


Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Dronningens gate 1, 8006 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2059, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21395-1365

Eiendomsverdi ref nr: RM2927

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen 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](#)

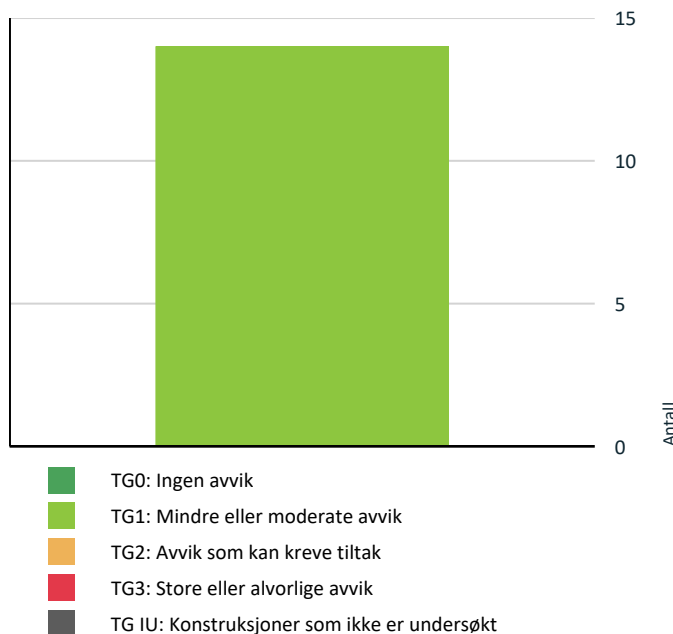
Boligbygg med flere boenheter

- 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



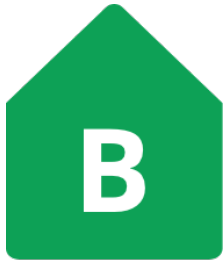
Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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, tak og isolasjon.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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 malte trevinduer med 3-lags glass.

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. Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad er som fra byggeår. Oppført som prefabrikkert våtromskabin.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater av hvit alu.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.



11. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

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



Arealer

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)		
11. Etasje	58		6	64	
Kjeller		6		6	
SUM	58	6	6		
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		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 2021.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2059		19	1248 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Dronningens gate 1

Hjemmelshaver

Helgesen Olivia, Fet Sondre Brunstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er hovedsakelig bestående av bygningsmasse med asfalterte veier. Tomten er relativt plant opparbeidet.

Oppvarming

Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Dronningens gate 1, 8006 BODØ

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dronningens gate 1	Dronningens gate 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

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.

Eieren har bodd her hele tiden

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

Helgesen, Olivia

Selger

Fet, Sondre Brunstad

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

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Garasje

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
Olivia Helgesen

Date
2026-05-21

Name
Sondre Brunstad Fet

Date
2026-05-21

Identification
 Olivia Helgesen

Identification
 Sondre Brunstad Fet



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Olivia Helgesen
Sondre Brunstad Fet

21/05-2026
20:14:16
21/05-2026
20:16:48

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

CONSTO AS
Inge Risjord
Sjølundvegen 4
9016 TROMSØ

Dato:13.12.2022
Saksbehandler:Geir Andreassen
Telefon direkte:75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.:101567/2022
Saksnr./vår ref.:2017/13889
Arkivkode:138/2059

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Dronningens gate 1, 8006 BODØ	Eiendom:	138/2059
Tiltakshaver:	HOTEL STORMEN AS	Bygningsnr:	300727203
Søker:	CONSTO AS		
Tiltakstype:	Hotell/leilighetsbygg	Tiltaksart:	Nytt bygg

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

Ferdigattesten gjelder oppføring av kombinert bygning med hotell og 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 28.09.2018 med senere endringer.

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.

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes etter gjeldende betalingsregulativ.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi:
HOTEL STORMEN AS

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 65

geir.andreassen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 07.12.2022 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Situasjonskart datert 08.07.2020.

Tegninger datert 18.06.2021.

Arealoversikt datert 18.06.2021.

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 tilfølg 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 dere behov for lengre tidsfrist, kan dere ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

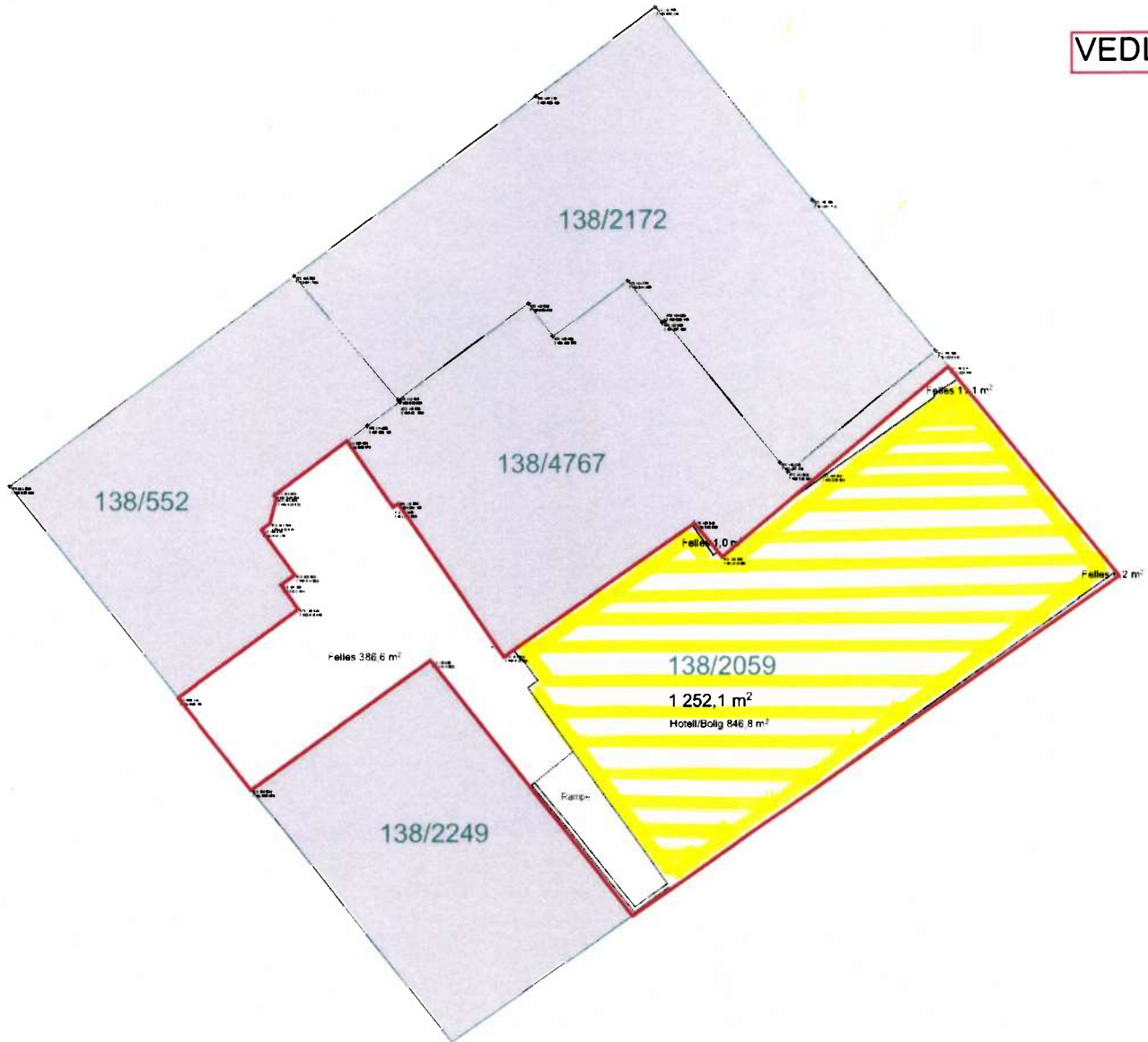
Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

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

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

VEDLEGG A)



				BYGGERHØR:		PROSJEKT:		TEGNING:	
				CORPONOR AS		The Storm		Situasjonskart seksjonering 138_2059	
				ARKITEKT:		TEGNET:		PROSJEKTNR.:	
				PKA ARKITEKTER		KW		18.06.21	
				Per Kroden Arkitektkontor AS • Blatvegt 5 • 7018 Trondheim • Tlf 73 52 91 38 • pkapka.no		OPDRAGSBANSV.:		18093	
						NK		FAC:	
						KW		TEGNINGSNR.:	
						A4		A 9 8 1 9	
						1:500		REVISJON:	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst						

Fellesarealer, og gjennomgaende vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



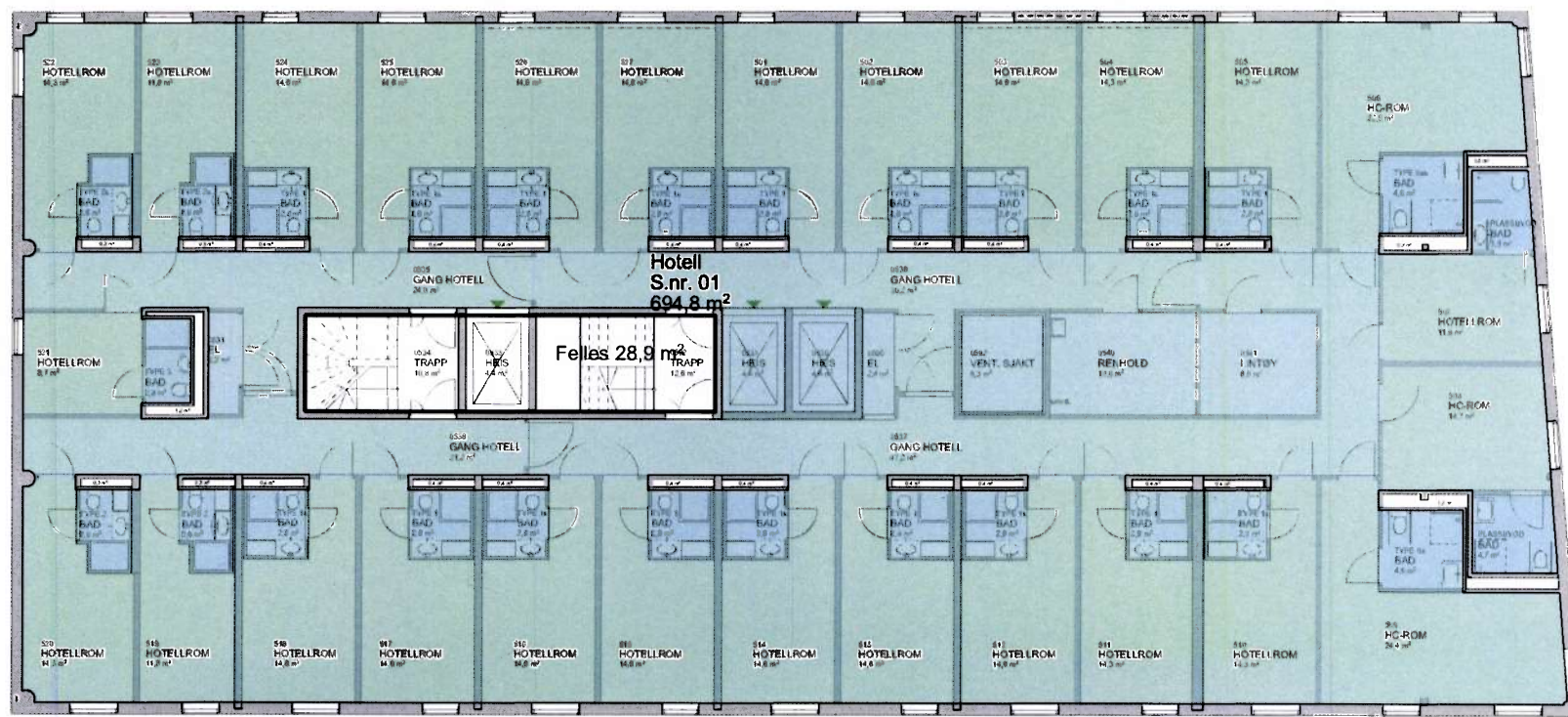
				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:		The Storm			TEGNING:		Plan 02 Seksjonering 138_2059				
				ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitekt AS • Børnsteig 5 • 7010 Trondheim • Tlf 72 92 91 30 • jan@pka.no</small>			TEGNET:		KW	KONTR.:	KW	DATO:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093	<small>PR.: 18195 Hotel Stormen detaljprosjekt</small> <small>FAC: TEGNINGSAV: REVISION:</small>		
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst:					OPDRAGSANSV.:	NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	(A4)	1:200	A 9 8 0 2					

Fellesarealer, og gjennomgående vertikale sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:			The Storm			TEGNING:			Plan 03 Seksjonering 138_2059		
				ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Arvidsen Arkitektkontor AS • Brattørgt. 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkajka.no</small>			TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 18093 Hotel Stormen detaljprosjekt			REVISJON:				
									KW	KW	18.06.21	18093	FAG: TEGNINGSNR.:							
									OPPDRAGSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:		A 9 8 0 3							
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst						NK	KW	(A)	1:200								


Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:		The Storm			TEGNING:		Plan 05 Seksjonering 138_2059			
ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektkontor AS • Brattørgt. 5 • 7010 Torshov • Tlf. 73 92 91 30 • pkapka.no</small>			TEGNET:	KW	KONTR.:	KW	DATO:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093	FILE:	18093-Hotel Stormen detaljprosjekt	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst:	OPPDRAGSANSV.:	NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	(A4)	1:200	FAK:	A 9 8 0 5			
											TEGNINGSNR.:		REVISION:		

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



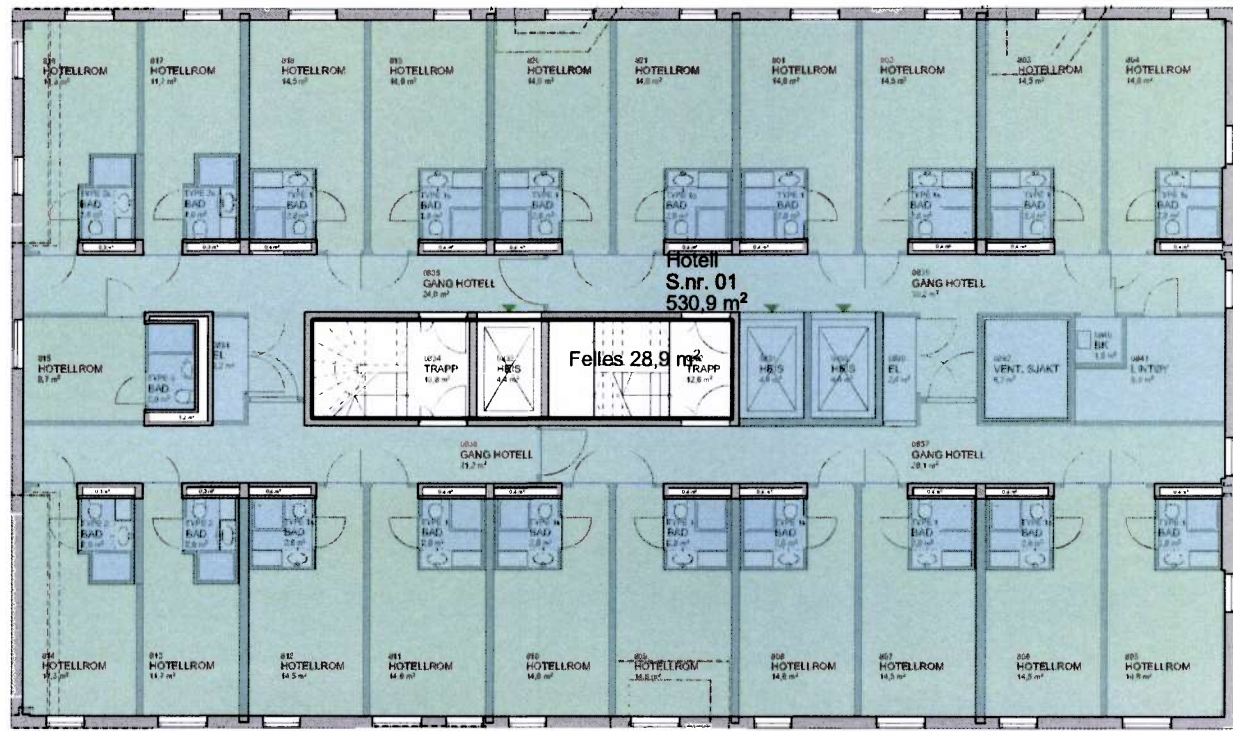
				BYGGHERR:	CORPONOR AS				PROSJEKT:	The Storm				TEGNING:	Plan 06 Seksjonering 138_2059							
				ARKITEKT:	 PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektfirma AS • Bredtveit 5 • 7010 Trondheim • TR 73 52 91 30 • www.pka.no</small>				TEGNET:	KW	KONTR.:	KW	DATE:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093		HE:	18195 Hotel Stormen dataprojekt		REVISJON:	
Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst:					OPPDRAGSANSV.:	NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	(A4)	1:200	FAG:	A 9 8 0 6					

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



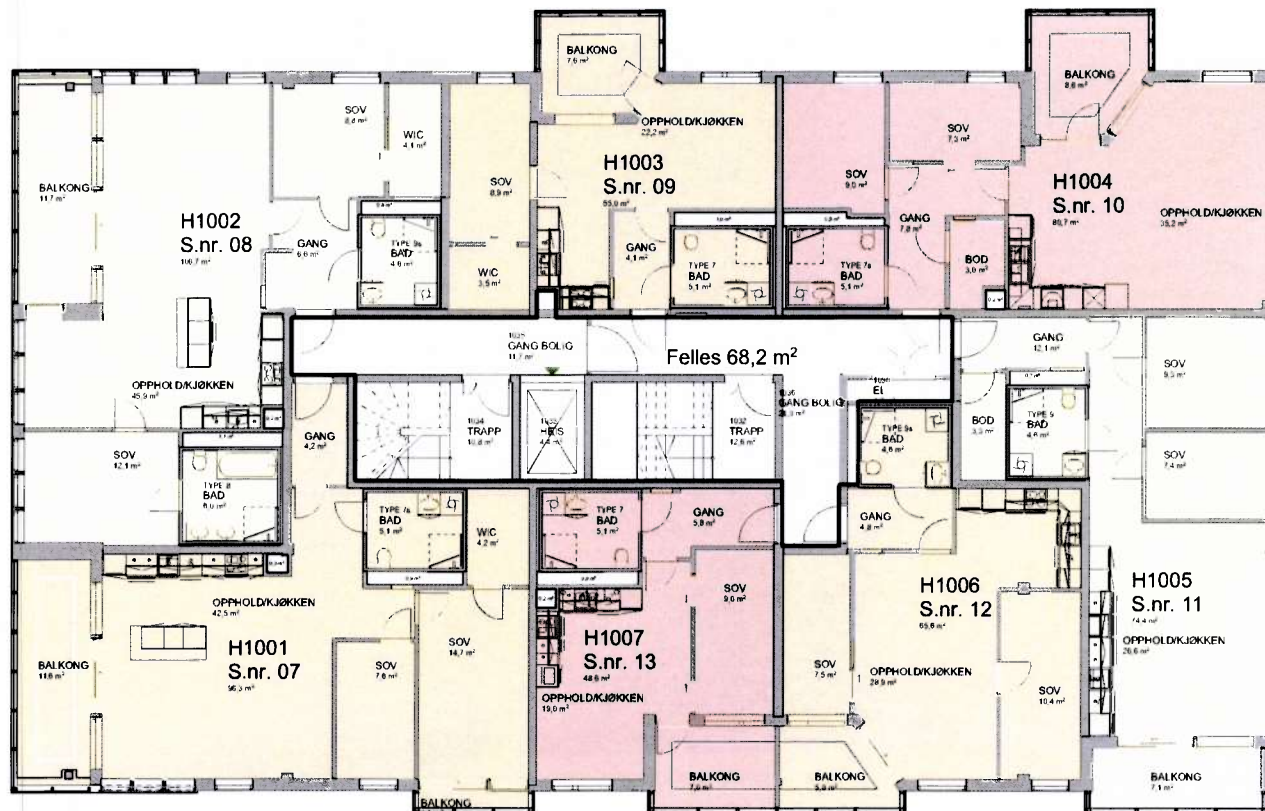
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst	BYGGHERR:	CORPONOR AS			PROSJEKT:	The Storm			TEGNING:	Plan 07 Seksjonering 138_2059						
				ARKITEKT:	PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektfor AS • Brattørkgr. 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 92 91 30 • www.pka.no</small>			TEGNET:	KW	KONTR.:	KW	DATO:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093	HL:	18093 Hotel Stormen detaljprosjekt	REVISJON:	
							OPPDRAGSANSV.:	NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	(A4) 1:200			FAG:	TEGNINGSNR.:	A 9 8 0 7		

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



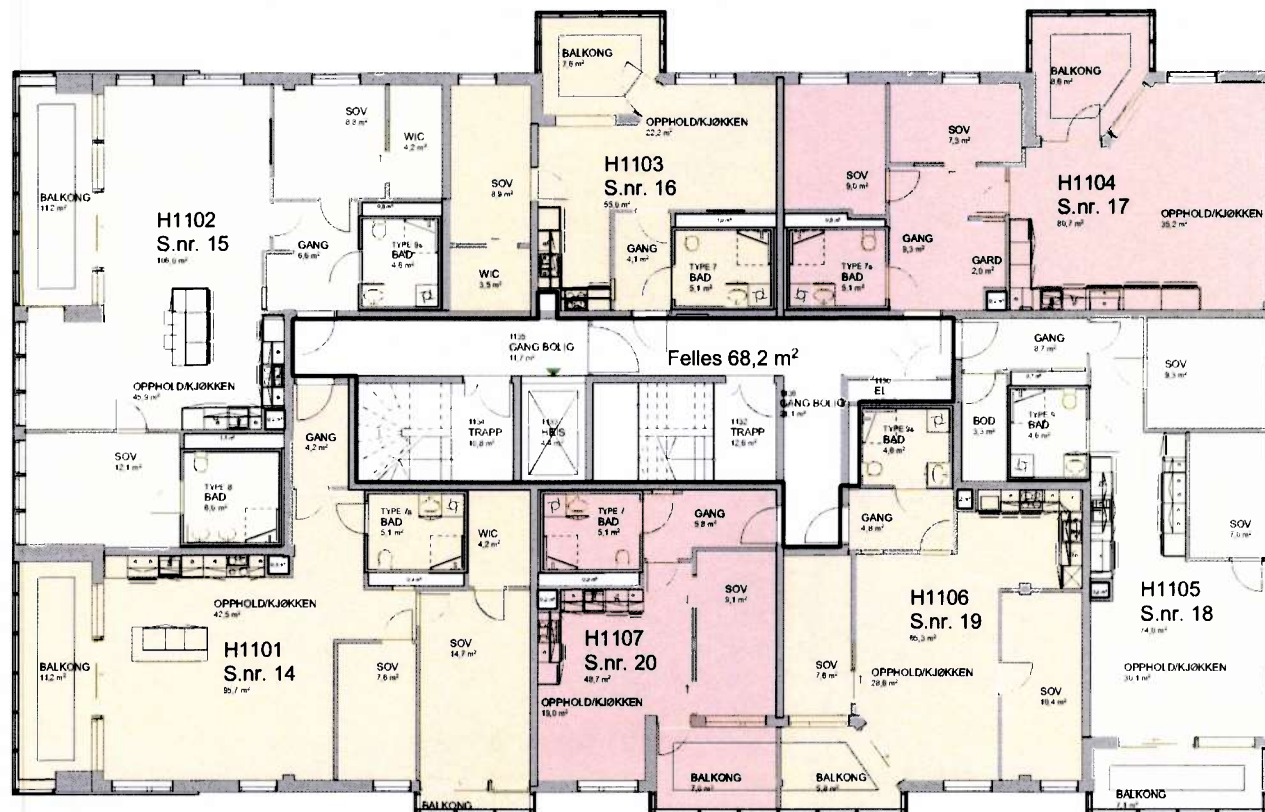
				BYGGHERR: CORPONOR AS		PROSJEKT: The Storm			TEGNING: Plan 08 Seksjonering 138_2059		
				ARKITEKT: PKA ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS • Brattørgei 5 • 7010 Trondheim • Tlf 72 52 91 30 • pkaw@pka.no		TECNET: KW	KONTR.: KW	DATO: 18.06.21	PROSJEKTNR.: 18093	FL: 18093 Hotel Stormen delprosjekt	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst			OPPDRAGSANSV.: NK	PROSJEKTANSV.: KW	MAL: (A4)	1:200	FAG: A 9 8 0 8	
										REVISJON:	

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



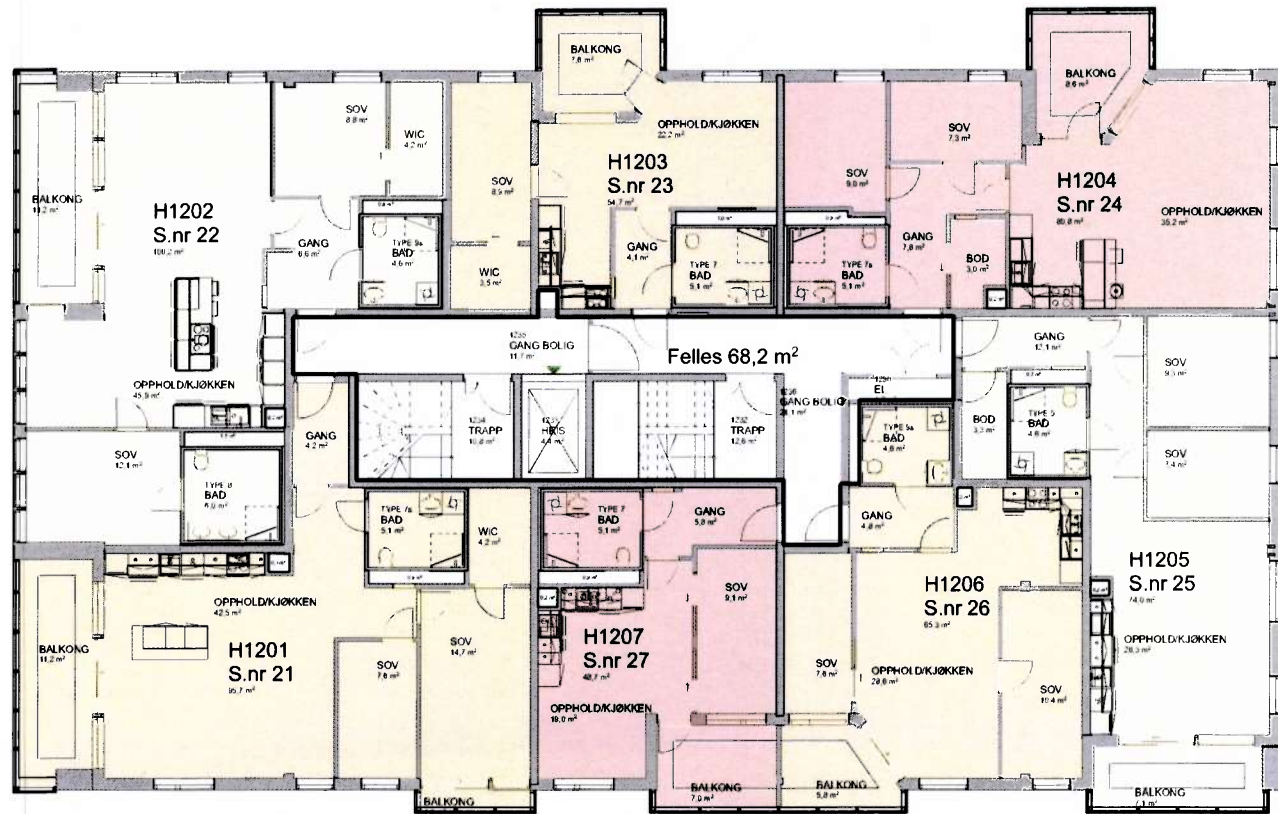
				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:			The Storm			TEGNING:			Plan 10 Seksjonering 138_2059		
				ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektkontor AS • Strandgata 5 • 7010 Trondheim • Tlf 7252 9130 • pkapka.no</small>			TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	<small>H1: 18/03 Hotel Stormen delprosjekt</small> <small>FAG: TEGNINGSNR.:</small> A 9 8 1 0			<small>REVISJON:</small>				
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst			KW	KW	18.06.21	18093											
						NK	KW	1:200												

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



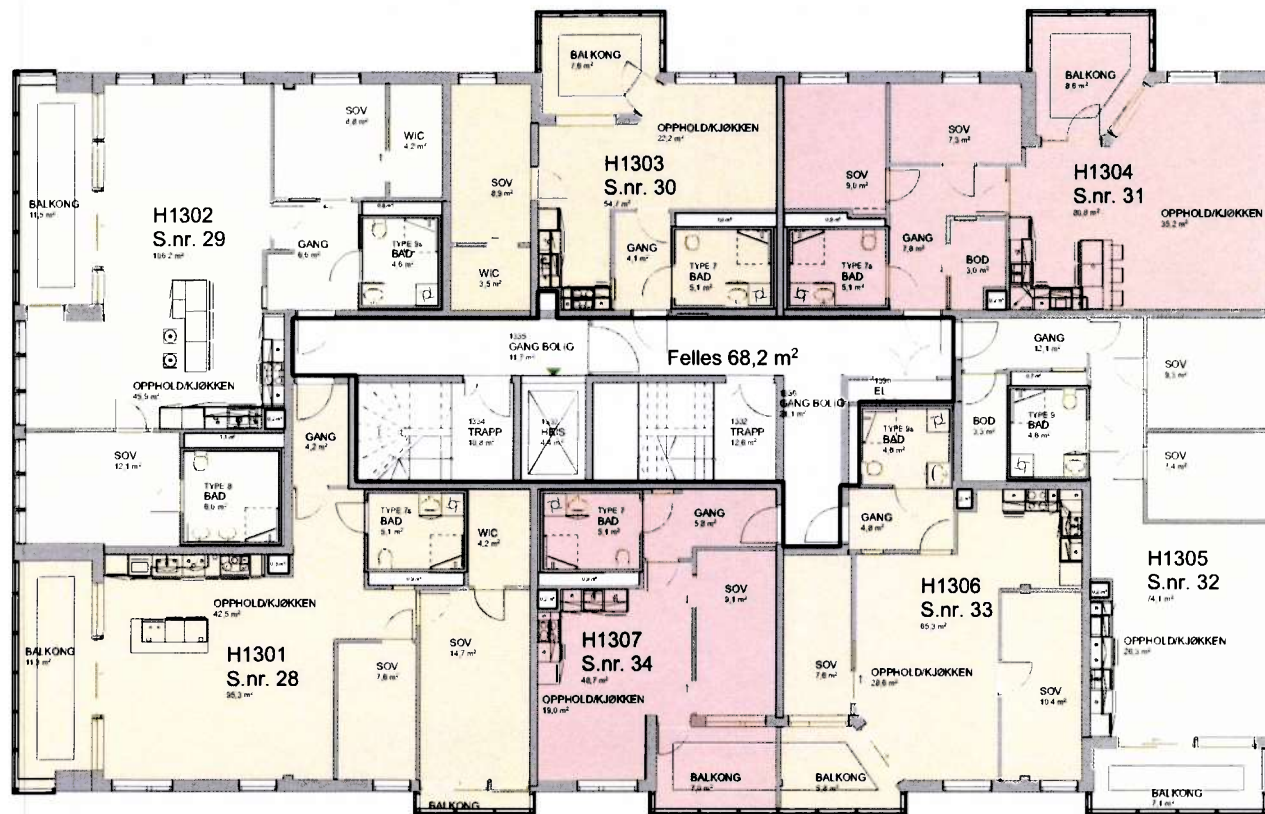
				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:		The Storm			TEGNING:		Plan 11 Seksjonering 138_2059				
				ARKITEKT:		 PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektfirma AS • Bortangs 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkapka.no</small>			TECNET:		KW	KONTR.:	KW	DATO:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093	<small>HL: 18093 Hotel Stormen delprosjekt</small> <small>FAG: TEGNINGSNR.:</small>		
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst:					OPPDRAGSANSV.:		NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	1:200	A 9 8 1 1					

Fellesarealer, og gjennomgående vertikale sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



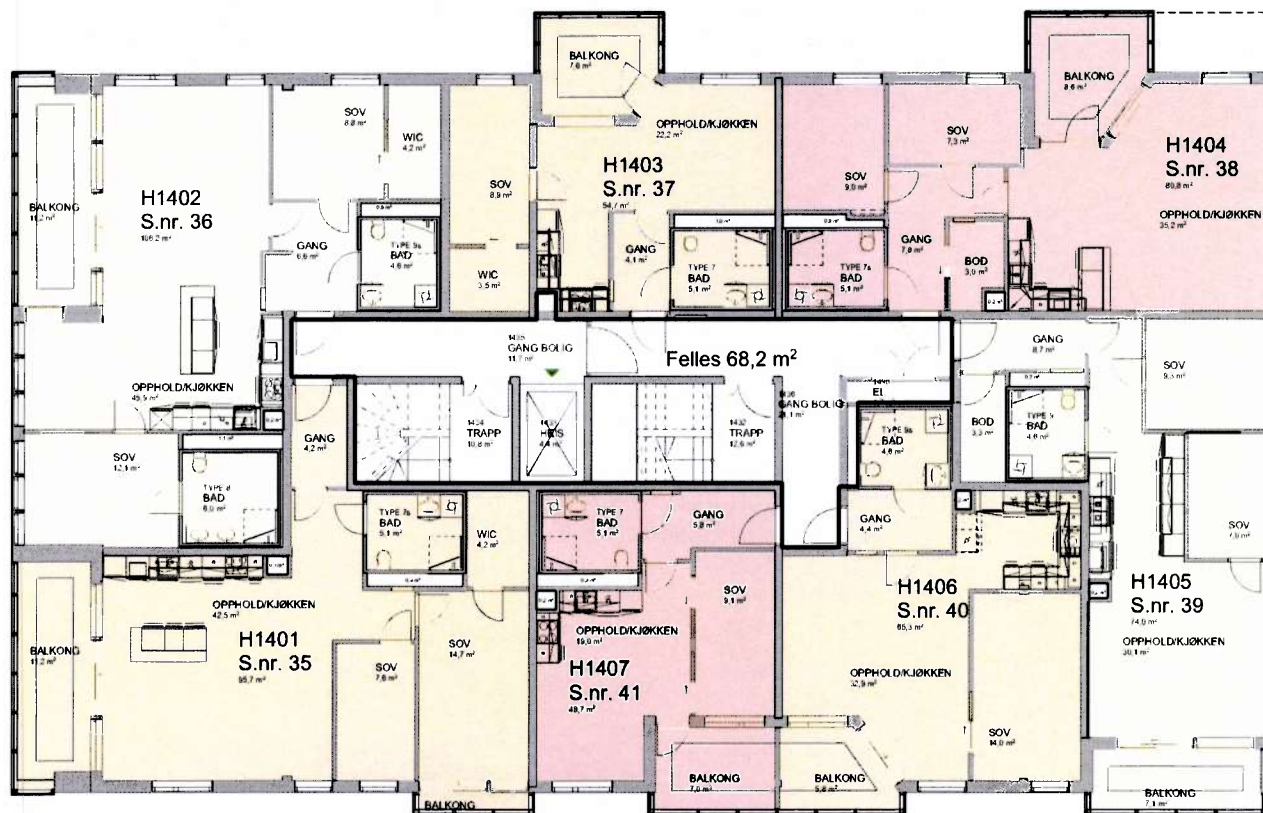
				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:		The Storm			TEGNING:		Plan 12 Seksjonering 138_2059					
				ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Karlsson Arkitektkontor AS • Brattørgeit 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkadna.no</small>			TEGNET:		KW NK		KONTR.: KW KW		DATO: 18.06.21 MAL (AK) 1:200		PROSJEKTR.: 18093		HI.: 18093 Hotell Stormen detaljprosjekt FAG: A 9 8 1 2 TEGNINGSNR.: REVISJON:		
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst																		

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



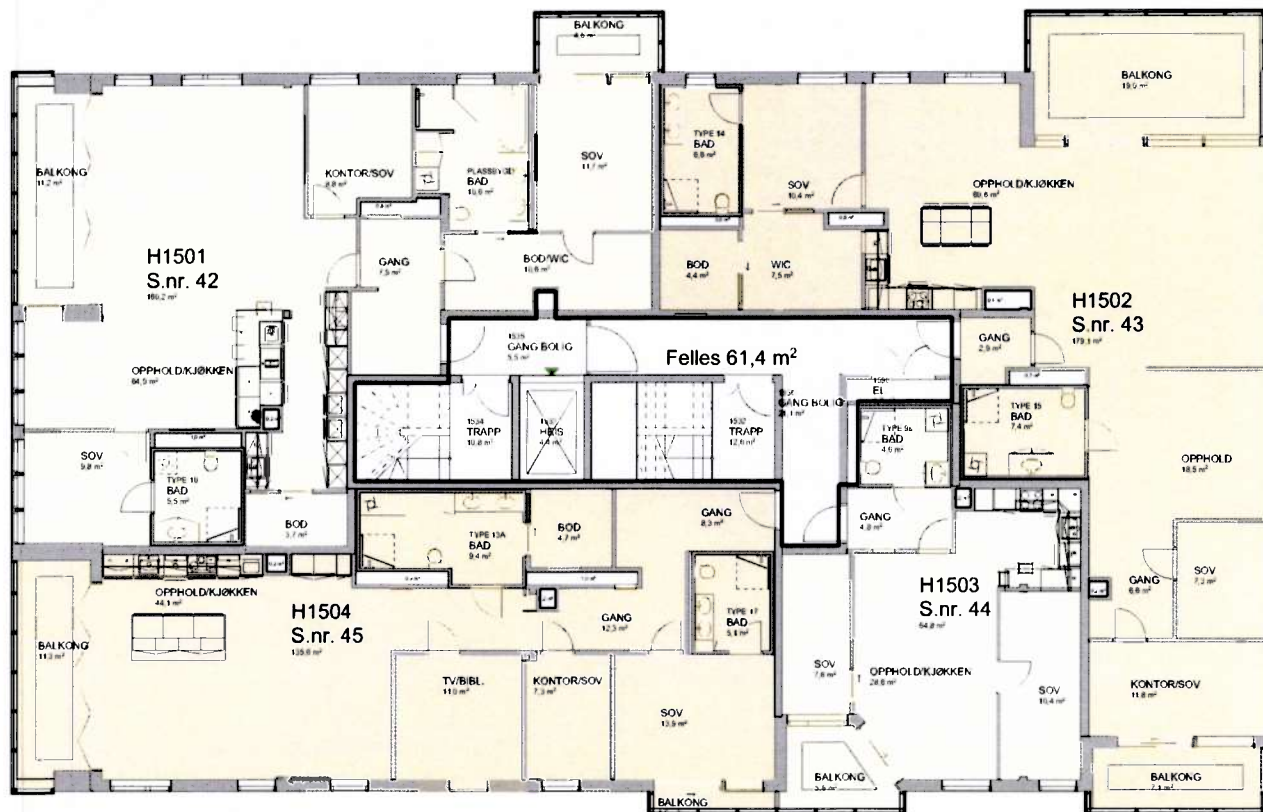
				BYGGHERR:	CORPONOR AS			PROSJEKT:	The Storm			TEGNING:	Plan 13 Seksjonering 138_2059				
				ARKITEKT:	PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektkontor AS • Brattørkavli 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkapka.no</small>			TEGNET:	KW	KONTR.:	KW	DATO:	18.06.21	PROSJEKTNR.:	18093	HL: 18093 Hotel Stormen delprosjekt	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst					OPPDRAGSANSV:	NK	PROSJEKTANSV.:	KW	MÅL:	(A4) 1:200		REVISJON:		
															A 9 8 1 3		

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



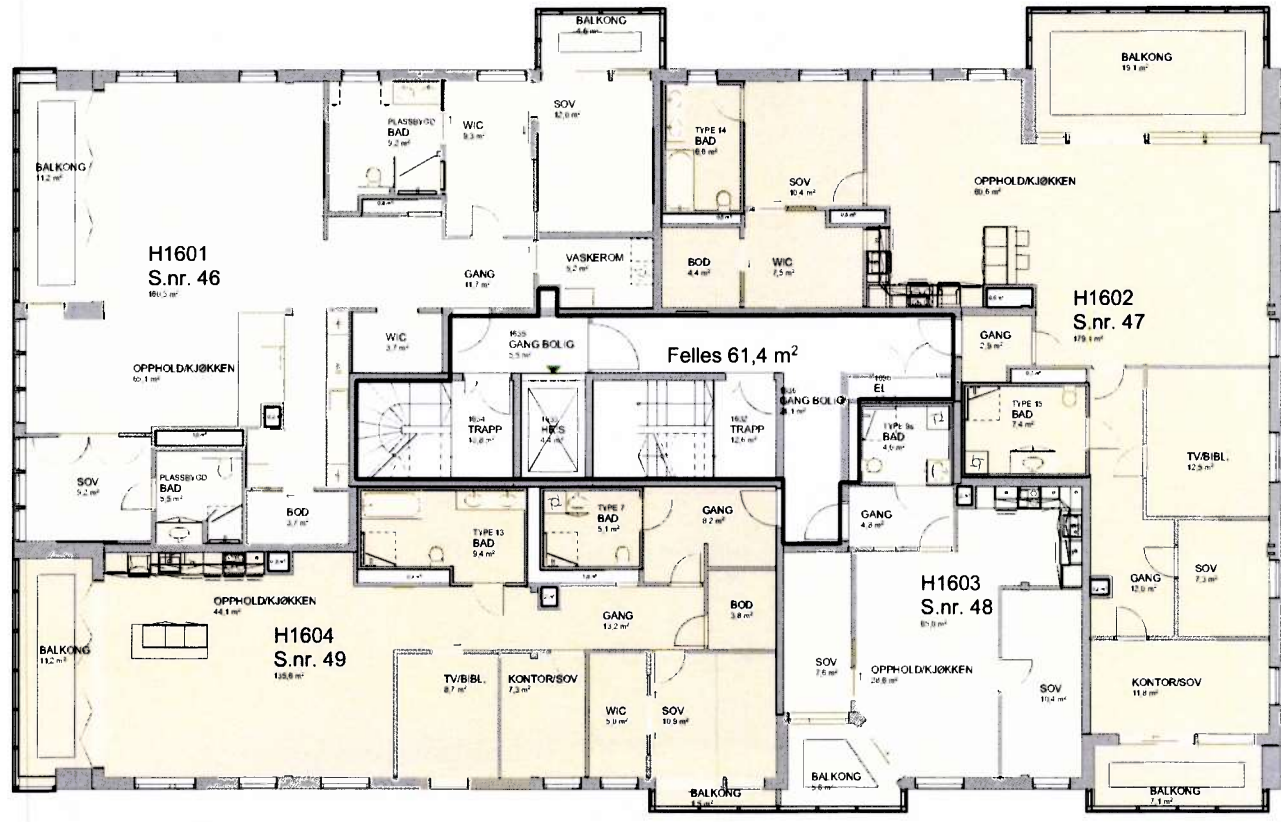
				BYGGHERR:		CORPONOR AS			PROSJEKT:		The Storm			TEGNING:		Plan 14 Seksjonering 138_2059			
				ARKITEKT:		PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Arkitektkontor AS • Brattveit 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pak@pka.no</small>			TEGNET:		KONTR.: KW DATO: 18.06.21		PROSJEKTNR.:		HJ: 18093 Hotel Stormen delprosjekt FAG: TEGNINGSR.: A 9 8 1 4		REVISJON:		
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst					OPDRAGSANSV:		MAL: (AK) 1:200		18093							

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



				BYGGHERRE: CORPONOR AS		PROSJEKT: The Storm			TECNING: Plan 15 Seksjonering 138_2059		
				ARKITEKT: PKA ARKITEKTER <small>Per Knudsen Anleggsmontør AS • Bjartrøg: 5 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkas@pka.no</small>		TEGNET: KW	KONTR.: KW	DATO: 18.06.21	PROSJEKTNR.: 18093	HIL: 18193 Høbeli Stormen del 2, prosjekt	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst			OPPDRAGSANSV.: NK	PROSJEKTANSV.: KW	MÅL: 1:200	FAG: A 9 8 1 5		
								REVISJON:			

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert hvitt.



				BYGGHERRE: CORPONOR AS		PROSJEKT: The Storm			TEGNING: Plan 16 Seksjonering 138_2059		
				ARKITEKT: PKA ARKITEKTER <small>Per Anneset Arkitektur AS • Blomsteggt 5 • 7010 Trondheim • Tlf 73 52 91 30 • pkark@pk.no</small>		TEGNET: KW	KONTR.: KW	DATO: 18.06.21	PROSJEKTNR.: 18093	FIL: 18093 Hotel Stormen detaljprosjekt	
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst			OPPDRAGSANSV: NK	PROSJEKTANSV: KW	MÅL: (1/4): 1:200	FAG: TEGNINGSNR. A 9 8 1 6		
									REVISJON:		

VEDTEKTER

For

Sameiet The Storm
(org. nr. 928 081 052)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

(1) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet The Storm (heretter kun benevnt Sameiet) og er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og ved konstituerende årsmøte 16.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 138, bnr. 2059 i Bodø kommune. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring av 26.05.2021. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal, se vedlegg 1.

Hver av boligseksjonseierne har en stemmeandel på 1,04 %. Totalt har boligseksjonene en stemmeandel på 50 %. Næringsseksjonen har en stemmeandel på 50 %.

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

(3) Eierseksjonssameiet disponerer ikke noe eksklusivt utenomhusareal tilknyttet The Storm, men utbygger har ved bygging av The Storm bidratt til nærliggende offentlige parker.

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

1-3 Formål

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

2. Parkeringsplasser, boder m.m. på naboeiendom

2-1 Parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og ventilasjon til seksjon 1

(1) Parkering, sykkelparkering og 19 boder tilknyttet Sameiet samt ventilasjon/teknisk rom til seksjon 1 er lokalisert på naboeiendommen gnr. 138, bnr. 4767 (Kvartal 22).

(2) Hjemmelshaver til naboeiendommen gnr. 138, bnr. 4767 er Dronningen Utvikling AS (org.nr. 921366019) og Dronningen Hotel AS (org.nr. 21150873).

(3) Sameiet plikter å inngå drifts- og vedlikeholdsavtale med til enhver tid hjemmelshavere av gnr. 138, bnr. 4767.

2-1-1 Parkering

(1) Seksjonseiere i Sameiet som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil få tildelt parkeringsplass på gnr. 138, bnr. 4767.

(2) Parkeringen er organisert som et «Smart-Park-System». Det er totalt 39 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Utbygger Dronningen Utvikling AS beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i Sameiet. Sameiet/alle seksjonseierne plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Medvirkning til eierskap vil være i form av vedtak i årsmøte og signatur til etablering av tinglyste rettigheter, vedtektsfestet bruksrett, reseksjonering e.l.

(3) Parkeringsplassene er fordelt på seksjonseierne slik det fremgår av vedlagt parkeringsoversikt, vedlegg 2.

(4) Bruken av parkeringsanlegget må ikke være i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for verken Sameiet eller Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172)

(5) All ferdsel i og utenfor parkeringsanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte eller tilrettelagte parkeringsplasser. Den enkelte seksjonseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

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

(6) Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringsanlegget.

(7) Styret i Sameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Slik særlig grunn for ombygging av parkeringsplass kan for eksempel være endret behov for parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne, lading av el- eller hybridbil eller behov for parkering for store kjøretøy. En seksjonseier uten parkeringsplass har ikke rett til å kunne benytte denne.

2-1-2 Omsetning og utleie av parkeringsplasser

(1) Kun boligseksjonseiere i Sameiet kan ha bruksrett til parkeringsplasser i Kvartal 22 og bruksretten følger ved salg.

(2) En boligseksjonseier i Sameiet kan ved utleie av sin seksjon, samtidig leie ut tilhørende parkeringsplass(er) til samme leietaker som skal leie boligseksjonen.

(3) En boligseksjonseier i Sameiet kan fritt leie eller låne ut sin parkeringsplass internt eller eksternt. Enhver disponering av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

(4) Annen omsetning, salg, utleie eller utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt.

(5) Punkt 2 om parkering gjelder også for eiere i Sameiet Norrøna Apartments (som i dag eies av Norrøna Hotell Eiendom AS).

2-1-3 Ansvar ved utleie eller utlån av parkeringsplass

(1) Ved utleie eller utlån av parkeringsplass(er) er seksjonseier ansvarlig overfor sameiet for betaling av leie, utleverte nøkler eller annen adgangsverifisering.

(2) Ved utleie er seksjonseier solidarisk ansvarlig med leietaker for eventuell skade eller andre kostnader som leietaker er ansvarlig for på sameiets eller andre seksjonseieres eiendom i sameiet.

2-1-4 Ladepunkt for elbil og lignende

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den seksjonseier som disponerer ladepunktet.

2-2 Boder

(1) Hver av boligseksjonene har en tilhørende bod. I Sameiet er det lokalisert 30 boder, mens 18 boder er lokalisert i Kvartal 22. Hvilke seksjoner som har boder hvor, følger av vedlegg 3. Bodene følger den enkelte boligseksjon ved salg.

(2) Bruken av bodene, uavhengig av plassering, må ikke være i strid med disse vedtektene.

2-3 Sykkelparkering

(1) Boligseksjonseierne i Sameiet har eksklusiv bruksrett til bruk av sykkelparkeringen beliggende i Kvartal 22.

2-4 Ventilasjon tilhørende seksjon 1 (næringsseksjonen)

(1) Ventilasjon tilhørende seksjon 1 er plassert i teknisk rom i Kvartal 22. Seksjon 1 har eksklusiv rett til bruk av teknisk rom tilknyttet ventilasjon. Adgang til teknisk rom er via takterrasse tilhørende Sameiet Norrøna Apartments (som i dag eies av Norrøna Hotell Eiendom AS).

2-5 Fremtidig organisering av Kvartal 22 (gnr. 138, bnr. 4767)

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

(2) Dersom eiendommene gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2059 sammenslås, vil det medføre krav om hjemmelsoverføring fra eier av gnr. 138, bnr. 4767 til seksjonseierne av Sameiet, samt reseksjonering av Sameiet. Sameiet/seksjonseierne plikter å betale dokumentavgiften ifb. slik hjemmelsoverføring. Sameiet/seksjonseierne plikter videre å medvirke til vedtak i årsmøte om sammenslåing og reseksjonering, samt underskrift på nødvendige dokumenter ifb. sammenslåing og reseksjonering, herunder, egenerklæring om konsesjonsfrihet, reseksjoneringsøknad mv. En evt. sammenslåing og reseksjonering skal ikke endre stemmeandelen etter pkt. 1-2

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

(4) Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172) har tinglyst varig eksklusiv bruksrett til takterrasse og gangbro til gnr. 138, bnr. 4767. Råderetten over takterrassen og gangbro vil bestå uavhengig av en omorganisering som beskrevet i herværende punkt. Ved en sammenslåing og reseksjonering av gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2059 vil takterrassen kunne reseksjoneres til en egen seksjon. I så tilfelle vil seksjonseierne i Norrøna Apartments bli hjemmelshavere til seksjonen som utgjør takterrassen. Sameiet/seksjonseierne plikter å medvirke til hjemmelsoverføringen.

(5) Eiere/leietakere av seksjoner på gnr. 138, bnr. 552 og gnr. 138, bnr. 2172 har adkomstrett og bruksrett i henhold til avtale på eiendommen gnr. 138, bnr. 4767.

(6) Sameiet Norrøna Apartments (gnr. 138, bnr. 2172) har rett til å føre og vedlikeholde fjernvarme- og sprinkelanlegg gjennom eiendommen Kvartal 22.

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

3. HC-plass beliggende på sameiets eiendom

(1) En HC-plass ligger på eiendommen til Sameiet. Det er kun boligseksjonene i Sameiet som kan tilegne seg rett til å benytte HC-plassen. En boligseksjonseier uten bruksrett til parkeringsplass, har ikke rett til å benytte HC-plassen.

Utbygger Dronningen Utvikling AS beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i Sameiet.

4. IKT-rom i U1 (rom 0097).

(1) Boligseksjonene har vederlagsfri bruks- og adgangsrett til felles og eget IKT-utstyr i rom 0097 i seksjon 1.

5. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av dette punkt 5.1. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

(4) En seksjonseier har rett til å leie ut sin boligseksjon, men leietaker må forhåndsgodkjennes av styret etter skriftlig underretning fra boligseksjonseier. Godkjenning av leietaker kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

6-1 Generelt om rett til bruk

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

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

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

(4) Eiendommen har 4 heiser, 1 heis til disposisjon for boligseksjonene og 3 heiser til disposisjon for næringsseksjonen. Næringsseksjonen kan imidlertid benytte heisen til boligseksjonen ved nødvendig bruk, da det kun er denne som er brannheis.

(5) Eiere/leietakere av seksjoner på gnr. 138, bnr. 552 og gnr. 138 og bnr. 2172 har adkomstrett til bruk av personalinngang og varelevering/søppelhåndtering i bakgården knyttet til Sameiet.

(6) Søppelanlegg lokalisert i Sameiet skal benyttes av boligseksjonseierne i Sameiet, og kan benyttes av seksjonseiere/leietakere på eiendommene gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172 mot betaling av andel av drift og vedlikehold. Gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172 har også rett til å plassere egne søppeldunker på angitt plassering i bakgården.

(7) Tiltak som krever samtykke fra styret:

- a) Alle installasjoner på fellesareal, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, overvåkningskamera o.l. må ha skriftlig samtykke fra styret for å være tillatt. Søknader fra eiere av boligseksjonene blir håndtert av styret i Sameiet i samsvar med disse vedtektene.
- b) Søknader om endret næringsvirksomhet i næringsseksjonene. Disse kan ikke nektes med mindre installasjonen er til påviselig ulempe eller sjenanse for boligseksjonen.

- c) Næringsseksjonens behov for å montere overvåkingskamera på fellesarealer. Dette kan kun nektes dersom kameraovervåkingen er i strid med personopplysningslovgivningen.

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

6-2 Særlig om boligseksjonenes rett til bruk

- (1) Seksjonseierne av en boligseksjon kan ikke sette opp skilt på verken dør eller postkasse, uten å ha avklart dette med styret på forhånd. Dette gjelder også annen dekorasjon og utsmykning på fellesareal.
- (2) Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.
- (3) Det er ikke lov til å sette opp jacuzzi eller lignende på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjonseier eller i fellesarealene.
- (4) Det er ikke tillatt å bytte ut armatur/belysning på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon uten samtykke fra styret.
- (5) Strømuttak plassert i boden til den enkelte boligseksjonseier kan benyttes til lading av f.eks. verktøy og lignende. Annet som kontinuerlig trekker strøm, må godkjennes av styret før det plasseres i boden. Dette gjelder f.eks. fryseboks og el-sykel. Styret kan beslutte at seksjonseierne må dekke strømutgiftene tilknyttet dette.

6-3 Særlig om bruk av næringsseksjonen og næringsseksjonens bruk av visse fellesarealer

- (1) Næringsseksjonen må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.
- (2) Bruk av næringsseksjonen i samsvar med godkjente reguleringsmål anses ikke i seg selv å være til skade eller ulempe for boligseksjonene. Det samme gjelder åpningstider i henhold til offentlige retningslinjer, herunder varelevering utenom åpningstidene.
- (3) Verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Sameiets næringsseksjon.
- (4) Innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlig myndigheter har næringsseksjonen rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader utenfor næringsseksjonen. Dette gjelder selv om fasadene er fellesareal.
- (5) Innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter har næringsseksjonen rett til å bruke sameiets eiendom utenfor næringsseksjonen til naturlig tilknyttet næringsmessig aktivitet, herunder å:
- a) ha frittstående reklameskilt, salgsstativ tilsvarende profileringsanordninger stående
 - b) utsmykke/pynte utearealene med planter o.l.
 - c) tilrettelegge for bruk ved utsett av benker e.l.
 - d) drive uteservering, inkludert sette ut nødvendig møblement og sikringsutstyr

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

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

(8) Næringsseksjonen har adkomsrett til 9. etasje for å kunne komme til ventilasjonsanlegg som tilhører næringsseksjonen.

6-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

7. Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens vedlikeholds- og utskiftningsplikt

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som tilhører den enkelte boligseksjon, bortsett fra vinduer, sluk og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen, og som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til Sameiets styre.

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

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

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

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

- a) Drift og vedlikehold av oppvarmingsanlegg for fortau. Bruken, driften og vedlikeholdet deles mellom Sameiet The Storm, Sameiet Norrøna Apartments (Norrøna Hotell Eiendom) og Saltens Damp Eiendom AS i henhold til brøk/fordeling fastsatt av Sameiet, se vedlegg 4. Kostnadsfordelingen mot Norrøna Apartments gjelder fra innflyttingen i Sameiet Norrøna Apartments.
- b) Drift og vedlikehold av fellesareal i bakgård. Sameiet plikter å inngå felles drifts- og vedlikeholdsavtale med eiere av gnr. 138, bnr. 552 og bnr. 2172.
- c) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- d) Skilt med byggets logo. (Per 01.06.2021 «The Storm»)
- e) Bjelkelag
- f) Bærende vegg- og takkonstruksjoner. Takene er definert som fellesareal.
- g) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger til den enkelte seksjon
- h) Drenering
- i) Felles vann og avløpsrør, frem til offentlig påkobling
- j) Brannalarm og andre varslingsanlegg som installeres og tjener sameiet i fellesskap
- k) Vedlikehold av heis som benyttes av bolig og næringsseksjon i fellesskap, brannheis.
- l) Fjernvarmeanlegg
- m) Felles vannrenseanlegg
- n) Brannvarslingssystem, slokkeanlegg og nødlys
- o) IKT-rom i U1 (rom 0097)

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jf. eierseksjonsloven § 35.

7-3 Drift- og vedlikeholdsplikt av eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 (Kvartal 22)

(1) Sameiet er ansvarlig for drift- og vedlikehold av hele eiendommen gnr. 138, bnr. 4767 og dette omfatter slikt som:

- a) Vedlikehold av tomt, nødvendig vedlikehold/utskiftning av fasade, bygningskropp, rør og ledninger, drenering, vinduer, porter og dører
- b) Snørydding/feieing
- c) Strøm og annen oppvarming, samt drift og vedlikehold av smelteanlegg
- d) Parkeringsanlegg med tilhørende parkeringssystem og garasjeport
- e) Bodanlegg med tilhørende areal
- f) Sykkelparkering
- g) Alt annet som vedrører Kvartal 22

(3) Sameiet Norrøna Apartments har ansvar for drift- og vedlikehold av takterrassen og tilhørende gangbro som ligger på Kvartal 22. Sameiet Norrøna Apartments som har rett til bruk og erverv av parkeringsplass(er), dekker sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsanlegget.

7-4 Samordningsplikt

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

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene etter sameiebrøken. For boligseksjonene skal felleskostnadene fordeles internt mellom boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene, se vedlegg 5.

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

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

(3) Forsikringspremien fordeles og belastes mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter fordelingen som forsikringsselskapet har gjort i fakturaspesifikasjonen, eller etter punkt 8-1 (1). Styret kan splitte forsikringen i flere poliser, dersom det er hensiktsmessig for fordeling av forsikringspremien mellom bolig- og næringsseksjonen(e).

Egenandel ved skade som knytter seg til den enkelte seksjon, belastes seksjonen som skaden oppstår i. Ved øvrige skader fordeles egenandelen etter punkt 8-1 (1).

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

(5) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av boligseksjonene:

- a) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av parkeringsanlegget med tilhørende garasjeport på gnr. 138, bnr. 4767 dekkes av de av seksjonseierne som har parkeringsplass.

- b) Kostnader til utvendig vedlikehold av parkeringsanlegget i Kvartal 22 fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.
- c) Kostnader for felles drift og vedlikehold av boder, uavhengig av plassering, fordeles likt på alle boligseksjonene etter intern arealbrøk for boligseksjonene.
- d) Kostnader knyttet til sykkelparkeringen beliggende i Kvartal 22.
- e) Kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonene med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for boligseksjonene(e) dekkes av boligseksjonene etter intern arealbrøk. Dette innebærer blant annet:
 - i. Trapperom og korridorer tilknyttet boligseksjonene fra U. til 16 etasje.
 - ii. Vinduer tilhørende boligseksjonene, samt vindusvask, ytterdører til boligene, balkongdører og balkongene tilknyttet boligseksjonen.
 - iii. Ventilasjonsanlegg tilknyttet boligseksjonene.
 - iv. Fordelersystemet knyttet til fjernvarmeanlegget.
 - v. Faste skilt og logo som er tilknyttet boligseksjonene (per 01.06.2021, The Storm Residence).
 - vi. Sjøppelanlegg
 - vii. Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
 - viii. Fasade 9-16. etasje.

(6) Følgende felleskostnader skal likevel kun dekkes av næringsseksjonen:

- a) Kostnader til drift og innvendig og utvendig vedlikehold av teknisk rom/ventilasjon med alle installasjoner lokalisert i Kvartal 22. Dette omfatter også vedlikehold av tilkomst/leider til taket.
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av næringsseksjonen med fellesarealer som kun er til bruk for, eller kun er tilgjengelige for næringsseksjonen(e) dekkes av næringsseksjonseierne. Dette innebærer blant annet:
 - i. Fasade og bygningskropp på næringsseksjonen, 1. til og med 8. etasje, herunder utskifting av egne dører og vinduer, vindusvask og eventuelt vedlikehold av skilt som kun gjelder næringsdelen
 - ii. Ventilasjonsanlegg som betjener seksjonen særskilt som er lokalisert i 9. etasje
 - iii. Fordelersystem knyttet til fjernvarmeanlegget
 - iv. Faste skilt og logo som er tilknyttet næringsseksjonen
 - v. Andre tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonen, herunder heis, brann- og andre typer alarmanlegg installert i næringsseksjonens interesse
 - vi. Trapperom og rømningsvei tilknyttet hotellet

(7) Andre særkostnader som ikke er nevnt skal etter styrets vurdering og avgjørelse kunne pålegges og dekkes av den enkelte seksjonseier som generer særkostnaden. Ved styrets vurdering av dekning av særkostnader skal det blant annet legges vekt på forbruk og kost/nytte for sameiet for øvrig.

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

8-2 Betaling av felleskostnader

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

8-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

9. Forsikring

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

10. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

11-2 Styremøter

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11-5 Inhabilitet

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

11-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

12. Årsmøtet

12-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

12-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2 (1) .

12-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - b) velge styremedlemmer
 - c) behandle vederlag til styret

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

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

12-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, inntil to representanter for hjemmelshaver til gnr. 138, bnr. 4767, inntil to representanter fra Sameiet Norrøna Apartments (gnr.138, bnr.2172) og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll

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

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

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver av boligseksjonseierne en stemme som tilsvarer 1,04 %. Totalt har boligseksjonene en stemmeandel på 50 %. Næringsseksjonen har en stemmeandel på 50 %.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

12-12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

13. Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører

(2) Sameiet er forpliktet til å benytte Boligbyggerlaget NOBL som forretningsfører i minst 36 måneder. Avtalen er uoppsigelig i denne perioden. Kontraktperioden gjelder fra innflytterdato. Etter bindingstiden utløp løper forretningsførselen i henhold til signert forretningsførerkontrakt

(3) Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp.

14. Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

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

15. Forholdet til eierseksjonsloven

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1804 - BODØ
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 2059
Festenummer:
Seksjonsnummer: 19

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.05.2026 kl. 08:12
Produsert av: Gudrun Mjaaland
Attestert av: Bodø kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.08.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 65 / 9698 i matrikkelenhet 138 / 2059
Formål seksjon: Boligseksjon

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
17295	Hotell Stormen, kvartal 22, Bodø	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	Kommune

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170197	FET SONDRÉ BRUNSTAD	H1106	Dronningens gate 1 8006 BODØ	1 / 2
Hjemmelshaver		190496	HELGESEN OLIVIA	H1106	Dronningens gate 1 8006 BODØ	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170197	FET SONDRÉ BRUNSTAD	H1106	Dronningens gate 1 8006 BODØ	
Eier registrert hos Skatteetaten		190496	HELGESEN OLIVIA	H1106	Dronningens gate 1 8006 BODØ	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Seksjonering	02.08.2021	Tinglyst	13.08.2021	adreli	06.08.2021
Seksjonering	2021/3740	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/1		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/2		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/3		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/4		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/5		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/6		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/7		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/8		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/9		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/10		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/11		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/12		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/13		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/14		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/15		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/16		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/17		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/18		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/19		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/20		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/21		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/22		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/23		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/24		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/25		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/26		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/27		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/28		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/29		
		Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/31	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/32	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/33	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/34	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/35	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/36	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/37	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/38	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/39	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/40	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/41	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/42	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/43	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/44	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/45	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/46	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/47	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/48	
Etablert/Endret	1804 - 138/2059/0/49	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 727 203
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7463012 Øst: 473127
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Hotellbygning
 Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder: Elektrisitet
 Fjernvarme
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 1 157 Ant. boliger: 48
 Bruksareal bolig: 4 682 Ant. etasjer: 17
 Bruksareal annet: 6 061 Vannforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 10 743 vannverk
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
 Bruttoareal annet: 0 kloakk
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Ja

Datoer
 Rammetillatelse: 28.09.2018
 Igangsettingstillatelse: 14.02.2019
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse: 03.06.2021
 Ferdigattest: 13.12.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H16	4	538	0	538	0	0	0
H15	4	538	0	538	0	0	0
H14	7	527	0	527	0	0	0
H13	7	527	0	527	0	0	0
H12	7	527	0	527	0	0	0
H11	7	527	0	527	0	0	0
H10	7	527	0	527	0	0	0
H09	5	403	0	403	0	0	0
H08	0	16	700	716	0	0	0
H07	0	16	563	579	0	0	0
H06	0	16	563	579	0	0	0
H05	0	16	737	753	0	0	0
H04	0	16	737	753	0	0	0
H03	0	16	737	753	0	0	0
H02	0	16	812	828	0	0	0
H01	0	51	979	1030	0	0	0
U01	0	405	233	638	0	0	0

Bruksenheter

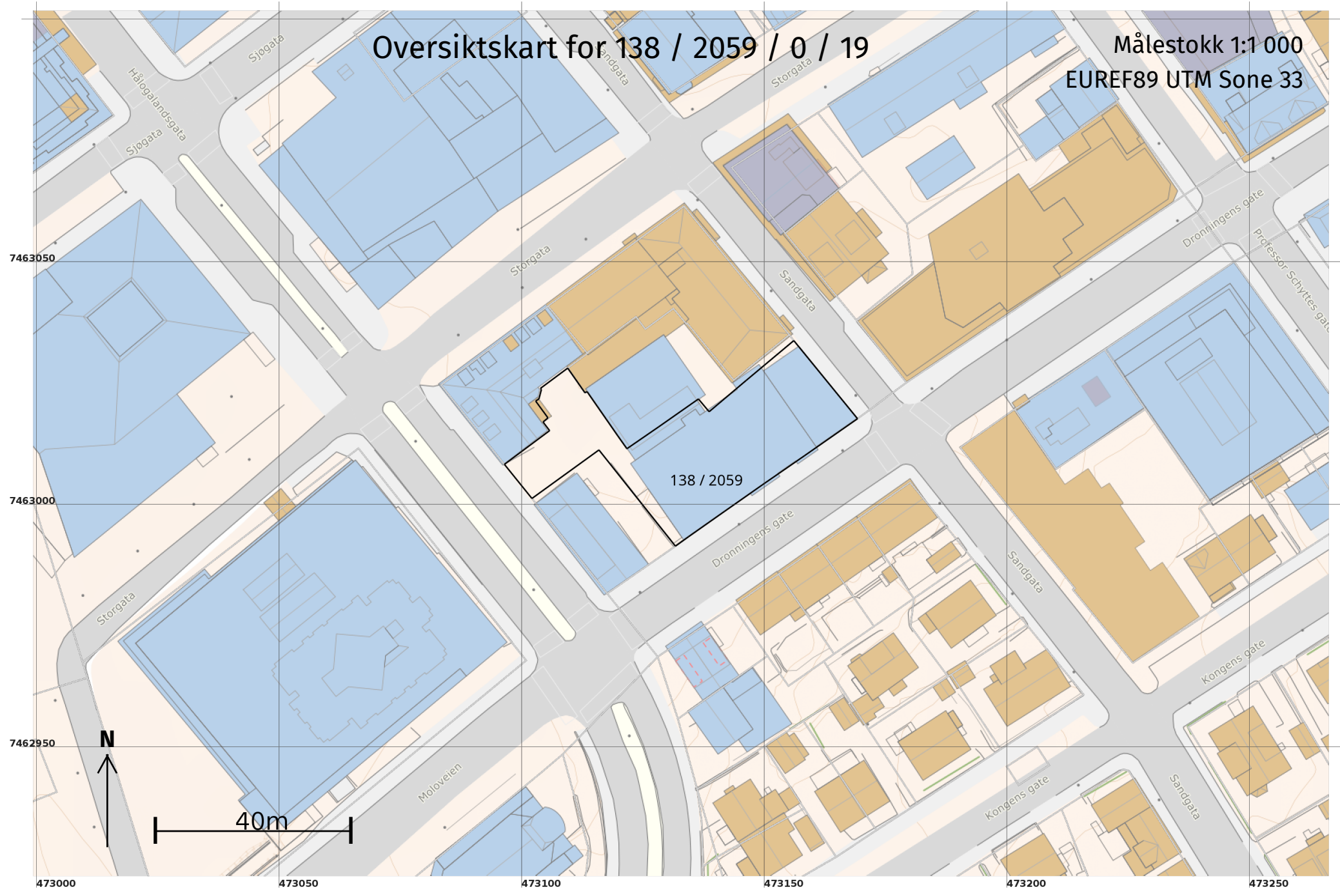
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12200 Dronningens gate 1	H1106	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	138/2059/0/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	913442628	HOTEL STORMEN AS		Postboks 213 8001 BODØ

Oversiktskart for 138 / 2059 / 0 / 19

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Dato: 15.12.2020

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

20. 01. 2021

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

04. 02. 2021

Under K. Sak

nummer:

KS 21/9

formannskapssekretær



Reguleringsplan for kvartal 22, sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 2019018

1. Planens hensikt

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

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

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

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

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

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

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

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

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

- Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

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

2.2 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Universell utforming

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

2.4 Parkering

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

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

2.5 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

2.6 Avfallshåndtering

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

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

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

2.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

a) Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

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

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

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

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

b) Krav til radiotekniske vurderinger

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

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

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

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

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

2.8 Støy

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

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

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

2.9 Bygge- og anleggsfasen

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

2.10 Kulturminner

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

2.11 Klima

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

2.12 Grunnforhold

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

2.13 Energiforsyning

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

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.14 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

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

2.15 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeider

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

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

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

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

a) Byggehøyder

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

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

b) Byggegrense/formålsgrense mellom utbyggingsformål og fortau

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

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

Det tillates mindre justeringer av byggegrensen i byggesaken.

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

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

BKB1

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

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 10.000 m².

BKB2

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 5.450 m².

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 2.000 m².

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

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

Arealutnyttelse: m² BRA= 1.500 m².

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

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

Tillatt bebygd areal %- BYA= 100 %.

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

4.2.1 Fortau (felt o_SF1-2)

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

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

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

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

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

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

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell.

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

5.3.1 Bevaring (felt H570_1)

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

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

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

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

5.3.2 Bevaring (felt H570_2)

Fra mønelinje mot offentlig gate

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

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

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

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

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

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

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

Fra mønelinje mot bakgård

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

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

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

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

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

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

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

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

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2059	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Dronningens gate 1, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	Delareal 2 496 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn SF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)
Navn	Kvartal 22. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13728/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf
Delarealer	Delareal 1 248 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BKB1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019018)
Navn	Kvartal 22. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13728/1804_2019018_Rp_Kvartal%2022_planbest_20210204.pdf
Delarealer	Delareal 1 248 m ² Formål Parkeringshus/-anlegg Feltnavn PH



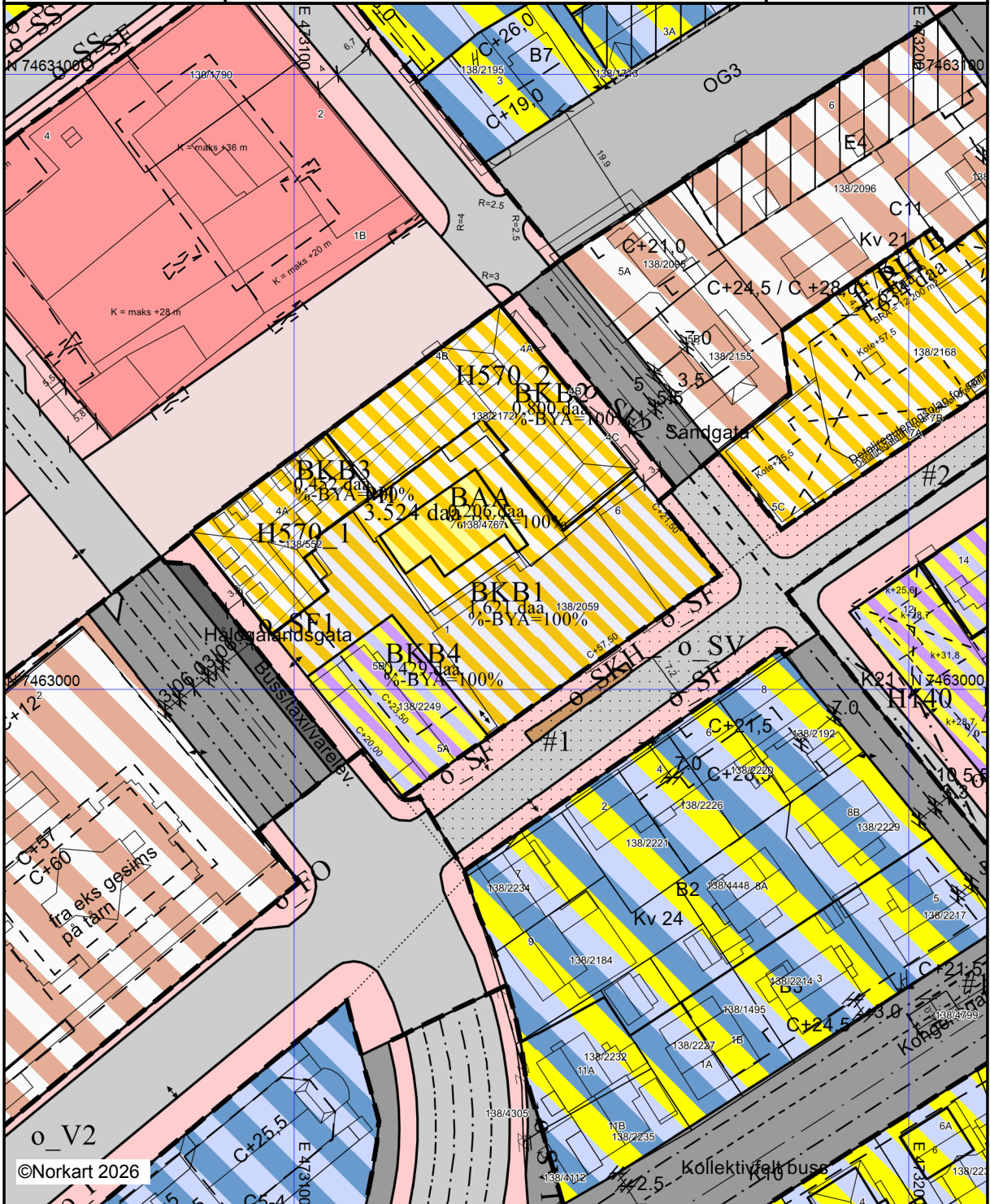
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2059/0/17
Adresse: Dronningens gate 1
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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



Bodø kommune

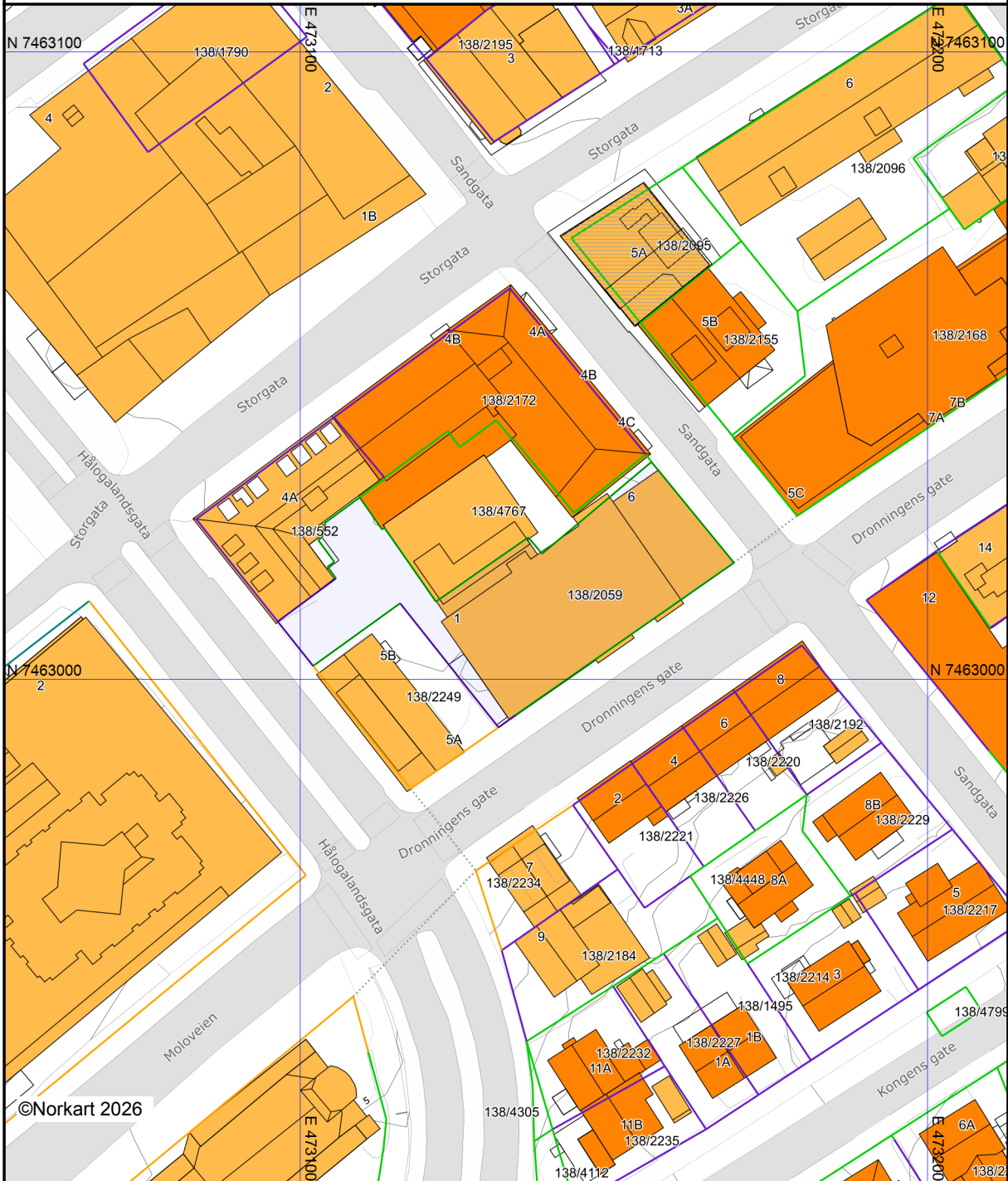
Grunnkart

Eiendom: 138/2059/0/17
Adresse: Dronningens gate 1
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2026

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

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/2059//



Beste



20 m

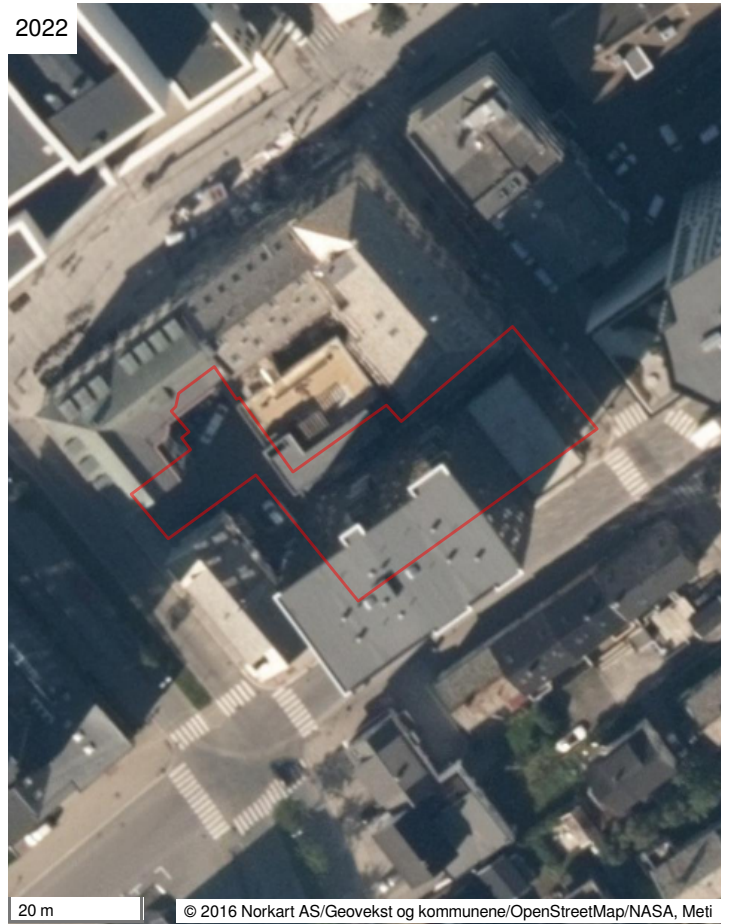
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2022



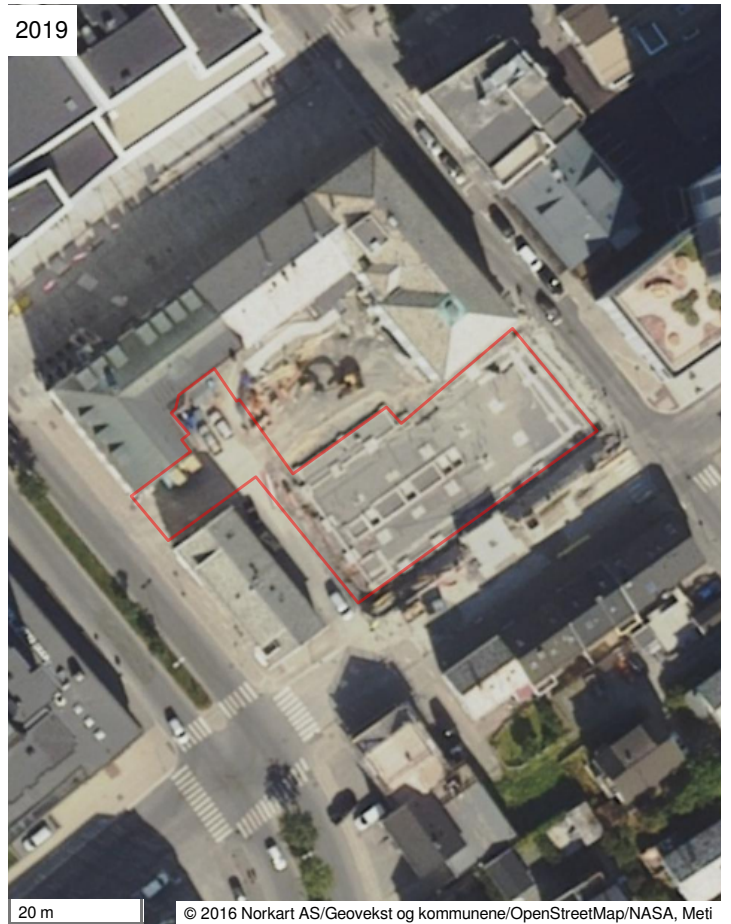
2022



2022



2019

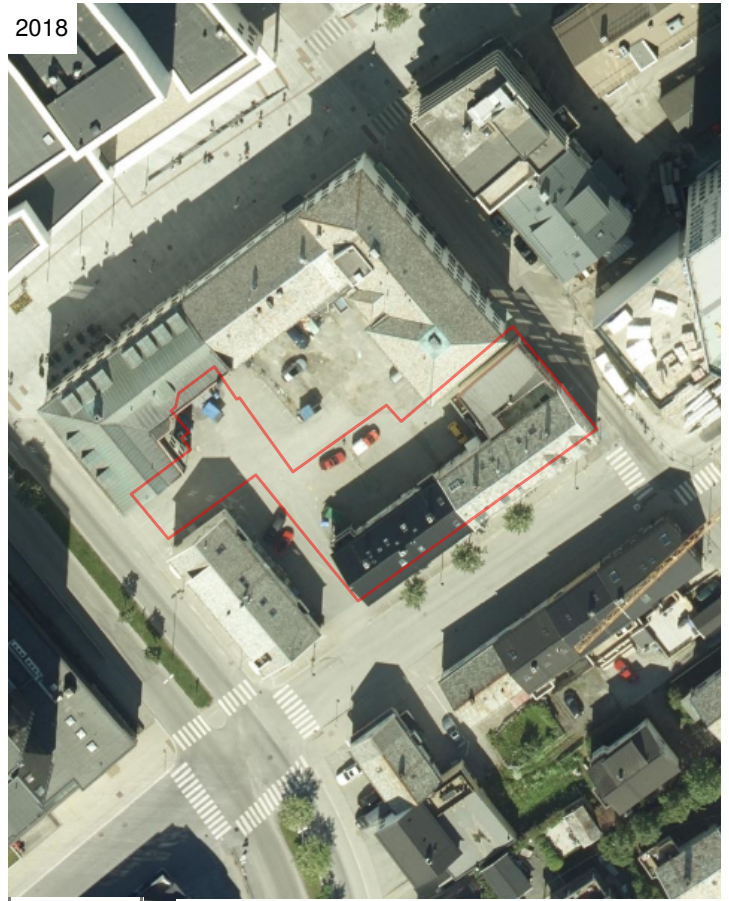


2019



20 m © 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m © 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



20 m © 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m © 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2006



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1946



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



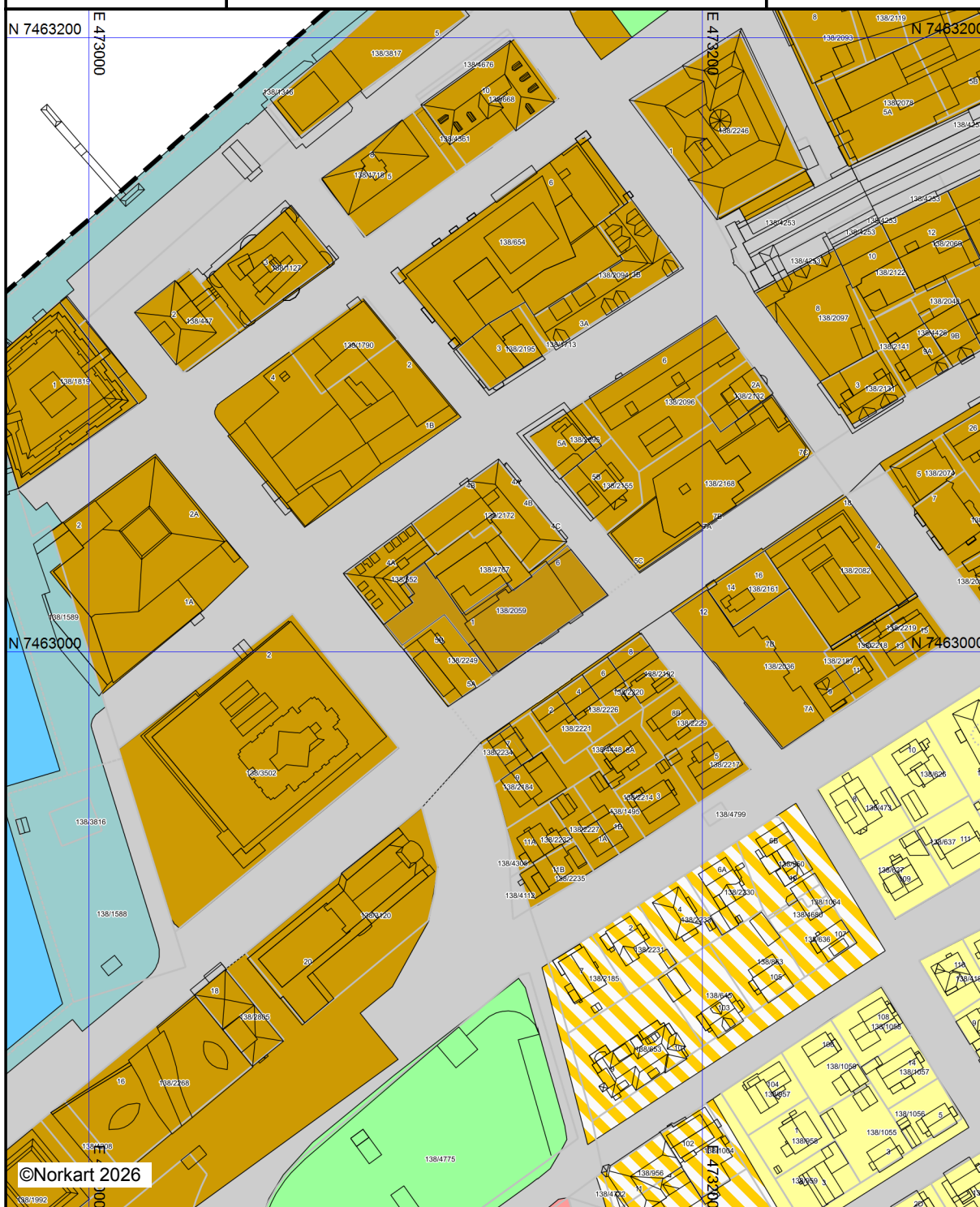
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2059/0/17
Adresse: Dronningens gate 1
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33













































































































































©Norkart 2026

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Parkbelte i industristrek
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Friultsområde (på land)
	Frittliggende småhusbebyggelse		Friultsområde i sjø og vassdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Blokkbebyggelse		Golfbane
	Garsjer i boligområder		Grav- og umelund
	Område for forretning		Privat småbåthavn (land)
	Område for kontor		Privat småbåthavn (sjø)
	Område for industri/lager		Område for anlegg i grunnen
	Område for fritidsbebyggelse		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)		Vann- og avløpsanlegg
	Offentlig barnehage		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Anlegg for telekommunikasjon
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar
	Offentlig kirke		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Offentlig administrasjon		Naturvernområde (på land)
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Almenntilgjengelig barnehage		Andre områder for vesentlige terrengingrep
	Almenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)		Handelsgartneri
	Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		område for særskilte anlegg
	Almenntilgjengelig kirke		Annet spesialområde
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Fellesområder
	Områder for herberger og bevertningssteder		Felles avkjørsel
	Hotell med tilhørende anlegg		Felles gangareal
	Garasjeanlegg		Felles parkeringsplass
	Bensinstasjon		Felles lekeareal for barn
	Annet byggeområde		Felles gårds plass
	Landbruksområder		Fellesareal for garasjer
	Område for jord- og skogbruk		Felles grøntanlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Område for parselhager		Bolig/Forretning
	Annet landbruksområde		Bolig/Forretning/Kontor
	Offentlige trafikkområder		Bolig/Kontor
	Kjøreveg		Bolig/Offentlig
	Gate med fortau		Forretning/Kontor
	Annen veggrunn		Forretning/Kontor/Industri
	Gang-/sykkelveg		Forretning/Industri
	Sykkelveg		Forretning/Kontor/Offentlig
	Gangveg		Forretning/Offentlig
	Gatetun		Kontor/Industri
	Torg		Kontor/Offentlig
	Rasteplass		Kontor/Bensinstasjon
	Parkeringsplass		Offentlig/Almenntilgjengelig
	Kolektivanlegg		Annet kombinert formål
	Bussholdeplass		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Drosjeholdeplass		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Jernbane		Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Flyplass/taxebane		Område med annen særskilt angitt fare
	Havneområde (landdelen)		Grense for restriksjonsområde
	Kai		Frisiktsone ved veg
	Småbåtanlegg (landdelen)		Grense for bevaringsområde
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Bevaring av bygninger og anlegg
	Skipsled		Bevaring av bygninger
	Havneområde i sjø		Bevaring av anlegg
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Annet trafikkområde (på land)		Grense for fomyelsesområde
	Friområder		Fomyelsesområder
	Park		Grense for rekkefølgeområde
	Turveg		Rekkefølgebestemmelser
	Anlegg for lek		Midlertidig trafikkområde
	Anlegg for idrett og sport		
	Leirplass		
	Annet friområde		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Badeområde		
	Småbåthavn		
	Annet friområde i sjø/vassdrag		
	Privat veg		

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Dronningens gate 1

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	1 min 🚶 0 km
🚉 Bodø stasjon Linje F7, R75	11 min 🚶 0.9 km
✈ Bodø lufthavn	17 min 🚶

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	11 min 🚶 1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	10 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kvartal 99 P-hus	4 min 🚶
🚗 ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	4 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

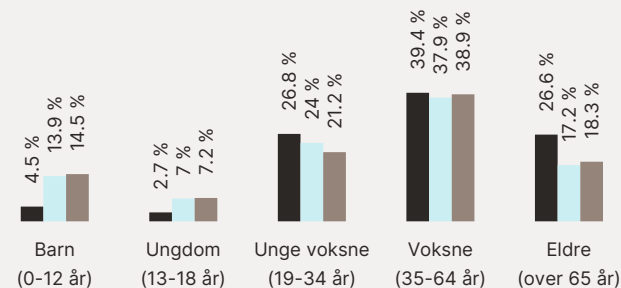


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 🚶 0.6 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 🚶 0.7 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1... 37 barn	9 min 🚶 0.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Sentrumsgården	3 min 🚶
Eurospar Koch Bodø	4 min 🚶

Primære transportmidler









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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

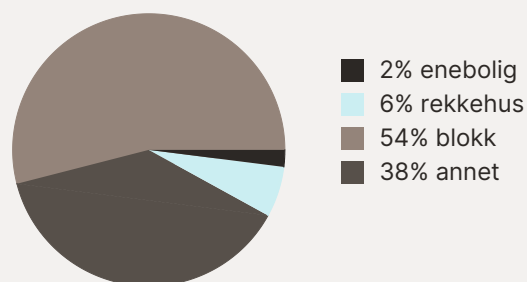
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

 Kulturtilbud
Bra 73/100





Sport

-  Aspåsen skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Asphaugen videregående skole ... 9 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Feel24 Balanse 3 min 
-  SKY Fitness Bodø 4 min 

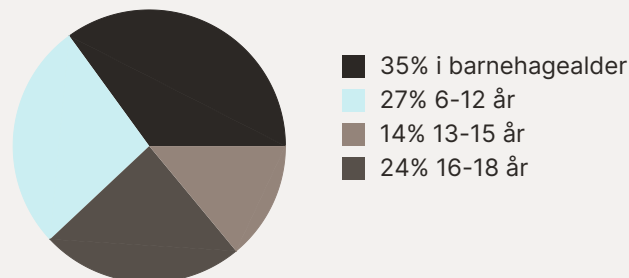
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 4 min 
-  Boots apotek Sentrumsgården 3 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

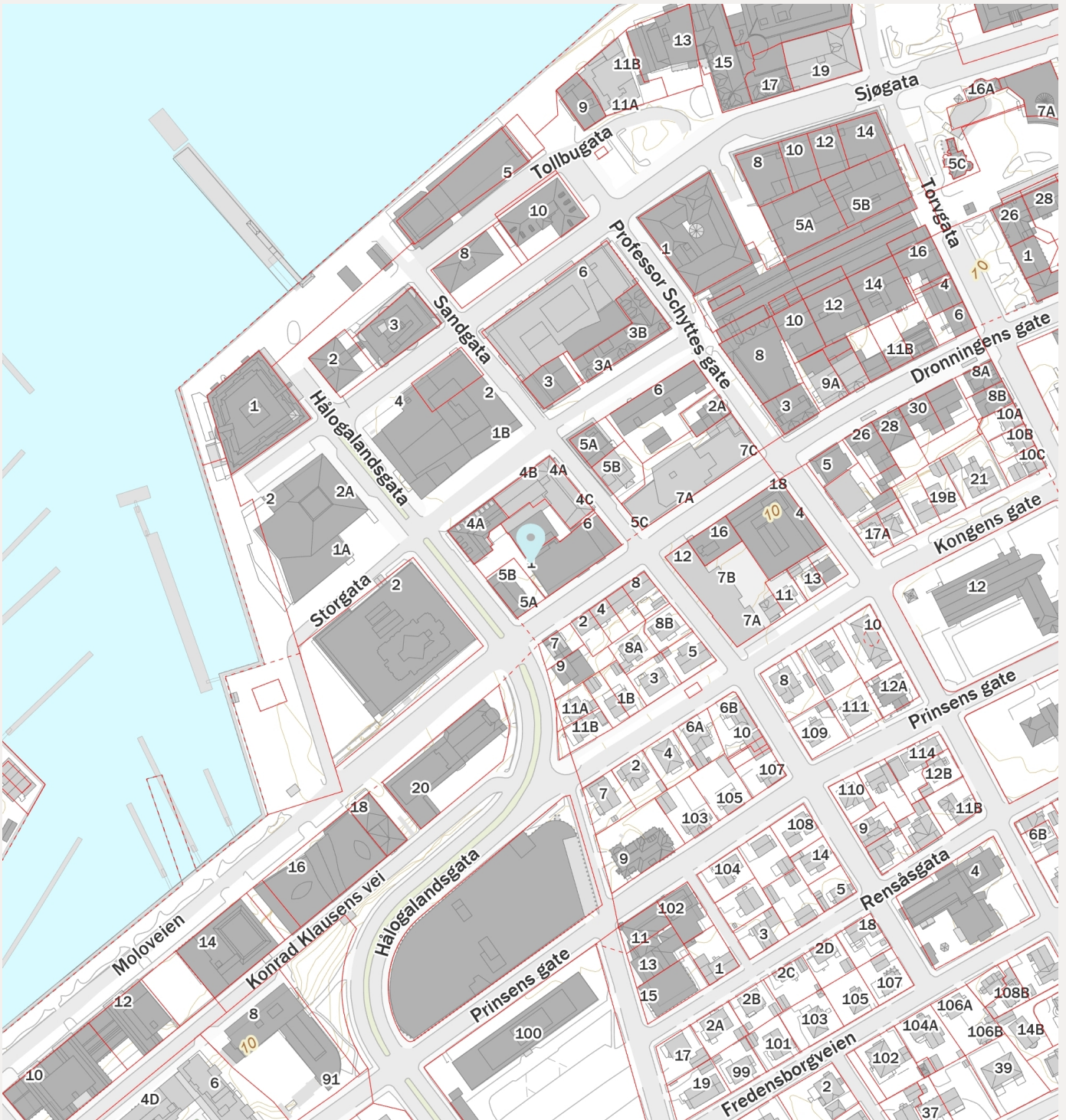
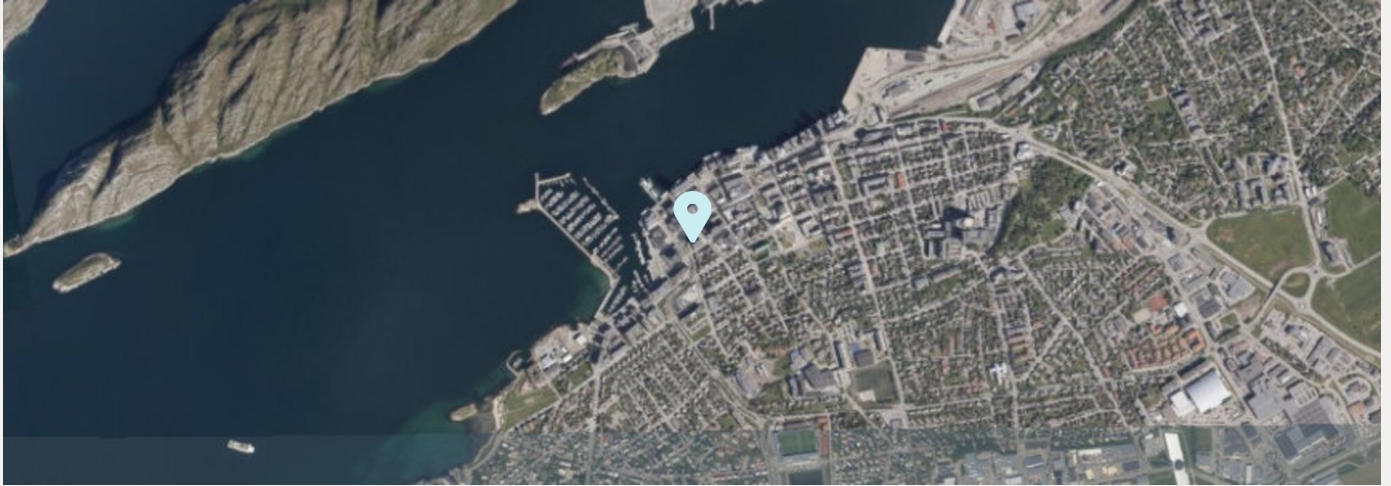


0% 56%

-  Bodø sentrum
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

Sameiet The Storm	Vår ref.: 681/19
Dronningens gate 1	Type: Sameie
8006 BODØ	Eiere: Olivia Helgesen, Sondre Fet
Organisasjonsnr: 928 081 052	Seksjonsnr: 19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 844	
Felleskostnader:	Drift/vedlikehold - boligdel	1 548
	Felleskostnader - hele bygget	416
Tilleggsytelser:	Tv/internett	805
	Parkering	275
Måler:	681 Fjernvarme: Enhet: 681/19 (681 - 19)	400
	681 Varmtvann: Enhet: 681/19 (6812 - 19)	400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 6 286
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 533 296

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helge Danielsen
Adresse: Dronningens gate 1 H1104
Postnr/-sted: 8006 BODØ
Telefon: Mob.: +4797533793
E-post: thestorm@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	17 020	Gjeld: 6 286	Andre inntekter: 366
		Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 138/2059 - seksjon:19
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP3527041

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	11	Første innflytting:	25.06.2021	SSBnr:	H1106
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		

Fasiliteter:

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Sameiet The Storm	Vår ref.:	681/19
Dronningens gate 1	Type:	Sameie
8006 BODØ	Eiere:	Olivia Helgesen, Sondre Fet
Organisasjonsnr: 928 081 052		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har et «Smart-Park-System» parkeringsanlegg. Enkelte seksjonseiere eier/har parkeringsrett i parkeringsanlegget og betaler driftskostnader tilknyttet denne. Ved salg må eier selv opplyse til megler om parkeringsretten inngår i salget. Denne informasjonen må opplyses når ny seksjonseier skal godkjennes av styret.

Sameiet består av boligseksjoner og en næringsseksjon. Næringsseksjonen har hoteldrift og disponerer 1-8 etasje i bygget.

Seksjonseier kan inngå privat avtale med hotellet (næringsseksjonen) for å benytte hotellets fasiliteter.

Seksjonen har parkeringsrett på parkeringsplass nr. 31.

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet The Storm onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Comfort Hotel The Storm .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Helge Danielsen
Følgende ble valgt som møteleder: Helge Danielsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Magnus Terje Fische

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent enstemmig
Saksliste ble: Godkjent enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 13
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 13 seksjoner, som tilsvarer 62,48 stemmer av sameiets totale antall stemmer.

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 100.000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen iht. vedtektsbestemmelsene. Det skal velges en vararepresentant fra boligseksjonene og en vararepresentant fra næringsseksjonen.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Camilla Rød og Sonja Aasgaard Andreassen valgt for 1 år.

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

Styreleder: Helge Danielsen valgt i 2024 for 2 år (Boligseksjon).

Styremedlem: Marius Ringlund valgt i 2024 for 2 år (Næringsseksjonen)

Styremedlem: Anne Antonsen valgt i 2024 for 2 år (Boligseksjon)

Varamedlem: Sonja Aasgaard Andreassen valgt i 2025 for 1 år. (Næringsseksjon)

Varamedlem: Camilla Rød valgt i 2025 for 1 år (Boligseksjon)

5.2 Valg av valgkomite

Årsmøtet velger to representanter til valgkomite for neste periode.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Tommy Andersen og Johan Nilsen velges for neste periode.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 18:30.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet The Storm

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helge Danielsen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Magnus Terje Fische (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet The Storm 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 valgt til møteleder med 11 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 11 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 11 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 11 stemmer for
Saksliste ble: Godkjent med 11 stemmer for

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 11
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 11

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 The Storm vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer for

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinært årsmøte ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet The Storm

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Protokollvitne	Helge Danielsen (sign.)	16.12.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet The Storm torsdag 28.08.2025 kl. 17:00 - Digital avholdelse gjennom Nobls løsning .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Helge Danielsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Anne Antonsen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 59 stemmer for.

Saksliste ble: Godkjent med 59 stemmer for.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fra og med sak 1.5 er det 11 delegater i møtet som til sammen representerer 58 stemmer.

Vedtak:

Opptak av møtende:

Stemmeberettigede seksjonseiere tilstede: 11

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 11 (som til sammen representerer 58 stemmer.)

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NYTT STYREMEDLEM

Styret i Sameiet The Storm skal være representert av bolig- og næringsseksjon i sameiet iht. vedtektenes bestemmelse § 11-1 (1).

Nåværende styremedlem Marius Ringlund, representant for næringsseksjonen, slutter i Nordlandia-systemet og går dermed ut som styremedlem for The Storm.

Det må derfor velges nytt styremedlem som representerer næringsseksjonen, slik at

styresammensetningen i The Storm er i tråd med vedtektenes bestemmelser. Næringsseksjonen foreslår dermed Roger Hermansen, eiendomssjef i Nordlandia, som nytt styremedlem i sameiet. Hermansen trer inn i funksjonstiden til nåværende styremedlem Ringlund som gjelder frem til 2026 (1 år).

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig med 58 stemmer for.

Vedtak: Roger Hermansen valgt for 1 år.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Helge Danielsen valgt i 2024 for 2 år (Boligseksjon).

Styremedlem: Anne Antonsen valgt i 2024 for 2 år (Boligseksjon).

Styremedlem: Roger Hermansen valgt i 2025 for 1 år (Næringsseksjon).

Varamedlem: Sonja Aasgaard Antonsen valgt i 2025 for 1 år (Næringsseksjon).

Varamedlem: Camilla Rød valgt i 2025 for 1 år (Boligseksjon).

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinært årsmøte ble hevet 29.08.25 kl. 12:00.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet The Storm

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helge Danielsen (sign.)	31.08.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	29.08.2025
Protokollvitne	Anne Brasetvik Antonsen (sign.)	30.08.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet The Storm

Tirsdag 19.05.2026, kl. 18:00 Sted: Comfort Hotel The Storm

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 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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, Helge Danielsen
Styremedlem, Anne Brasetvik Antonsen
Styremedlem, Roger Hermansen
Varamedlem, Sonja Aasgaard Andreassen
Varamedlem, Camilla Rød

5.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling er at Rolf Cato Raade (representant for boligseksjonene) velges inn som styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Rolf Cato Raade velges for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er at Hill-Iren Floer Hargaut (representant for boligseksjonene) velges inn som styremedlem for to år.

I tillegg foreslås det at Roger Hermansen (representant for næringsseksjonen) velges inn som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Hill-Iren Floer Hargaut og Roger Hermansen velges inn for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling er at Johan W. Nilsen (representant for boligseksjonene) velges inn som varamedlem for et år.

I tillegg foreslås det at Sonja Aasgaard Antonsen (representant for næringsseksjonen) velges inn som varamedlem for et år.

Forslag til vedtak: Johan W. Nilsen og Sonja Aasgaard Antonsen velges for et år.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret - vedtektsendring nytt punkt 15 om brannvarsling

Styret ønsker å fremme forslag om nytt punkt i vedtektene om brannvarsling. Det er viktig for sameiet å definere ansvaret hvis det oppstår falsk/unødig uttrykning av felles brannvarslingsanlegg.

Det foreslås derfor følgende nytt punkt 15 i vedtektene:

"15. Brannvarsling

1. Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.
2. Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann.»

Vedtektene har i dag et punkt 15. Som konsekvens av et nytt punkt 15, foreslås det også at dagens punkt 15 endres til punkt 16.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. esl § 27.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nytt punkt 15 i vedtektene om brannvarsling, med følgende ordlyd:

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

og avbryte utrykning.

2.Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann.»

Som konsekvens at nytt punkt 15 endres dagens punkt 15 til å bli punkt 16.

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 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Følgende styret har fungert siden 09.04.25:

Styreleder Helge Danielsen (Boligseksjonen, valgt 2024 for 2 år)

Styremedlem Anne B. Antonsen (Boligseksjonen, valgt 2024 for 2 år)

Styremedlem Marius Ringlund (Næringsseksjonen, valgt 2024 for 2 år) fungert fram til sept. 2025

Styremedlem Roger Hermansen (Næringsseksjonen, valgt for 1 år) fra sept. 2025

Varamedlem Camilla Rød (Boligseksjonen, valgt 2025 for 1 år)

Varamedlem Sonja Andreassen (Næringsseksjonen, valgt 2025 for 1 år) fungert fram til okt. 2025

Varamedlem Sara Amundesen (Næringsseksjonen, valgt fram til juni 2026)

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter, hvor følgende saker har vært gjenngangere:

- HMS/Brannalarmanlegg
- Bruk av bakgård
- Viderefakturering til naboer/avtaler
- Garasjeanlegg
- Oppfølging mangler mot utbygger
- Vask av fasade
- Adgangssystem
- Skjerm-kommunikasjon
-

Ekstraordinære investeringer.

Det har ikke vært foretatt ekstraordinære investeringer i perioden.

Prioriterte saker for kommende periode:

- Garasjeanlegg
- Avtaler for fordeling internt på kostnadssiden

- Oppfølging mangler
- Reklamasjonstiden utløper
- Kommunikasjon

Bodø 23.03.26

Anne B. Antonsen

Roger Hermansen

Helge Danielsen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 870 956	1 814 832	1 871 031	1 912 276
Leieinntekter garasjer		122 100	137 196	122 000	122 000
Strøm el-bil		5 897	10 874	16 000	6 000
Innkrevning målingsbasert energi		123 697	205 619	225 000	157 500
Tv/Internett		491 904	431 424	491 700	463 824
Parkering		21 000	0	0	0
Andre driftsinntekter		50 000	0	0	50 000
SUM INNETEKTER		2 685 554	2 599 945	2 725 731	2 711 600
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	7 900	7 900	7 900	7 900
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	3	14 975	14 300	14 800	15 500
Forretningsførrel		127 802	123 480	127 802	133 700
Løpende kontrakter	4	1 549 510	1 560 149	1 545 432	1 362 110
Drift/Vedlikeholds kostnader	5	314 136	393 745	350 000	360 000
Forsikring	6	132 021	119 504	119 391	136 800
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	7	232 859	143 521	156 000	195 500
Energi		333 273	435 371	340 000	330 000
Felleskostnader		0	9 375	0	0
Andre driftsutgifter	8	-205	30 946	10 950	13 450
SUM KOSTNADER		2 812 270	2 938 290	2 772 275	2 654 960
DRIFTSRESULTAT		-126 717	-338 346	-46 544	56 640
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		31 048	29 220	50 000	38 000
Rentekostnad		0	87	0	0
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		31 048	29 133	50 000	38 000
ARSRESULTAT		-95 669	-309 213	3 456	94 640

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		65 793	112 716
Forskuddsbetaling Forsikring		297 339	130 146
Kundefordringer		55 795	263 745
Bankinnskudd	9	1 025 590	1 234 178
Sum omløpsmidler		1 444 518	1 740 785
SUM EIENDELER		1 444 518	1 740 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	911 221	1 006 890
Sum egenkapital		911 221	1 006 890
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 146	33 012
Forskuddsbetalt andre fakturaer		50	150
Leverandørgjeld		507 101	689 469
Refusjon/utlegg		0	1 889
Periodisert gjeld		0	9 375
Sum kortsiktig gjeld		533 297	733 895
Sum gjeld		533 297	733 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 518	1 740 785

Sted: _____, dato: _____

Helge Danielsen
Styreleder

Roger Hermansen
Styremedlem

Anne Brasetvik Antonsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900
Sum	7 900	7 900

Selskapet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 06.02.2024 - 06.02.2025.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	14 975	14 300
Sum	14 975	14 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	414 937	290 130	252 000	400 000
6360 Renhold	260 868	102 725	165 000	140 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 721	4 025	10 250	10 000
6780 Heis	25 816	12 976	21 082	22 410
6780 Kontrakter diverse	135 008	302 792	429 900	121 200
6780 Ventilasjon	137 510	137 510	135 000	142 500
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	10 369	2 963	0	18 400
6780 Vakthold/brannsikring	99 457	243 204	40 500	43 700
6780 Kabel-tv/internett	463 824	463 824	491 700	463 900
Sum	1 549 510	1 560 149	1 545 432	1 362 110

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	3 900	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	270 893	75 384
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	41 299	308 360
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-1 956	10 000
Sum	314 136	393 745

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	130 146	119 504
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 875	0
Sum	132 021	119 504

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 7 - Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	232 859	143 521	156 000	195 500
Sum	232 859	143 521	156 000	195 500

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	0	2 142
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 269
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 385	1 204
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 023	4 430
7740 Øredifferanser	0	2
7770 Bank og kortgebyrer	1 274	836
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	488	1 875
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-9 375	19 188
Sum	-205	30 946

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 013 080	1 217 090
1966 Finanskonto	12 510	17 088
Sum	1 025 590	1 234 178

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

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 006 890	1 316 103
Annen egenkapital	-95 669	-309 213
Egenkapital pr. 31.12	911 221	1 006 890

Resultat og balanse med noter for Sameiet The Storm.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet The Storm

Styreleder	Helge Danielsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Anne Brasetvik Antonsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Roger Hermansen (sign.)	05.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet The Storm

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet The Storm som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Bodø, 6. mars 2026

Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet The Storm

Torsdag 28.08.2025, kl. 17:00 Sted: Digital avholdelse gjennom Nobls løsning

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinær årsmøte.

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på årsmøtet. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digitalt årsmøte:

- **Årsmøtet vil være åpen for avstemming på "Min side" fra torsdag 28. august kl. 17:00 til fredag 29. august kl. 12:00.**
- Når årsmøtet åpnes for avstemming vil seksjonseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Seksjonseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Årsmøte Sameiet The Storm» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan seksjonseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver seksjon som kan avgi stemme. Dersom en seksjon har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av seksjonen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

For juridiske eiere: En fysisk person må registreres som fullmektig for den juridiske eieren som ønsker å avgi sin stemme på digitalt ekstraordinært årsmøte. For å få registrert fullmektig på juridisk eier må Nobls kundesenter kontaktes i forkant av årsmøtet på tlf. 75506700 eller nobl@nobl.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Helge Danielsen velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Sameiets forretningsfører Boligbyggelaget Nobl velges til protokollundertegner.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Anne Antonsen velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NYTT STYREMEDLEM

Styret i Sameiet The Storm skal være representert av bolig- og næringsseksjon i sameiet iht. vedtektenes bestemmelse § 11-1 (1).

Nåværende styremedlem Marius Ringlund, representant for næringsseksjonen, slutter i Nordlandia-systemet og går dermed ut som styremedlem for The Storm.

Det må derfor velges nytt styremedlem som representerer næringsseksjonen, slik at styresammensetningen i The Storm er i tråd med vedtektenes bestemmelser. Næringsseksjonen foreslår dermed Roger Hermansen, eiendomssjef i Nordlandia, som nytt styremedlem i sameiet. Hermansen trer inn i funksjonstiden til nåværende styremedlem Ringlund som gjelder frem til 2026 (1 år).

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Forslag til vedtak: Roger Hermansen velges inn som nytt styremedlem og representant for næringsseksjonen for 1 år.

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for seksjonen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av seksjonen har rett til å være tilstede i ekstraordinært årsmøte og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

Dersom seksjonseier ikke kan møte på ekstraordinært 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 ekstraordinært årsmøte -----

FULLMAKT:

Seksjonseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinært årsmøte som avholdes torsdag 28.08.2025 gis til: _____

Seksjonseiers underskrift: _____

Du har søkt på: Knr.: 1804 Gnr.: 138 Bnr.: 2059 Fnr.: Snr.: 19

Adresse(r):

Gateadresse: Dronningens gate 1
Gatenr: 12200
Kommune: BODØ
Postkrets: 8006 BODØ
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:12.05.2026 kl. 10.34

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1042078-1/200

25.08.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 4 650 000

Omsetningstype: Fritt salg

FET SONDRÉ BRUNSTAD

F.NR: 170197 46321 IDEELL: 1/2

HELGESEN OLIVIA

F.NR: 190496 30010 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2017/546353-1/200 24.05.2017

21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: NORDLANDSNETT AS

ORG.NR: 990 892 679

Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059

2020/2220347-1/200
12.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: NORDLANDSNETT AS
ORG.NR: 990 892 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bygningsmessige endringer
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059

2021/1042089-1/200
25.08.2021 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1997/4993-3/74 28.04.1997	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rettighetshaver: Telenor Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
2001/14597-3/74 22.11.2001	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rettighetshaver: Telenor Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

- Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
- 2003/5954-3/74 22.05.2003 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
- 2015/392521-1/200 06.05.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjensidig samtykke til at nye bygninger som kan oppføres nærmere enn 4 meter og eventuelt helt inntil eiendomsgrensen eller sammenbygd med eksisterende og/eller nye bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
- 2017/546353-2/200 24.05.2017 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: NORDLANDSNETT AS
ORG.NR: 990 892 679
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
- 2017/546353-3/200 24.05.2017 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: NORDLANDSNETT AS
ORG.NR: 990 892 679
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059
- 2021/953398-1/200 04.08.2021 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 552
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2172
Bestemmelse om felles søppelanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059

2021/953398-2/200 04.08.2021
21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1804 GNR: 138
BNR: 552
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1804 GNR: 138
BNR: 2172
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1804 GNR: 138 BNR: 2059

2021/987888-1/200 12.08.2021
21:00

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om sammenføring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

GRUNNDATA

2021/978494-1/200 11.08.2021
21:00

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/9698

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet The Storm

Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring gjennom Nobl sin portal Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinært årsmøte .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på årsmøtet. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital årsmøte:

- **årsmøtet vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når årsmøtet åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinært årsmøte » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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 The Storm vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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