21.02.2023
Ferdigattest	27.10.2023	01.11.2023
Endre bygningsdata	20.03.2025	20.03.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0205	138/2036/0/20	39	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	4	345	0	345	345	0	345
H05	6	475	0	475	475	0	475
H04	13	736	0	736	787	0	787
H03	15	834	0	834	894	0	894
H02	15	834	0	834	894	0	894
H01	11	772	64	836	894	0	894
U01	0	886	222	1108	842	227	1069
U02	0	275	0	275	285	227	512

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2036

Bruksnavn	SANDGT. 7	Beregnet areal	1541.1
Etablert dato	27.07.1944	Historisk oppgitt areal	323,9
Oppdatert dato	22.01.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

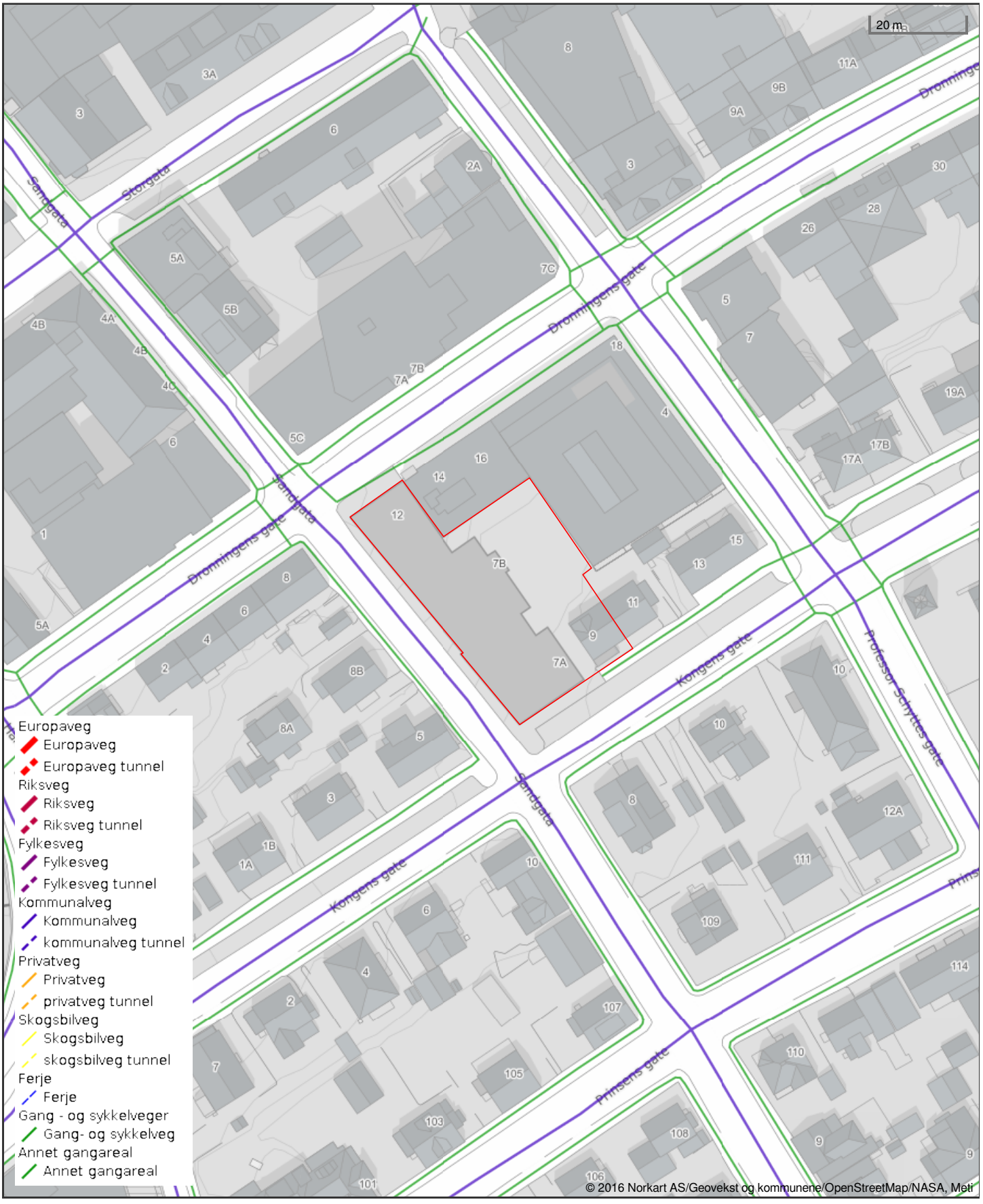
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463009.83	473228.1		Ja	1541.1	

Utskriftsdato: 03.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2036//



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.

Utskriftsdato: 03.04.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8sen0121543842	4178	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2518

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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 03.04.2025

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.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

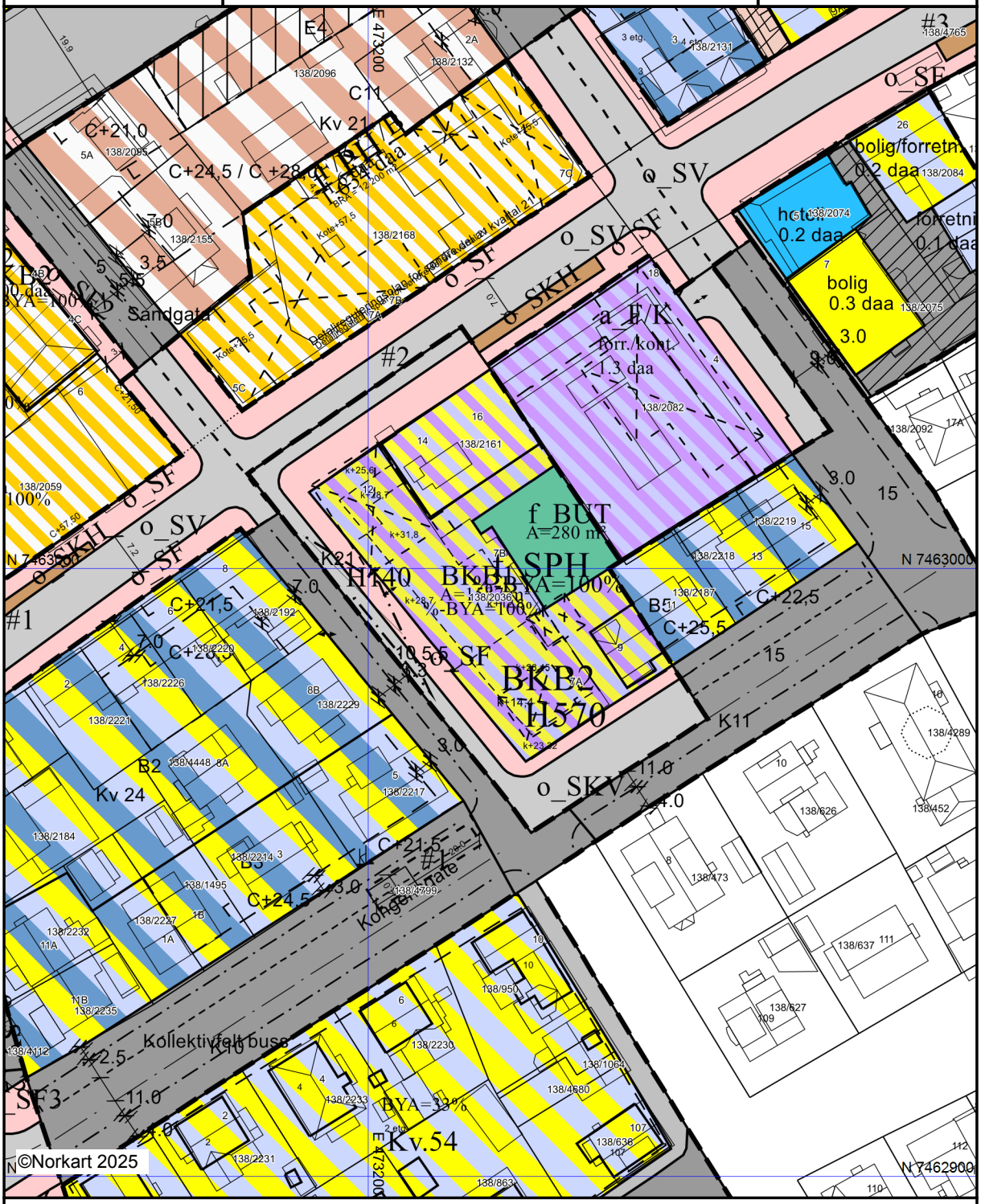
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2036/0/20
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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: 03.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan 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** 13 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 1 527 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	2019013 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019013)
Navn	Kvartal 25 Vestre del. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13567/1804_2019013_Rp_Kvartal%2025_planbest_20201029.pdf
Delarealer	**Delareal** 280 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT
	Delareal 1 258 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BKB1
	Delareal 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019013 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019013)
Navn	Kvartal 25 Vestre del. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13567/1804_2019013_Rp_Kvartal%2025_planbest_20201029.pdf
Delarealer	**Delareal** 146 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB2
	Delareal 1 190 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** f_SPH
	Delareal 146 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

bodø KOMMUNE

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: .....
K.sak.nr.: .....
Formannskapssekretær

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: 14.10.2020

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 29.10.2020

Under K. Sak nummer: PS 20/154

---

formannskapssekretær

Planbestemmelser til detaljplan for Kvartal 25, vestre del- Sentrum

PLANID 2019013
Saksnummer 2019/4493

1. Planens hensikt

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

1.1 Planavgrensning

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

1.2 Planområdets arealformål

Uteoppholdsareal – felles (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor (1802)
Kjøreveg – offentlig (2011)
Fortau – offentlig (2012)
Parkeringsanlegg – felles (2083)

1.3 Oppheving av planer

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er oppført på plankartet.

2.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrensen ikke vises på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

2.3 Regulert høyde (§ 12-7 nr. 2)

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

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

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

2.5 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4)

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

2.6 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

2.7 Slokkevann

Tilstrekkelig slukkevann skal dokumenteres.

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

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

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

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

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

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

2.9 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

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

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

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

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

2.11 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

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

2.12 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

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

2.13 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

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

2.14 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

2.15 Kabelanlegg

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

2.16 Bygge- og anleggsfasen

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

2.17 Vind

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

2.18 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

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

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjennelse 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 godkjennelse fra Avinor.

2.19 Krav til radiotekniske vurderinger

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

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

2.20 Forurensing i grunnen

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

2.21 Ubebygde områder

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål.

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

a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse anleggsformål: bolig, forretning og kontor

b) Grad av utnytting fastsettes etter bebygd areal, og det tillates BYA inntil 100% innenfor byggegrense.

c) Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

d) Det tillates heishus, trapperom og ventilasjonsoppbygging inntil 2 meter over angitt maks byggehøyde. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims mot gate og gis god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.

e) Det skal avsettes tilstrekkelig fri høyde i kjørelinjen for kjøretøy til varelevering/søppelhåndtering mot Sandgata.

f) Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.

g) I 1. etasje mot offentlig gate tillates kun forretning, serveringssted, kulturelle formål eller annen privat og offentlig tjenesteyting med kunderettet produksjon. Fasade langs Dronningens gate skal åpnes opp og aktiviseres med inngangsdør og vinduer. Foliering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB2)

a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål:

b) Det er ikke tillatt med boligbebyggelse innenfor området.

c) Eksisterende bunkers kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_ BUT)

a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal.

b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet til bruk for alle aldre og ulike funksjonsnivå.

c) Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området. Samlet areal av boder skal ikke overskride 50 m2. Boder og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder for bruk av øvrige areal.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

3.2.2 Fortau – offentlig (o_SF)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

b) Det tillates biloppstilling for varelevering til BKB1 langs fortausarealet i Sandgata.

3.2.3 Parkeringsanlegg – felles (f_SPH)

a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg under bakken.

b) Det tillates boder, tekniske rom og vertikale føringer innenfor samferdselsområdet.

c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1.

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

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

4.1 Bevaring av bebyggelse (H570)

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

4.2 Frisikt (H140)

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

5. Rekkefølgebestemmelser

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

5.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

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

5.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

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

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

5.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende skal foreligge:

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

Bodø kommune

Ledningskart

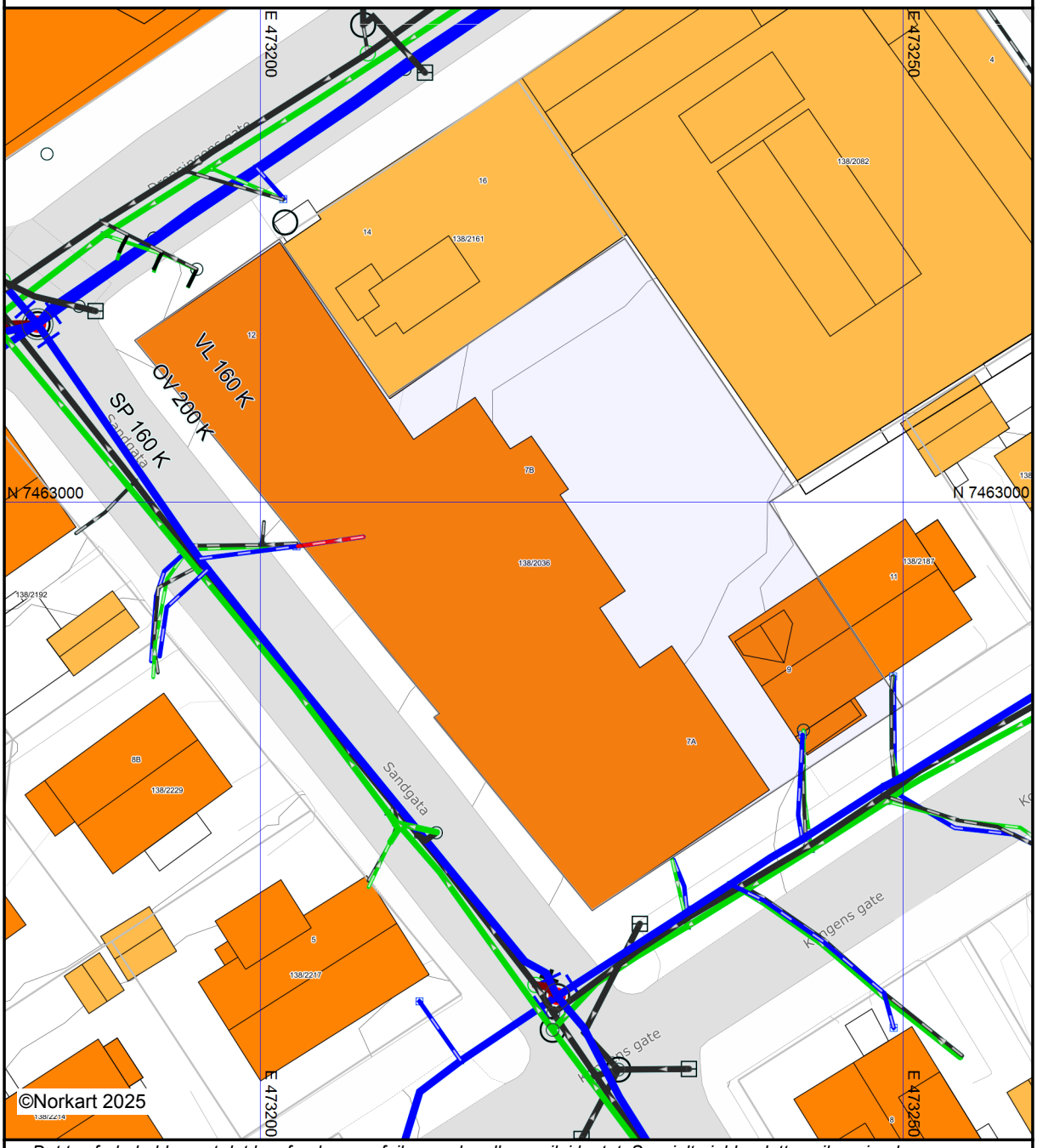
Eiendom: 138/2036/0/20
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

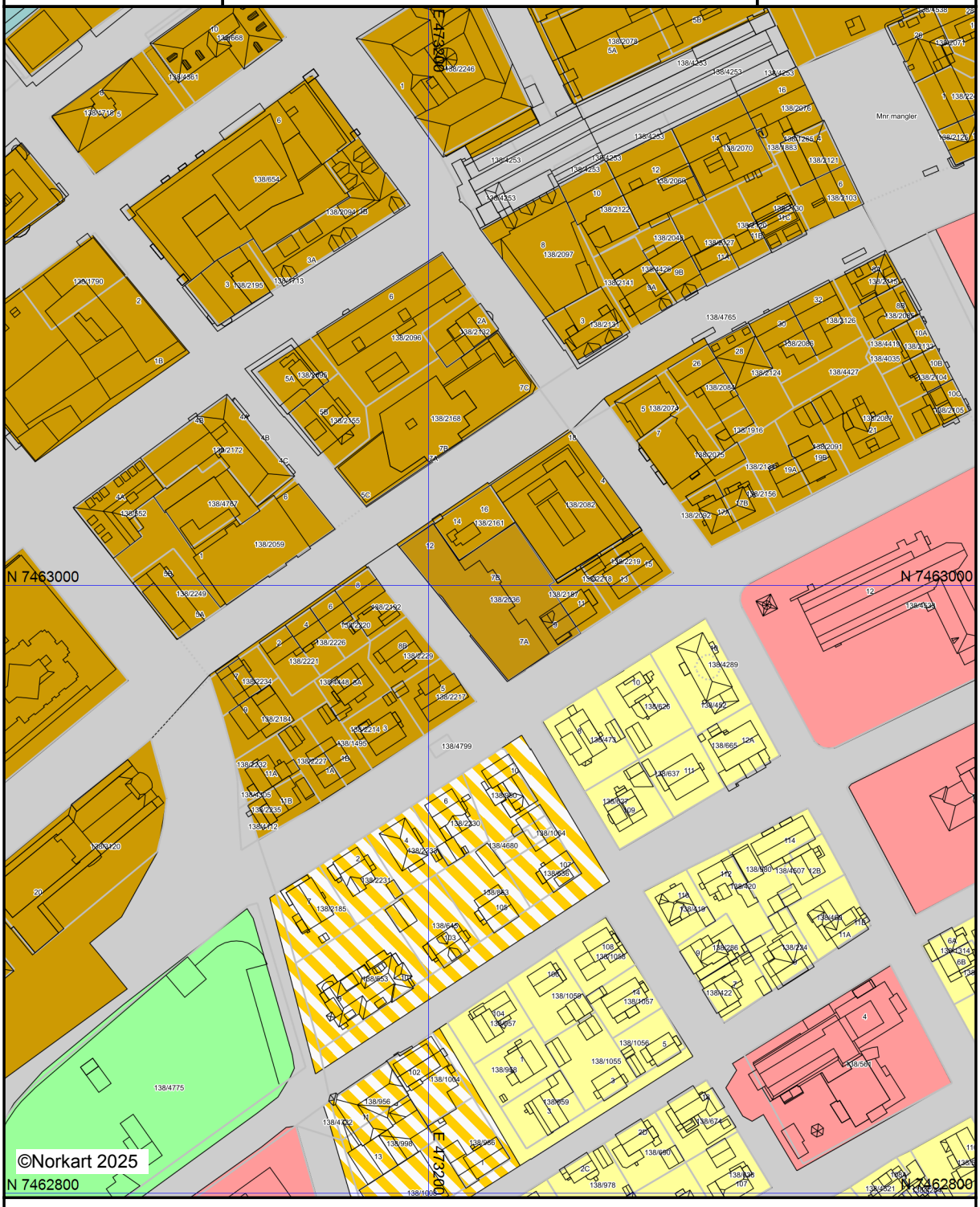
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2036/0/20
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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.

Utskriftsdato: 03.04.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Kongens gate 7B, 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	3 378,00 kr
Vann	1 099,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

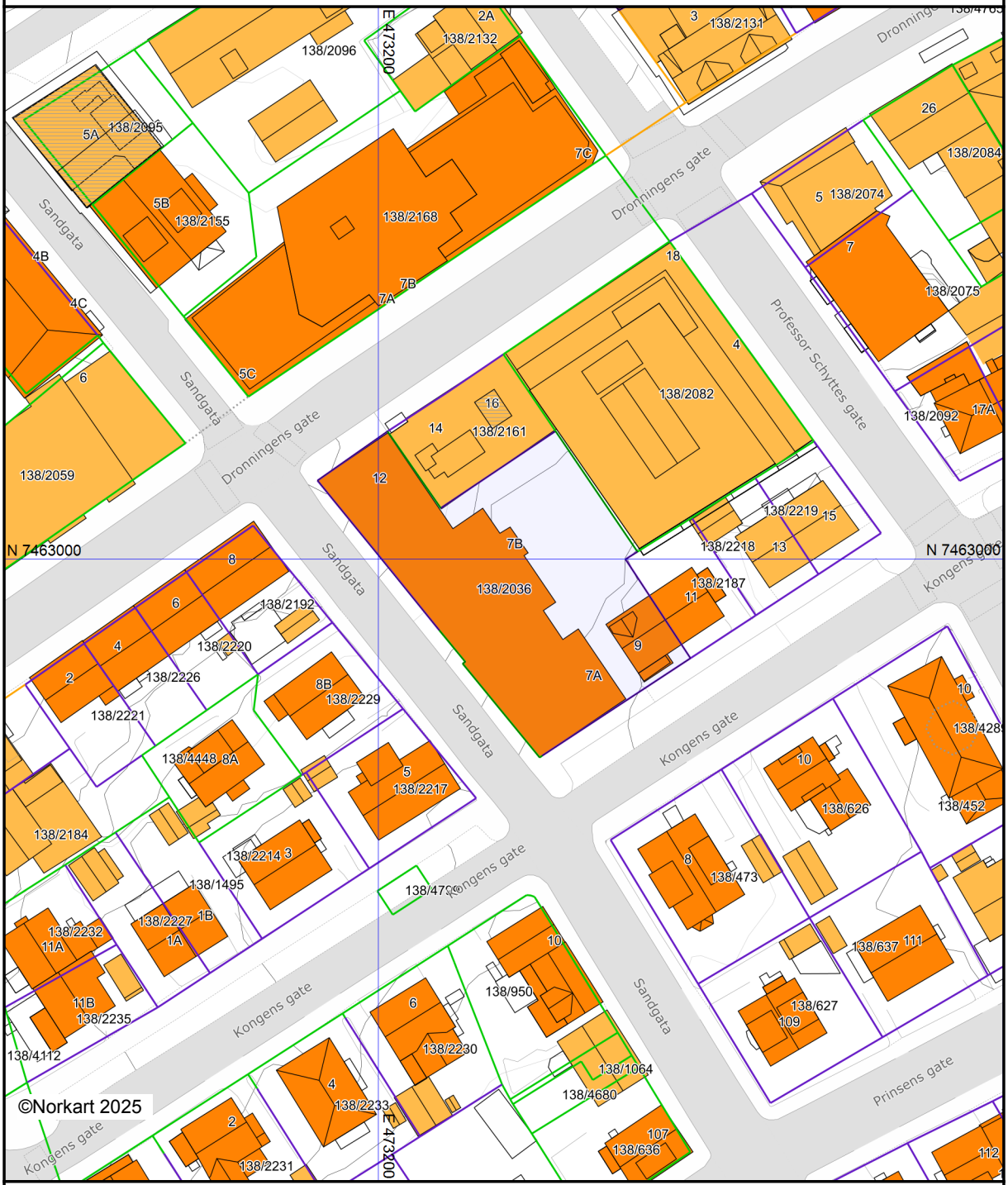
Grunnkart

Eiendom: 138/2036/0/20
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

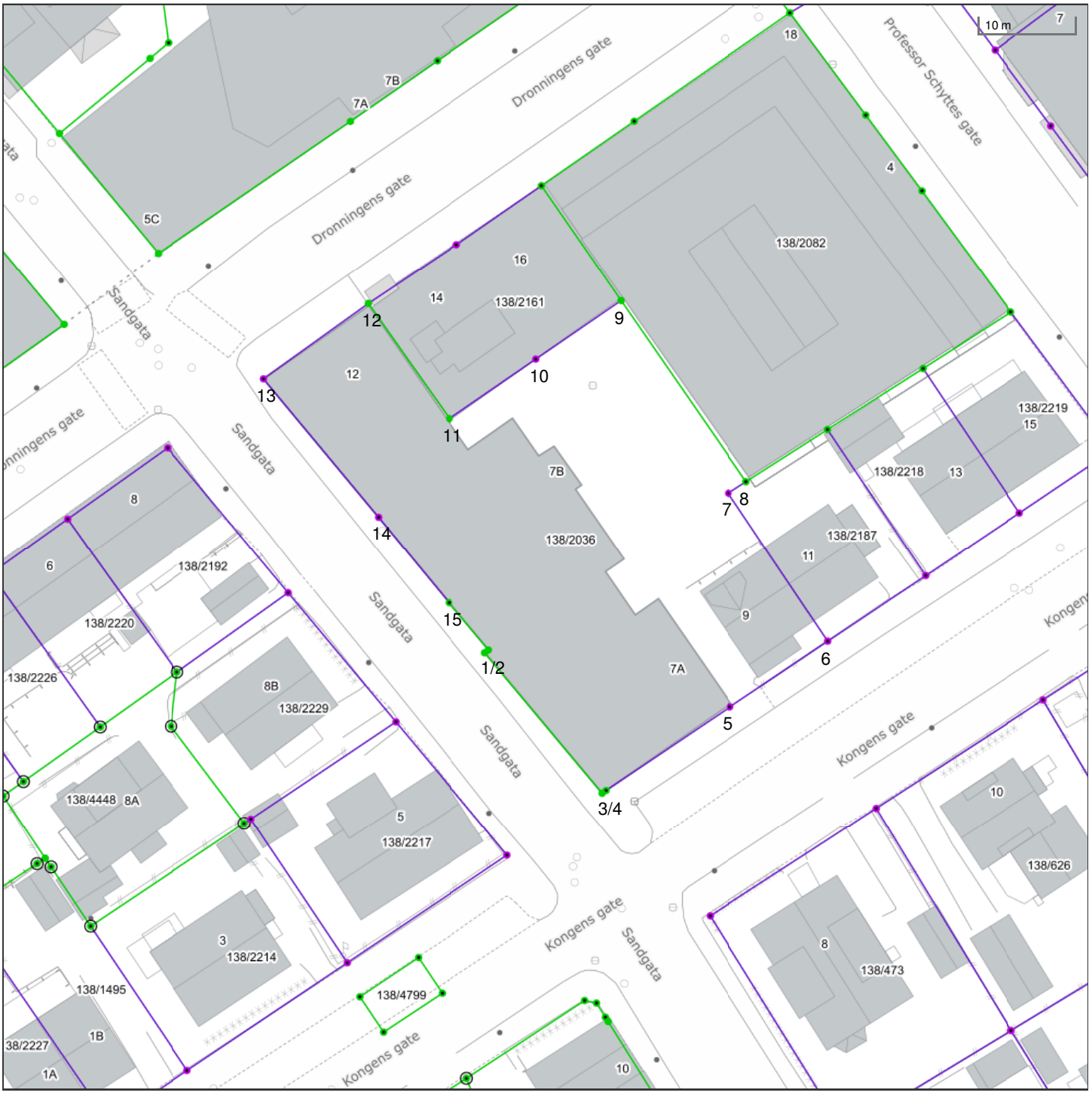
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 03.04.2025

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/2036//20



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.

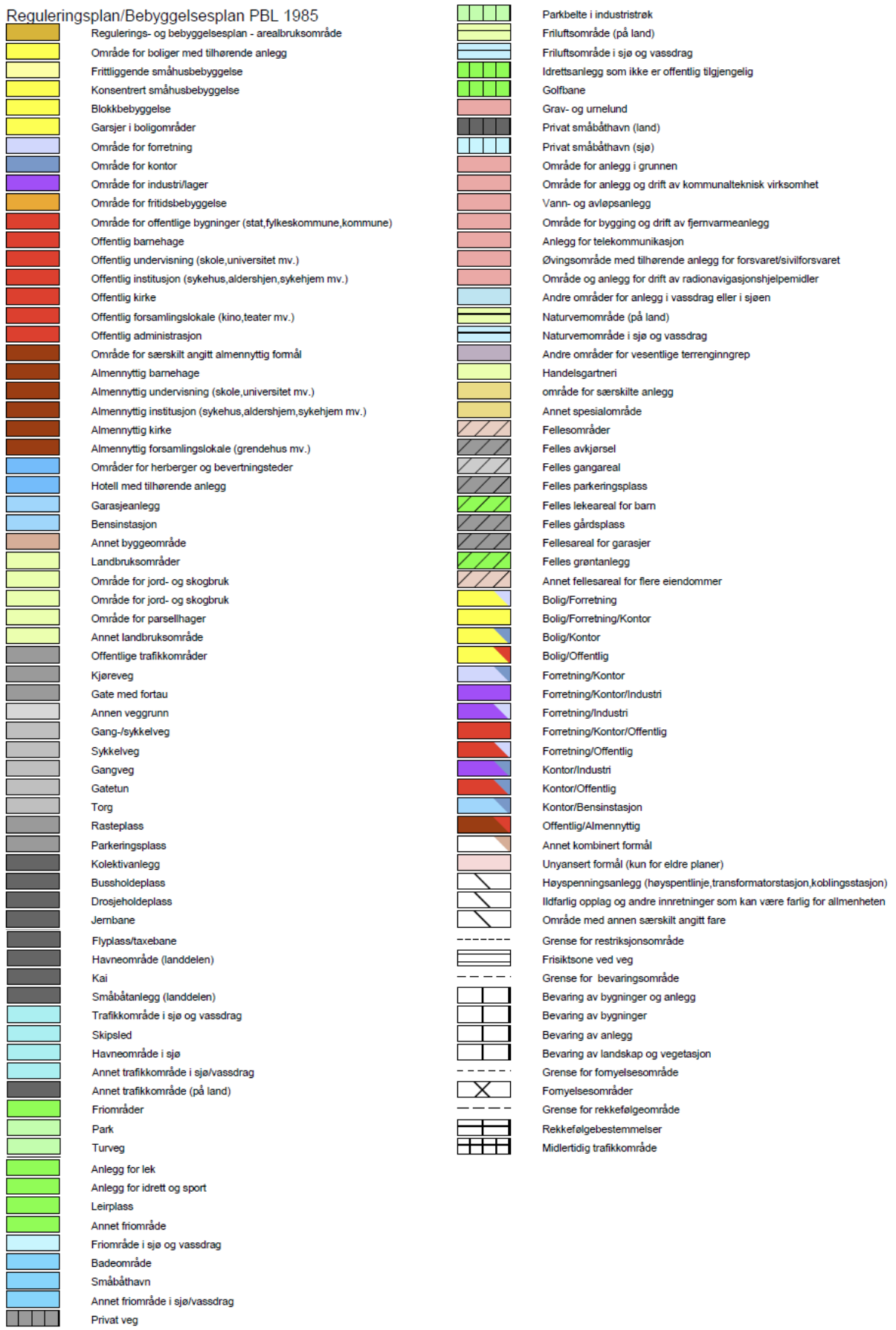
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

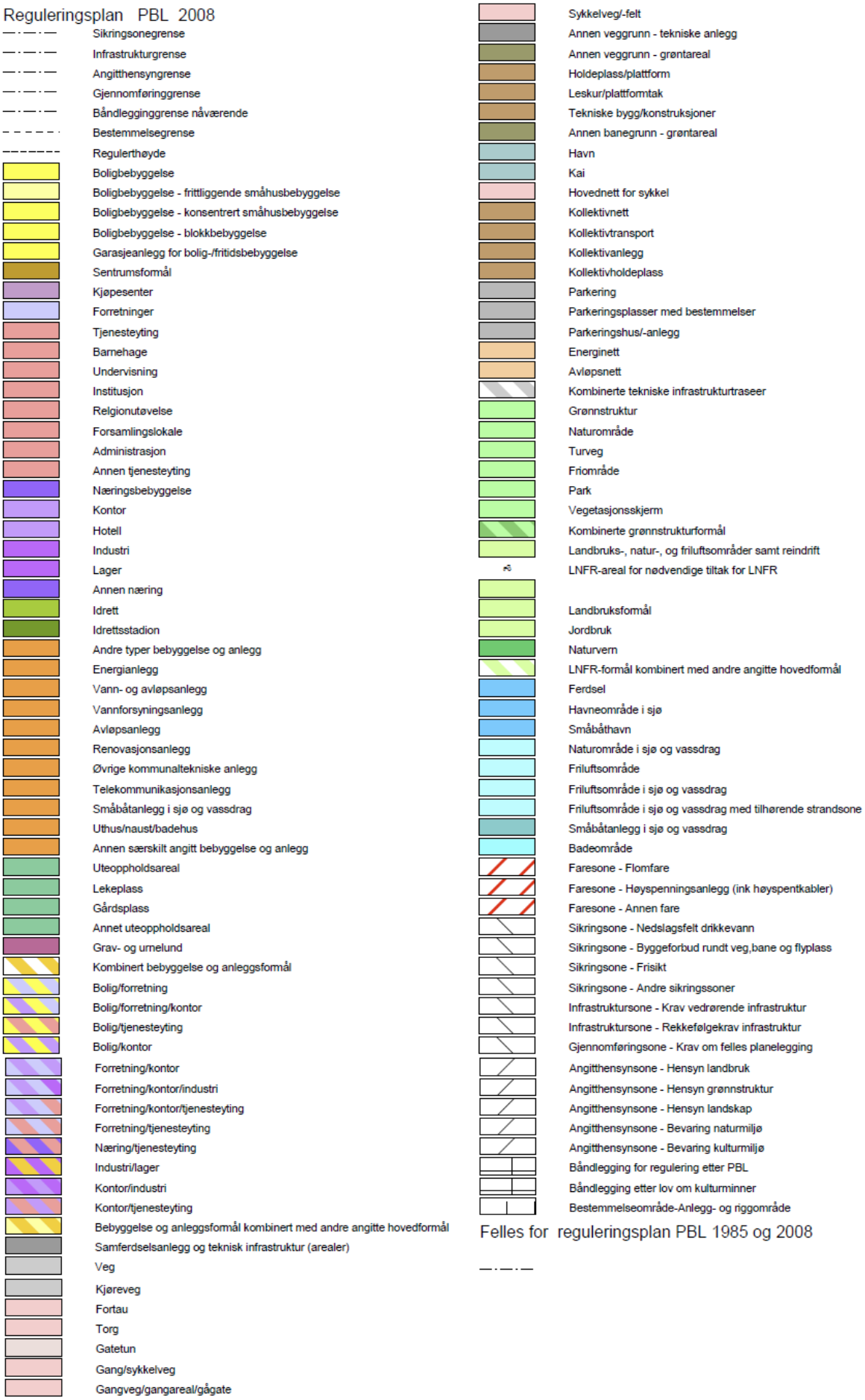
Areal	1 541,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7463009,833168	**Øst**	473228,097558	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7462983,561	473213,928	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,56	
2	7462983,2677	473213,509598	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,51	
3	7462968,244751	473225,838242	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	19,43	
4	7462968,54	473226,26	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,51	
5	7462977,27	473239,54	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,89	
6	7462984,13	473249,99	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,50	
7	7462999,98	473239,59	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,96	
8	7463001,18	473241,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,26	
9	7463020,479	473228,383	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	23,33	
10	7463014,365	473219,258	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,98	
11	7463008,16	473209,994	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,15	
12	7463020,438	473201,482	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	14,94	
13	7463012,57	473190,26	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,71	
14	7462997,8	473202,34	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,08	
15	7462988,62	473209,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,80	

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



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 støttemur
- 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
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- 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