



# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandgata 4 A, 8006 BODØ

 BODØ kommune

# gnr. 138, bnr. 2172, snr. 55

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 21395-1277

Referansenummer: IV1183

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

# Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Yttervegger med Luftet pussfasade og platekledning mot bakgård. Saltak tekket med dobbelventilert skifertak.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

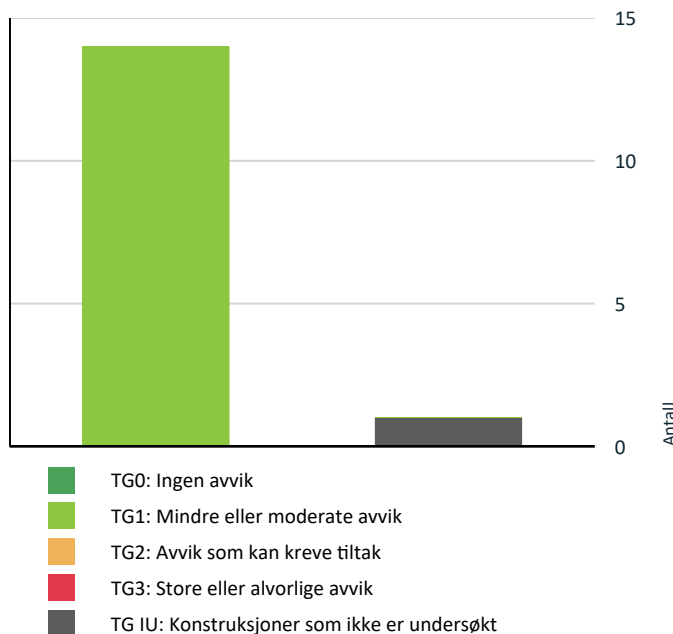
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energiattest er utført i regi av utbygger ved overlevering av boligen.

## Energimerke



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

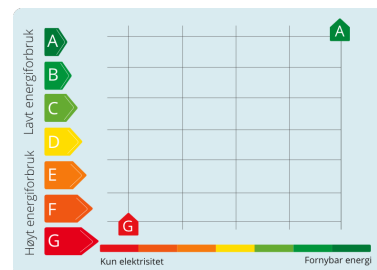
### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



### Oppvarmingskarakter:

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1948

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Boligen er ombygd i 2022

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu. bekledning. Vinduer fra 2022

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

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

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør av tre med utvendig alu. bekledning. Dører fra 2022  
Innvendig er det malte massivdører.

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

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er opplyst om at balkong er av betong med lakkert rekkverk av galvanisert stål med laminert sikkerhetsglass

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNVENDIG

### Overflater

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2022.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 6. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år og fremdeles omfattet av nybygg garanti, det er gjort overflatesøk uten at det ble påvist forhøyde fuktverdier.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

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

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## SPESIALROM

### 6. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, Malt slett himling.  
Utstyrt med vegghegt toalett og servant i innredning.  
Tilkoblet balansert ventilasjonanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de

# Tilstandsrapport

delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

## TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

## Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg inngår ikke i inspeksjonen og er ikke kontrollert som del av oppdraget.

## TE 1 Vannbåren varme

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



## Elektrisk anlegg

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

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2022**

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

**Ja**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

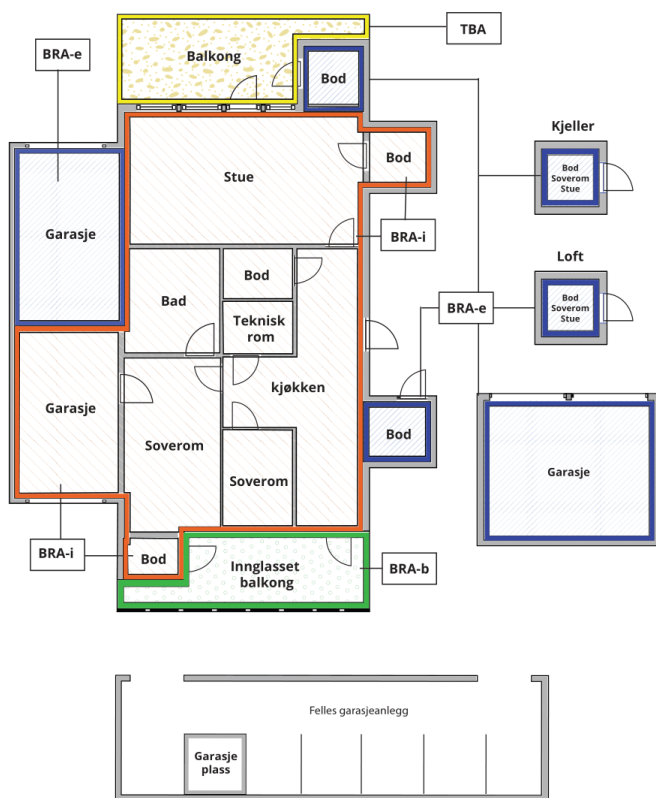
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	88	7		95	
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom, soverom 2, bod	Utvendig bod	

## Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ombygd i 2022.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	86	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2172		55	784 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Sandgata 4 A

### Hjemmelshaver

Norrøna Hotell Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bygningmasse.  
Tomten er relativt plant opparbeidet.

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på gang, stue/kjøkken, wc-rom og bad.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.06.2021		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.10.2023		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

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

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

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

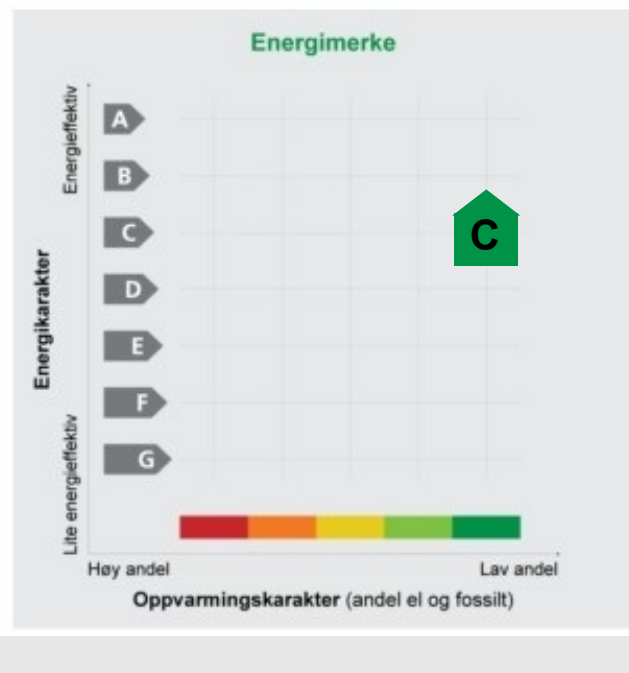
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Sandgata 4A
Postnr	8006
Sted	BODØ
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	2172
Seksjonsnr.	55
Festenr.	0
Bygn. nr.	186950194
Bolignr.	H0601
Merkenr.	bbbce70-70f3-428e-bcd4-9afb5b9bc99
Dato.	10.02.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ ELIN OVERREIN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2000
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	44
<b>Detaljert vegger:</b>	0
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

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

### Teknisk installasjon

<b>Ventilasjon:</b>	Annen/Ukjent ventilasjon
---------------------	--------------------------

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandgata 4A  
Postnr/Sted: 8006 BODØ  
Bolignr: H0601  
Dato: 10.02.2023 13:03:34  
Energimerkenr: bbbbc970-70f3-428e-bcd4-9afbf5b9bc99

Gårdsnr: 138  
Bruksnr: 2172  
Seksjonsnr: 55  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 186950194

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

### Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	10 m <sup>2</sup>
Areal tak	74 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	44 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	44 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	224 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0.31 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0.14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30.5 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	278.0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Bodø (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	noeloi

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	54.5
Ventilasjonsvarme	5.5
Varmtvann	29.8
Vifter	6.2
Pumper	0.5
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonkjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	125.4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,994 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	137.80 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4,447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141.37 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6,150 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1,547 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4,447 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,994 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20.0 %
--------------------------------------	--------

---

# VEDTEKTER

For

## Sameiet Norrøna Apartments

(org. nr. 930 555 517)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet

### 1. Navn

#### 1.1 Navn og opprettelse

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

#### 1.2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

(4) Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser.

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

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

#### 1.3 Formål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2.1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3.1 Generelt om rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Særlig om boligseksjonenes rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tilknyttet næringsmessig aktivitet, herunder å:

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

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

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

### **3.4 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Vedlikehold**

### **4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

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

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som tilhører den enkelte boligseksjon, bortsett fra vinduer, sluker og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 Samordningsplikt**

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

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5.1 Felleskostnader for drift og vedlikehold**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

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

(3) Forsikringspremien fordeles og belastes mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter fordelingen som forsikringsselskapet har gjort i fakturaspesifikasjonen, eller etter punkt 5-1 (1). Styret kan splitte forsikringen i flere poliser, dersom det er hensiktsmessig for fordeling av forsikringspremien mellom bolig- og næringsseksjonen(e).

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

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

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

- a) Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder fordeles på boligseksjonene. Spesielle tilpasninger, vedlikehold i egen bod eller kostnader som den enkelte seksjonseier påkoster egen bod ut over felleskostnader som styret har forhåndsgodkjent skal likevel dekkes av den enkelte seksjonseier.
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av næringsseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for næringsseksjonen(e) dekkes av næringsseksjonseierne med fordeling etter egen intern arealbrøk for næringsseksjonene. Dette innebærer blant annet:
  - i. Utskifting av egne dører og vinduer, vindusvask og eventuelt vedlikehold av skilt som kun gjelder næringsdelen
  - ii. Fordelersystem knyttet til fjernvarmeanlegget
  - iii. Faste skilt og logo som er tilknyttet næringsseksjonen

- iv. Andre tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonen, herunder heis, brann- og andre typer alarmanlegg installert i næringsseksjonens interesse
- c) Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for boligseksjonen(e) dekkes av boligseksjonseierne med fordeling etter egen intern arealbrøk for boligseksjonene. Dette innebærer blant annet:
- i. Trapperom og korridorer tilknyttet boligseksjonene fra kjeller til 6 etasje.
  - ii. Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkongene tilknyttet boligseksjonen.
  - iii. Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
  - iv. Fordelersystemet knyttet til fjernvarmeanlegget.
  - v. Faste skilt og logo som er tilknyttet boligseksjonene (per 01.07.2022, «Norrøna Hotell»).
  - vi. Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av gangbro og takterrasse i Kvartal 22
  - vii. Kostnader tilknyttet felles søppelanlegg i bakgården.
  - viii. Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
- d) Ekstrakostnader til drift og vedlikehold som for eksempel ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art, (for eksempel matbutikk, restaurant eller lignende) dekkes av den seksjonseier som genererer slike ekstra kostnader.
- e) Andre særkostnader som ikke er nevnt skal etter styrets vurdering og avgjørelse kunne pålegges å dekkes av den enkelte seksjonseier som generer særkostnaden. Ved styrets vurdering av dekning av særkostnader skal det blant annet legges vekt på forbruk og kost/nytte for sameiet for øvrig.

(6) Det skal føres et eget regnskap for slike felleskostnader som skal dekkes spesifikt av enkelte seksjonseiere. Felleskostnader som skal dekkes spesifikt blant flere seksjonseiere fordeles etter egen fastsatt brøk mellom de aktuelle seksjonene som genererer ekstrakostnadene, eller etter styrets avgjørelse dersom en fordeling etter brøk fremstår som urimelig.

## **5.2 Betaling av felleskostnader**

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

## **5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5.4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **6. Forsikring**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7.1 Mislighold**

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

### **7.2 Pålegg om salg**

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

### **7.3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

### **8.2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8.3 Styrets oppgaver**

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

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

#### **8.4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **8.5 Inhabilitet**

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

#### **8.6 Styrets representasjonsadgang**

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

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

### **9. Årsmøtet**

#### **9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

#### **9.2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Siste frist for innlevering av saker til behandling skal normalt ikke være kortere enn 5 dager før årsmøtet. Varsel og saker til behandles kan oversendes elektronisk.

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

#### **9.3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9.4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9.5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, inntil to representanter fra Sameiet The Storm og Kvartal 22, og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

#### **9.6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

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

### **9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - g) endring av vedtektene.

### **9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet
  - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **9.12 Inhabilitet**

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

### **10. Forretningsfører**

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører

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

### **11. Elektronisk kommunikasjon**

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

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

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

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

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

### **12. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pedersen fra NOBL

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Cathrine Veijsund Rønning

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Saksliste ble: Godkjent

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

Opptak av møtende: 4  
Stemmeberettigede tilstede: 4, 910 av 2772 stemmer  
Fullmakter:  
Totalt antall stemmeberettigede: 4, 910 av 2772 stemmer

Tilstede fra Nobl: Tobias Pedersen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

**Vedtak:**

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

### 3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

#### Vedtak:

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

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 100.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2023/2024

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

#### 4.1 Valg av styreleder

Vedtak: Kevin Åslie Sleimyr

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 2 år

#### 4.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: Marianne Blix og Marinas Nilssen

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 2 år

#### 4.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Patricia Sundt og Steffen Knudsen

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Valgt for 1 år

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

Styreleder: Kevin Åslie Sleimyr 2023 2 år

Styremedlem: Marianne Blix 2025 2 år

Styremedlem: Marinas Nilssen 2025 2 år

Varamedlem: Patrick Sundt 2025 1 år

Varamedlem: Steffen Knudsen 2025 1 år

#### 4.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Inne valg

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:

### 5. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 17.23

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Karin Stølty  
Møteleder

Cathrine Veiesund Rønning  
Protokollvitne

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Saksliste ble: Godkjent

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

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

Dette utgjør 935 stk. av totalt 2772 stemmer.

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

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

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig godkjent

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

### **3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

**Vedtak:**

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

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 57.000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **4.1 Valg av varamedlemmer**

Sameiets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomite på årsmøtet.

### **5. AVSLUTNING**

**Vedtak:**

Årsmøte ble hevet kl. 17:50.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

## Protokoll for Sameiet Norrøna Apartments

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Norrøna Apartments

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

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

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

## **2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

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

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

## **3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

Styret har i perioden bestått av:

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

Styreleder og styremedlemmene ble valgt i 2023 for 2 år.

### **4.1 Valg av varamedlemmer**

Sameiets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

### **4.2 Valg av valgkomite**

## **FULLMAKTSSKJEMA**

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2024 gis til: \_\_\_\_\_

seksjonseier underskrift: \_\_\_\_\_

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

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kevin Åsli Slettmyr  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mathias Nilssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Blix  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

## Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

## Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Løpende kontrakter

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

## Note 5 - Vedlikehold

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

## Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	163 439	35 585
<b>Sum</b>	<b>163 439</b>	<b>35 585</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

## Note 7 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	67 224	0	0	99 000
<b>Sum</b>	<b>67 224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99 000</b>

## Note 8 - Andre driftskostnader

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

## Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	531 638	0
<b>Sum</b>	<b>531 638</b>	<b>0</b>

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

## Note 10 - Egenkapital

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

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Norrøna Apartments.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Norrøna Apartments**

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

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Norrøna Apartments

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

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

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

## **2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

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

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

## **3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

Styret har i perioden bestått av:

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

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

#### **4.4 Valg av valgkomite**

## **FULLMAKTSSKJEMA**

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: \_\_\_\_\_

seksjonseier underskrift: \_\_\_\_\_

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

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kevin Åsli Slettmyr  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mathias Nilssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Blix  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

## Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 503	0
<b>Sum</b>	<b>4 503</b>	<b>0</b>

Selskapet har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	57 000	0
<b>Sum</b>	<b>57 000</b>	<b>0</b>

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 10.05.2023 - 13.05.2024.

## Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	15 400	0
<b>Sum</b>	<b>15 400</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Løpende kontrakter

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

### Note 5 - Vedlikehold

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

### Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	160 704	163 439
<b>Sum</b>	<b>160 704</b>	<b>163 439</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

### Note 7 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	308 000	67 224	99 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>308 000</b>	<b>67 224</b>	<b>99 000</b>	<b>300 000</b>

## Note 8 - Andre driftskostnader

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

## Note 9 - Bankinnskudd

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

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

## Note 10 - Egenkapital

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

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

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Norrøna Apartments.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Norrøna Apartments**

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









