



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Hammarn 6, 8003 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 1880, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21395-1301

Eiendomsverdi ref nr: SQ2420

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 tømmerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, anneks, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

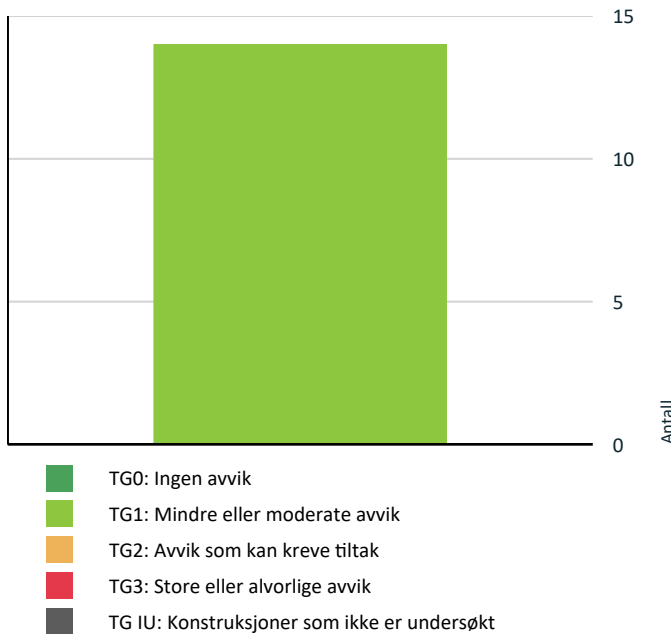
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

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.

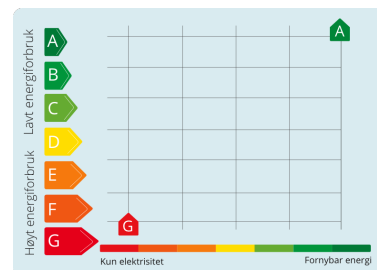
Energikarakteren A–G:

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

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

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

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

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

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong.

Oppført av betong og stål konstruksjoner, innglassing av glass/alu.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er som fra byggeår.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

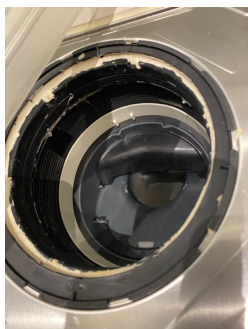
5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er nytt og fremdeles under garantitiden for bygget og hulltaking dermed ikke utført. overflatesøk ga ingen forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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.

2023

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Boligen er ny fra 2023.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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

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



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

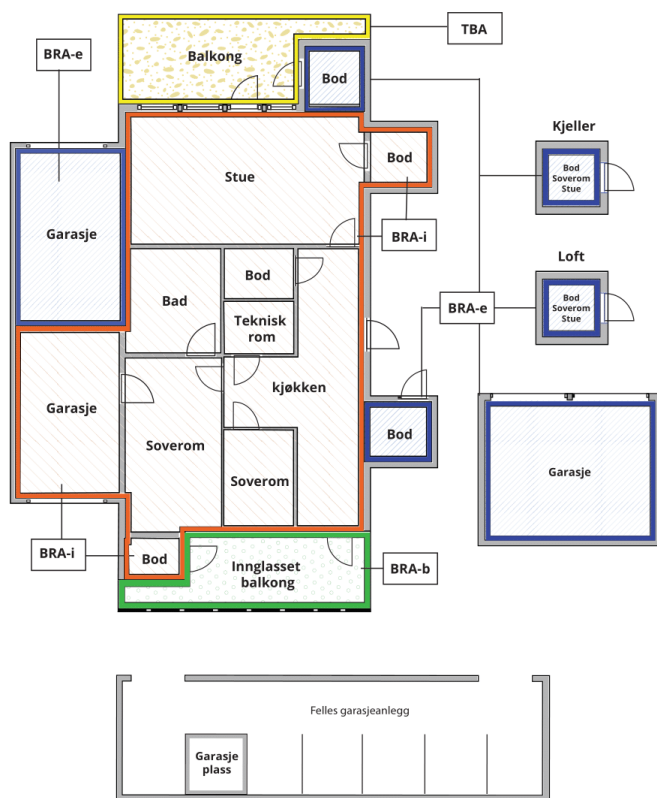
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	69		6	75	
U.etg		5		5	
SUM	69	5	6		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, soverom, gang, stue/kjøkken, soverom 2		
U.etg		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 godkjenning 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 ny fra 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1880		40	1677 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hammarn 6

Hjemmelshaver

Gullbrekken Gry, Sandnes Hans Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i vestbyen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og bygningmasse.

Oppvarming

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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.

• Skadegjørerere: 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 slitasje: 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

Egenerklæring

Hammar 6, 8003 BODØ

12 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hammar 6	Hammar 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1. september 2025 til 4. mars 2026

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

Informasjon om selger

Selger

Sandnes, Hans Ole

Selger

Gullbrekken, Gry

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.


Egenerklærings skjema


Name
Gry Gullbrekken

Date
2026-03-12

Name
Hans Ole Sandnes

Date
2026-03-12

Identification
 Gry Gullbrekken

Identification
 Hans Ole Sandnes



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gry Gullbrekken
Hans Ole Sandnes

12/03-2026
22:25:47
12/03-2026
22:20:19

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Radiohuset	Vår ref.:	709/40
Hammar 6	Type:	Sameie
8003 BODØ	Eiere:	Hans Ole Sandnes, Gry Gullbrekken
Organisasjonsnr:	931 092 375	Seksjonsnr: 40

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 497	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	852
	Drift/vedlikehold-brøk	2 470
Tilleggsytelser:	Parkering (følger leiligheten)	175

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 875
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	63 067

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Alf Johan Andreassen
Adresse: Hammar 6
Postnr/-sted: 8003 BODØ
Telefon: Mob.: +4795295184
E-post: radiohuset@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.03.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	9 866	Gjeld:	1 875	Andre inntekter:	2
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 40 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 138/1880 - seksjon:40
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92464516

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0508
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms	P-rom	69
Fasiliteter:					

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

Sameiet har egen fellesstue, som kan leies for egne arrangementer.

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

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Radiohuset

Vår ref.: 709/40

Hammar 6

Type: Sameie

8003 BODØ

Eiere: Hans Ole Sandnes, Gry Gullbrekken

Organisasjonsnr: 931 092 375

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Radiohuset tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - fellesrommet i Radiohuset.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Tobias Pettersen
Følgende ble valgt som møteleder: Tobias Pettersen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Alf Andreassen

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: 0
Stemmeberettigede tilstede: 0 (7, 1 nom sent)
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede: 13 (18 stemmer, en nom sent).

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for perioden 2024/2025 var på kr 44.000,-

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 44.000

Avstemming: Enstemmig 13 av 13 stemmer til stede

Vedtak kr.: 44.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE**5.1 Valg av styreleder**

Styreleder Steven Henry Blix Helgesen er på valg

Vedtak:

Avstemming: ALF JOHAN ANDREASSEN

Vedtak: ANNIUMASSON

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Alf Johan Andreassen er på valg, JENS EINAR ILSTAD JOHANSEN TREKNER SEG. LEIF OLE ARNTZEN STILLER.

Vedtak:

Avstemming: ANNIUMASSON

Vedtak: JUN ROGER A HAUG JENSEN og LEIF OLE ARNTZEN

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Trond Anders Bjerkli og Fredrik Martinussen er på valg

Vedtak:

Avstemming: ANNIUMASSON

Vedtak: Tonill Margareth Jensen og Trond Anders Bjerkli

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

Styreleder: ALF JOHAN ANDREASSEN 2025 2 år

LEIF OLE ARNTZEN, 2025, 1 år

Styremedlem: Jens Einar Iltad Johansen valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Jan Roger Huug Jensen 2025 2 år

Varamedlem: Torill Margarett Jensen 2025 1 år

Varamedlem: Trond Anders Bjerqli 2025 1 år

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 18.24

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Radiohuset tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl ved Tobias Pettersen valgt til møteleder med 7 stemmer for, 1 blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl ved Tobias Pettersen valgt til referent med 7 stemmer for, 1 blankt.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder Alf Johan Andreassen valgt til protokollundertegner med 8 stemmer for.

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: 8
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Radiohuset vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtaket:

Avstemming:

Blankt: 1

For: 7

Mot: 0

Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtaket:

Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Radiohuset

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tobias Pettersen (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Alf Johan Andreassen (sign.)	12.12.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET RADIOHUSET ORG. NR. 931 092 375

vedtektene er fastsatt 21.3.2023

§ 1 Sameiets navn, adresse og registrering.

Sameiets navn er Sameiet Radiohuset. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mars 2023.

Sameiets adresse er Hammarn 6 beliggende på gnr. 138 bnr. 1880 i Bodø kommune.

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 44 boligseksjoner med tilhørende 29 parkeringsplasser og 6 næringsseksjoner parkering, boder og inn- og utvendige fellesarealer.

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

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal, eksklusive balkonger, terrasser og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. For eventuelle næringsseksjoner parkering er det fastsatt en vektet teller (10) i sameiebrøken.

§ 3 Formål

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

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

§ 4 Rettslig råderett

4.1 Rettslig råderett over leiligheten

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

4.2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser er i garasjeanlegg i U1 og U2. Parkeringsplassene er delvis seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonen, og delvis som egne næringsseksjoner.

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon kan bare selges sammen med hoveddelen, eller til andre seksjonseiere i Radiohuset. Ved salg til andre seksjonseiere i Radiohuset må den innbyrdes fordeling av p-plasser som er seksjonert som tilleggsdeler endres ved reseksjonering.

NB! Kun hvis bildeling: Parkeringsplasser som er seksjonert som egne næringsseksjoner kan omsettes fritt.

4.3 Rettslig råderett over boder

Sportsboder til boligseksjonene er plassert i U1 og U2. Sportsbodene er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og kan bare selges sammen med hoveddelen.

§ 5 Bruken av seksjonene og fellesarealene

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

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Den ene parkeringsplassen på sameiets fellesareal på terreng ved inngangspartiet er forbeholdt utrykningskjøretøy, hjemmehjelp mv..

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

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

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

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

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

Seksjonseierens stemmerett er begrenset slik det fremkommer av § 8, annet ledd nedenfor.

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

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Det samme gjelder utvendige lamper til den enkelte boligenhet, endring av utvendige farger, etc., som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

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

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

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Radiohuset, herunder ordensregler for felles stue i U1.

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

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta

kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 6 Vedlikehold

6.1 Sameiernes vedlikehold av bruksenheten

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten

omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Sameiets fellesarealer

Sameiet skal holde bygninger med utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

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

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

§ 7 Kostnads- og inntektsfordeling

7.1 Fellekostnader

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

Felleskostnader for eierseksjonssameiet som fordeles etter sameiebrøk vil blant annet være

- Forsikring for alle arealer
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Styrehonorar
- Kostnader forbundet med felles skadedyrbekjempelse.
- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal
- Kostnader tilknyttet eventuelt øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 7.2, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og vedlikehold av eventuelle andre utomhusarealer enn nevnt i pkt. 5.
- Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige varmekabler.
- Vedlikehold og utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikehold og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad/entre i boligene).
- Kostnader til drift- og vedlikehold av felles stue i U1.
- Eventuell konsulentbistand, juridisk bistand e.l. som gjelder eierseksjonssameiet som sådan.

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

Kostnader skal fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt i vedtektene. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

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

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.
- Kostnader forbundet med drift- og vedlikehold iht. punkt 6.

- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg.
- Kostnader til varmt tappevann for boligseksjonene.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for boligseksjonene.
- Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av heiser
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 5.1.1.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige betjener boligseksjonene, herunder felles utearealer på plan 1 med utstyr/lekeapparater.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonene.

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

Kostnader til tilgang TV-bredbånd e.l. fordeles med likt beløp per seksjon.

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

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

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

7.4 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling

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

7.5 Inntekter

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller annet fordeles etter sameiebrøken.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10 Årsmøtets vedtak

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken, dog slik at andeler i sameiebrøken som knytter seg til parkeringsplasser næring ikke har stemmerett. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Styremøte

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

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

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

§ 13 Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 15 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 16 Mindretallsvern

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

§ 17 Ladepunkt for el-bil

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

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

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

§ 18 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er 2 parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 19 Avfallsanlegg

Under grunnen avfallsanlegg skal også kunne benyttes av de fire rekkehusleilighetene i Hammarn 2 som tilhører Nordlands Framtid Borettslag, org.nr. 951 074 888
Disse gjør egen avtale direkte med renovasjonsselskapet.

§ 20 Eierseksjonsloven

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

-o0o

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RADIOHUSET

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/ fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

Matter og møblering foran inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.

Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger og garasje er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesanlegg og dette gjelder også garasjen.

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Låsing.

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

6. Garasje/parkering

Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l.

Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.

Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon og sluker ikke er dimensjonert for dette.

Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.

Seksjonseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil.

7. Avfall

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

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.

Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.

10. Energiavlesning

Hovedmåler for fjernvarme administreres av Lyse Energi. Lyse Energi foretar avlesning av målere for varmtvann og oppvarming i leilighetene og fakturerer den enkelt kunde månedlig. Fellesmåler strøm administreres og avleses av Lyse Energi og faktureres direkte til beboerne for elbillading samt Sameiet ellers.

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

11. Grilling

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

12. Generelt

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.

Dette kan meldes inn til sameiets emailadresse: radiohuset@mittnobl.no

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Radiohuset

Tirsdag 27.05.2025, kl. 18:00 Sted: fellesrommet i Radiohuset

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. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for perioden 2024/2025 var på kr 44.000,-

Styrets innstilling: Styret foreslår uendret styrehonorar på kr 44.000,-

5. 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, Steven Henry Blix Helgesen
Styremedlem, Jens Einar Ildstad Johansen
Styremedlem, Alf Johan Andreassen
Varamedlem, Trond Anders Bjerkli
Varamedlem, Fredrik Martinussen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Steven Henry Blix Helgesen er på valg

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Alf Johan Andreassen er på valg

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Trond Anders Bjerkli og Fredrik Martinussen er på valg

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
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		964 956	401 780	965 276	1 116 993
Leieinntekter garasjer		73 500	42 456	73 500	73 500
Leieinntekter lokaler		2 000	0	0	0
Strøm el-bil		10 717	3 811	0	10 300
Andre driftsinntekter	1	28 612	273 750	0	0
SUM INNETEKTER		1 079 785	721 797	1 038 776	1 200 793
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	3 476	0	3 476	3 476
Styrehonorar	3	44 000	0	44 000	44 000
Revisjonshonorar	4	13 613	0	10 000	14 090
Forretningsførsel		103 831	41 800	103 800	107 470
Løpende kontrakter	5	397 114	139 129	323 400	370 840
Andre honorar og innleide tjenester	6	0	46 013	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	40 458	143 984	25 000	25 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	50 000	50 000
Forsikring	8	138 709	73 773	133 200	151 848
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	9	29 708	112 902	165 000	93 200
Energi		225 200	69 313	100 000	242 500
Andre driftsutgifter	10	7 958	3 083	7 400	6 140
SUM KOSTNADER		1 004 068	629 997	965 276	1 108 564
DRIFTSRESULTAT		75 717	91 800	73 500	92 229
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Rentekostnad		463	0	0	0
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-463	0	0	0
ÅRSRESULTAT		75 254	91 800	73 500	92 229

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		24 837	23 700
Forskuddsbetaling Forsikring		44 974	39 460
Kundefordringer		4 299	919
Bankinnskudd	11	183 475	122 609
Sum omløpsmidler		257 585	186 687
SUM EIENDELER		257 585	186 687
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	167 054	91 800
Sum egenkapital		167 054	91 800
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 284	0
Leverandørgjeld		28 358	63 985
Refusjon/utlegg		10 361	0
Periodisert gjeld		0	1 200
Avsatt Strøm		49 528	29 702
Sum kortsiktig gjeld		90 532	94 888
Sum gjeld		90 532	94 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 585	186 687

Sted: _____, dato: _____

Steven Henry Blix Helgesen
Styreleder

Alf Johan Andreassen
Styremedlem

Jens Einar Ilstad Johansen
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 - Andre driftsinntekter

	31.12.24	31.12.23
3900 Andre driftsinntekter	28 612	273 750
Sum	-28 612	-273 750

Andre driftsinntekter består av startkapital kr. 20.000,- og kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 476	0
Sum	3 476	0

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	44 000	0
Sum	44 000	0

Utbetalt styrehonorar er i henhold til vedtak på siste årsmøte.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	13 613	0
Sum	13 613	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	40 000	40 000
6360 Renhold	93 633	56 344	75 000	98 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	93 778	0	0	64 600
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 813	19 707	7 700	8 060
6711 Forretningsførrelse tilleggstjenester	0	15 000	0	0
6780 Brannalarm	0	0	12 000	0
6780 Heis	23 700	13 116	26 000	24 550
6780 Kontrakter diverse	6 875	0	30 800	0
6780 Ventilasjon	80 226	0	60 000	50 300
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	2 625	0	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	40 295	20 992	28 900	32 530
6780 Kabel-tv/internett	48 172	13 971	43 000	52 300
Sum	397 114	139 129	323 400	370 840

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	37 013
6790 Annen fremmed tjeneste	0	9 000
Sum	0	46 013

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	14 507	120 222
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 951	16 887
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 875
Sum	40 458	143 984

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	138 709	73 773
Sum	138 709	73 773

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 9 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	29 708	112 902	165 000	93 200
Sum	29 708	112 902	165 000	93 200

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	442
6890 Annen kontorkostnad	218	674
6900 Elektronisk kommunikasjon	957	1 498
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	88	126
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	0
7740 Øredifferanser	-38	0
7770 Bank og kortgebyrer	748	308
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 555	35
Sum	7 958	3 083

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	177 197	117 790
1966 Finanskonto	6 278	4 819
Sum	183 475	122 609

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

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	91 800	0
Årets resultat	75 254	91 800
Egenkapital pr. 31.12	167 054	91 800

Resultat og balanse med noter for Sameiet Radiohuset.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Radiohuset

Styreleder	Steven Henry Blix Helgesen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Alf Johan Andreassen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Jens Einar Iltad Johansen (sign.)	09.04.2025



Til årsmøtet i Sameiet Radiohuset

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Radiohusets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-11 11:54:19 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

GNIST ARKITEKTER AS

Sjøgata 5
8006 BODØDato:01.12.2023
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:113778/2023
Saksnr./vår ref.:2021/3936
Arkivkode:138/1880

Ferdigattest

Byggeplass:	Hammarn 6, 8003 Bodø	Gbnr:	138/1880
Ansvarlig søker:	Gnist Arkitekter AS	Bygningsnr.	301031425
Tiltakshaver:	Hammern Eiendom AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

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

Ferdigattesten gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer og 44 leiligheter.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 23.09.2021, med tillatelser til endringer datert 25.10.2022 og 31.03.2023.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Hammern Eiendom AS

c/o BB Eiendom AS, Postboks 205

8001

Bodø

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 17.10.2023, med supplerende opplysninger frem til 30.11.2023, og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 62

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

Orgnr.:
972 418 013

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Retten til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Retten til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

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

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

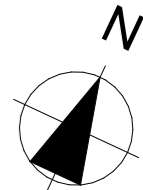
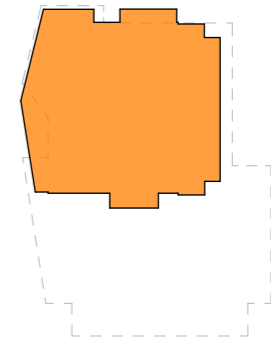


PROSJEKTNR. TEGNINGSNR. REV.

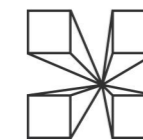
190015 AP101

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



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



GNIST
ARKITEKTER

Adresse:
Tel:
E-post:
www:

Sjøgata 5, 8006 Bodø
+47 456 16 900
post@gnistark.no
gnistark.no

PROSJEKT

Radiohuset
Hammar Eiendom AS

Gnr/Bnr 138/1880

Leilighetsbygg

Hammar 6
BODØ 8003
Norge

TEGNING

Plan 1. Etasje

MÅLESTOKK
A3 - 1:100

ALLE MÅL I
MM

DATO
23.09.2021

SAKSBEH.
EMT

TEGNET AV
EMT

KONTROLL

FASE.

Rammesøknad

PROSJEKTNR. TEGNINGSNR. REV.

190015 AP101



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	1880	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Hammarn 6, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	4 441 000,00 kr
Skatt	9 634,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	1880	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Hamnarn 6, 8003 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 256,64 kr
Eiendomsskatt	11 716,00 kr
Vann	1 069,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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