NORDVIK

Kongens gate 7B

0 soverom | 28 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kongens gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026

Nøkkelinformasjon



Arealeffektiv studioleilighet fra 2023 | Balkong, heis og sentral beliggenhet | Lave felleskostnader

Prisantydning	**2 670 000,-**
Omkostninger	**68 130,-**
Totalpris	**2 738 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 360,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

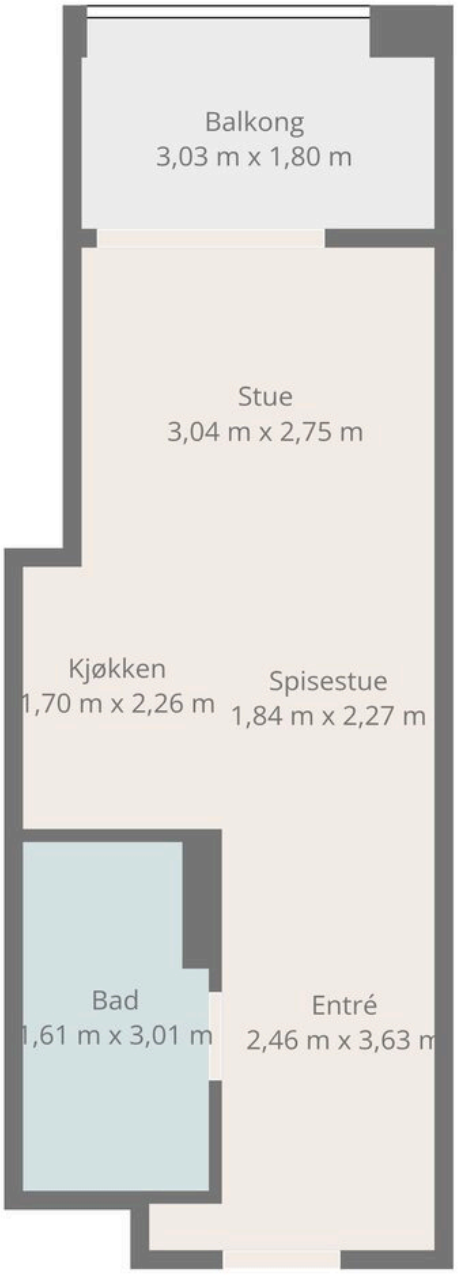
Velkommen til Kongens gate 7B - en smart og moderne studioleilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten har en romslig, innglasset balkong med en luftig og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor du midt i sentrum, med kort vei til alt av servicetilbud, caféer, butikker og flotte turmuligheter. Det medfølger også praktisk bod i kjeller.

Kvaliteter verdt å nevne:

- Moderne standard fra 2023
- Godt utnyttet planløsning og store vindusflater
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom
- Smarte compact living-møbler
- Lave, forutsigbare felleskostnader
- Heis i bygget

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 33 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.








































COMFORT HOTEL



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0081/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kongens gate 7B, 8006 BODØ
Gnr 138, bnr 2036, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selgere
Per Øyvind Sjong
Jannike Ramsvik

Kjøpesum og omkostninger
2 670 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
66 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 738 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 751 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Stue, kjøkken og bad.
BRA-b: 5 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Boligen ligger i 3 etasje og inneholder:
- Stue
- Kjøkken
- Bad

Leiligheten har en innglasset balkong på 5 kvm med utgang fra stuen.
I tillegg disponerer leiligheten Bod B109 i kjelleren.

Standard
Velkommen inn! Boligen fremstår med gjennomgående god standard og gode løsninger, der alle overflater og innredninger er fra 2023.

Entré med flislagt gulv med elektriske varmekabler, og god oppbevaringsplass i garderobeskap.

Videre inn kommer man til en åpen stue/kjøkken med gode vindusarealer som gir naturlig lysinnslipp. Her er det utgang til en praktisk innglasset balkong som gir god romfølelse.

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter og gode oppbevaringsmuligheter i både benke- og overskap. Over kjøkkenbenken er det fliser som gir et stilrent uttrykk. Benkeplaten har nedfelt servant og integrert platetopp, samt waterguard under vask. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på veggene og malt himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Leiligheten er møblert etter Compact Living-konseptet, som gjør at kvadratmeterne er utnyttet til det fulle. Det er en praktisk skapseng i stua der sofaen blir omgjort til en seng. Kjøkkenbord er integrert med stoler som felles inn i veggreolen når det ikke brukes.

_____
Tekniske installasjoner |
Stoppekran i vannfordelerskap.
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod.
Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg. Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Parkering
Bodø sentrum har flere parkeringshus hvor det er mulig å langtidsleie parkeringsplass. For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Jeg mener at Sameiet har fått gjennomført tilsyn med ventilasjonssystemet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten var ny i 2023 når jeg kjøpte. All informasjon var tilgjengelig i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jan-Ove Edvardsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Beskrevne bolig oppført 2023 og fremstår som ny.

Utvendig:
Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle
lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan derfor forekomme mindre punkteringer i vinduene som ikke ble påvist på befaringsdagen.
Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.
Innglasset balkong med utgang fra stuen. Balkongen har membrantekke og er dekket med terrassebord.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Hel, malt himling.
Leiligheten har lite bruksslitasje. Det er en del fastmonterte skap og en seng som er montert på vegg, som må tas ned ved bruk.

Det er ingen TG 2 eller TG3.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Vaskemaskin
- Integrert kjøleskap med frysedel
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert koketopp med komfyr

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om følgende utgifter i 2025 (12 mnd.):
Polarkraft kr. 1.600,- + Lyse Energi (varmtvann) kr. 3.500,- = Totalt kr. 5.100,-.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 360,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift/vedlikehold - brøk: kr. 773,-
Fellesutgifter - Lik fordeling: kr. 587,-

Inkludert i felleskostnadene er bl.a. strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift/vedlikehold, fiberaksess via Signal (abonnement må tegnes og betales av hver enkelt), løpende kontrakter (renhold, heis, brannsikring m.m.), revisjon, styrehonorar, forretningsførsel etc.

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

Kommunale avgifter
Kr 6 947,-pr. 2025

Avløp: kr. 1 256,64,-
Vann: kr. 1 069,44,-
Renovasjon: kr. 4 620,56,-

Renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader)

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral.
- Privat abonnement fra Signal Bredbånd (nett) kr 499,- pr mnd.
- Eiendomsskatt og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 183,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Bodø kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 623 618,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 494 473,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Konsept B, orgnr. 930812889

Om sameiet
Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 138 bnr. 2036 i Bodø kommune, og består av blant annet
- 64 boligseksjoner i Konsept B,

- 1 boligseksjon i Kongens gate 9,
- 1 næringsseksjon forretning
- 1 eller flere næringsseksjoner parkering
- 1 næringsseksjon bunker

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 456,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 151 989,- Underskuddet skyldes hovedsakelig høye driftskostnader.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 61 181,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører og karmer
e) listverk, skillevegger og tapet
f) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
i) vinduer og ytterdører

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr. 92272943

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 541 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet som i stor grad er bebygget, og forøvrig er eiendommen opparbeidet med asfalterte gangveier.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og meget sentral beliggenhet i Kongens gate 7B, midt i Bodø sentrum. Beliggenheten gir kort gangavstand til «alt» av byens fasiliteter og servicetilbud, og passer godt for deg som ønsker en urban og lettvint hverdag.

I Bodø sentrum finner du et bredt og variert tilbud innen handel, kultur, servering og opplevelser. Her kan du besøke Stormen konserthus og bibliotek, nyte restaurant- og kafélivet, ta turen på kino eller utforske byens shoppingmuligheter. Det er også kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og et godt utbygd kollektivtilbud.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det også nærhet til flotte uteområder. Du har gangavstand til flere parker og byrom, samt sjøfronten og moloen som innbyr til fine turer langs kysten. Bodø byr i tillegg på en unik kombinasjon av urbant byliv og spektakulær natur rett utenfor sentrum.

For friluftsliv og aktiviteter er det kort vei til Maskinisten, som er en av hovedinnfartsårene til Bodømarka. Herfra finner du et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og rekreasjonsområder med muligheter for både gåturer, sykling og skigåing vinterstid. I tillegg er det enkel tilgang til dagsturer til kjente områder som Kjerringøy, Saltstraumen og omkringliggende naturperler i regionen.

Skoler og barnehager
Området sokner til Aspåsen skole for barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.10.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter vedlagt reguleringsplan "Kvartal 25 Vestre del, Sentrum" med reguleringsformål bolig og forretning/kontor. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det er ingen odel.
Ingen boplikt eller drrveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/138/2036/10:
07.07.1951 - Dokumentnr: 101102 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr loftsrom
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2001 - Dokumentnr: 11518 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2002 - Dokumentnr: 15770 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2022 - Dokumentnr: 1160826 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Arva AS
Org.nr: 979 151 950
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2022 - Dokumentnr: 1160850 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Arva AS
Org.nr: 979 151 950
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2022 - Dokumentnr: 1409307 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2082
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2036
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2023 - Dokumentnr: 32256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 293/32344

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 15 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 178,-

Samlet skal selger betale kr. 86 703,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Thore Sandvik, Eiendomsmegler
Tlf. 90232999

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kongens gate 7B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

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	12 min 1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 328 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min

Offentlig transport

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

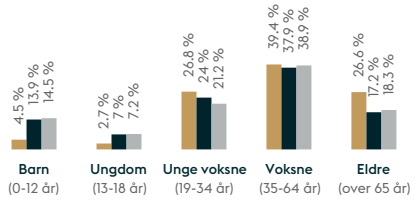
Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 0.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.6 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen... 37 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	3 min
Eurospar Koch Bodø	3 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

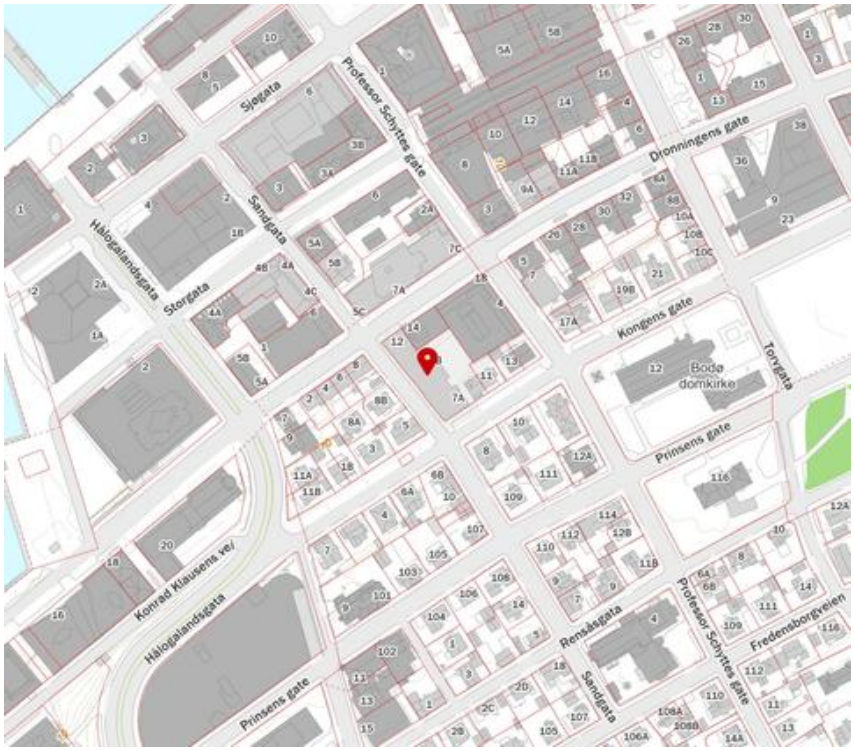
Sport

Aspåsen skole	7 min
Asphaugen videregående skole g...	8 min
Feel24 Balanse	3 min
SKY Fitness Bodø	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongens gate 7 B, 8006 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 2036, snr. 10

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18880-1199 **Referansenummer:** QO8141

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Ove Edvardsen

TAKSERING AS TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Rapportansvarlig

Jan-Ove Edvardsen

ove5@online.no

913 76 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Beskrevne bolig oppført 2023 og fremstår som ny.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som noe endret i forhold til tegninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

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

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan derfor forekomme mindre punkteringer i vinduene som ikke ble påvist på befaringsdagen.
Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.
Innglasset balkong med utgang fra stuen. Balkongen har membrantekke og er dekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Hel, malt himling.
Leiligheten har lite bruksslitasje. Det er en del fastmonterte skap og en seng som er montert på vegg, som må tas ned ved bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke gjort ved befaringen, og membranens tilstand vurderes derfor ut fra alder.
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år og fremdeles omfattet av nybygg garanti, det er gjort overflatesøk uten at ble påvist forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran i vannfordelerskap.
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert og vurdert.
Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige, samt funksjonen til anlegget.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.
Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.
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
Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	31 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	31 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

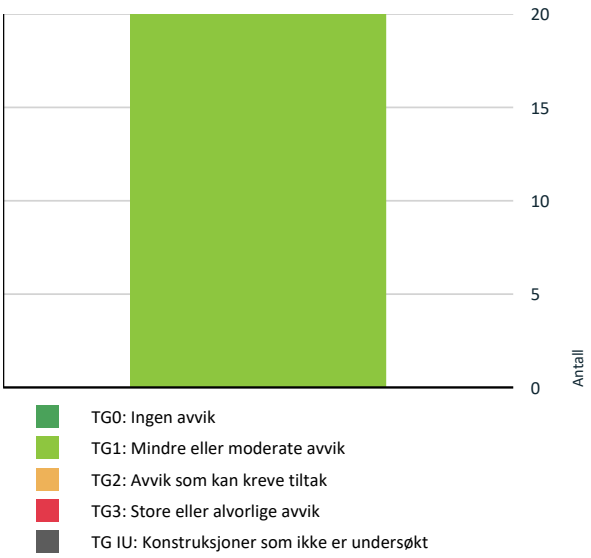
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan derfor forekomme mindre punkteringer i vinduene som ikke ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Beskrivelse
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 med utgang fra stuen. Balkongen har membrantekke og er dekket med terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Hel, malt himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Innvendige dører

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Leiligheten har lite bruksslitasje. Det er en del fastmonterte skap og en seng som er montert på vegg, som må tas ned ved bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeår

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke gjort ved befaringen, og membranens tilstand vurderes derfor ut fra alder.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i vannfordelerskap.
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert og vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Beskrivelse

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt
standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
31 m²/28 m²	Kr 2 700 000
Boligbygg med flere boenheter : Bod, Bad, Stue, Kjøkken	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 700 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	999
Konklusjon markedsverdi		**2 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Bolig fra 2023

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie til Sameiet	Kr.	16 320
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		3		3	
Etasje	28			28	5
SUM	**28**	**3**			**5**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
Etasje	Bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Bod er målt til 2,8m². Bod i underetasje netting bod.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er ny i 2023

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2036		10	1541 m²	Bodø kommubne	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 7 B

Hjemmelshaver
Ramsvik Jannike, Sjong Per Øyvind

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Konepst B	293 / 32344	Nobel	930812889

Felles gjeld:
Kr. 999

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i kvartalet mellom Dronningens gate, Sandgata og Kongens gate i Bodø sentrum. Nærområdet er bestående av bolig og forretningsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

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

Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer. Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Tomten er opparbeidet i bakgården

Tomteverdien inkluderer justert teknisk verdi, tillagt markedspris for den aktuelle boenheten.

Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO8141

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

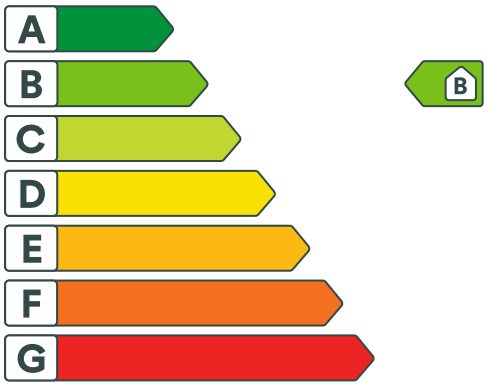
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Kongens gate 7B, 8006 BODØ**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295742**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300928354**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **2036**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0109**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Sol, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **3 070 kWh**



Kongens gate 7B, 8006 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kongens gate 7B, 8006 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Øyvind Sjong	9578-5999-4-1703153	2026-05-11 15:54:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
35-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongens gate 7B, 8006 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Per Øyvind Sjong, Jannike Ramsvik

Fullmektige
Per Øyvind Sjong for Jannike Ramsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92272943
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Jeg mener at Sameiet har fått gjennomført tilsyn med ventilasjonssystemet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten var ny i 2023 når jeg kjøpte. All informasjon var tilgjengelig i salgsoppgaven.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Øyvind Sjong	**2026-05-11**

Identifikasjon

Per Øyvind Sjong

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

Boligopplysninger:

Sameiet Konsept B		**Vår ref.:**	707/10
Kongens gate 7 B		**Type:**	Sameie
8006 BODØ		**Eiere:**	Jannike Ramsvik, Per Øyvind Sjong
Organisasjonsnr:	930 812 889	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 360**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold - brøk	773
	Fellesutgifter - Lik fordeling	587

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	999
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	82 108

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	999	Andre inntekter:	24
Annen formue:	7 456	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	138/2036 - seksjon:10
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92272943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0109

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms

Fasiliteter:

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

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

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Sameiet Konsept B	**Vår ref.:**	707/10
Kongens gate 7 B	**Type:**	Sameie
8006 BODØ	**Eiere:**	Jannike Ramsvik, Per Øyvind Sjong
Organisasjonsnr: 930 812 889		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Konsept B

Org. nr. 930 812 889

Sist endret ved årsmøte 12.06.24, sist endret 14.04.26.

§ 1

Sameiets navn, adresse og registrering.

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

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

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

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

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

§ 4

4.1 Generelt om rettslig råderett og bruken av seksjonene og fellesarealene

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

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

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

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

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

4.2 Utleie eller utlån av seksjon

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

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

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

4.3 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

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

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

4.4 Rettslig disposisjonsrett over boder

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

4.5 Bruk av næringsseksjon forretning

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

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

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

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

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

§ 5

Enerett til bruk av deler av eiendommen

5.1 Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon bunker

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

5.2 Diverse

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Ordensregler

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

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

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

5.4. Reklame og profilering

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

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

5.5 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 6

Vedlikehold

6.1 Sameiernes vedlikehold av bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Sameiets fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 7

Kostnads- og inntektsfordeling

7.1 Felleskostnader

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

Felleskostnader for eierseksjonssameiet som fordeles etter sameiebrøk vil blant annet være

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Eieren av næringsseksjon forretning skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

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

7.5 Eier av næringsseksjon bunker skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

7.7 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling

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

7.8 Inntekter

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

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles etter sameiebrøken.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

§11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styremøte

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

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

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

§ 13

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 15

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 16

Mindretallsvern

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

§ 17

Ladepunkt for el-bil

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

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

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

§ 18

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 19

Eierseksjonsloven

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

§ 20

Rettigheter og forpliktelser for naboeiendommer

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

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

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

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

-o0o-

30.mai 2024

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KONSEPT B

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Orden i fellesområder

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

5. Låsing.

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

6. Garasje/parkering

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

7. Avfall

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

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

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

10. Energiavlesning

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

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

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

11. Grilling

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

12. Generelt

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet
Konsept B

Tirsdag 14.04.2026, kl. 17:00 Sted: Møterom hos Ørbn, inngang ved siden av Hundholmen Brygghus i Sjøgata

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Rasmus Kolberg, 2025, 2 år.

Styremedlem: Thomas Aaserud Pedersen, 2024, 2 år.
Styremedlem: Martin Tjærandsen, 2025, 2 år.
Styremedlem: Geir Bjarne Hansen, 2025, 2 år
Styremedlem: Karina Lundeng, 2025, 2 år.

Varamedlem: Frode Andresen, 2025, 2 år.
Varamedlem: Ivar Skonseng, 2025, 2 år.

4.1 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra styret - Vedtektsendring § 4.2 vedrørende korttidsutleie.

Vedtektsendringer – redusere antall døgn for korttidsutleie. Fra 90 døgn til 60 døgn iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Diskusjon og avstemming på årsmøte.

Se også innkommet kommentar fra seksjonseier som ligger vedlagt til saken.

Endring av vedtekter krever 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtektenes punkt § 4.2 vedrørende korttidsutleie.
Ny ordlyd blir som følger:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende."

5.2 Sak fra styret - Serviceavtale vannfordelignsskap

Styret foreslår å inngå en årlig serviceavtale for vannfordelingsskap i hver leilighet.

Bakgrunnen er at det i ettersendt FDV-dokumentasjon fremgår at vannfordelingsskap skal kontrolleres årlig. Servicen er nødvendig både for å sikre at anlegget fungerer som det skal, og for å opprettholde garantier. I tillegg vil servicen omfatte kontroll, etterfylling og justering av både trykk og vann der det er behov.

Regelmessig kontroll vil også bidra til å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil på et tidlig tidspunkt, og dermed redusere risikoen for vannskader som kan medføre store kostnader både for den enkelte og for sameiet.

Styret mener det er hensiktsmessig å organisere dette som en felles serviceavtale, slik at kontrollene blir gjennomført jevnlig og på en lik måte i alle leiligheter. Dette vil gi bedre oppfølging og mer forutsigbare kostnader.

I tillegg ønsker styret at skifte av ventilasjonsfilter inngår som en del av serviceavtalen da vi opplever at mange fremdeles ikke har byttet ventilasjonsfilter. Regelmessig bytte av filter er viktig for å sikre godt inneklima og riktig funksjon på ventilasjonsanlegget. Diskusjon og avstemming på årsmøte.

5.3 Informasjonsak fra styret

Styret har registrert at brannvarslere i enkelte tilfeller blir tatt ned. Dette er alvorlig, da det kan føre til at brannvarslingssystemet ikke fungerer som det skal. I verste fall kan det føre til tap av liv og store skader på bygget.

Styret og brannvernkontaktene får varsel (SMS) hver gang en brannvarsler tas ned. Erfaring viser at dette ofte skjer i forbindelse med fest og røyking i leiligheter. Det har også skjedd i forbindelse med brannalarm, hvor beboere har demontert varslere. Sist gang ble det tatt ned røykvarslere i fire leiligheter etter en falsk alarm.

Dette medfører også ekstra arbeid for styret, blant annet med å kontakte eier eller leietaker, sørge for at varsleren blir montert tilbake, samt nullstille branntavlen etter at anlegget har vært manipulert.

Det er kommet inn forslag om å innføre gebyr dersom brannvarslere tas ned uten at det er meldt fra på forhånd. Det er foreslått et gebyr på kr 10 000. Styret har behandlet saken og foreslår et gebyr på kr 5 000.

Det er likevel lov å ta ned brannvarslere i forbindelse med vedlikehold, for eksempel maling, men dette må meldes til styret på forhånd. Varsleren skal monteres opp igjen så raskt som mulig.

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: _____

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		752 602	867 028	752 651	891 794
Leieinntekter garasjer		50 400	50 400	50 400	54 600
Strøm el-bil		44 356	33 360	36 000	44 000
Fellesutgift lik fordeling		395 520	417 792	395 709	451 108
Andre driftsinntekter		22 461	48 890	0	0
SUM INNTEKTER		**1 265 339**	**1 417 470**	**1 234 760**	**1 441 502**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	63 741	52 319	62 034	65 885
Styrehonorar	2	70 700	59 300	75 000	75 000
Revisjonshonorar	3	17 563	16 775	17 400	18 178
Forretningsførsel		161 198	155 747	161 200	168 614
Løpende kontrakter	4	356 020	321 412	352 726	326 658
Andre honorar og innleide tjenester	5	10 420	9 450	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	205 430	225 985	70 000	100 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	104 000	104 000
Forsikring	7	181 035	157 858	179 950	199 131
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	225 263	-2 194	117 500	200 000
Energi		104 348	77 579	80 000	100 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		9 997	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	10 313	9 064	14 950	10 875
Avskrivning driftsmidler	10	2 995	0	0	11 980
SUM KOSTNADER		**1 419 024**	**1 083 295**	**1 234 760**	**1 380 321**
DRIFTSRESULTAT		**-153 685**	**334 176**	**0**	**61 181**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		1 897	0	0	0
Annen finansinntekt		0	91	0	0
Rentekostnad		201	5 334	0	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 696**	**-5 243**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-151 989**	**328 933**	**0**	**61 181**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	10	56 905	0
Sum anleggsmidler		**56 905**	**0**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		52 447	75 029
Forskuddsbetaling Forsikring		15 544	13 251
Kundefordringer		679	27 494
Erstatningsmessige skader		57 500	228 665
Bankinnskudd	11	493 140	568 938
Sum omløpsmidler		**619 310**	**913 377**
SUM EIENDELER		**676 215**	**913 377**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	104 000
Annen egenkapital	12	586 853	634 842
Sum egenkapital		**586 853**	**738 842**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 691	2 654
Leverandørgjeld		72 536	98 850
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		10 226	9 243
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 813	4 488
Periodisert gjeld		1 096	59 300
Sum kortsiktig gjeld		**89 361**	**174 535**
Sum gjeld		**89 361**	**174 535**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**676 215**	**913 377**

Sted:_____, dato:_____

Rasmus Kolberg
Styreleder

Karina Lundeng
Styremedlem

Geir Bjarne Hansen
Styremedlem

Martin Tjærandsen
Styremedlem

Thomas Aaserud Pedersen
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
5000 Lønn	20 000	0
5020 Feriepenger	5 057	4 488
5050 Honorar	24 500	44 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 786	3 476
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	399	355
Sum	**63 741**	**52 319**

Selskapet har ingen fast ansatte. Det er utbetalt honorar for utførte vaktmesteroppgaver.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	70 700	0
5333 Avsatt styrehonorar inkl arb.giveravg.	0	59 300
Sum	**70 700**	**59 300**

Det er utbetalt styrehonorar i 2025 for styreperioden 2024 - 2025.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	17 563	16 775
Sum	**17 563**	**16 775**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	108 293	112 401	124 200	105 650
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	40 000	20 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	8 086	20 132	8 086	0
6780 Heis	65 024	47 399	48 645	51 500
6780 Kontrakter diverse	14 590	11 100	15 000	13 700
6780 Vakthold/brannsikring	76 219	48 184	27 945	52 000
6780 Kabel-tv/internett	83 808	83 808	88 850	83 808
Sum	356 020	321 412	352 726	326 658

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6790 Annen fremmed tjeneste	10 420	9 450
Sum	**10 420**	**9 450**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	119 436	49 390
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 588	156 469
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	18 368
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 406	1 759
Sum	**205 430**	**225 985**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	181 035	157 858
Sum	**181 035**	**157 858**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Kommunale avgifter og renovasjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	225 263	-2 194	117 500	200 000
Sum	225 263	-2 194	117 500	200 000

Kostnadsført kommunale avgifter i 2025 er høyere enn budsjettert. Dette skyldes av selskapet ble fakturert for lite akonto vann og avløp i 2024. Skyldig avregning for 2024 er i regnskapet kostnadsført i 1. kvartal 2025.

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	0	121
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	440	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	769	367
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 373	931
7090 Annen kostnad transportmidler	0	4 375
7420 Gave, fradragsberettiget	800	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 515	0
7740 Øredifferanser	0	3
7770 Bank og kortgebyrer	1 417	1 317
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 999	1 950
Sum	**10 313**	**9 064**

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Snøfreser Yamaha YT1070
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	59 900
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 995
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 905
Årets avskrivninger :	2 995
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	270 058	553 878
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	8 049	7 150
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	208 876	0
1966 Finanskonto	6 157	7 910
Sum	**493 140**	**568 938**

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

Note 12 - Egenkapital

Avsetning i fond til fremtidig vedlikehold er avviklet i 2025. Tidligere års fondsavsetning inngår nå i Annen egenkapital. Sameiet har opprettet egen konto i bank for sparing til fremtidig vedlikehold, se note 11.

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	634 842	409 909
korreksjon mot EK	104 000	-104 000
Annen egenkapital	-151 989	328 933
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	104 000
Egenkapital pr. 31.12	**586 853**	**738 842**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konsept B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konsept B

Styreleder	Rasmus Kolberg (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Karina Lundeng (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Martin Tjærandsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Geir Bjarne Hansen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Thomas Aaserud Pedersen (sign.)	19.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Konsept B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Konsept B 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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, 26. mars 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
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:

2026-03-26 23:36:15 UTC+01:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 66e08b36-2c05-46e5-beac-e967586d5fd9

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Trøndelag 14.02.26

Kommentar til saksliste årsmøte; vedtektsendring – redusere antall døgn for kortidsutleie

Hei,

Jeg er beboer i H0308, en liten studioleilighet jeg som pendler bruker som sekundærbolig når jeg er i Bodø på jobb. Jeg har pendlet i jobben de siste 18 år, og i mitt selskap jobber vi ei uke på, etterfulgt av ei uke av. I løpet av uka på jobb tilbringer jeg alt mellom 2-6 dager i snitt i Bodø, altså ca 4-12 netter i måneden. Tidligere har jeg bodd på hotell, men valgte i fjor å investere i en pendlerbolig i vårt flotte sameie Konsept B, noe jeg slettes ikke angrer på. Her trives jeg godt.

Jeg har forstått at styret og enkelte beboere er imot kortidsutleie og Air bnb. Jeg ønsker her å komme med noen motargument og få belyst det litt bedre før det under årsmøtet skal bestemmes om tillatte utleiedøgn skal reduseres fra 90 til 60 døgn eller ikke.

I fjor høst ble dessverre min enhet booket og brukt til prostitusjon under kortidsutleie. Dette ble oppdaget av beboere og styrelder og tatt tak i raskest mulig. Gjestene ble bedd om å forlate leiligheten dagen etter å den delen gikk knirkefritt. Jeg fikk av Styret en skriftlig advarsel for dette grunnet Grovt mislighold, ulovlig bruk av eierseksjon. Dessverre kan man ikke 100% sikre seg mot uheldige leietakere, hverken under korttid eller langtidsutleie. Men min erfaring etter å ha leid ut min enhet totalt 65 netter i 2025 er udelt positiv, foruten denne isolerte hendelsen. Mitt inntrykk er at de aller aller fleste gjestene har en god grunn til å oppholde seg i byen, og foretrekker air bnb i stedet for hotell, eller til og med når hotell er fullbooket som de ofte er i Bodø.

Jeg vet mange sameier ikke liker dette, og at det enkelte steder som i Tromsø har vært mye fokus på Air bnb, med hovedvekt på de negative sidene. Men ønsker her å påpeke fordelene heller enn ulempene sammenlignet med langtidsutleie slik flere leiligheter har:

- Jeg bor selv i leiligheten 4-12 netter i måneden, det er min pendlerbolig når jeg jobber i Bodø. Slik har jeg god oversikt over leiligheten sin tilstand og kan lett følge den opp. Leier man ut sin enhet på langtidsutleie har man ikke denne fordelen, man får ikke fulgt opp, og man kan være veldig uheldig med leietakere noe jeg også vet har vært tilfeller av også i konsept B.

- De aller aller fleste som har leid hos meg har vært turister. Disse er underrepresentert i Bodø sitt uteliv, er her for fjellturer og andre turistmål, og jeg anser mulighetene for festbråk/støy som små. Air bnb sine retningslinjer og mine egne husregler sier for øvrig klart fra om at det skal bare være 2 stk i leiligheten, ingen fester, ingen fremleie og ingen ulovlig aktivitet herunder prostitusjon. De andre gjestene er stort sett nordmenn som er på møter/seminarer i Bodø, studenter som er på samlinger og andre jobb-pendlere som har oppdrag i Bodø på alt fra 2-6 dager og ikke ønsker å bo på hotell.
- Jeg har lagt ned en innsats for å finne sameier med 60 vs 90 netter begrensning i året. De aller aller fleste bruker standarden som er 90. Jeg gjør oppmerksom på at en slik begrensning til 60 døgn KAN virke negativt på prisstigning og popularitet ved kjøp/salg. Konsept B har en vesentlig andel studio- og små leiligheter som jeg antar igjen gir en høy andel pendlere, studenter og eiendomsinvestorer som kjøpsgruppe. En gruppe som vil verdsette muligheten for både kort og langtidsutleie høyt. Boligprisene i Bodø har ikke hatt en heldig utvikling de siste årene, og spesielt ikke i konsept B. Jeg frykter en slik vedtektsendring som nå er foreslått vil forverre dette og gjøre Konsept B mindre attraktiv.

Til syvende og sist er dette opp til årsmøtet og et 2/3 dels flertall å bestemme. Jeg som alle andre forholder meg selvsagt til en eventuell vedtektsendring.

Godt valg.

Mvh Rune Jonli

Beboer H308

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konsept B tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00 - Møterom hos Ørbn, inngang ved siden av Hundholmen Brygghus i Sjøgata.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Dagfinn Magne Lind

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 13
Stemmeberettigede tilstede: 9
Fullmakt: 7
Totalt antall stemmeberettigede: 16

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 75.000

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak kr.:75.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/26

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Gjenvalg av styremedlem Thomas Aaserud Pedersen for 2 år.

Etter valget skal består styret av følgende personer:

Styreleder: Rasmus Kolberg, 2025, 2 år.

Styremedlem: Thomas Aaserud Pedersen, 2026, 2 år.
Styremedlem: Martin Tjærandsen, 2025, 2 år.
Styremedlem: Geir Bjarne Hansen, 2025, 2 år
Styremedlem: Karina Lundeng, 2025, 2 år.

Varamedlem: Frode Andresen, 2025, 2 år.
Varamedlem: Ivar Skonseng, 2025, 2 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra styret - Vedtektsendring § 4.2 vedrørende korttidsutleie.

Vedtektsendringer – redusere antall døgn for korttidsutleie. Fra 90 døgn til 60 døgn iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Diskusjon og avstemming på årsmøte.

Se også innkommet kommentar fra seksjonseier som ligger vedlagt til saken.

Endring av vedtekter krever 2/3-dels flertall.

Vedtak:
Avstemming:1 stemme blank, 3 stemmer mot, 12 stemmer for. Forslag til vedtak godkjennes.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar endring av vedtektenes punkt § 4.2 vedrørende korttidsutleie.
Ny ordlyd blir som følger:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende."

5.2 Sak fra styret - Serviceavtale vannfordelignsskap

Styret foreslår å inngå en årlig serviceavtale for vannfordelingsskap i hver leilighet.

Bakgrunnen er at det i ettersendt FDV-dokumentasjon fremgår at vannfordelingsskap skal kontrolleres årlig. Servicen er nødvendig både for å sikre at anlegget fungerer som det skal, og for å opprettholde garantier. I tillegg vil servicen omfatte kontroll, etterfylling og justering av både trykk og vann der det er behov.

Regelmessig kontroll vil også bidra til å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil på et tidlig tidspunkt, og dermed redusere risikoen for vannskader som kan medføre store kostnader både for den enkelte og for sameiet.

Styret mener det er hensiktsmessig å organisere dette som en felles serviceavtale, slik at kontrollene blir gjennomført jevnlig og på en lik måte i alle leiligheter. Dette vil gi bedre oppfølging og mer forutsigbare kostnader.

I tillegg ønsker styret at skifte av ventilasjonsfilter inngår som en del av serviceavtalen da vi opplever at mange fremdeles ikke har byttet ventilasjonsfilter. Regelmessig bytte av filter er viktig for å sikre godt inneklima og riktig funksjon på ventilasjonsanlegget. Diskusjon og avstemming på årsmøte.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med å innhente pris for en eventuell serviceavtale. Tilbud forelegges ved neste årsmøte.

5.3 Informasjonsak fra styret

Styret har registrert at brannvarslere i enkelte tilfeller blir tatt ned. Dette er alvorlig, da det kan føre til at brannvarslingssystemet ikke fungerer som det skal. I verste fall kan det føre til tap av liv og store skader på bygget.

Styret og brannvernkontaktene får varsel (SMS) hver gang en brannvarsler tas ned. Erfaring viser at dette ofte skjer i forbindelse med fest og røyking i leiligheter. Det har også skjedd i forbindelse med brannalarm, hvor beboere har demontert varslere. Sist gang ble det tatt ned røykvarslere i fire leiligheter etter en falsk alarm.

Dette medfører også ekstra arbeid for styret, blant annet med å kontakte eier eller leietaker, sørge for at varsleren blir montert tilbake, samt nullstille branntavlen etter at anlegget har vært manipulert.

Det er kommet inn forslag om å innføre gebyr dersom brannvarslere tas ned uten at det er meldt fra på forhånd. Det er foreslått et gebyr på kr 10 000. Styret har behandlet saken og foreslår et gebyr på kr 5 000.

Det er likevel lov å ta ned brannvarslere i forbindelse med vedlikehold, for eksempel maling, men dette må meldes til styret på forhånd. Varsleren skal monteres opp igjen så raskt som mulig.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Årsmøtet er enig i styrets forslag at det fremlegges gebyr til de seksjoner som demonterer brannvarslere i sine leiligheter uten at dette er forhåndsvarsles styret.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 18.10

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Konsept B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Dagfinn Magne Lind (sign.)	14.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Konsept B

Mandag 26.05.2025, kl. 17:00 Sted: Møterom hos Ørbn, inngang ved siden av Hundholmen Brygghus i Sjøgata

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Rasmus Kolberg, 2024, 1 år.

Styremedlem: Thomas Aaserud Pedersen, 2024, 2 år.
Styremedlem: Martin Tjærandsen, 2023, 2 år.
Styremedlem: Kristian Sørmo, 2023, 2 år.
Styremedlem: Geir Bjarne Hansen, 2023, 2 år.

Varamedlem: Frode Andresen, 2023, 2 år.
Varamedlem: Karoline Barne, 2023, 2 år.

4.1 Valg av styreleder

Rasmus stiller til gjenvalg for 2 nye år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Martin Tjærandsen, Kristian Sørmo og Geir Bjarne Hansen er på valg.

- Geir Bjarne og Martin stiller på gjenvalg for 2 nye år.

Det er kommet inn forslag på kandidater til styret: Karina Lundeng.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Frode Andresen og Karoline Barne er på valg.

- Frode stiller på gjenvalg som varamedlem for 2 nye år.
- Ivar Skonseng stiller til valg som varamedlem.

5. INNKOMNE SAKER

1. To seksjonseiere ønsker styreplass.
1.1. - Karina Lundeng
1.2 - Ivar Skonseng

2. 4 seksjonseiere har ytret ønske om å få anlagt varmekabler i fortau, samt i bakgård. Dette vil bidra til at det ikke vil være behov for brøyting i verken bakgården eller på fortau i Sandgata.
Brøyte kostnadene er budsjettert med ca. 30.000 pr. år og vil sannsynligvis øke framover.

Styret har forespurt 5 forskjellige entreprenører for pris på å ta opp stein, klargjøring for varmekabel, legge ned stein. Kun 3 entreprenører har svar på henvendelsen hvor 1 ikke ønsket å ta på seg jobben.
De 2 andre har gitt en svært lik pris på arbeidet. Den ene entreprenøren er foretrukket framfor den andre.
Prisen for arbeidet er 1400 kr. pr. m2. eks. mva. Det er ca. 80 m2.
Pris på varmekabelen er på ca. 20.000 eks. mva. installasjon til tavle kommer i tillegg - men styret ønsker å spare penger ved å legge kabel selv.

5.1 Sak fra seksjonseier - Arealene utendørs - vinterstid

Utearealene synes jeg er utfordrende vinterstid pga is.

Ei utfordring som er blitt ytterligere forsterket etter at kast av avfall er flyttet utendørs. Før tidligere søppelrom ble stengt var døren ut mot Kongens gate en mulighet som både beboere og besøkende kunne benytte som en trygg og forsvarlig måte i de værste perioder med is.

Når denne muligheten ikke er tilgjengelig lengre tenker jeg tiden er moden for å tenke nytt mtp sikkerhet for både beboere og besøkende. Slik situasjonen er i dag fremstår ikke bygget særlig brukervennlig vinterstid.

Jeg lurer også på sameiets ansvar ved en eventuell ulykke eller dødsfall ved fall, både i bakgården og Sandgata.

Forslag til vedtak:

1. Foreslår å legge en sti med varmekabler fra hoveddøren opp mot Kongens gate og ut fra garasjen ned mot Dronningen gate. Stien trenger ikke være bredere enn 1 meter, kanskje bare 0.70 m holder.
2. En liten benk ved hoveddøren for å kle på seg brodder utendørs.

Styrets innstilling: Flere seksjonseiere har ytret ønske om å legge ned fortausvarme.
Styret har innhentet pris på å ta opp brostein på fortau og i bakgården.
Styret har mottatt pris på ca. 250.000,- eks. mva.

Se vedlegg til saken.

5.2 Orienteringssak - Parkering av el-sparkesykkel

Parkering i bakgården med el sparkesykler er ikke tillatt.
Orienteres om på årsmøtet.

5.3 Orienteringssak - Omdisponering av felles arealer.

- Deler av søppel rom er omdisponert til sykkel rom iht. byggesak.
- Innerste del av søppelrom er omdisponert til lager for styre/sameiet. Verktøy el. Ligende for felles arealer.
- Gammelt sykkelrom i oppgang B, omdisponeres til møterom for styret.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

seksjonseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		867 028	578 715	876 325	752 651
Leieinntekter garasjer		50 400	42 000	50 400	50 400
Strøm el-bil		33 360	14 889	13 000	36 000
Fellesutgift lik fordeling		417 792	301 747	421 068	395 709
Andre driftsinntekter		48 890	245 000	0	0
SUM INNTEKTER		**1 417 470**	**1 182 351**	**1 360 793**	**1 234 760**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	52 319	0	5 925	62 034
Styrehonorar	2	59 300	0	75 000	75 000
Revisjonshonorar	3	16 775	0	15 500	17 400
Forretningsførsel		155 747	87 780	155 700	161 200
Løpende kontrakter	4	321 412	306 105	404 268	352 726
Andre honorar og innleide tjenester	5	9 450	13 147	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	225 985	72 010	60 000	70 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	104 000	104 000
Forsikring	7	157 858	142 077	161 000	179 950
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt og festeavg.	8	-2 194	85 350	225 000	117 500
Energi		77 579	40 857	140 400	80 000
Felleskostnader		0	11 813	0	0
Andre driftsutgifter	9	9 064	13 099	14 000	14 950
SUM KOSTNADER		**1 083 295**	**772 237**	**1 360 793**	**1 234 760**
DRIFTSRESULTAT		**334 176**	**410 114**	**0**	**0**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Annen finansinntekt		91	0	0	0
Rentekostnad		5 334	205	0	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**-5 243**	**-205**	**0**	**0**
ARSRESULTAT		**328 933**	**409 909**	**0**	**0**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		75 029	44 984
Forskuddsbetaling Forsikring		13 251	12 098
Kundefordringer		27 494	17 866
Erstatningsmessige skader		228 665	0
Bankinnskudd	10	568 938	452 789
Sum omløpsmidler		**913 377**	**527 737**
SUM EIENDELER		**913 377**	**527 737**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	11	104 000	0
Annen egenkapital	11	634 842	409 909
Sum egenkapital		**738 842**	**409 909**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 654	4 846
Leverandørgjeld		98 850	112 852
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		9 243	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 488	0
Periodisert gjeld		59 300	0
Avsatt Strøm		0	130
Sum kortsiktig gjeld		**174 535**	**117 828**
Sum gjeld		**174 535**	**117 828**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 377**	**527 737**

Sted:_____, dato:_____

Rasmus Kolberg Styreleder	Geir Bjarne Hansen Styremedlem	Thomas Aaserud Pedersen Styremedlem
Martin Tjærandsen Styremedlem	Kristian Gillebo Sørmo Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5020 Feriepenger	4 488	0
5050 Honorar	44 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 476	0
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	355	0
Sum	**52 319**	**0**

Selskapet har ingen fast ansatte. Det er utbetalt honorar for utførte vaktmesteroppgaver.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	0	0
5333 Avsatt styrehonorar inkl arb.giveravg.	59 300	0
Sum	**59 300**	**0**

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 01.01.23 - 01.06.24 i januar 2025. Kostnad er avsatt i regnskapet pr. 31.12.24.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	16 775	0
Sum	**16 775**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	52 000	0
6360 Renhold	112 401	118 650	120 000	124 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	9 751	40 000	40 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	20 132	0	7 700	8 086
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	20 000	0	0
6780 Heis	47 399	33 728	47 000	48 645
6780 Kontrakter diverse	11 100	0	32 000	15 000
6780 Vakthold/brannsikring	49 796	54 135	43 000	27 945
6780 Kabel-tv/internett	83 808	69 841	62 568	88 850
Sum	321 412	306 105	404 268	352 726

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	13 147
6790 Annen fremmed tjeneste	9 450	0
Sum	**9 450**	**13 147**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	49 390	32 084
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	156 469	39 926
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 368	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 759	0
Sum	**225 985**	**72 010**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	157 858	142 077
Sum	**157 858**	**142 077**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Kommunale avgifter og renovasjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	-2 194	83 226	0	117 500
7760 Eiendomsskatt	0	2 124	0	0
Sum	-2 194	85 350	225 000	117 500

Kostnadsført kommunale avgifter for 2024 viser et negativt beløp. Dette skyldes at selskapet ble fakturert for høy akonto vann og avløp i 2023. Tilgodebeløp etter avregning for 2023 er godskrevet i regnskapet for 2024. Avregning forbruk vann og avløp for 2024 blir bokført i regnskapet for 2025. Budsjettert kostnad for 2025 er basert på erfaringstall fra andre sammenlignbare boligselskap.

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	121	477
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	10 646
6900 Elektronisk kommunikasjon	367	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	931	714
7090 Annen kostnad transportmidler	4 375	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	0
7740 Øredifferanser	3	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 317	765
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 950	428
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	**9 064**	**13 099**

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	553 878	451 739
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	7 150	0
1966 Finanskonto	7 910	1 050
Sum	**568 938**	**452 789**

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

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	409 909	0
Annen egenkapital	224 933	409 909
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	104 000	0
Egenkapital pr. 31.12	**738 842**	**409 909**

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

Beløp budsjettert på posten(e) «Vedlikeholdsavsetning» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold».
De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konsept B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konsept B

Styreleder	Rasmus Kolberg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Thomas Aaserud Pedersen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Geir Bjarne Hansen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Martin Tjærandsen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Kristian Gillebo Sørmo (sign.)	29.04.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til årsmøtet i Sameiet Konsept B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: P4HO1-LQGHH-ELRC6-IJ7ZJ-WCQVK-DBAH7

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P4HO1-LQGHH-ELRG6-U7ZJ-WCQVK-DBAH7

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-06 20:38:01 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: P4HO1-LQGHH-ELRC6-U7ZJ-WCQVK-DBAH7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Budsjett varmekabler - Sameiet Konsept B

15.05.2025

Kostnadsoverslag	Areal/Mengde	Pris per enhet		Sum eks.mva		Sum inkl. mva (25%)
Sandgata + Bakgård (heller/stein)	96 m2	1400,- /m2	kr	134 400	kr	168 000
Rigg og drift	Fast	-	kr	13 000	kr	16 250
Kongens gate (asfalt)	24 m2	Estimert 2000,- /m2	kr	48 000	kr	60 000
Innkjøp varmekabler	120 m2	Estimert 500,- /m2	kr	60 000	kr	75 000
Totale kostnader			**kr**	**255 400**	**kr**	**319 250**

Finansieringsforslag	Antall/Andel	Beløp per enhet			Sum (NOK)	
Næringsmegler	1	kr	30 000,00	-	kr	30 000
Seksjonseiere	64	kr	2 000,00	-	kr	128 000
Dronningens gate 14	1	kr	30 000,00	-	kr	30 000
Fellesskassen	1	kr	131 250,00	-	kr	131 250
Totalt:					**kr**	**319 250**

Finansieringsforslag 2	Antall/Andel	Beløp per enhet			Sum (NOK)	
Næringsmegler	1	kr	30 000,00	-	kr	30 000
Seksjonseiere	64	kr	1 000,00	-	kr	64 000
Dronningens gate 14	1	kr	30 000,00	-	kr	30 000
Fellesskassen	1	kr	131 250,00	-	kr	195 250
Totalt:					**kr**	**319 250**

Finansieringsforslag 3	Antall/Andel	Beløp per enhet			Sum (NOK)	
Seksjonseiere	64	kr	-	-	kr	-
Dronningens gate 14	1	kr	30 000,00	-	kr	30 000
Fellesskassen	1	kr	289 250,00	-	kr	289 250
Totalt:					**kr**	**319 250**

Prosjektbeskrivelse:
Prosjektet omfatter forarbeid og etterarbeid knyttet til nedlegging av varmekabler:
Langs bygget i Sandgata + bakgård (96 m², estimat)
I Kongens gate (24 m2, estimat).

Budsjettet forutsetter at vi legger varmekablene selv.

Norsk Revegetering tar bort hellene, fjerner settesand, ca 3 cm for legging av kabler, reetablerer settesand og heller. Steinen kjøres ikke bort, men stables opp på fortauet.
Storgatesteinen som er etablert på fortauet er støpt fast, storgatesteinen og betong meisles løs og fjernes. Den erstattes med splittstein. Som settes og fuges med sand.

Dette gjelder kun storgatesteinen som ligger på tvers mellom 1 rekker (som står mot vegg) og 2 rekker (som går på langs av bygget ca 120 cm fra vegg) Storgatesteinen som går på langs av bygget røres ikke.

Da vil bredden som varmekablene blir lagt på, være ca 105 cm. Dette gjelder Sandgata.

I bakgården ser vi på plassering av kabler og blir enige med Norsk Revegetering om plassen.

Sameiet /v Styret ordner med Varslingsplan og Arbeidstillatelse fra kommunen. Norsk Revegetering har materiell for avsperring og skilt for skilting.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konsept B mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Møterom hos Ørbn, inngang ved siden av Hundholmen Brygghus i Sjøgata.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Rasmus Kolberg.
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Dagfinn Magne Lind

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 10
Stemmeberettigede tilstede: 18
Totalt antall stemmeberettigede: ***18 (10.326) 32,16 % representert.***

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 75.000

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 75.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024/25

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Rasmus stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Gjenvalg av styreleder Rasmus Kolberg for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Martin Tjærandsen, Kristian Sørmo og Geir Bjarne Hansen er på valg.
- Geir Bjarne og Martin stiller på gjenvalg for 2 nye år.

Det er kommet inn forslag på kandidater til styret: Karina Lundeng.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Gjenvalg av styremedlem Geir Bjarne Hansen for 2 år.
Gjenvalg av styremedlem Martin Tjærandsen for 2 år.
Nytt styremedlem Karina Lundeng for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Frode Andresen og Karoline Barne er på valg.

- Frode stiller på gjenvalg som varamedlem for 2 nye år.
- Ivar Skonseng stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Frode Andresen gjenvelges som varamedlem for 2 år.
Ivar Skonseng velges som varamedlem for 2 år.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Rasmus Kolberg, 2025, 2 år.
Styremedlem: Thomas Aaserud Pedersen, 2024, 2 år.
Styremedlem: Martin Tjærandsen, 2025, 2 år.
Styremedlem: Geir Bjarne Hansen, 2025, 2 år
Styremedlem: Karina Lundeng, 2025, 2 år.

Varamedlem: Frode Andresen, 2025, 2 år.
Varamedlem: Ivar Skonseng, 2025, 2 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra seksjonseier - Arealene utendørs - vinterstid

Uteareralene synes jeg er utfordrende vinterstid pga is.
Ei utfordring som er blitt ytterligere forsterket etter at kast av avfall er flyttet utendørs.
Før tidligere søppelrom ble stengt var døren ut mot Kongens gate en mulighet som både beboere og besøkende kunne benytte som en trygg og forsvarlig måte i de værste perioder med is.
Når denne muligheten ikke er tilgjengelig lengre tenker jeg tiden er moden for å tenke nytt mtp sikkerhet for både beboere og besøkende. Slik situasjonen er i dag fremstår ikke bygget særlig brukervennlig vinterstid.
Jeg lurer også på sameiets ansvar ved en eventuell ulykke eller dødsfall ved fall, både i bakgården og Sandgata.

Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Foreslår å legge en sti med varmekabler fra hoveddøren opp mot Kongens gate og ut fra garasjen ned mot Dronningen gate. Stien trenger ikke være bredere enn 1 meter, kanskje bare 0.70 m holder.
En liten benk ved hoveddøren for å kle på seg brodder utendørs.

Styrets innstilling:
Flere seksjonseiere har ytret ønske om å legge ned fortausvarme.
Styret har innhentet pris på å ta opp brostein på fortau og i bakgården.
Styret har mottatt pris på ca. 250.000,- eks. mva.

Vedtak:

Saken forkastes.

Årsmøtet reflekterte over saken, og flere var skeptiske for at driftskostnaden ville bli for høy ved installasjon av varmekabler.
Årsmøtet gir styret tillitt til å finne alternative løsninger som kan løse snø- og is problematikken i sameiet.

5.2 Orienteringssak - Parkering av el-sparkesykkel

Parkering i bakgården med el sparkesykler er ikke tillatt.
Orienteres om på årsmøtet.

Vedtak:

Tas til orientering.

5.3 Orienteringssak - Omdisponering av felles arealer.

- Deler av søppel rom er omdisponert til sykkel rom iht. byggesak.
- Innerste del av søppelrom er omdisponert til lager for styre/sameiet. Verktøy el. Ligende for felles arealer.
- Gammelt sykkelrom i oppgang B, omdisponeres til møterom for styret.

Vedtak:

Tas til orientering.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 18.10

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Konsept B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Dagfinn Magne Lind (sign.)	26.05.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Konsept B

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 Konsept B vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak 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.

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 5.084
Blankt: 0
For: 5.084

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 5.084
Blankt: 259
For: 4.825

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 5.084
Blankt: 0
For: 5.084

Vedtak:

Styreleder Rasmus Kolberg valgt til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 5.084
Blankt: 259
For: 4.825
Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 5.084 (stemmebrøk)

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 Konsept B vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtak:
Avstemming:

Totalt antall stemmer: 5.084
Blankt: 0
For: 5.084
Mot: 0

Vedtak:

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:
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Konsept B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Rasmus Kolberg (sign.)	14.12.2025

bodø KOMMUNE

Byggesak

GNIST ARKITEKTER AS
Eirik Tollåli
Sjøgata 5
8006 BODØ

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

Ferdigattest

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

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

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

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

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Kvartal 25 Bodø as Postboks 205 8001 Bodø

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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



Materialbeskrivelse - Fasader

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

Dennis tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett av åndsverk m.v. Ingen deler og ide ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER

Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 406 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

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

TEGNING
Fasade øst

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

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AF300	



Materialbeskrivelse - Fasader

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



Dennis tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk m.v. Ingen del av den ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST
ARKITEKTER
Adresse Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel +47 406 16 900
E-post post@gnistark.no
www gnistark.no

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

TEGNING
Fasade vest

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

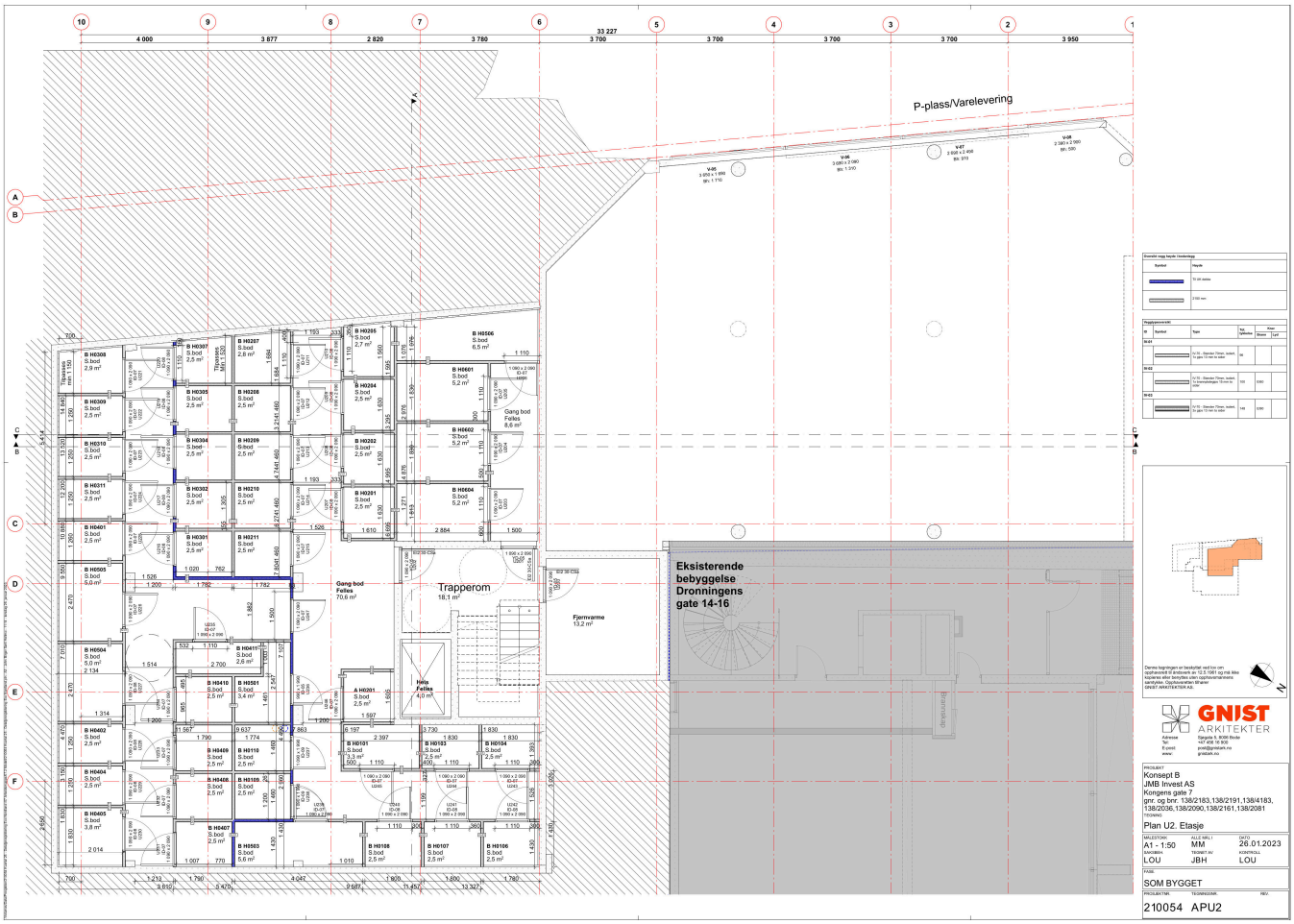
FASE
SOM BYGGET

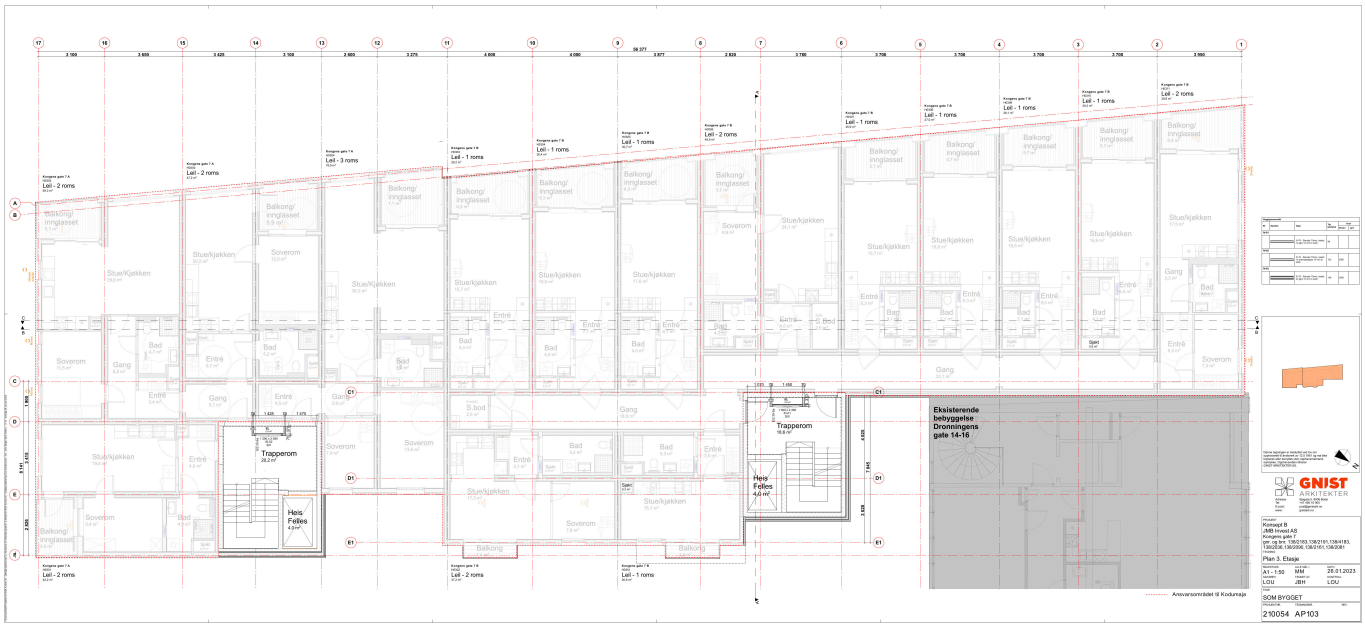
PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REV.
210054	AF301	

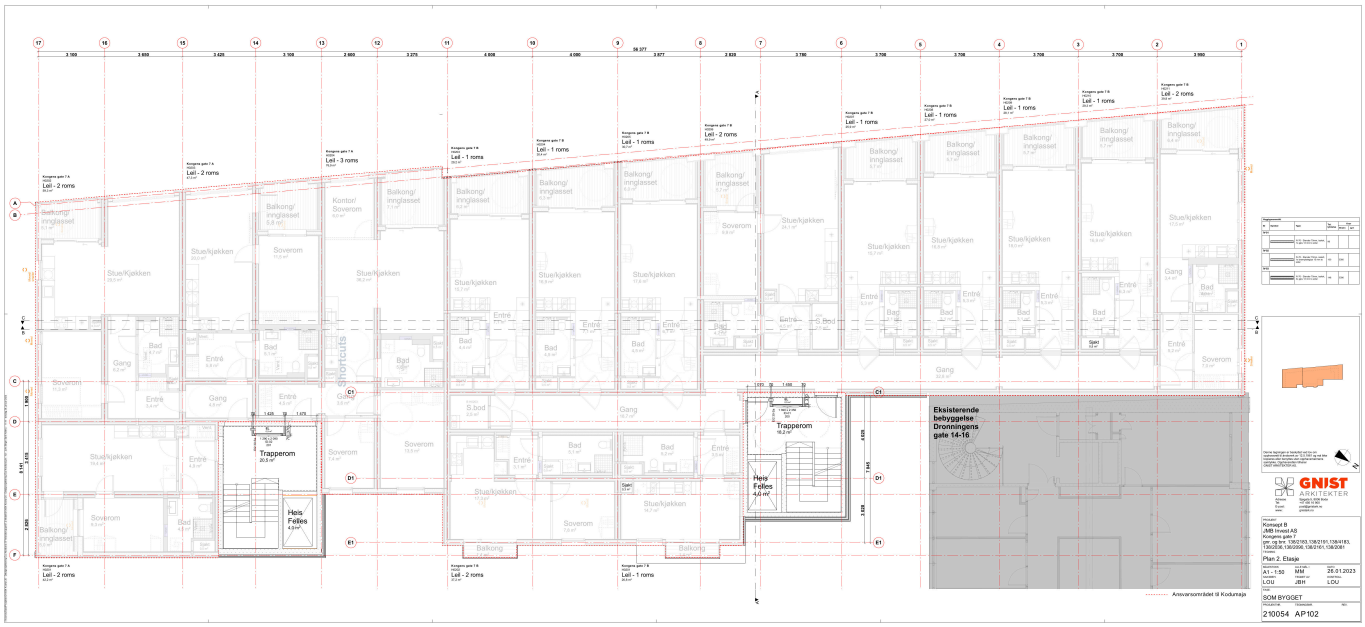
Ansvarsområdet til Kodumaja

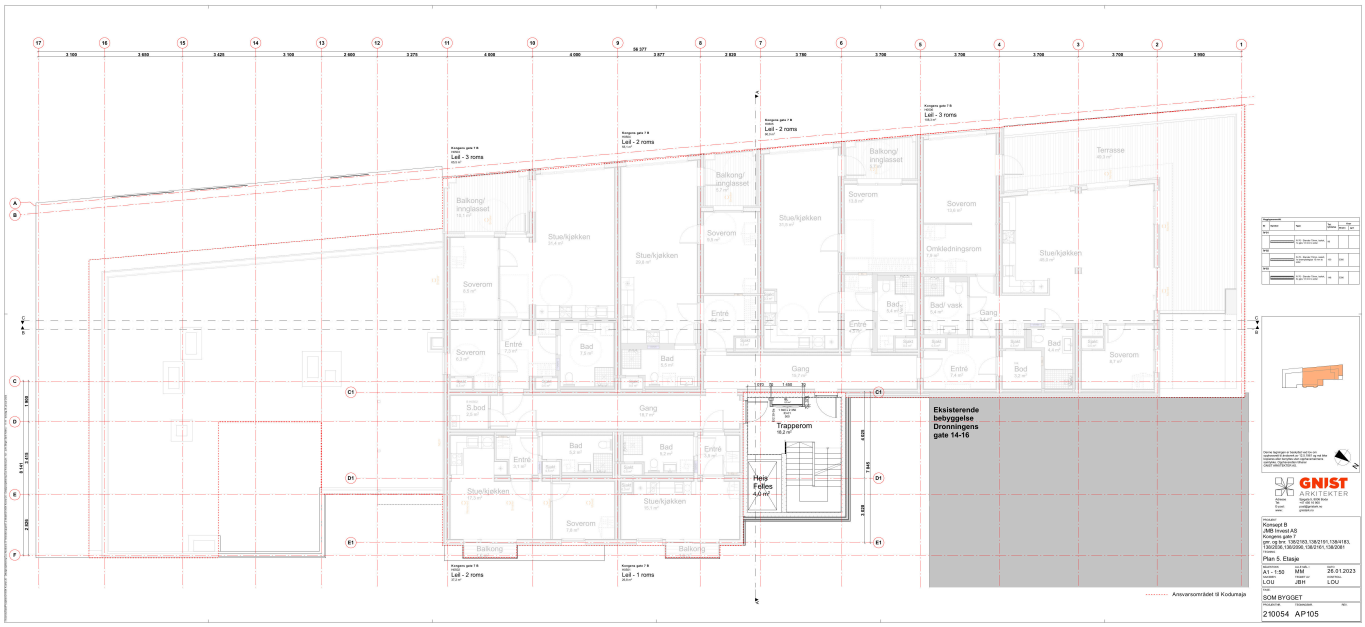
Kun fasadeplater er ansvarsområdet til Kodumaja

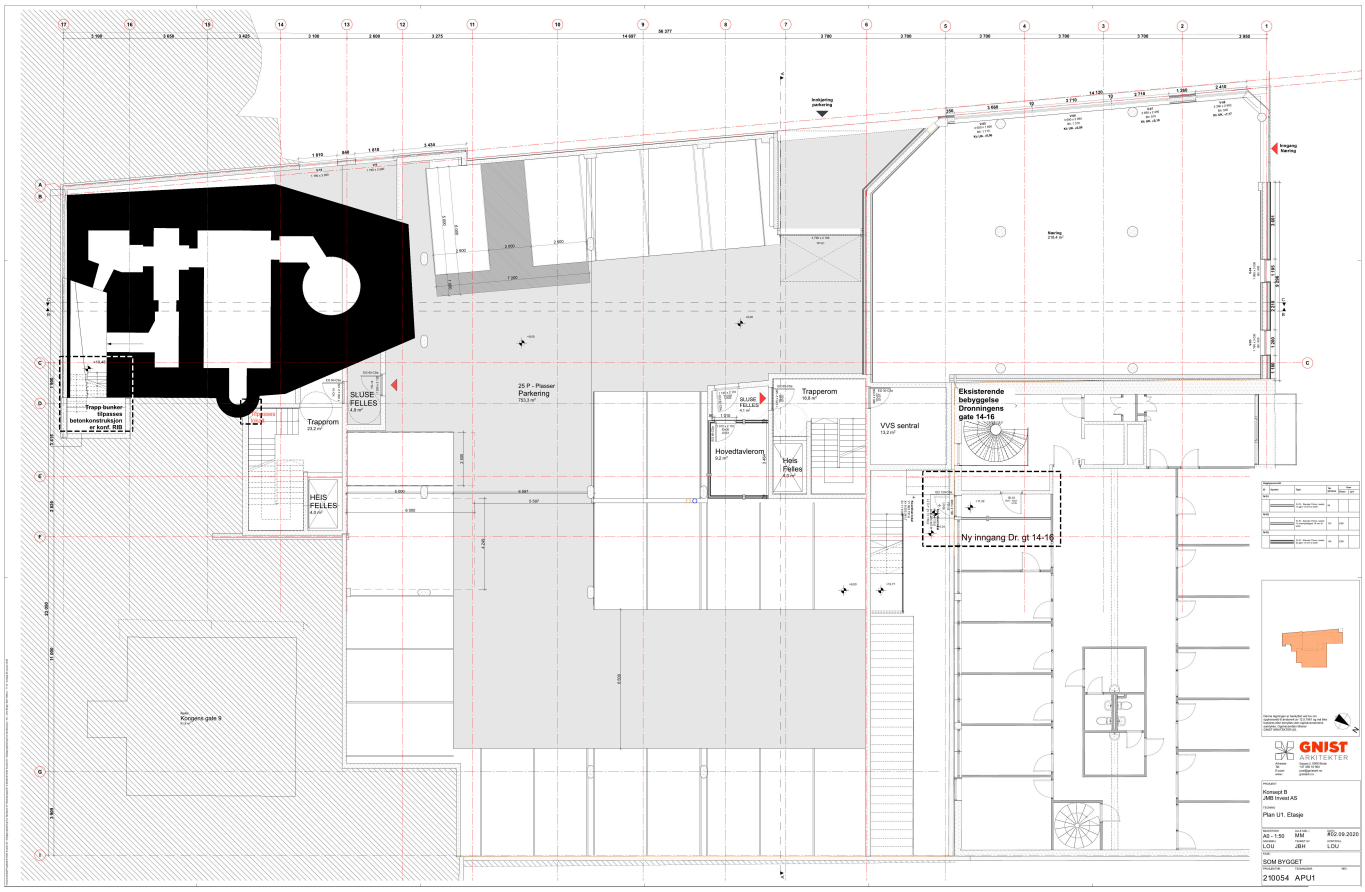

Materialbeskrivelse - Fasader
Farger tegning
Material beskrivelse
Mørk Betong
Cembrit P050 Classic
SV 10003 Oak brown
SV 10004 Oak light
Dark green
Cembrit Solid S676
Mot gate
Cembrit P070 Classic
Eksisterende
Gjennomsnittlig terreng Nord
Fasade Sør
Fasade Nord
Ansvarsområdet til Kodumaja
Kun fasadeplater er ansvarsområdet til Kodumaja
GNIST
ARKITEKTER
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183,
138/2036,138/2090,138/2161,138/2081
TEGNING
Fasader nord og sør
A1 - 1:100
MM
26.01.2023
LOU
JBH
LOU
SOM BYGGET
210054 AF302

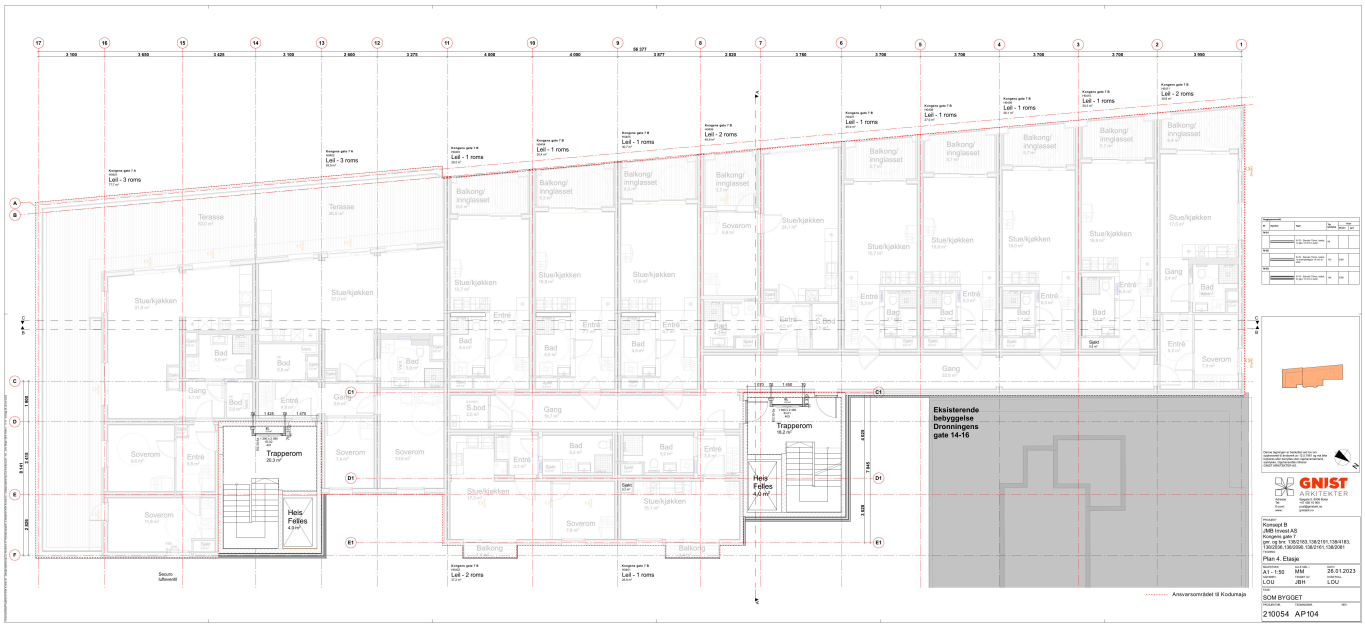

P-plass/Varelevering
Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Trapperom
18,1 m²
Gang-bod Felles
70,6 m²
Gang bod Felles
8,6 m²
Fjernvarme
13,2 m²
Heis Felles
4,0 m²
Rampe
Trappe ned 1:10
Trappe opp 1:10
Dimensjoner i mm
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens skriftlige samtykke til andre formål
GNIST ARKITEKTER AS
GNIST
ARKITEKTER
Adresse: Sjøgata 9, 9090 Skulle
Tel: +47 456 18 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081
TEGNING
Plan U2. Etasje
MÅLESTOKK A1 - 1:50
TEGNET MM
DATO 26.01.2023
KONTROLL LOU
SAKSBEH. LOU
FASE
SOM BYGGET
PROSJEKT NR. 210054
TEGNINGSNR. APU2
REV.

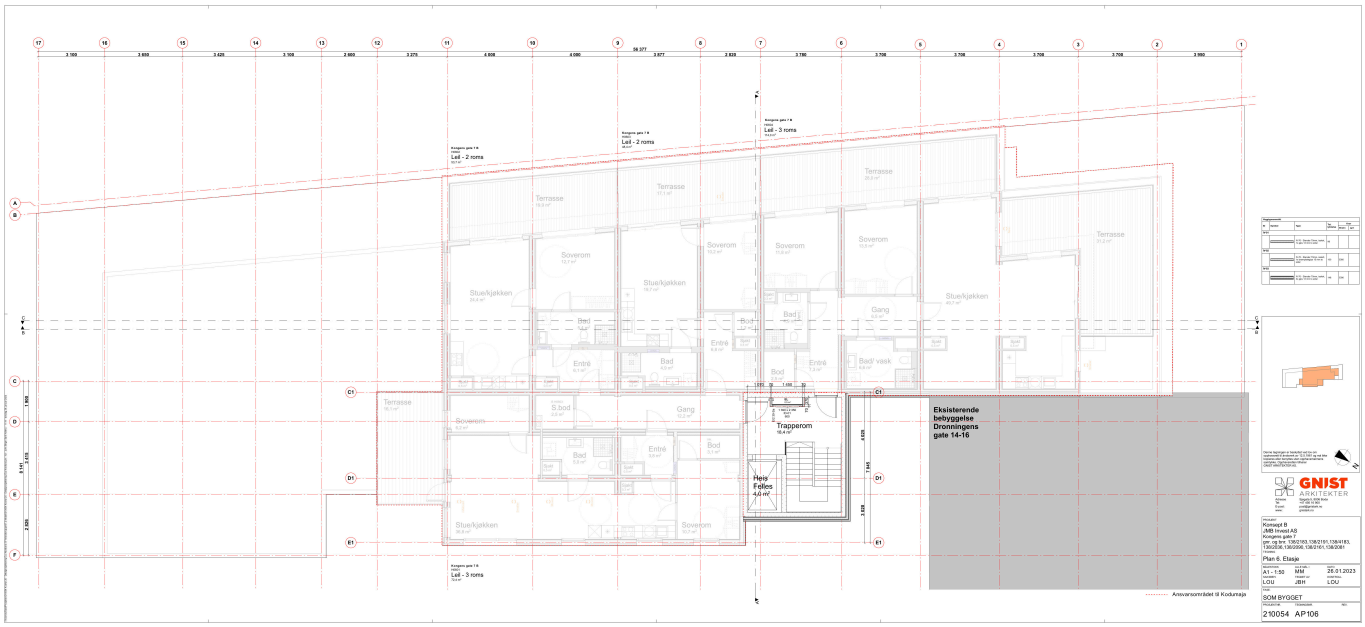

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Ansvarsområdet til Kodumaja
Trapperom 26,2 m²
Heis Felles 4,9 m²
Trapperom 18,8 m²
Heis Felles 4,6 m²
GNIST ARKITEKTER
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
Gnr./bnr.: 109/2103,109/2191,109/4183,130/258,130/2056,130/2161,130/2061
Plan 3. Etasje
A1 – 1:50
NM
26.01.2023
LOU
JBH
LOU
SOM BYGGET
210054 AP103

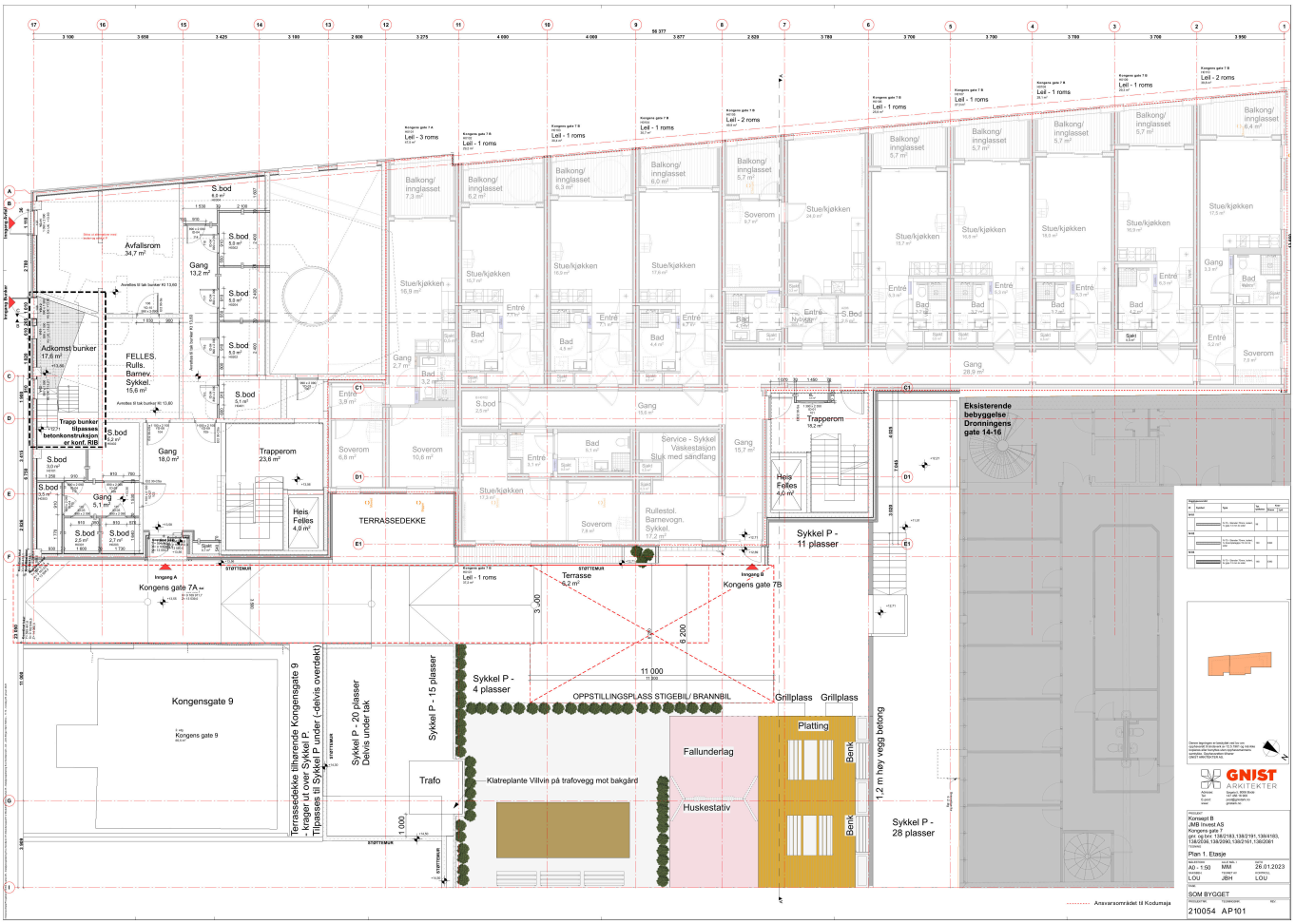

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Ansvarsområdet til Kodumaja
Trapperom 20,5 m²
Heis Felles 4,3 m²
Trapperom 18,2 m²
Heis Felles 4,6 m²
Snarveien
GNIST ARKITEKTER
Kvinesgt 8
0183 Oslo
Norge
post@gnist.no
www.gnist.no
Prosjekt
Kvinesgt 8
JMB Invest AS
Kvinesgt 8
Gnr./bnr. 1/90/2103,1/90/2191,1/84/4183,1/90/2536,1/90/2556,1/90/2161,1/90/2061
Tittel
Plan 2. Etasje
A1 – 1:50
LOU
NM
JBH
26.01.2023
LOU
Fase
SOM BYGGET
Prosjektnr.
210054
Dokumentnr.
AP102
Rev.

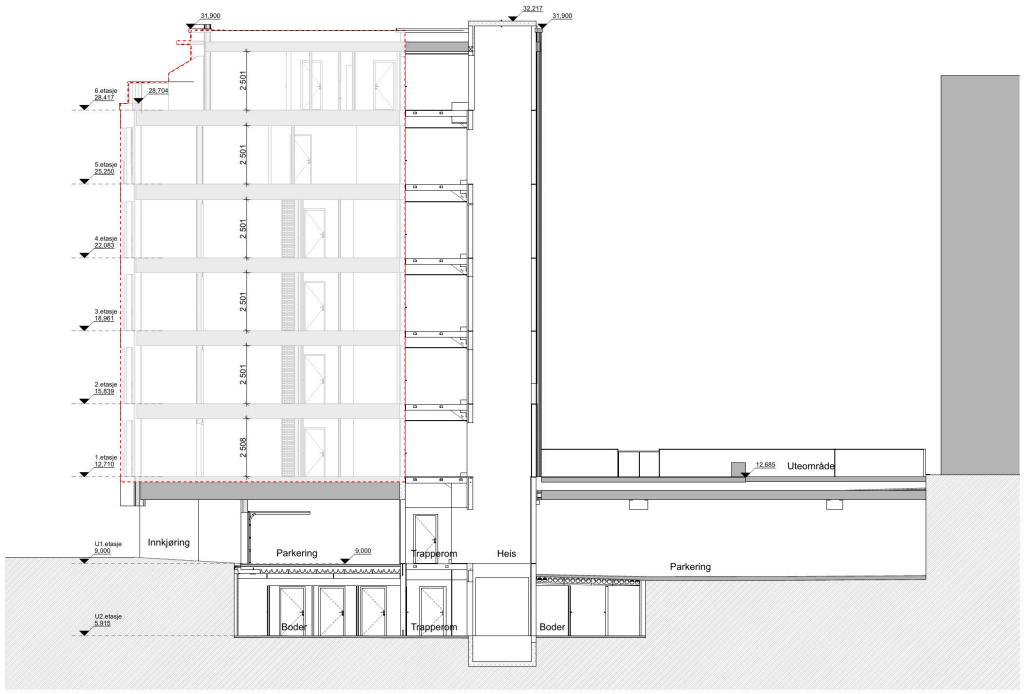

Kongens gate 7 B
Leil. - 3 roms
Kongens gate 7 A
Leil. - 2 roms
Kongens gate 7 A
Leil. - 3 roms
Kongens gate 7 B
Leil. - 2 roms
Kongens gate 7 B
Leil. - 1 roms
Balkong/ innglasset
Stue/kjøkken
Soverom
Entré
Bad
Gang
Trapperom
Heis Felles 4,0 m²
Terrasse
Omkledningsrom
Bad/ vask
S.bod
Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Ansvarsområdet til Kodumaja
GNIST ARKITEKTER
Prosjekt
Kongsgt 8
„NB Invest AS
Kongens gate 7 B
Gnr. 109/2103, 109/2191, 109/4183, 109/2536, 109/2556, 109/2161, 109/2081
Plan
Plan 5. Etasje
A1 – 1:50
NM
26.01.2023
LOU
JBH
LOU
SOM BYGGET
210054 AP105


Trapp bunker
Utgangen
betongkonstruksjon
er kopl. RØR
Trapprom
SLUSE
FELLES
HEIS
FELLES
25 P - Plasser
Parkering
Hovedtavlerom
SLUSE
FELLES
Trapperom
VVS sentral
Heis
Felles
Eksisterende
bebyggelse
Dronningens
gate 14-16
Ny inngang Dr. gt 14-16
Næring
Inngang
Næring
Innkjøring
parkering
Kongens gate 9
GNIST
ARKITEKTER
Konsept B
JMB Invest AS
Plan U1, Etasje
A0 - 1:50
LOU
JØH
SOM BYGGET
210054 APU1

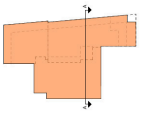

Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Trapperom 20,3 m²
Heis Felles 4,9 m²
Trapperom 18,2 m²
Heis Felles 4,6 m²
Ansvarsområdet til Kodumaja
GNIST ARKITEKTER
Prosjekt
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7 B
Gnr. 117/2103, 138/2191, 138/4183, 138/2536, 138/2556, 138/2161, 138/2081
Tittel
Plan 4. Etasje
A1 – 1:50
LOU
NM
JBH
26.01.2023
LOU
SOM BYGGET
210054 AP104


Leil. – 2 roms
Leil. – 2 roms
Leil. – 3 roms
Leil. – 3 roms
Terrasse
Soverom
Stue/kjøkken
Entré
Bad
Bod
Gang
Bad/ vask
Trapperom
Heis
Felles
4.0 m²
Eksisterende
bebyggelse
Dronningens
gate 14-16
Ansvarsområdet til Kodumaja
GNIST
ARKITEKTER
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gt. 14-16
Gnr. 109/2103, 109/2191, 109/4183,
130/206, 130/2056, 130/2191, 130/2261
Plan 6. Etasje
A1 – 1:50
NM
26.01.2023
LOU
JBH
LOU
SOM BYGGET
210054 AP106


Kongens gate 7A
Kongens gate 7B
Kongensgate 9
Eksisterende bebyggelse Dronningens gate 14-16
Terrassedekke tilhørende Kongensgate 9 - kragar ut over Sykkel P. Tilpasses til Sykkel P under (-delvis overdekt)
Sykkel P - 15 plasser
Sykkel P - 20 plasser Delvis under tak
Sykkel P - 4 plasser
Sykkel P - 11 plasser
Sykkel P - 28 plasser
OPPSTILLINGSPLASS STIGEBIL/ BRANNBIL
TERRASSEDEKKE
Terrasse
Trafo
Klatreplante Vilvin på trafovegg mot bakgård
Fallunderlag
Huskestativ
Platting
Bank
Grillplass
1,2 m høy vegg betong
Trapp bunker tilpasses betonkonstruksjon ø kont. RIB
Adkomst bunker
FELLES. Rulls. Barnev. Sykkel.
Avfallsrom
Trapperom
Heis Felles
Ansvarsområdet til Kodumaja



Ansvarsområdet til Kodumaja



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

N

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

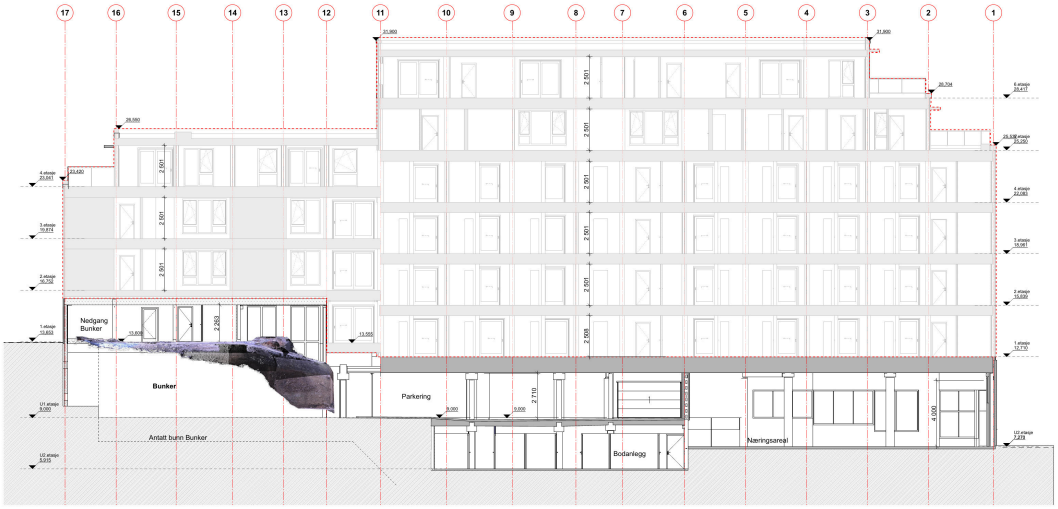
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Snitt A

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

FASE:
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
210054	AS201	



Dennis tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk m.v. Det er ikke tillatt å kopiere eller benytte uten tillatelse fra GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER

Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 406 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

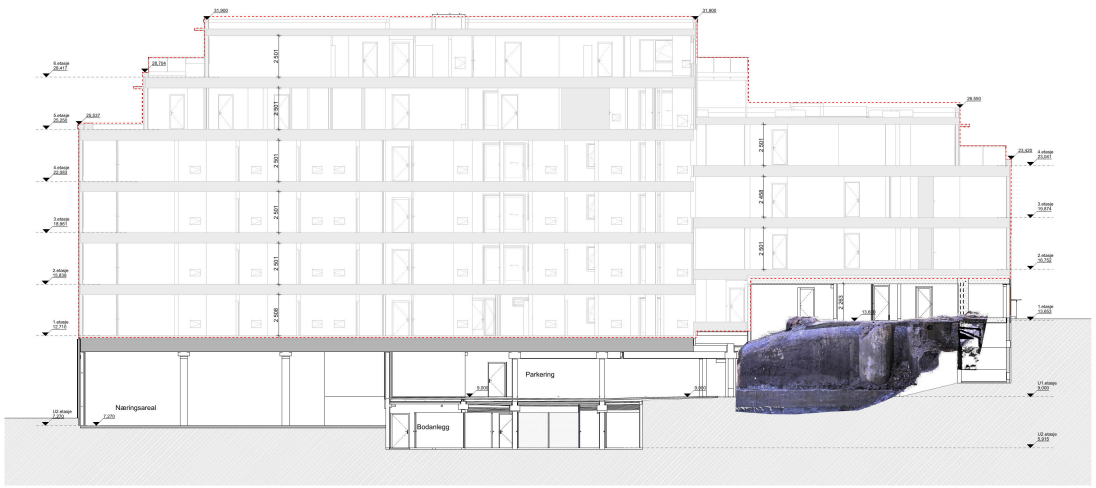
PROSJEKT
Konsept B
JMB Invest AS
Kongens gate 7
gnr. og bnr. 138/2183,138/2191,138/4183, 138/2036,138/2090,138/2161,138/2081

TEGNING
Snitt B

MILESTEIN	ALLE MÅL I	DATO
A1 - 1:100	MM	26.01.2023
TEGNER	TEGNET AV	KONTROLL
LOU	JBH	LOU

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR	TEGNINGSNUMMER	REV.
210054	AS202	



Dennis tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk m.v. Ingen deler av den ikke kopieres eller benyttes uten tilgrunnet skriftlig samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.

GNIST ARKITEKTER

Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 406 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no

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

TEGNING
Snitt C

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

FASE
SOM BYGGET

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
210054	AS203	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 256,64 kr
Eiendomsskatt	3 333,75 kr
Vann	1 069,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 494 000,00 kr
Skatt	4 183,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 13.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2036.0.10

Adresse: Kongens Gate 7 B, H0109

Eierkontakt: Sjong Per Øyvind

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 13.05.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000049914017 kr 1 155,14

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8sen0121543842	6982	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2804

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kongens gate 7B, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 3 054 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	2019013 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019013)
Navn	Kvartal 25 Vestre del. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13567/1804_2019013_Rp_Kvartal%2025_planbest_20201029.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF
	Delareal 280 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT
	Delareal 1 258 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BKB1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

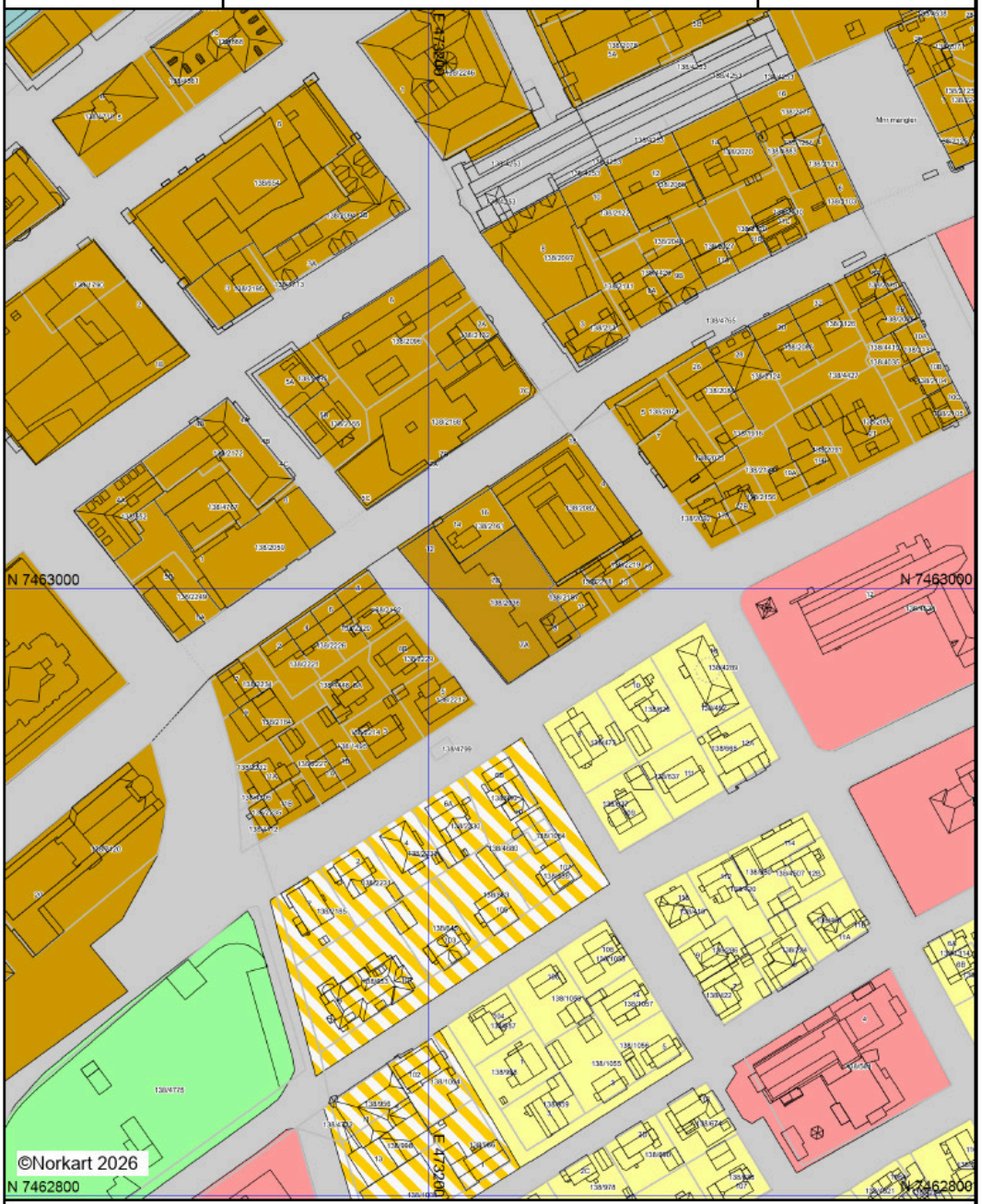
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2036/0/10
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

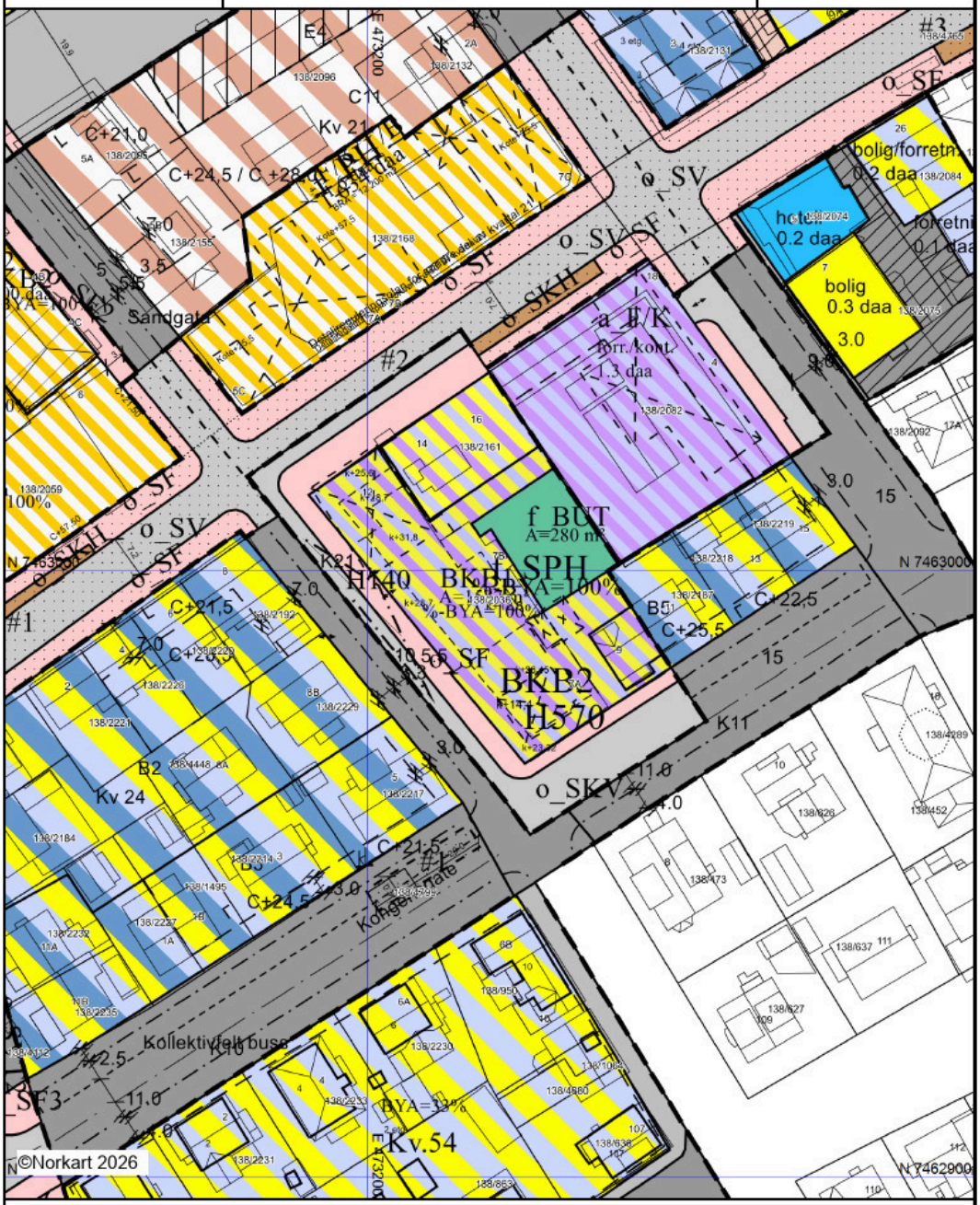
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2036/0/10
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

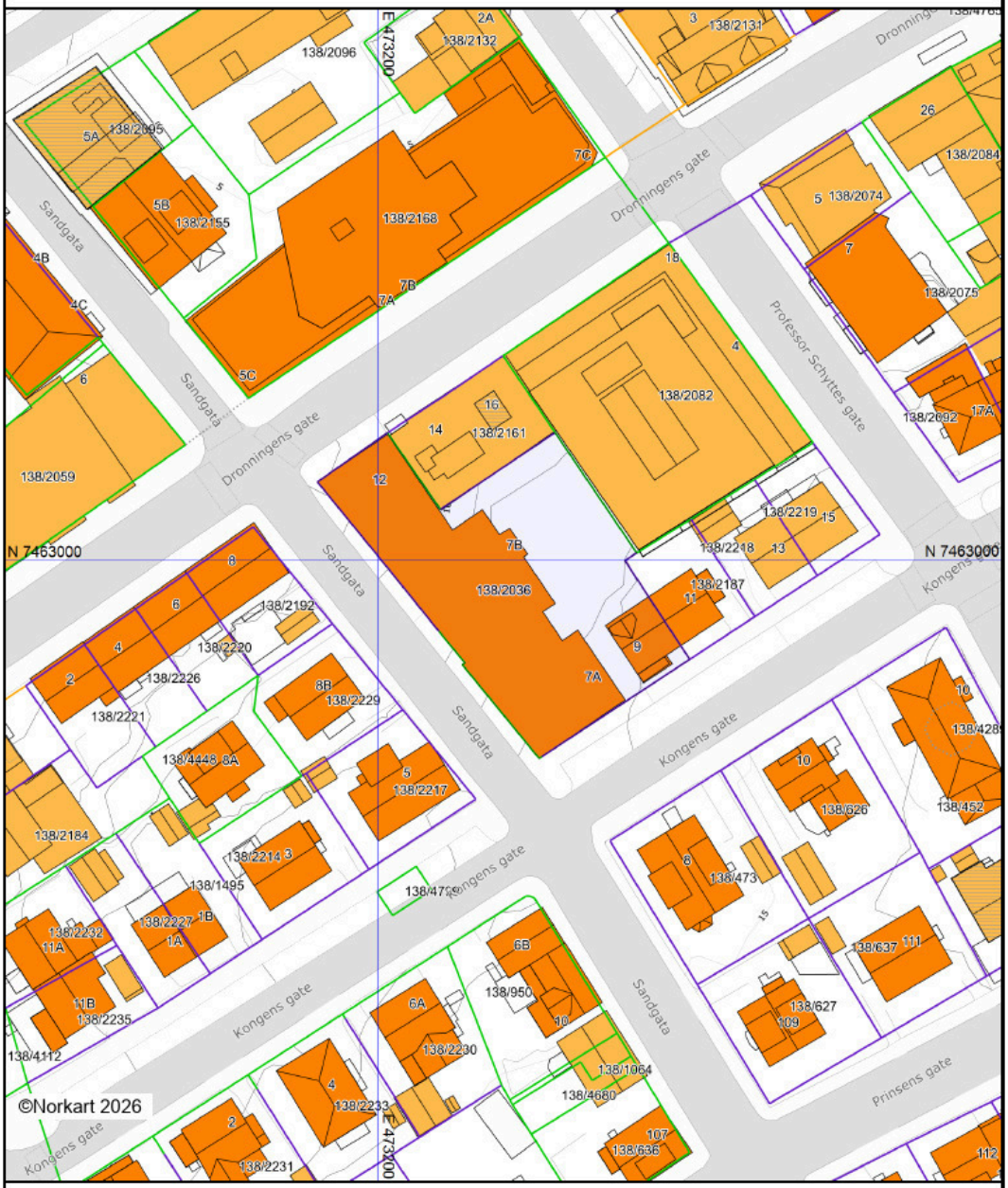
Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 138/2036/0/10
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

Bodø kommune

Ledningskart

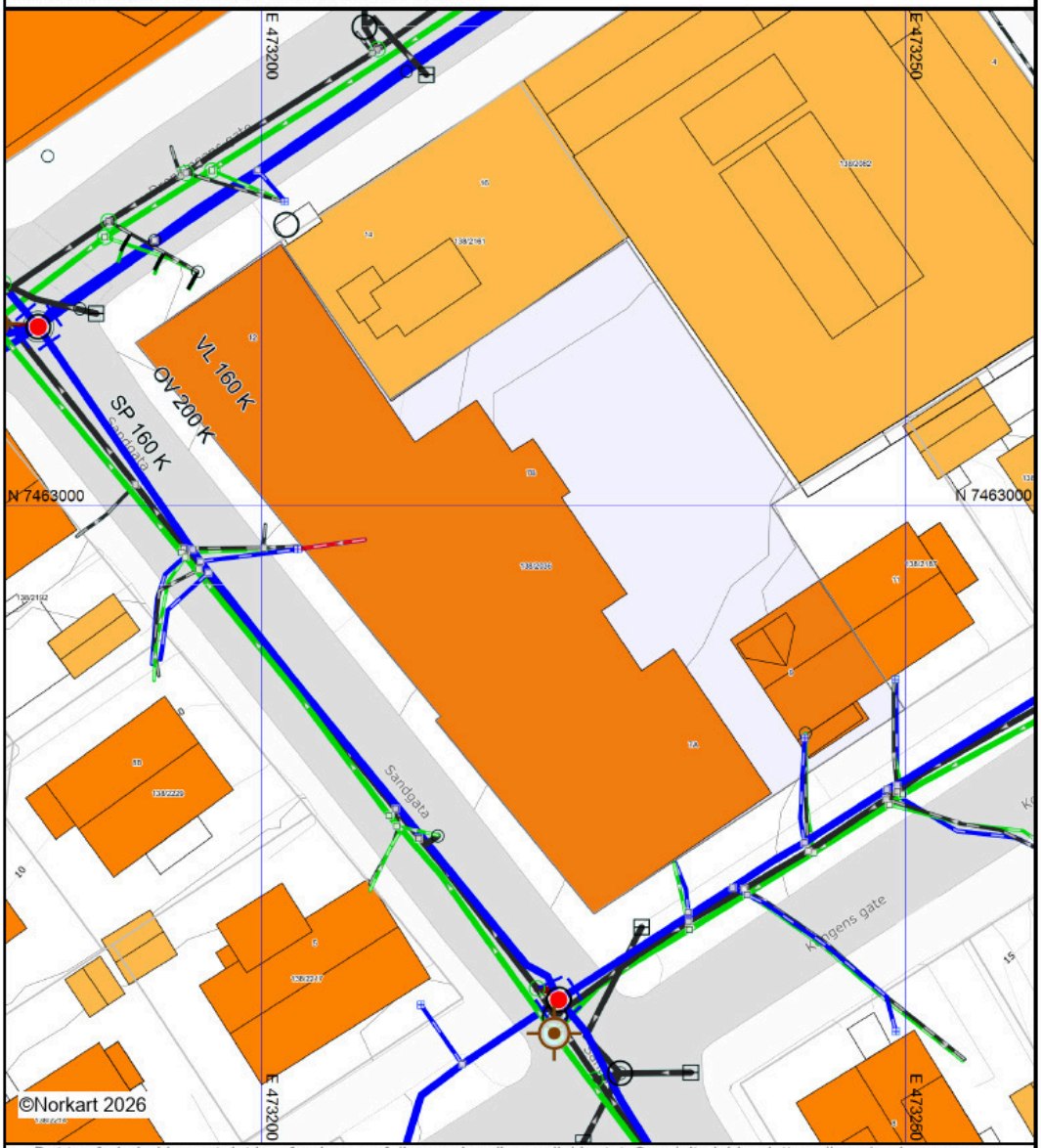
Eiendom: 138/2036/0/10
Adresse: Kongens gate 7B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

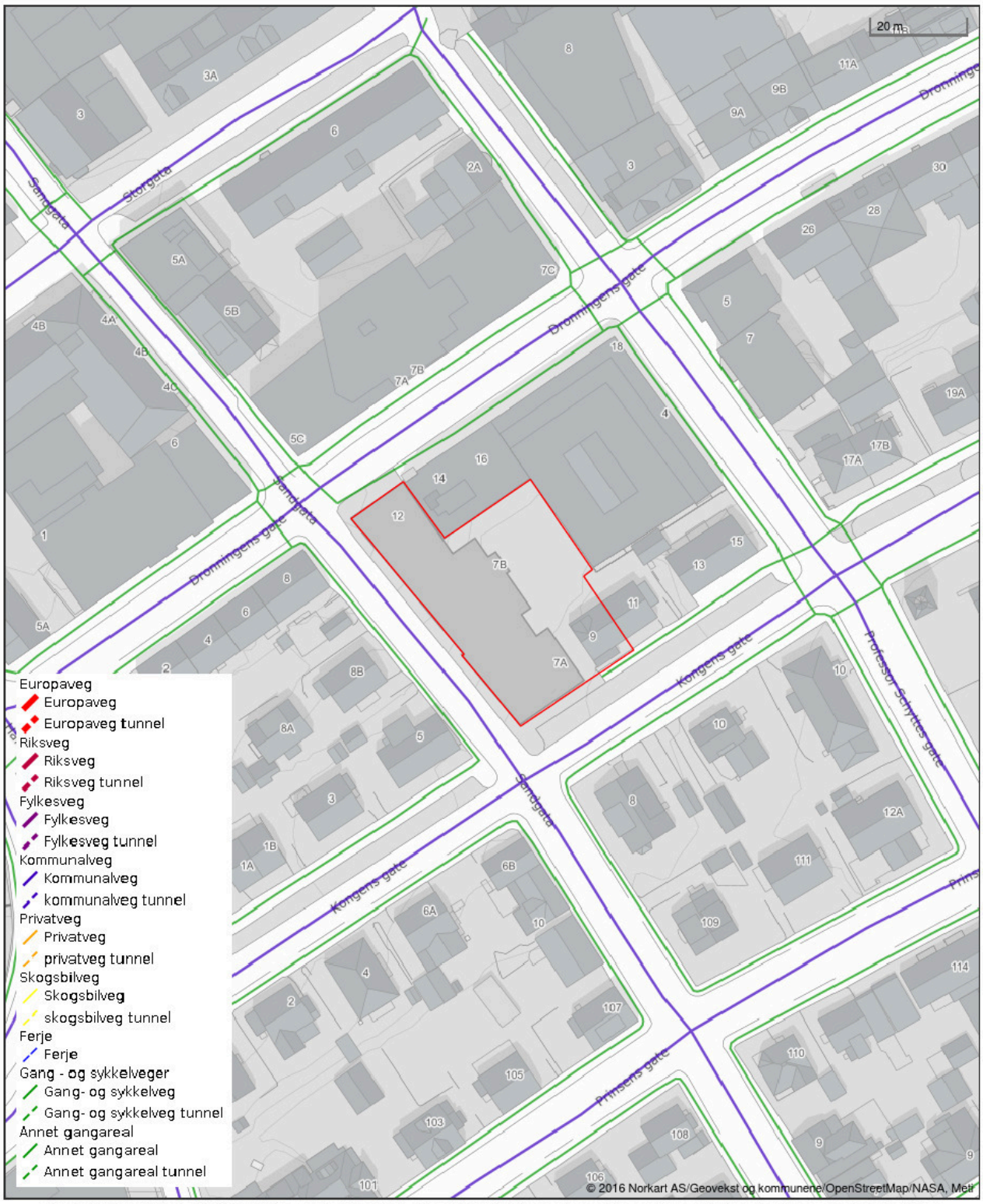
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

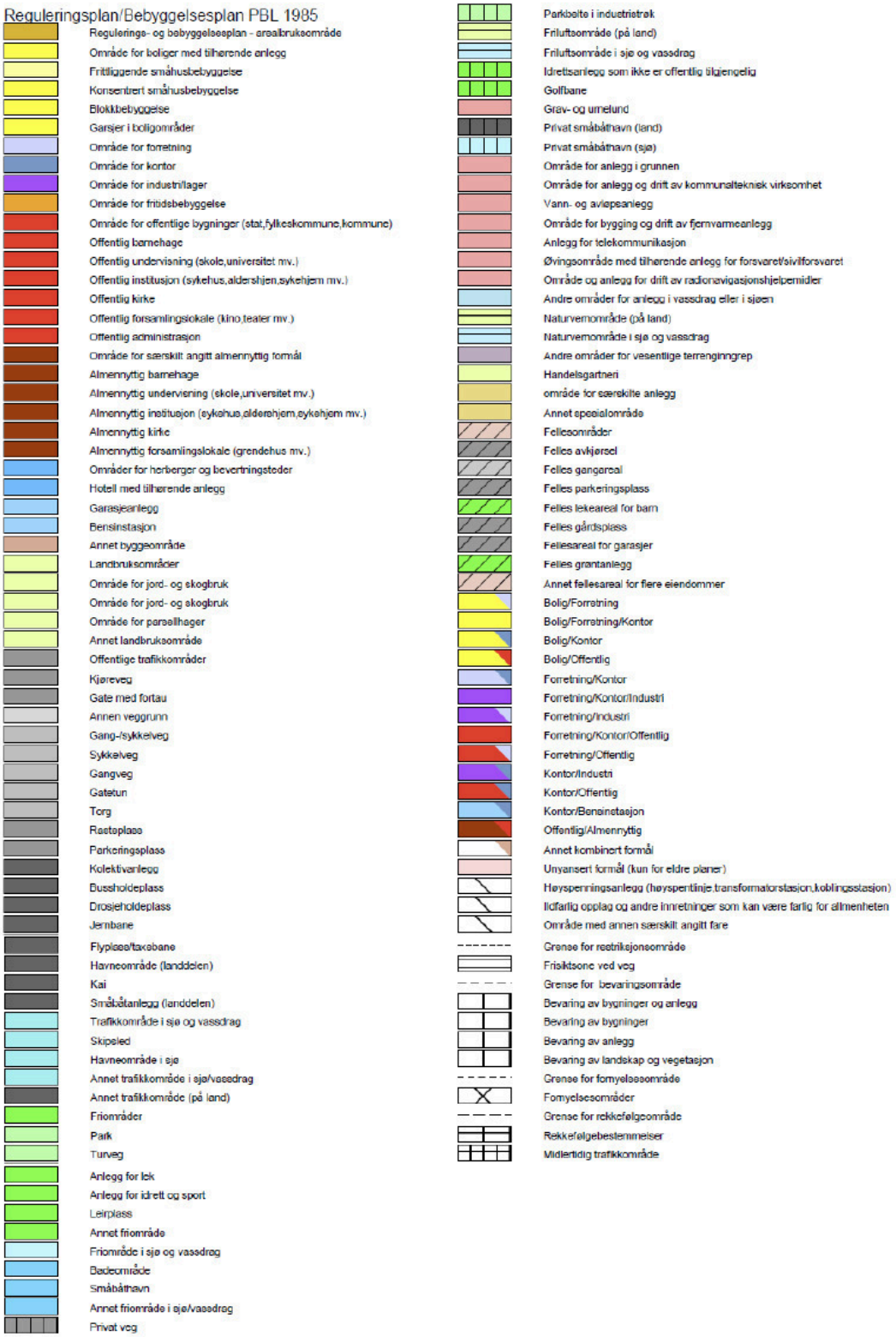
Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2036//

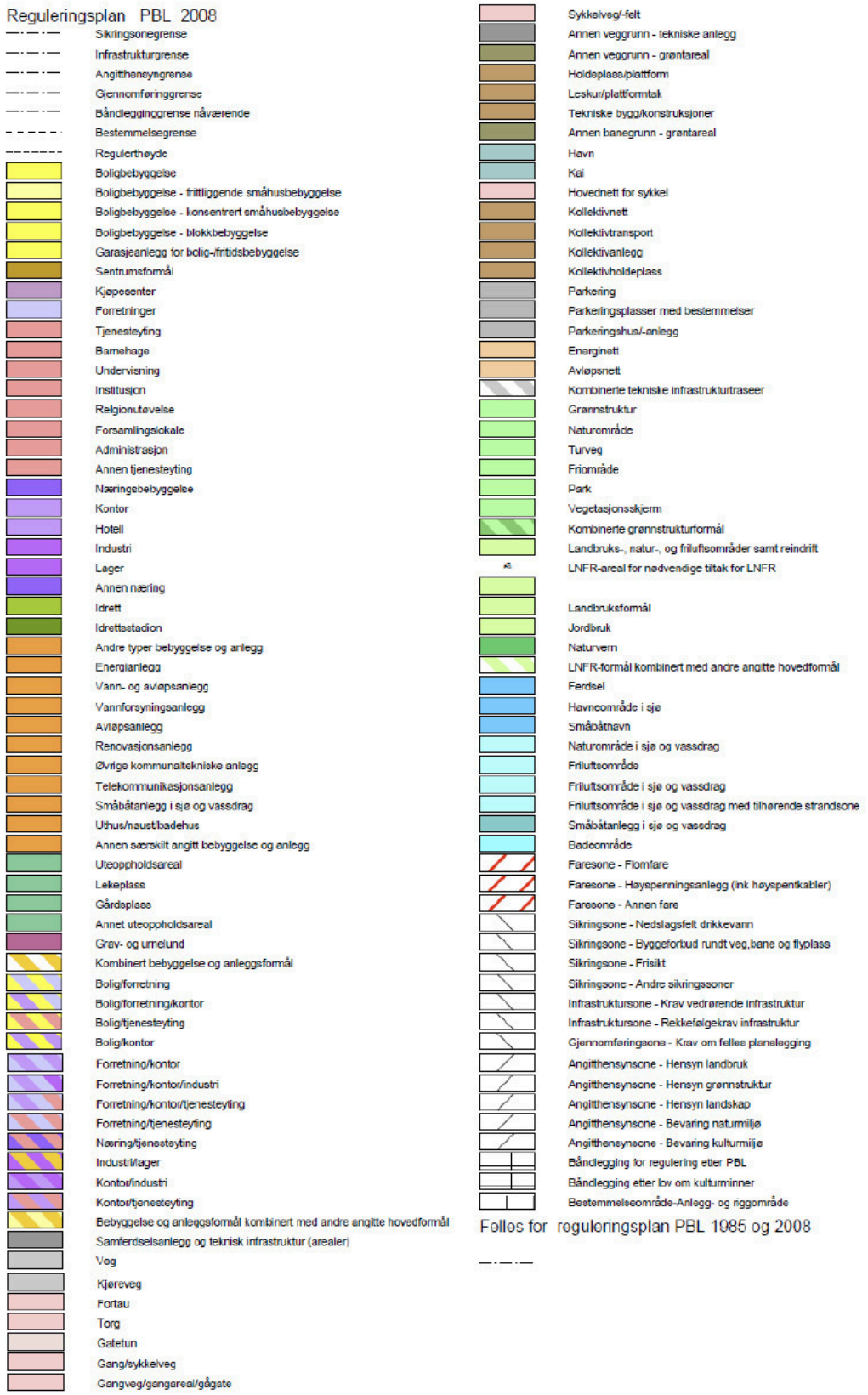


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	293/32344	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	02.12.2022 06.12.2022	2022/562	Tinglyst 12.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0109	138/2036/0/10	38	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 7 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	5157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	286
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5443
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5416
Har heis	Nei	BTA Annet	454
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5870
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	966
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.07.2021	09.09.2021	2021/2816-9
Igangsettingstillatelse	13.09.2021	05.12.2022	2021/2816-16
Midlertidig brukstillatelse	20.02.2023	21.02.2023	2021/2816-67
Ferdigattest	27.10.2023	01.11.2023	2021/2816-72

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7B	H0109	138/2036/0/10	38	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2036

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

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

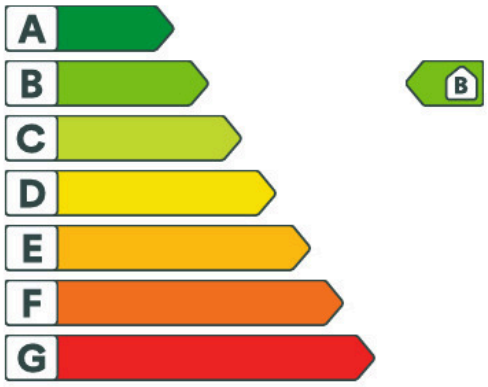
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463009.83	473228.1		Ja	1541.1	

enova

Energiattest



Adresse **Kongens gate 7B, 8006 BODØ**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297748**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300928354**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **2036**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0109**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **116,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **3 542 kWh**



Kongens gate 7B, 8006 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kongens gate 7B, 8006 BODØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

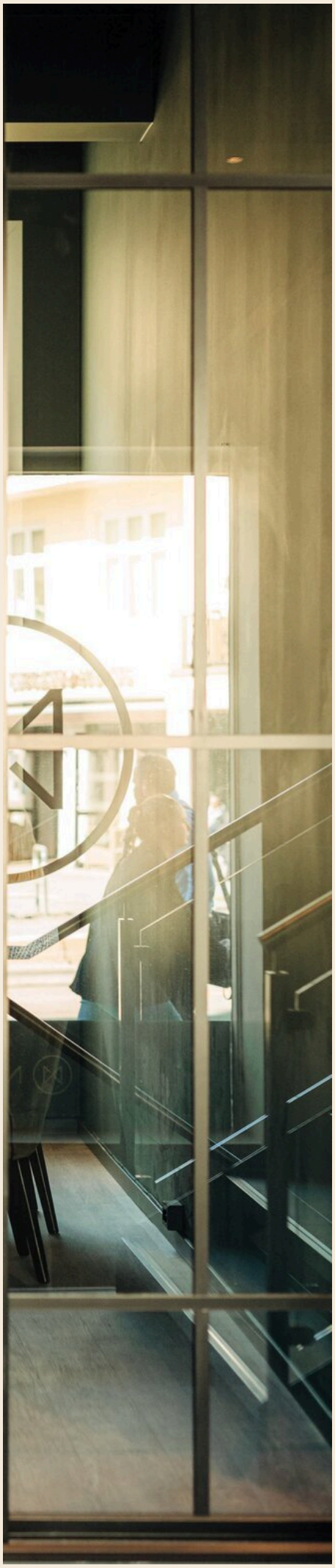
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongens gate 7B 8006 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 2036, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thore Sandvik

Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
t.sandvik@nordvikbolig.no
902 32 999