



aktiv.

Sandgata 4A, 8006 BODØ

**Midt i byen - Vi snakker moderne studioleilighet i hjertet av Bodø. Praktiske løsninger. Nyt byens muligheter og bo der**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Johnny Sivertsen

**Mobil** 996 46 718

**E-post** johnny.sivertsen@aktiv.no

### Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 57 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 307 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 320,-  
**Selger:** Miriam Pedersen Eeg  
Andreas Aanonsen Eeg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 22/25 kvm  
**Tomtstr.:** 783.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 2172  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1804250006

# Midt i byen - Vi snakker moderne studioleilighet i hjertet av Bodø. Praktiske løsninger

Velkommen til Sandgata 4A - En lys og moderne studioleilighet midt i Bodø sentrum presentert av Aktiv Eiendomsmegling Bodø! Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Effektiv planløsning, med et pent bad med store fliser på gulv og vegger, samt et kjøkken som har greit med benk og skapplass. I stuen er det plass til både seng, liten sofa og spisebord/ kontorpult.

Det går heis opp fra bakkeplan, hvor du også har en koselig lobby med sittegrupper. Bygget har også en flott takterrasse som kan brukes av beboerne i bygget. Gangavstand til en rekke tilbud og fasiliteter, enten du vil trene, dra på kino, dra på kjøpesenter, handle i matvarebutikker, dra på cafe og masse mer.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	42
Energiattest .....	49
Nabolagsprofil .....	104
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 22 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 22 m<sup>2</sup> Entre, bad og stue/kjøkken

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

783.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Totalt tomteareal på 783m<sup>2</sup> - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport. Tomten består hovedsaklig av bygningsmasse.

### Beliggenhet

Leiligheten har en utmerket beliggenhet midt i Bodø sentrum. Her har du gangavstand til diverse fasiliteter som matvarebutikker, shoppingssenter, treningsstudio, cafe,

restauranter, kino mm. Kort vei til nærmeste bussholdeplass, men også veldig nært togstasjonen. Småbåtshavna, Glasshuset, Kulturhuset og Stormen konserthus ligger alt 1 minutt gange fra leiligheten. Bodø videregående skole ligger bare 10 minutter unna i gangavstand. Med bil ligger Bodø lufthavn 6 min unna.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje av bygget, og har enkel adkomst via heis. Det er også felles takterasse i bakgården, som kan benyttes.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Sentrumsområde med variert bebyggelse (leilighetsbygg, næringsbygg, kombinerte bygg og offentlige bygg).

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Kort vei til skoler, barnehager og fritidstilbud.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss og tog.

#### **Bygningssakkyndig**

Kristoffer Mikalsen

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

#### **Innhold**

2. etasje: Entre, bad og stue/kjøkken

Kjeller: Bod

#### **Standard**

Leiligheten er ble nyoppusset i 2022 og holder gjennomgående god standard. Takstmannen har ikke funnet noen vurderinger med TG2 eller TG3 i leiligheten.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Dette er et eldre bygg som er blitt pusset opp/ ombygget. Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022. Det elektriske anlegget ble installert i 2022. Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022. Vanninstallasjonen på kjøkkenet er fra 2022. Bad fra 2022 og membran er fra 2022.

#### **Modernisert/Påkostet år**

2022

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er med i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Ingen parkeringsplass for leiligheten.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0004570641

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 187

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Avløp: 1 228,00 kr

Eiendomsskatt: 1 860,00 kr

Vann: 1 099,00 kr

### Eiendomsskatt

Kr 1 860

### Eiendomsskatt år

2024

**Info eiendomsskatt**

Fakturert beløp for eiendomsskatt i 2024: 1 860,00 kr.

**Formuesverdi primær**

Kr 484 321

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 937 282

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Iris/ renovasjonsavgifter for år 2025: 4 448,52 kr

**Vannavgift**

Kr 1 099

**Vannavgift år**

2024

**Info vannavgift**

Fakturert beløp for eiendomsskatt i 2024: 1099,00 kr.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

Eierbrøk

22/2772

**Felleskostnader inkluderer**

Drift/vedlikehold - bolig

Tilleggsytelser: Tv/internett 741

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 320



# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Norrøna Apartments

## Organisasjonsnummer

930555517

## Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Norrøna Apartmens og er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie. Sameiet består av 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 138 bnr. 2172 i Bodø kommune. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## Styregodkjennelse

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

## Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 2172, seksjonsnummer 13 i Bodø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1804/138/2172/13:

12.05.2004 - Dokumentnr: 5806 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2005 - Dokumentnr: 12079 - Forbud mot næringsvirks.

Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3502

Skal ikke benyttes til hoteldrift, appartementshotell eller kortidsutleie under 4 uker. Kan slettes av hjemmelshaver etter 20 år

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2015 - Dokumentnr: 392521 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjensidig samtykke til at nye bygninger som kan oppføres nærmere enn 4 meter og eventuelt helt inntil eiendomsgrensen eller sammenbygd med eksisterende og/eller nye bygg

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2021 - Dokumentnr: 953381 - Bruksrett

Bestemmelse om eksklusiv bruksrett til takterrasse på gnr. 138 bnr. 4767

Bestemmelse om adkomst

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2172

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280083 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 22/2772

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.06.2021.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.03.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Det er to reguleringsplaner for eiendommen. Den ene har som formål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Den andre er reguleringsplaner under bakken, med formål parkeringshus/- anlegg.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

57 600 (Omkostninger totalt)

68 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 318 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 321 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 57 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

24 240 meglere provisjon  
9 375 Fotograf  
3 700 Kommunale opplysninger  
15 900 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
10 000 Tilretteleggingsgebyr  
6 750 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utleggene ihht oppdragsavtalen for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Johnny Sivertsen  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
johnny.sivertsen@aktiv.no  
Tlf: 996 46 718

Stevan Vukovic  
Eiendomsmeglerfullmektig  
stevan.vukovic@aktiv.no  
Tlf: 901 69 641

**Ansvarlig megler**

Johnny Sivertsen  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
johnny.sivertsen@aktiv.no  
Tlf: 996 46 718

Nordlandsmegleren AS, Havnegata 3  
8085 Bodø  
Tlf: 755 12 222

**Salgsoppgavedato**

28.02.2025



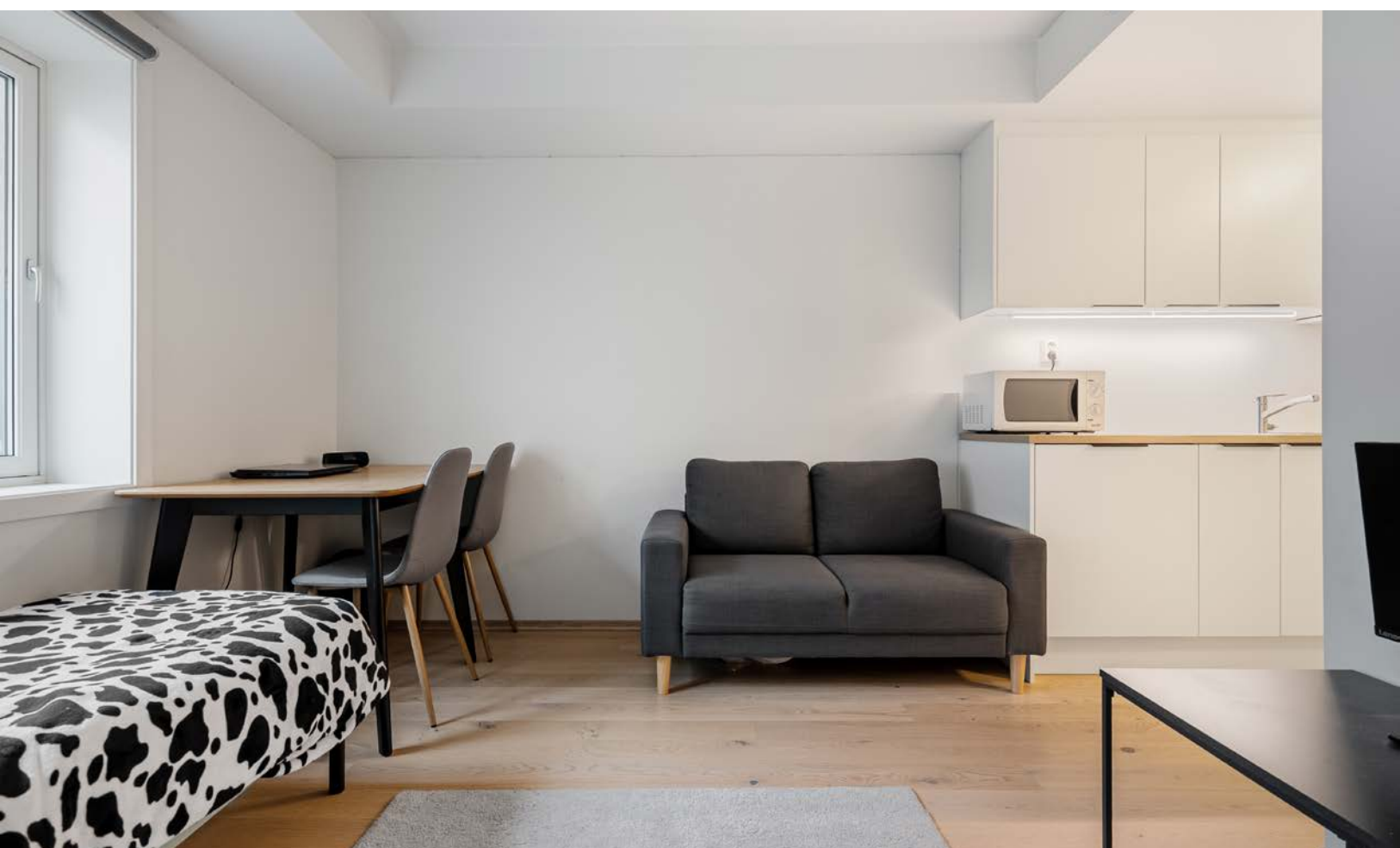










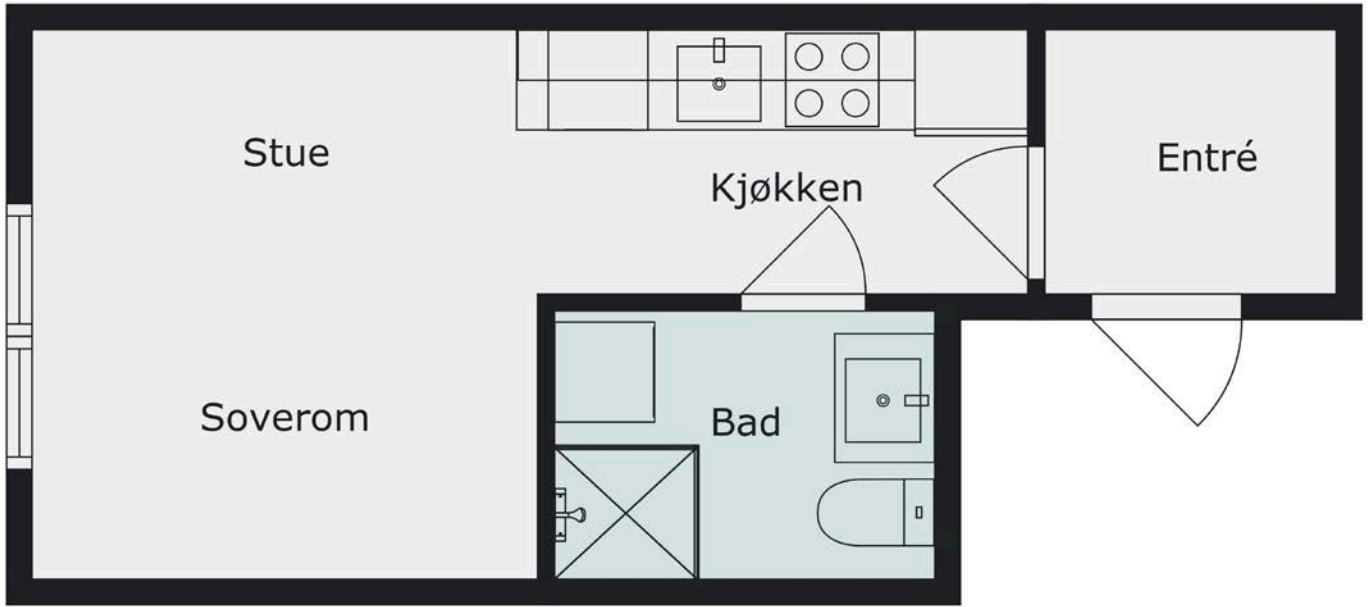


















# Vedlegg

Selveier leilighet  
Sandgata 4A  
8006 Bodø



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kristoffer Mikalsen**

Dato: 20/02/2025

Notveien 3

Bodø 8013

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:138, Bnr: 2172

Hjemmelshaver: Andreas Eeg

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2022

Tomt: m<sup>2</sup>

Kommune: 1804 Bodø

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato: 19.02.2025

Fuktmåler benyttet: FLIR MR176

Vann: Tilknyttet offentlig vannverk

Avløp: Tilknyttet offentlig avløp

Adkomst: Kommunal vei

## OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 783m<sup>2</sup> - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.

Tomten består hovedsaklig av bygningsmasse.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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



**ANNET:**

Oppvarming: Vannbåren varme i gulv.

---

**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****VEGGER:**

Malte slette flater, fliser på bad.

**GULV:**

3-stavs eikeparkett, fliser på bad.

**HIMLING:**

Malt slett himling

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ikke opplyst om vesentlige endringer.

---

**FELLESKOSTNADER:**

Se salgsoppgave.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etg	22					
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	22	3				
SUM BRA	25					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2.Etg: Entre, bad og stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Kjeller: Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Leietaker.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kristoffer Mikalsen**

Byggmester, Takstmann

20/02/2025

Kristoffer Mikalsen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling.

Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:** Mindre riss i fuge ved sluk.

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2022.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Det ble ikke utført hulltaking da badet er under 5 år. Overflatesøk ga ingen forhøyde verdier.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og komfyrtopp, waterguard etablert under vask. Integreert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

**Merknader:** Mangler deksel over kjøleskap.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

**Merknader:**

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags isolerglas med trekarm.

Kompakt ytterdør ihht. dagens brann/lydkrav.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for umiddelbare tiltak. 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.

**Merknader:**

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Stoppekran i vannfordeler skap.  
 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  
 Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.  
 Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

#### **Merknader:**

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmeanlegg for blokken, ikke kontrollert.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det elektriske anlegget ble installert i 2022  
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i vindfang.  
 Hovedsaklig skjult el-anlegg.  
 Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

#### **Merknader:**





## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

---

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Aanonsen Eeg	Miriam Pedersen Eeg
Gateadresse	
Sandgata 4A	
Poststed	Postnr
BODØ	8006
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1804250006

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Eeg	6cbe6e37e5837c111289f48c 472732e06d541ab6	15.02.2025 12:52:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

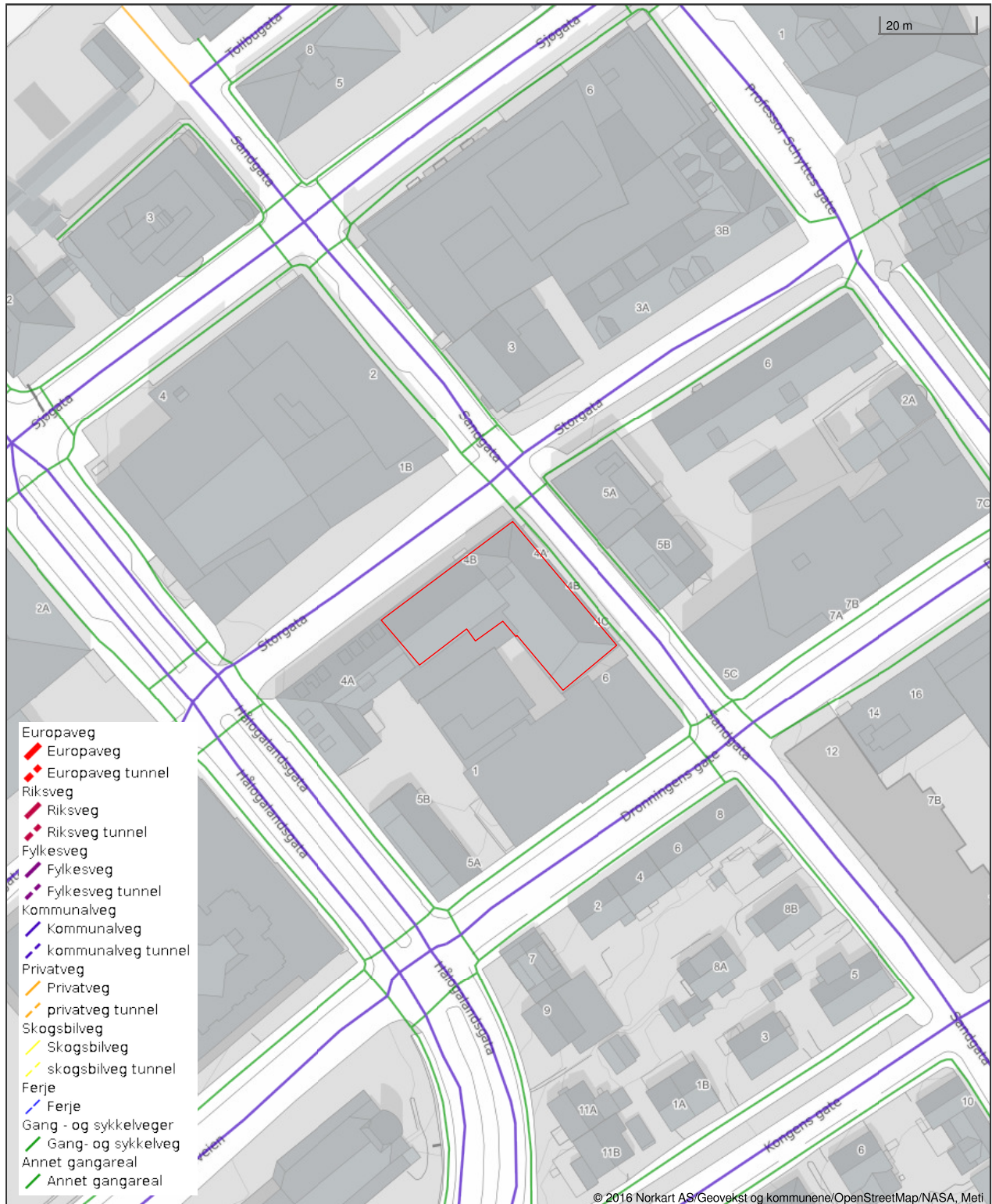
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Eeg	98807e883337627c672e52 f591f71e0cd42029f6	25.02.2025 13:09:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1804250006

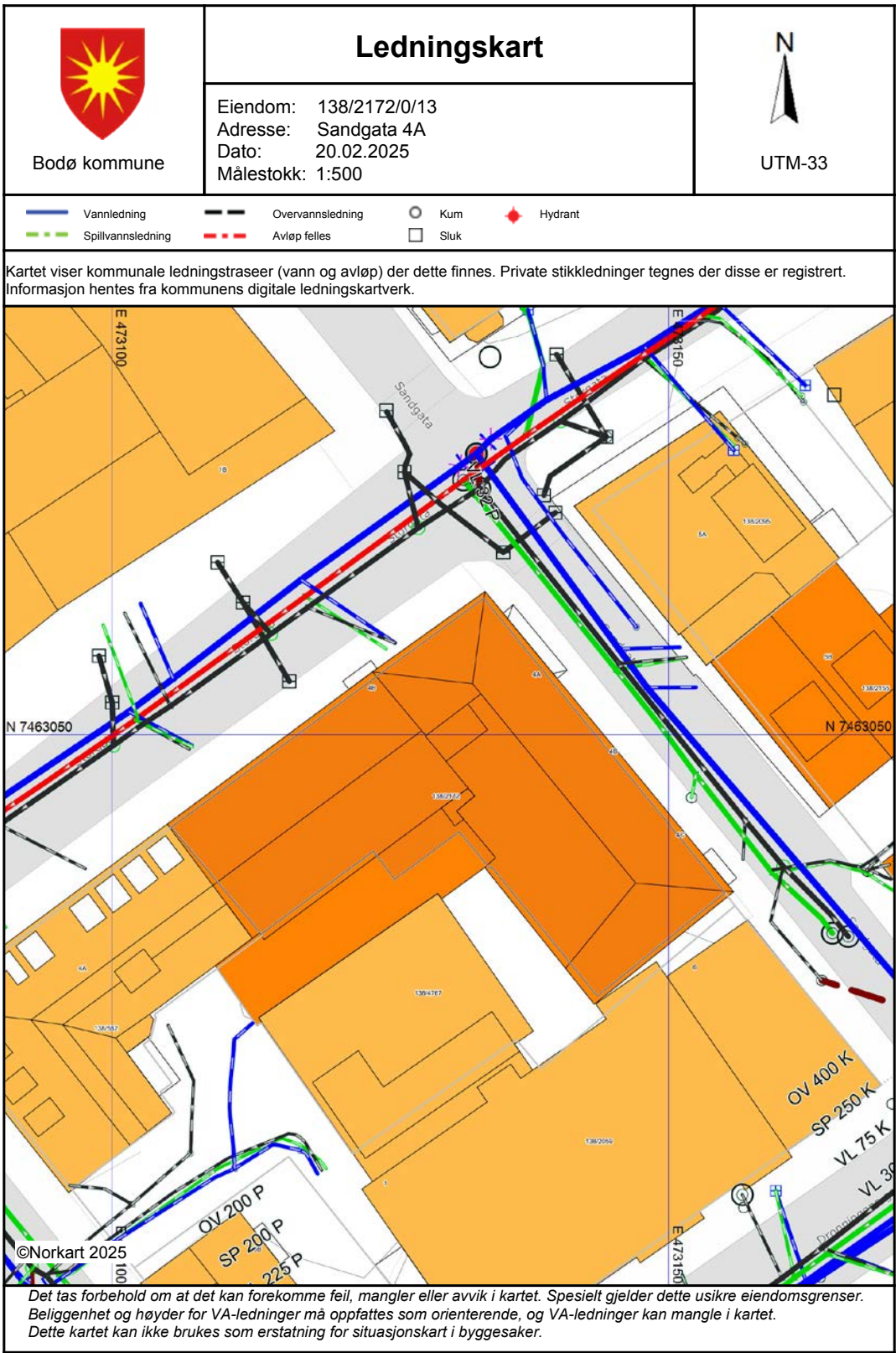
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2172//



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





Bodø kommune

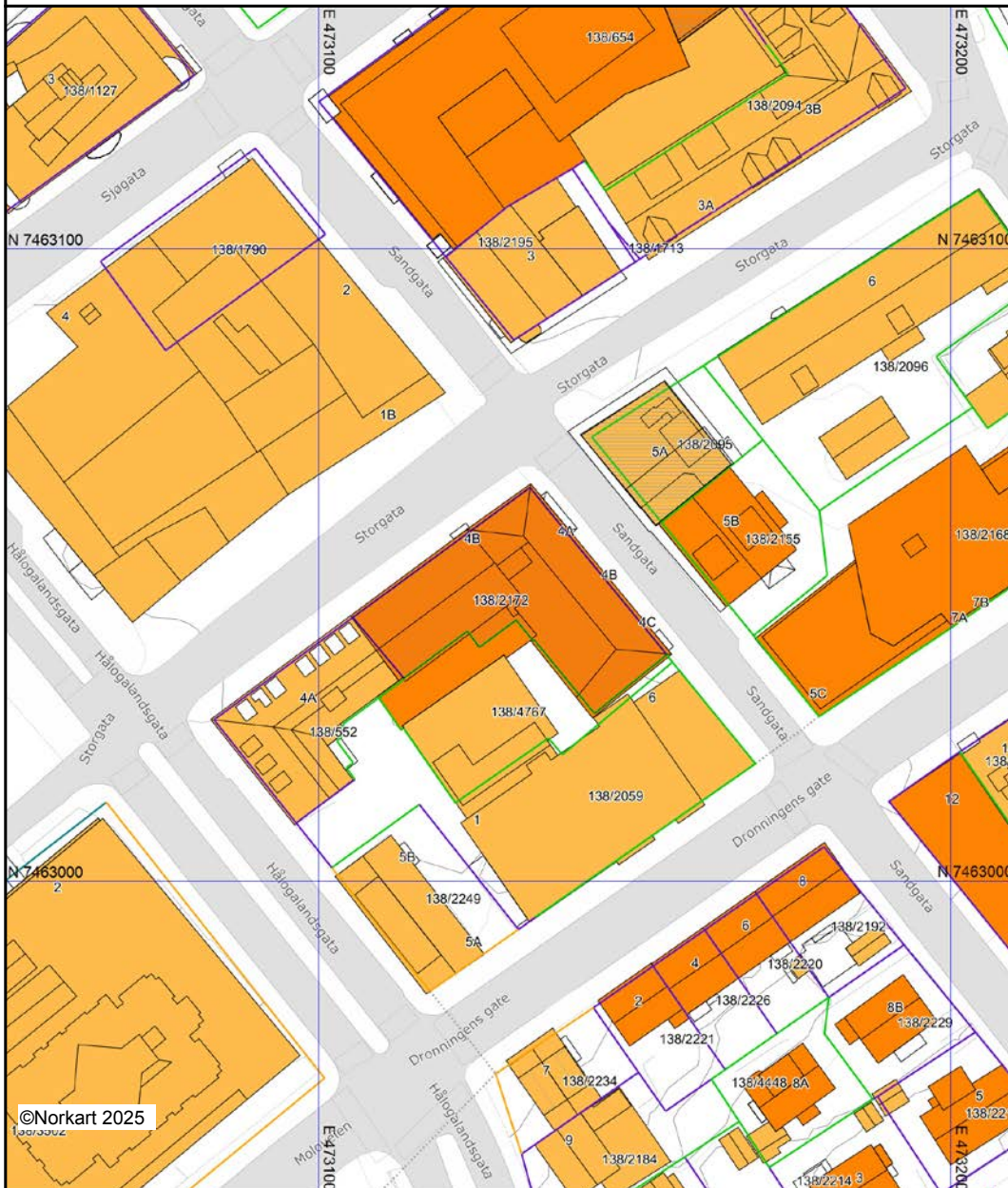
## Grunnkart

Eiendom: 138/2172/0/13  
Adresse: Sandgata 4A  
Dato: 20.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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.



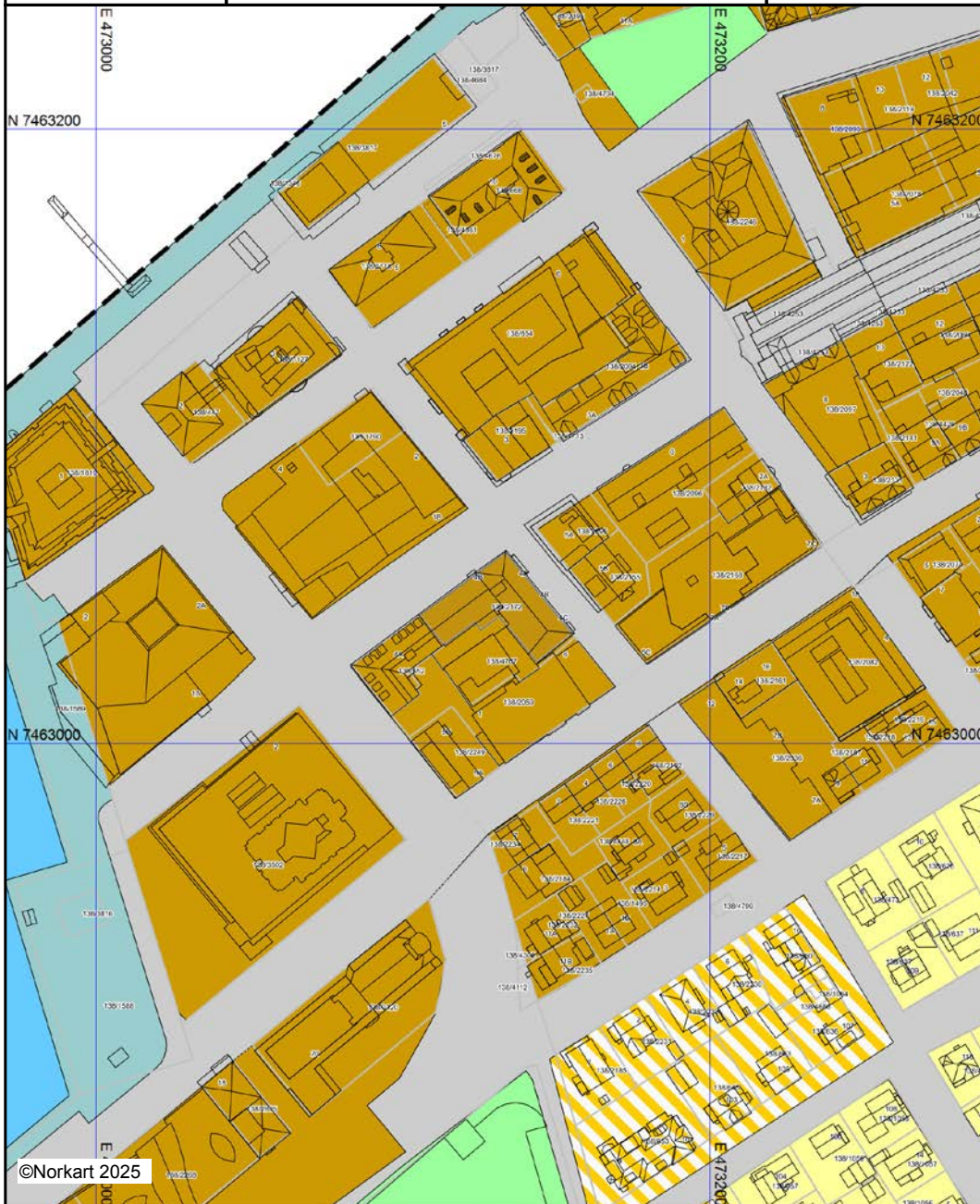
Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 138/2172/0/13  
Adresse: Sandgata 4A  
Dato: 20.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-33

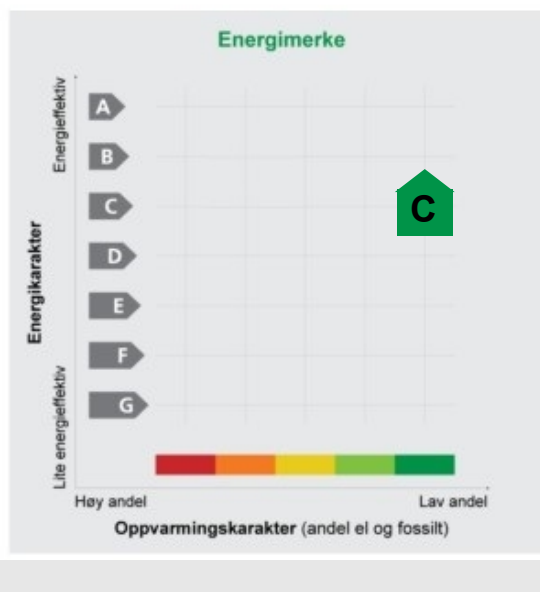


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



## ENERGIATTEST

Adresse	Sandgata 4A
Postnr	8006
Sted	BODØ
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	2172
Seksjonsnr.	13
Festenr.	0
Bygn. nr.	186950194
Bolignr.	H0210
Merkenr.	83de3d98-5075-4f8e-b27c-f619eefb8a58
Dato.	10.02.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ ELIN OVERREIN



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

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

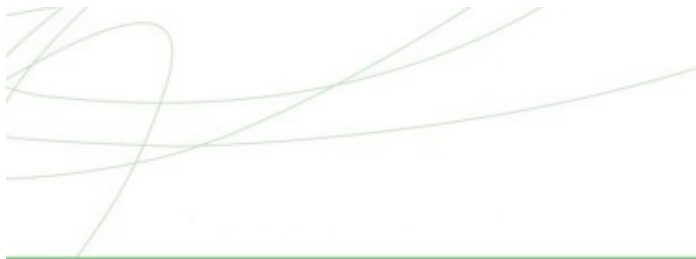
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

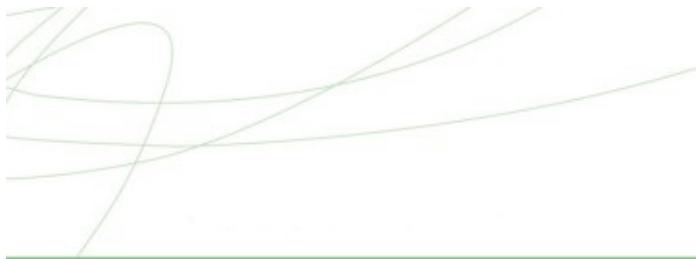
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2000
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2462
<b>Detaljert vegger:</b>	0
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon:** Annen/Ukjent ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sandgata 4A  
Postnr/Sted: 8006 BODØ  
Bolignr: H0210  
Dato: 10.02.2023 12:37:58  
Energimerkenr: 83de3d98-5075-4f8e-b27c-f619eefb8a58

Gårdsnr: 138  
Bruksnr: 2172  
Seksjonsnr: 13  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 186950194

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	666 m <sup>2</sup>
Areal tak	502 m <sup>2</sup>
Areal gulv	14 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	360 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	2,462 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	2,462 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	5,379 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0.25 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0.14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0.17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14.6 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	77.5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	noeloi

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

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20.4
Ventilasjonswarme	5.5
Varmtvann	29.8
Vifter	6.2
Pumper	0.3
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
Totalt NettoEnergibehov	91.1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	237,735 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96.55 kWh/(m <sup>2</sup> år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	150,604 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96.75 kWh/(m <sup>2</sup> år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	238,228 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	87,131 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	150,604 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	237,735 kWh/år

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

---

## V E D T E K T E R

For

### Sameiet Norrøna Apartments

(org. nr. 930 555 517)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet

#### 1. Navn

##### 1.1 Navn og opprettelse

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

##### 1.2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

(4) Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser.

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

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

##### 1.3 Formål

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2.1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tilknyttet næringsmessig aktivitet, herunder å:

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

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

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

### **3.4 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 Samordningsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Betaling av felleskostnader**

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

## **5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

## **6. Forsikring**

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

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

### **7.1 Mislighold**

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

### **7.2 Pålegg om salg**

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

### **7.3 Fravikelse**

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

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

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

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

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

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

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

### **8.2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8.3 Styrets oppgaver**

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



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

#### **8.4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **8.5 Inhabilitet**

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

#### **8.6 Styrets representasjonsadgang**

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

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

### **9. Årsmøtet**

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

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

#### **9.2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **9.3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9.6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **9.12 Inhabilitet**

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

#### **10. Forretningsfører**

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører

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

#### **11. Elektronisk kommunikasjon**

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

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

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

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

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

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

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

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

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

**Vedtak:**

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

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Saksliste ble: Godkjent

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

**Vedtak:**

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

Dette utgjør 935 stk. av totalt 2772 stemmer.

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

## 2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

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

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig godkjent

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

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

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

**Vedtak:**

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

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 57.000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

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

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

Sameiets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomite på årsmøtet.

### **5. AVSLUTNING**

**Vedtak:**

Årsmøte ble hevet kl. 17:50.

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

## Protokoll for Sameiet Norrøna Apartments

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

TINGLYST

12 MAI 2004

Skjøte

 Returneres til: **Bolig- og eiendomsetaten**  
 Postboks 543, 8001 Bodø

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)</b>		SALTEN TINGRETT 5806		DAGBOKNR		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideel andel
Kommunenr.	Kommunenavn					138	2174			
1804	BODØ									

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ja <input type="checkbox"/>	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ja <input type="checkbox"/>	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ja <input type="checkbox"/>	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser	<input type="checkbox"/> Nei	Ja <input type="checkbox"/>	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ja <input type="checkbox"/>				
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> Annet		

<b>2. Kjøpesum</b>		Utlyst til salg på det frie marked
Kr. 5.000,-	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype		
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon
<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet

<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag</b>
Kr. 5.000,-

<b>4. Overdras fra</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideel andel
9   7   2   4   1   8   0   1   3	Bodø kommune	1/1

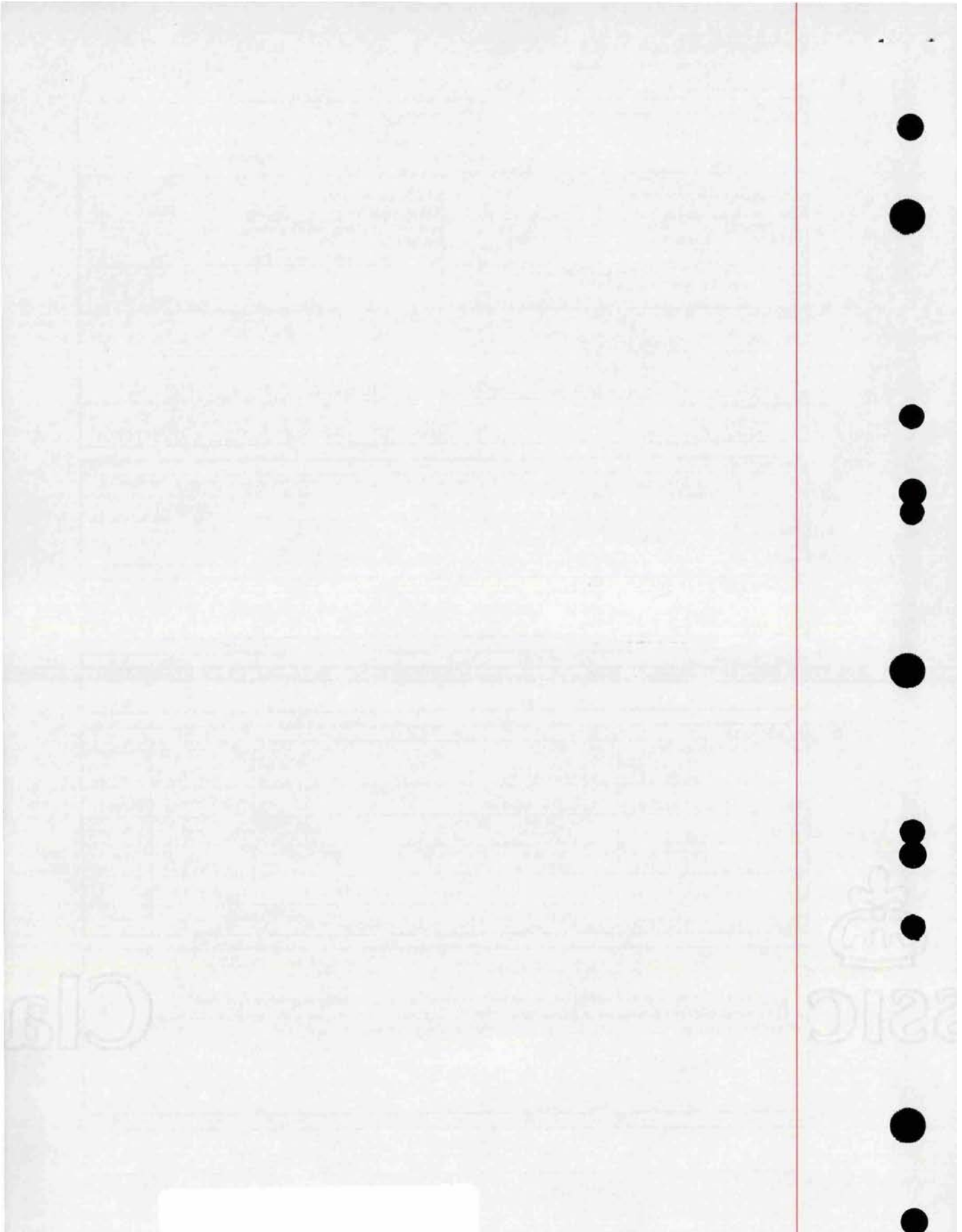
<b>5. Overdras til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideel andel
9   3   1   2   5   4   5   9   6	Norrøna Hotell AS	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	60/100
9   3   1   2   5   5   7   4   6	Torrissen Hotell AS	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	40/100
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

<b>6. Særskilte avtaler</b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Bodø kommune har rett til å ha liggende eventuelle eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt rett til nødvendig vedlikehold, herunder utskifting, av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning.
FESTESEDDEL ARVEFESTE SLETTES.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
		Kan Belshin







Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonslovens § 22 tredje ledd.  
 Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

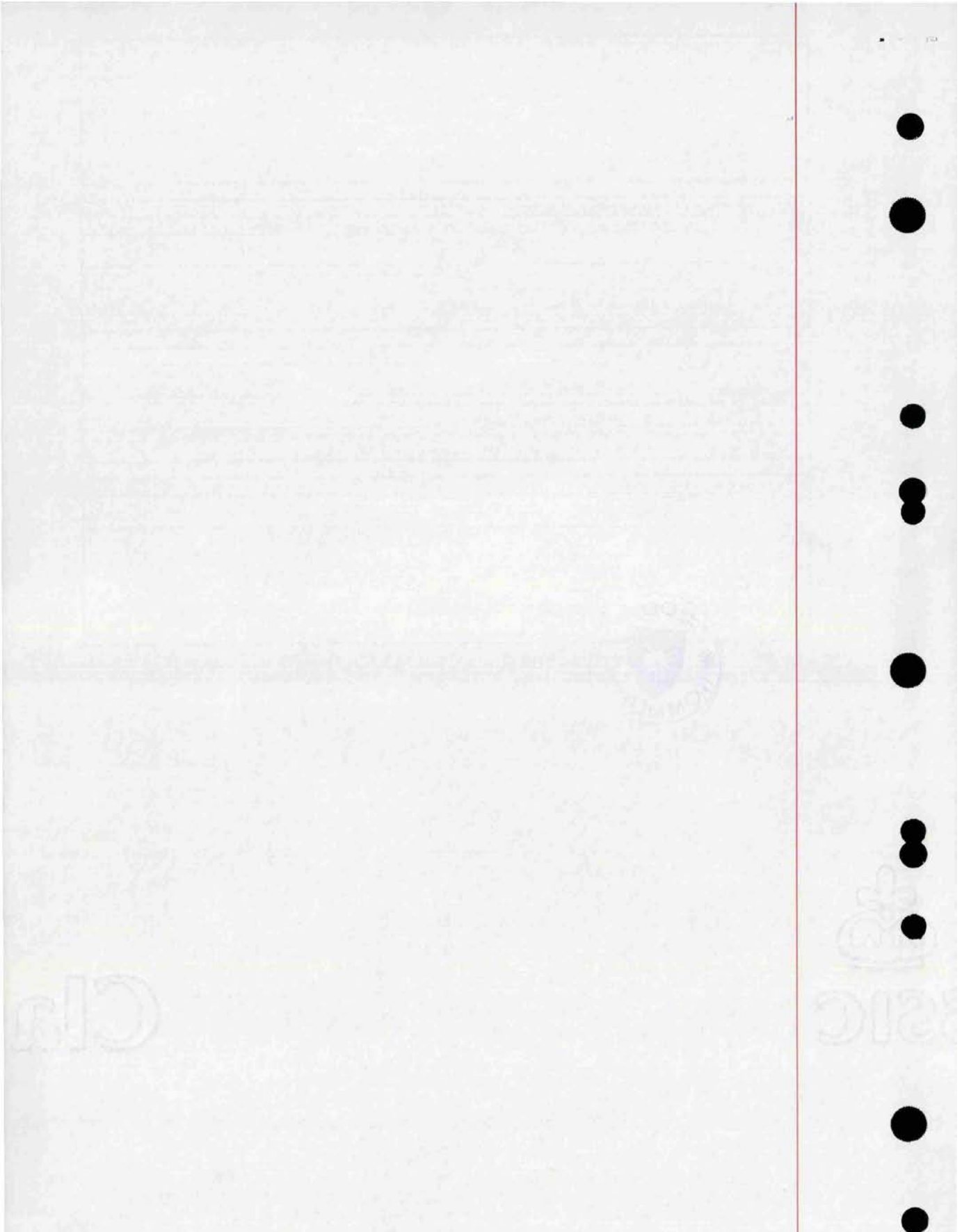
Sted, dato  
 Bodø, den 7/5-2004

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Kåre Belsheim* Kåre Belsheim

Ifølge fullmakt datert 01.03.2004





TINGLYST

-7 OCT. 2005

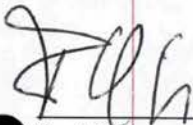
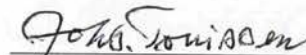
SALTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 12079

**Servitutt****Gnr. 138, bnr. 2172, 2173, 2174 og 1347 i Bodø kommune**

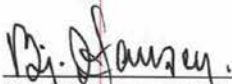
Eiere og hjemmelshavere, AS Norrøna Hotell (org. nr. 931 254 596) og Torrissen Hotell AS (org.nr. 931 255 746), av gnr. 138, bnr. 2172, 2173, 2174 og 1347 i Bodø kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at Eiendommen ikke skal benyttes til næringsvirksomhet i form av hoteldrift, inklusive appartmentshotell eller kortidsutleie under 4 uker.

Denne servitutt skal tinglyses som en servitutt på Eiendommen. Fra tinglysningstidspunktet og 20 år fremover kan servitutt kun slettes av eier av gnr 138, bnr 3502, i Bodø kommune. Servitutt skal slettes av eier og hjemmelshaver av Eiendommen etter 20 år fra tinglysningstidspunktet.

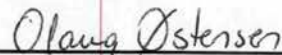
Bodø 01.10. 1. 2005for AS Norrøna Hotell  
Finn Ove Smithfor Torrissen Hotell AS  
Johannes Torrissen

Fattest 260905

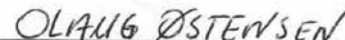
Fattest 260905

for AS Norrøna Hotell  
[styremedlem]

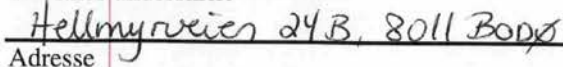
Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.



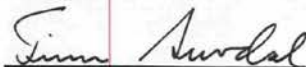
1. Vitnes underskrift



Gjenta med blokkbokstaver

  
Hellmyrveien 24B, 8011 Bodø

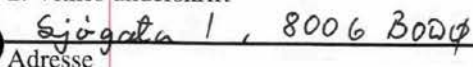
Adresse



2. Vitnes underskrift

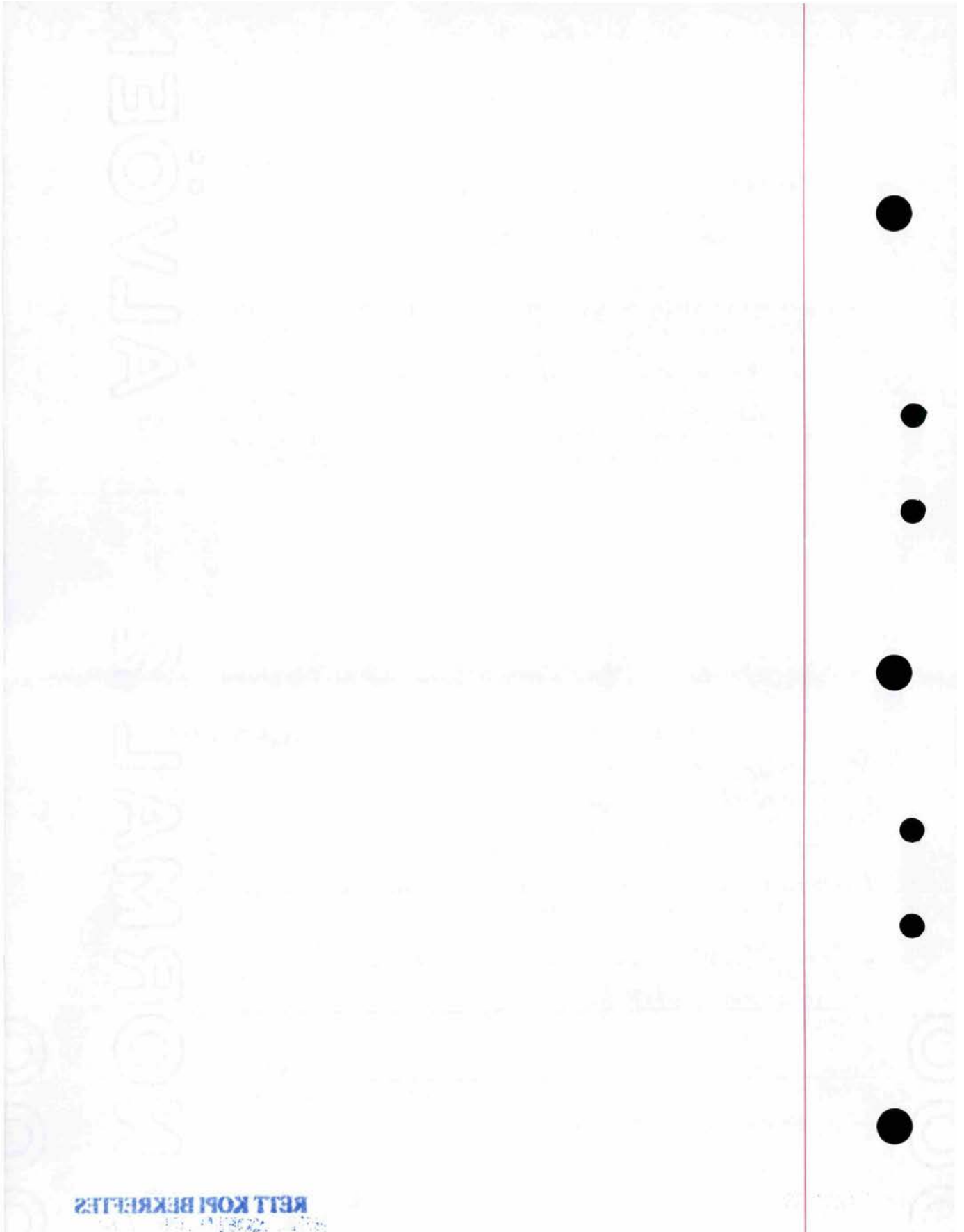


Gjenta med blokkbokstaver

  
Sjøgata 1, 8006 Bodø

Adresse

**RETT KOPI BEKREFTES**



**ERKLÆRING**

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 138, bnr. 4767 i Bodø kommune erklærer som bindende for seg og senere hjemmelshavere at eiendommen gnr. 138, bnr. 2172 skal ha varig og eksklusiv bruksrett til fremtidig takterrasse og adkomst til takterrasse over gangbro på gnr. 138, bnr. 4767 i Bodø kommune iht. vedlagte skisse.

Eier av gnr. 138, bnr. 2172 i Bodø kommune er forpliktet til å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner av takterrassen, og skal ha uhindret adkomst over gnr. 138, bnr. 4767 for vedlikehold og reparasjoner.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene gnr. 138, bnr. 4767 og bnr. 2172 i Bodø kommune

Bodø, 01. juli 2021



For Dronningen Hotel AS

(org.nr. 921150873)

Iht. fullmakt Roy B. Nilssen



For NORRØNA HOTELL EIENDOM AS

(Org.nr. 911 932 857)

Roy Bjarne Nilssen



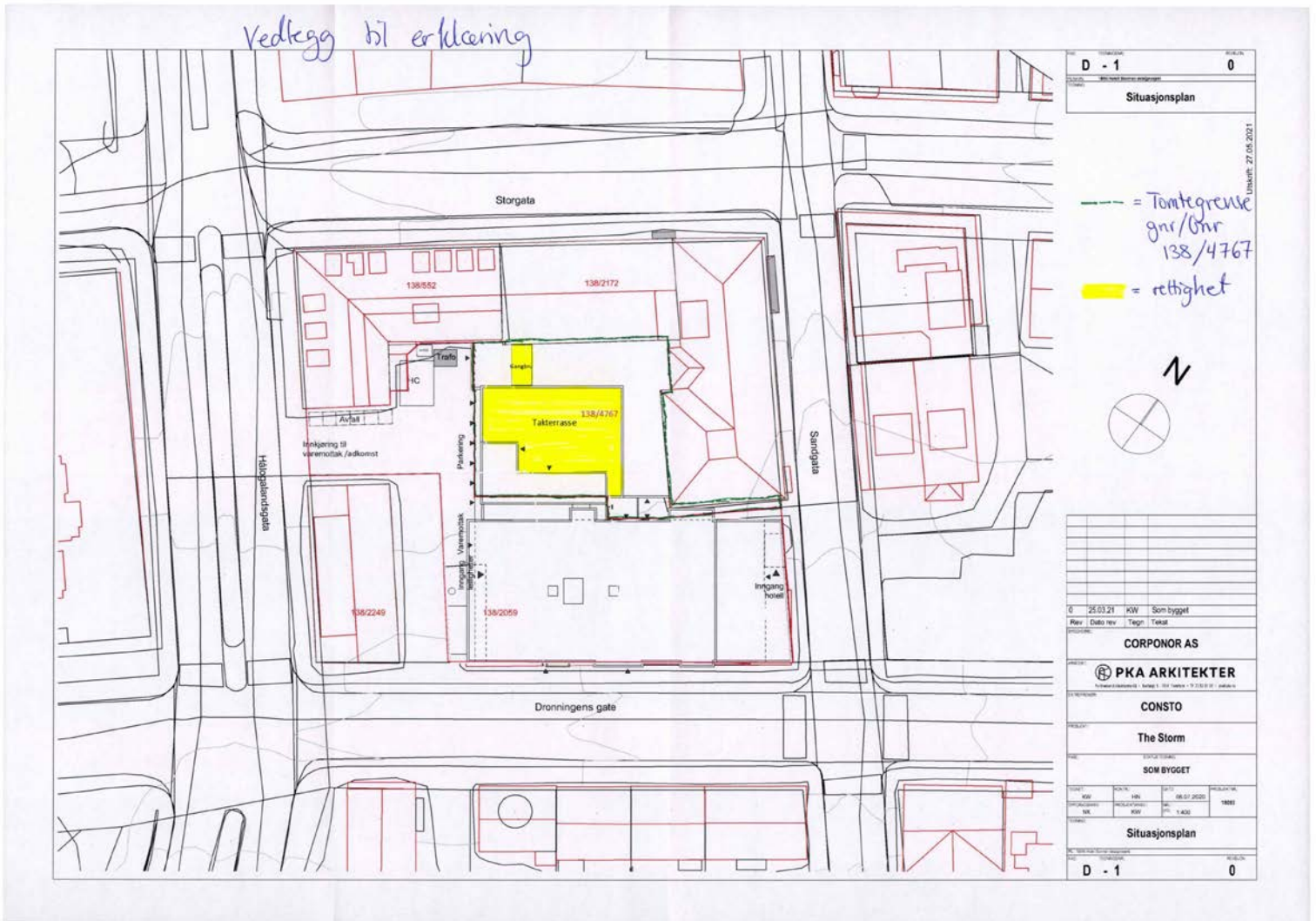
For Dronningen Utvikling AS

(org.nr. 921366019)

Iht. fullmakt Roy B. Nilssen



Doknr: 953381 Tinglyst: 04.08.2021  
STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysning

er ført en seksjonering i matrikkelen  
 er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613681654  
 Vedlegg: Ja

### Kvirent av tinglysning

ansasjonsnr 418013  
 Navn BODØ KOMMUNE

Adresse  
 Postboks 319, 8001 BODØ

### Kvirent(er) av forretning

selsdato/Orgnr 32857  
 Navn NORRØNA HOTELL EIENDOM AS

Bruksenhe  
 Adresse  
 Postboks 213, 8001 BODØ

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 4  
 Bnr 138  
 Bnr 2172

### De seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4	138	0	1	231 / 2772	Næringsseksjon	Ja	Nei
4	138	0	2	271 / 2772	Næringsseksjon	Ja	Nei
4	138	0	3	82 / 2772	Næringsseksjon	Nei	Nei
4	138	0	4	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	5	40 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	6	39 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	7	31 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	8	60 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	9	46 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	10	32 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	11	31 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	12	31 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	13	22 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	14	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	15	37 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	16	26 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	17	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	18	40 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	0	19	39 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei





## Melding til tinglysing

IF	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
04	138	2172	0	20	31 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	21	58 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	22	48 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	23	34 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	24	34 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	25	33 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	26	23 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	27	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	28	37 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	29	27 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	30	54 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	31	48 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	32	48 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	33	47 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	34	39 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	35	39 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	36	31 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	37	58 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	38	48 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	39	34 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	40	34 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	41	33 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	42	23 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	43	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	44	37 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	45	27 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	46	58 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	47	49 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	48	36 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	49	35 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	50	34 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	51	24 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
04	138	2172	0	52	50 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei

## Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal	
4	138	2172	0	53	37 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	2172	0	54	27 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	2172	0	55	92 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	2172	0	56	53 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei
4	138	2172	0	57	44 / 2772	Boligseksjon	Ja	Nei

ding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

22/4707-6

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>Bodø kommune</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 319, 8001 Bodø</b>	Kontaktperson <b>Mart Johnsen</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Norrøna Hotell Eiendom AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>911 932 857</b>	E-postadresse <b>Steffen@corponor.no</b>	
Adresse <b>Postboks 213</b>	Postnummer <b>8001</b>	Poststed <b>Bodø</b>	Telefonnummer <b>988 44 526</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>1804</b>	Kommunens navn <b>Bodø kommune</b>	Gårdsnr. <b>138</b>	Bruksnr. <b>2172</b>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>911 932 857</b>	Navn <b>Norrøna Hotell Eiendom AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	231	B	13	B	22	B	25	B	33	B	37	B	58	B	49	B	35	B
2	N	271	B	14	B	50	B	26	B	23	B	38	B	48	B	50	B	34	B
3	N	82		15	B	37	B	27	B	50	B	39	B	34	B	51	B	24	B
4	B	50	B	16	B	26	B	28	B	37	B	40	B	34	B	52	B	50	B
5	B	40	B	17	B	50	B	29	B	27	B	41	B	33	B	53	B	37	B
6	B	39	B	18	B	40	B	30	B	54	B	42	B	23	B	54	B	27	B
7	B	31	B	19	B	39	B	31	B	48	B	43	B	50	B	55	B	92	B
8	B	60	B	20	B	31	B	32	B	48	B	44	B	37	B	56	B	53	B
9	B	46	B	21	B	58	B	33	B	47	B	45	B	27	B	57	B	44	B
10	B	32	B	22	B	48	B	34	B	39	B	46	B	58	B	58			
11	B	31	B	23	B	34	B	35	B	39	B	47	B	49	B	59			
12	B	31	B	24	B	34	B	36	B	31	B	48	B	36	B	60			
Sum tellere:		2772				Nevner =				2772									

Dato <b>11/7-22</b>	Innseherens underskrift 
------------------------	--

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
11/7-22

Innsenderens underskrift




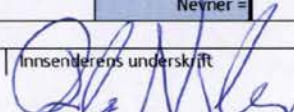
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Bodø, 11/7-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ROY B. NILSSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunens nr. 1804	Kommunens navn BODØ KOMMUNE	Gårdsnr. 138	Bruksnr. 2172	Festenr.
Dato Bodø den 28.10.2022	Underskrift MARIT JOHNSEN Marit Johnsen	Stempel 		
Dato 11/7-22	Innsenderens underskrift 			

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Bollseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato		Innsenderens underskrift																	
11/7-22																			



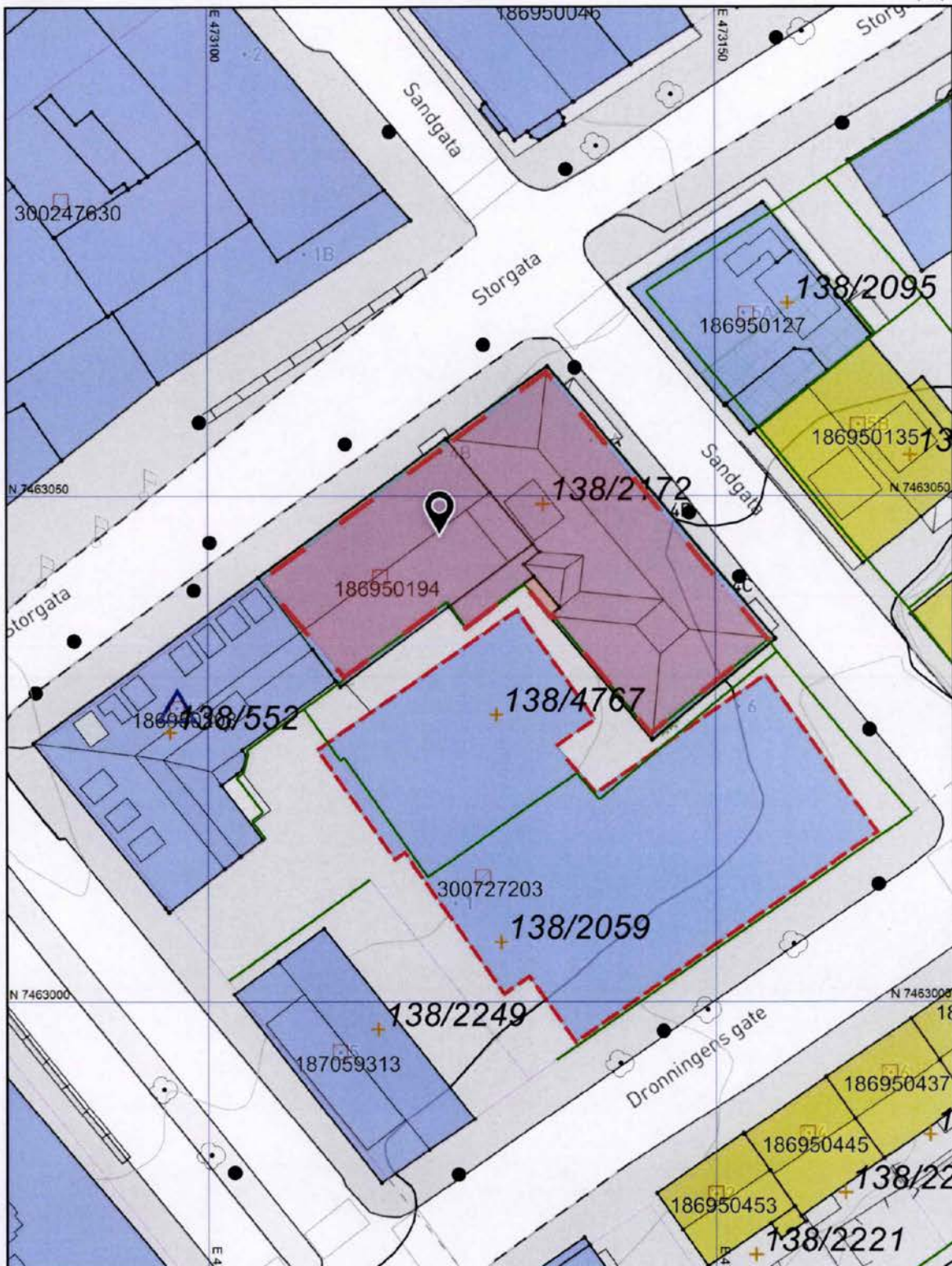
138/2172

# VEDLEGG A)

Dato: 22.08.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



**VEDLEGG B)**

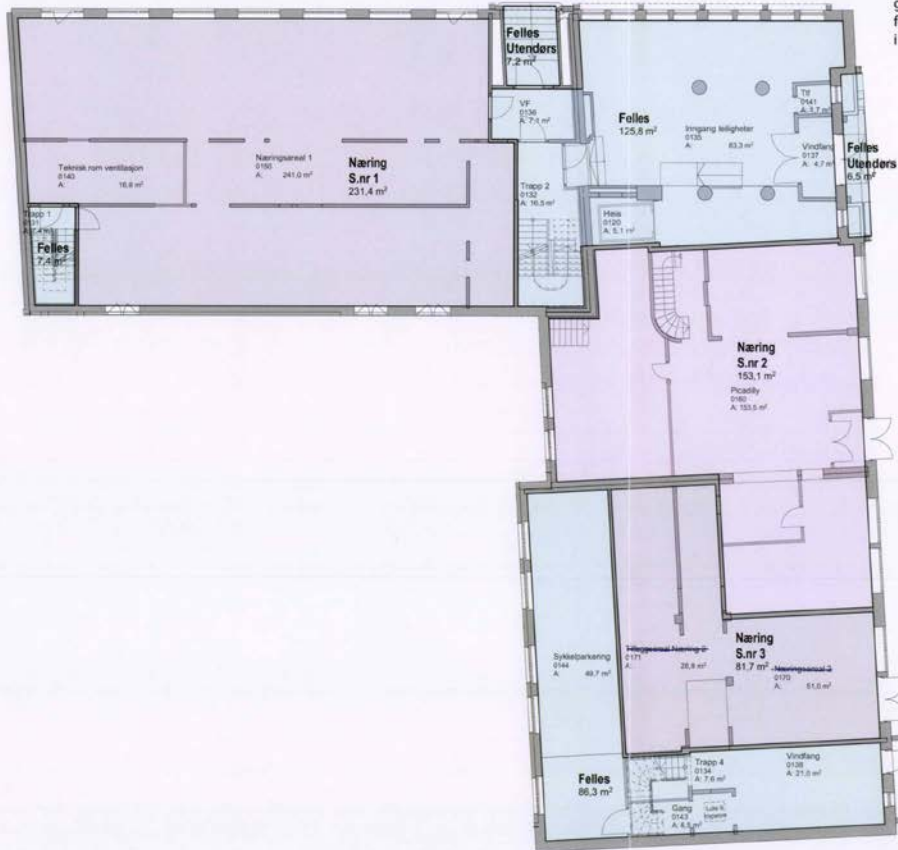


Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



A 2 9 0 0																
Kjeller seksjonering Gnr/Bnr 138/2172																
<table border="1"> <tr> <th>Nr.</th> <th>Dato</th> <th>av</th> <th>Tegn.</th> <th>Tittel</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Nr.	Dato	av	Tegn.	Tittel										
Nr.	Dato	av	Tegn.	Tittel												
<p><b>CORPONOR</b></p> <p><b>PKA ARKITEKTER</b></p> <p><b>CONSTO</b></p> <p><b>Norrøna Apartments</b></p>																
<p>SEKSJONERINGSTEGNING</p> <table border="1"> <tr> <th>Utøvet</th> <th>Stad</th> <th>Blatt</th> <th>Dato</th> <th>Prosjekt</th> </tr> <tr> <td>KSB</td> <td>KVV</td> <td>24</td> <td>24.08.2022</td> <td>282198</td> </tr> <tr> <td>Opparbeidelse</td> <td>Prosjekt</td> <td>Ark.</td> <td>1:100</td> <td> </td> </tr> </table>		Utøvet	Stad	Blatt	Dato	Prosjekt	KSB	KVV	24	24.08.2022	282198	Opparbeidelse	Prosjekt	Ark.	1:100	
Utøvet	Stad	Blatt	Dato	Prosjekt												
KSB	KVV	24	24.08.2022	282198												
Opparbeidelse	Prosjekt	Ark.	1:100													
Kjeller seksjonering Gnr/Bnr 138/2172																
A 2 9 0 0																





Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



A 2 9 1 0																	
1. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172																	
Linnfelt: 24.08.2022																	
<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Dato inn.</th> <th>Typ.</th> <th>Tittel</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Rev.	Dato inn.	Typ.	Tittel												
Rev.	Dato inn.	Typ.	Tittel														
<p><b>CORPONOR</b></p> <p>PKA ARKITEKTER</p> <p>CONSTO</p> <p>Norrena Apartments</p>																	
<p>SEKSJONERINGSTEGNING</p> <table border="1"> <tr> <th>DRUKK</th> <th>DRUKK</th> <th>DRUKK</th> <th>DRUKK</th> </tr> <tr> <td>K:58</td> <td>K:5</td> <td>24.08.2022</td> <td>202108</td> </tr> <tr> <td>DRUKK</td> <td>DRUKK</td> <td>DRUKK</td> <td>DRUKK</td> </tr> <tr> <td>NK</td> <td>KW</td> <td>1:150</td> <td> </td> </tr> </table>		DRUKK	DRUKK	DRUKK	DRUKK	K:58	K:5	24.08.2022	202108	DRUKK	DRUKK	DRUKK	DRUKK	NK	KW	1:150	
DRUKK	DRUKK	DRUKK	DRUKK														
K:58	K:5	24.08.2022	202108														
DRUKK	DRUKK	DRUKK	DRUKK														
NK	KW	1:150															
<p>1. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172</p> <p>A 2 9 1 0</p>																	



Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



A 2 9 2 0	
2. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
Norrena Apartments	
CORPONOR	
PKA ARKITEKTER	
-CONSTO	
Norrena Apartments	
SEKSJONERINGSTEGNING	
Dato:	24.08.2022
Skala:	1:100
2. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
A 2 9 2 0	

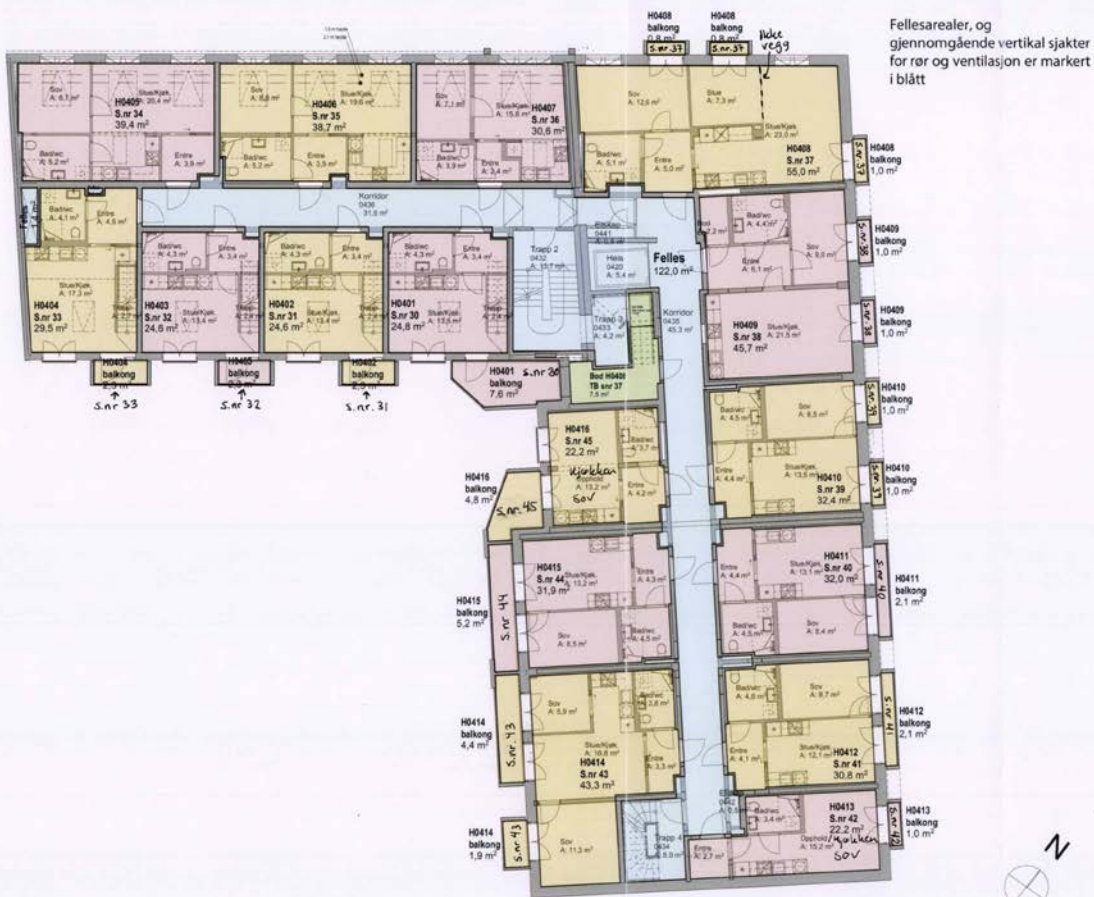


Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått

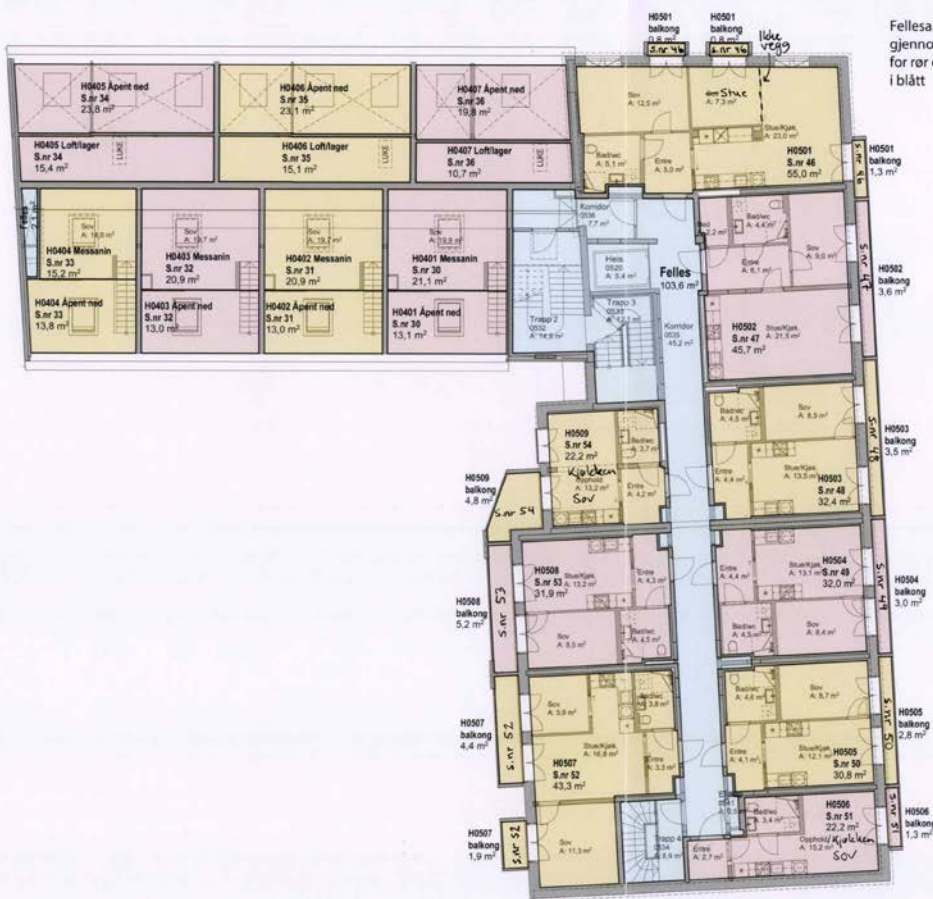


A 2 9 3 0	
3. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
A 2 9 3 0	
CORPONOR	
PKA ARKITEKTER	
CONSTO	
Norrena Apartments	
SEKSJONERINGSTEGNING	
A 2 9 3 0	

Utskrift: 24.08.2022



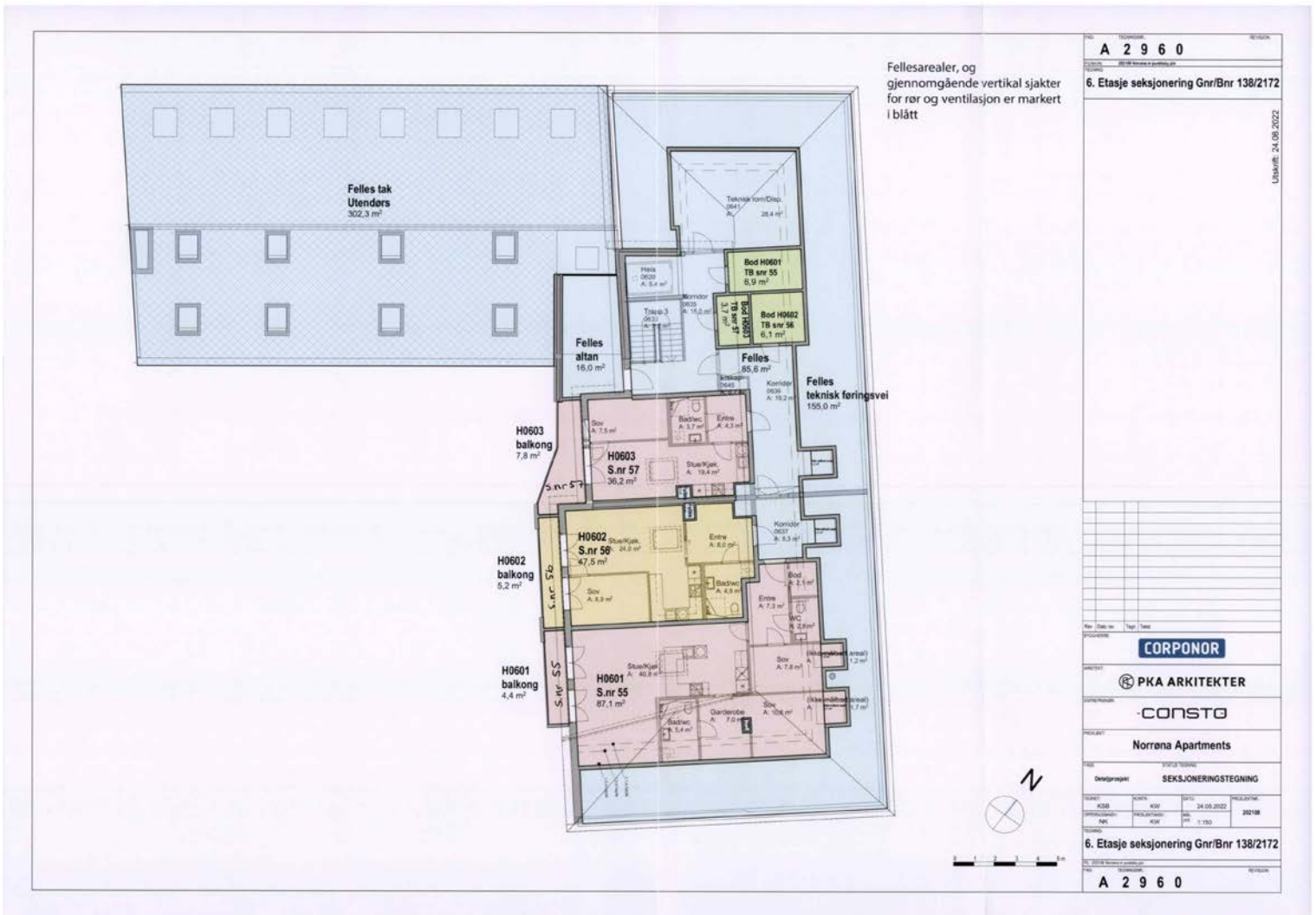
A 2 9 4 0	
4. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
Uthentet: 24.08.2022	
CORPONOR	
PKA ARKITEKTER	
CONSTO	
Norrena Apartments	
SEKSJONERINGSTEGNING	
4. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172	
A 2 9 4 0	



Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



<b>A 2 9 5 0</b>																																			
5. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172																																			
Utskrift: 24.08.2022																																			
<table border="1"> <tr> <th>NO</th> <th>DATE</th> <th>TYPE</th> <th>REVISJON</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		NO	DATE	TYPE	REVISJON																														
NO	DATE	TYPE	REVISJON																																
<table border="1"> <tr> <td>PROSJEKT</td> <td colspan="3">CORPONOR</td> </tr> <tr> <td>ARKITECT</td> <td colspan="3">PKA ARKITEKTER</td> </tr> <tr> <td>BYGGMESTER</td> <td colspan="3">CONSTO</td> </tr> <tr> <td>PROSJEKT</td> <td colspan="3">Norrøna Apartments</td> </tr> <tr> <td>PROSJEKT</td> <td colspan="3">SEKSJONERINGSTEGNING</td> </tr> <tr> <td>DRUKK</td> <td>K05</td> <td>K05</td> <td>24.08.2022</td> </tr> <tr> <td>DRUKK</td> <td>K05</td> <td>K05</td> <td>1:150</td> </tr> <tr> <td colspan="4">5. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>A 2 9 5 0</b></td> </tr> </table>		PROSJEKT	CORPONOR			ARKITECT	PKA ARKITEKTER			BYGGMESTER	CONSTO			PROSJEKT	Norrøna Apartments			PROSJEKT	SEKSJONERINGSTEGNING			DRUKK	K05	K05	24.08.2022	DRUKK	K05	K05	1:150	5. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172				<b>A 2 9 5 0</b>	
PROSJEKT	CORPONOR																																		
ARKITECT	PKA ARKITEKTER																																		
BYGGMESTER	CONSTO																																		
PROSJEKT	Norrøna Apartments																																		
PROSJEKT	SEKSJONERINGSTEGNING																																		
DRUKK	K05	K05	24.08.2022																																
DRUKK	K05	K05	1:150																																
5. Etasje seksjonering Gnr/Bnr 138/2172																																			
<b>A 2 9 5 0</b>																																			





Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



A 2 9 2 0

2. Etasje seksjonering 138\_2172

Utskrift: 15.07.2022

CORPONOR

PKA ARKITEKTER

CONSTO

Norrøna Apartments

SEKSJONERINGSTEGNING

NOEN	BYGG	BYGG	BYGG	BYGG
138	2172	15.07.2022		202106

2. Etasje seksjonering 138\_2172

A 2 9 2 0





Fellesarealer, og gjennomgående vertikal  
sjakter for rør og ventilasjon er markert  
i blått



A 2 9 3 0

3. Etasje seksjonering 138\_2172

Utskrift: 15.07.2022

CORPONOR			
PKA ARKITEKTER			
CONSTO			
Norrøna Apartments			
SEKSJONERINGSTEIING			
PLAN:	AV: 138	AV: 138	AV: 138
PROSJEKTANT:	138	138	138
3. Etasje seksjonering 138_2172			
A 2 9 3 0			

Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått



A 2 9 4 0

4. Etasje seksjonering 138\_2172

Utskrift: 15.07.2022


Corponor

PKA ARKITEKTER

CONSTO

Norrøna Apartments

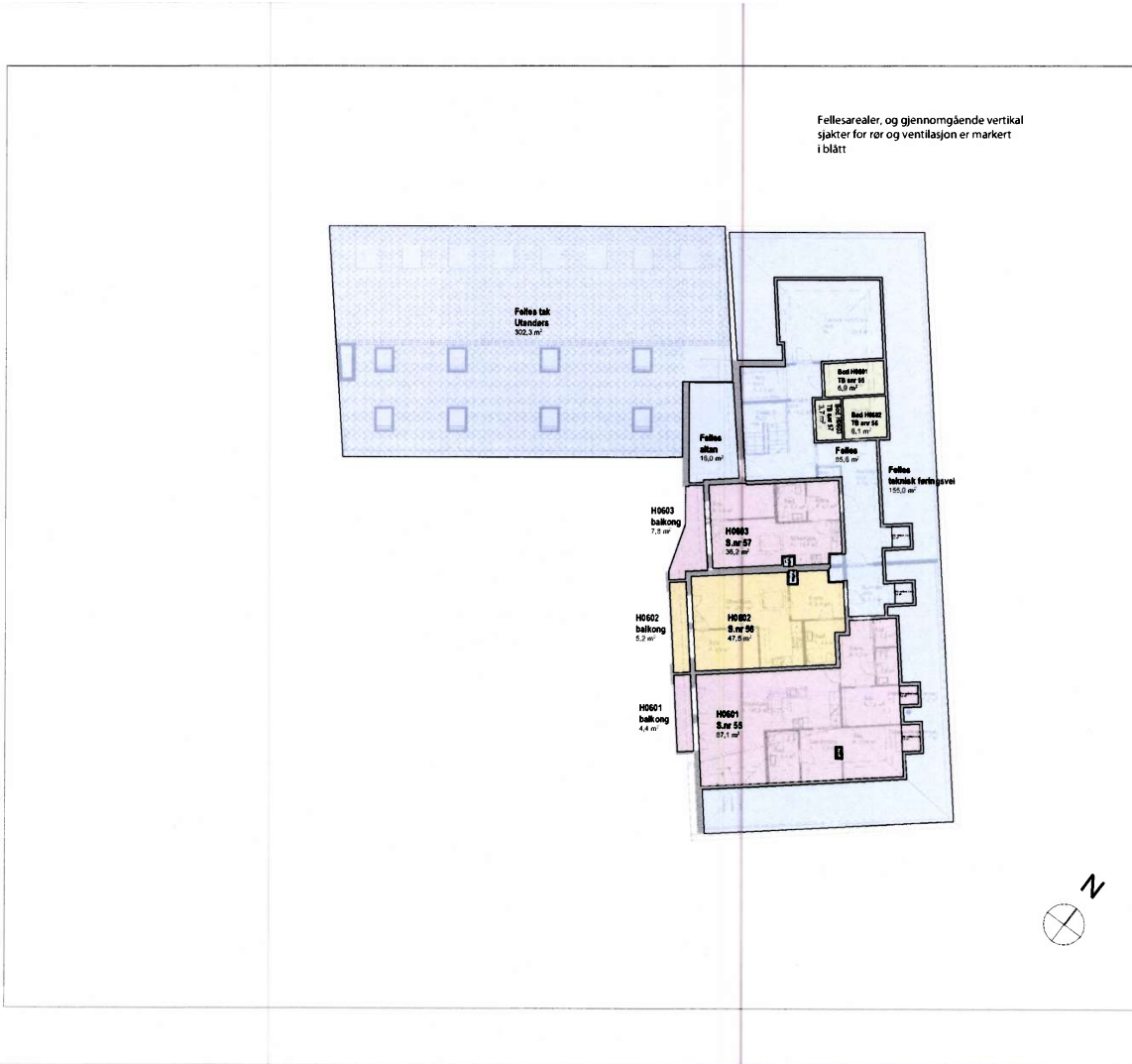
Seksjonering: SEKSJONERINGSTEGNING

PROJEKT	REVISJON	DRU	UAV	DATE	BYGGENUMMER
				15.07.2022	22219

4. Etasje seksjonering 138\_2172

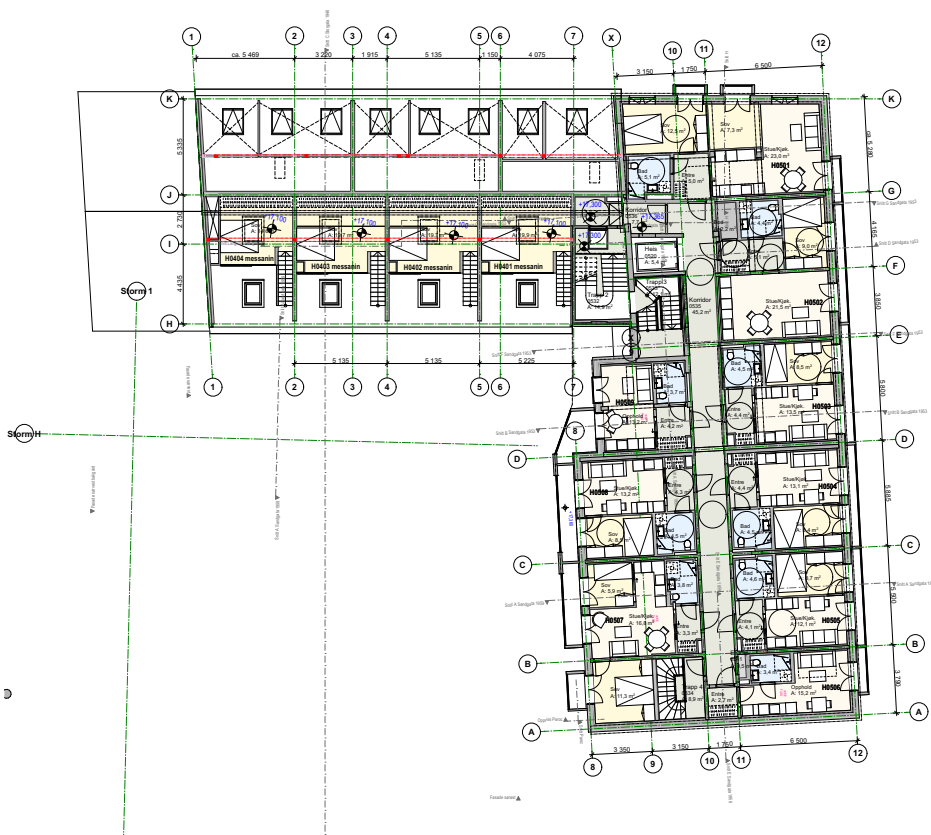
A 2 9 4 0






Fellesarealer, og gjennomgående vertikal sjakter for rør og ventilasjon er markert i blått

A 2 9 6 0	
6. Etasje seksjonering 138_2172	
Libent 15.07.2022	
CORPONOR	
PKA ARKITEKTER	
CONSTO	
Norrøna Apartments	
SEKSJONERINGSTEGNING	
DRØY	2022118
6. Etasje seksjonering 138_2172	
A 2 9 6 0	



NO	TEKNOLOGI	REVISJON																																				
<b>A 2 1 5 0</b>		<b>D01</b>																																				
5. Etasje																																						
																																						
Utskrift: 19.08.2022																																						
<table border="1"> <tr> <td>NO1</td> <td>18.08.2022</td> <td>KSB</td> <td>Son bygget</td> </tr> <tr> <td>CO1</td> <td>07.02.2022</td> <td>KSB</td> <td>Ajourført arbeidsdagring</td> </tr> <tr> <td>26.08.2021</td> <td>KW</td> <td></td> <td>Ajurdert bygget i samarbeid med scanning</td> </tr> <tr> <td>25.07.2021</td> <td>KSB</td> <td></td> <td>Tillegg av etasje (ikke beregnet, se notat nr 17.06.21)</td> </tr> <tr> <td>Rev</td> <td>Skrevet</td> <td>Oppr</td> <td>Oppr</td> </tr> </table>			NO1	18.08.2022	KSB	Son bygget	CO1	07.02.2022	KSB	Ajourført arbeidsdagring	26.08.2021	KW		Ajurdert bygget i samarbeid med scanning	25.07.2021	KSB		Tillegg av etasje (ikke beregnet, se notat nr 17.06.21)	Rev	Skrevet	Oppr	Oppr																
NO1	18.08.2022	KSB	Son bygget																																			
CO1	07.02.2022	KSB	Ajourført arbeidsdagring																																			
26.08.2021	KW		Ajurdert bygget i samarbeid med scanning																																			
25.07.2021	KSB		Tillegg av etasje (ikke beregnet, se notat nr 17.06.21)																																			
Rev	Skrevet	Oppr	Oppr																																			
<b>CORPOROR</b>																																						
<b>PKA ARKITEKTER</b>																																						
<b>CONSTO</b>																																						
Norrøna Apartments																																						
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TITTEL</td> <td colspan="2">STATUS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dataopprettet</td> <td colspan="2">SOM BYGGET</td> </tr> <tr> <td>TIDSPUNKT</td> <td>AVSLUTT</td> <td>DRØTT</td> <td>PROJEKTORE</td> </tr> <tr> <td>KW</td> <td>KSB</td> <td>04.08.2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OPPGAVENOMR</td> <td>PROJEKTNOMR</td> <td>SKALA</td> <td>PROJEKTNR</td> </tr> <tr> <td>NK</td> <td>KW</td> <td>1:200</td> <td>202108</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">5. Etasje</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>TEKNOLOGI</td> <td colspan="2">REVISJON</td> </tr> <tr> <td><b>A 2 1 5 0</b></td> <td></td> <td colspan="2"><b>D01</b></td> </tr> </table>			TITTEL		STATUS		Dataopprettet		SOM BYGGET		TIDSPUNKT	AVSLUTT	DRØTT	PROJEKTORE	KW	KSB	04.08.2021		OPPGAVENOMR	PROJEKTNOMR	SKALA	PROJEKTNR	NK	KW	1:200	202108	5. Etasje				NO	TEKNOLOGI	REVISJON		<b>A 2 1 5 0</b>		<b>D01</b>	
TITTEL		STATUS																																				
Dataopprettet		SOM BYGGET																																				
TIDSPUNKT	AVSLUTT	DRØTT	PROJEKTORE																																			
KW	KSB	04.08.2021																																				
OPPGAVENOMR	PROJEKTNOMR	SKALA	PROJEKTNR																																			
NK	KW	1:200	202108																																			
5. Etasje																																						
NO	TEKNOLOGI	REVISJON																																				
<b>A 2 1 5 0</b>		<b>D01</b>																																				





Rekvirent iht. følgebrev/  
ekvirent ikke oppgitt  
988 971 332  
org.nr./fødselsnr.

Undertegnede bekrefter som  
rettighetshaver i pantedokument at  
tinglysing av nærværende  
dokument kan finne sted.

Dat. bou.nr. 317243/13.4.15

**RETT KOPI**

28.04.2015

*[Signature]*  
**OLE MORTEN HUSMO**  
Advokat M.N.A.  
Bodø

**OLE MORTEN HUSMO**  
Advokat M.N.A.  
Bodø



Doknr: 392521 Tinglyst: 06.05.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5.5.2015  
*[Signature]*  
ADVOKAT M.N.A.  
Bodø

### ERKLÆRING OM REALSERVITUTT

Norrøna Hotel Eiendom AS, org.nr. 911 932 857, eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr 138 bnr 2172 i Bodø kommune;

og

Kulturhotellet AS, org.nr. 911 932 946, eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr 138 bnr 2059, 2063, 2159 og 2160 i Bodø kommune;

og

Saltens Damp Eiendom AS, org.nr. 811 932 892, eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr 138 bnr 552;

har avtalt et evigvarende, gjensidig samtykke, til at nye bygninger på de nevnte eiendommer kan oppføres nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter og eventuelt helt inntil eiendomsgrensen eller sammenbygd med eksisterende og/eller nye bygg på de aktuelle eiendommer, forutsatt at nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsmyndighetene foreligger.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse/realservitutt på eiendommene gnr 138 bnr 552, 2059, 2063, 2159, 2160 og 2172 i Bodø kommune.

Bodø, den 23.4.2015

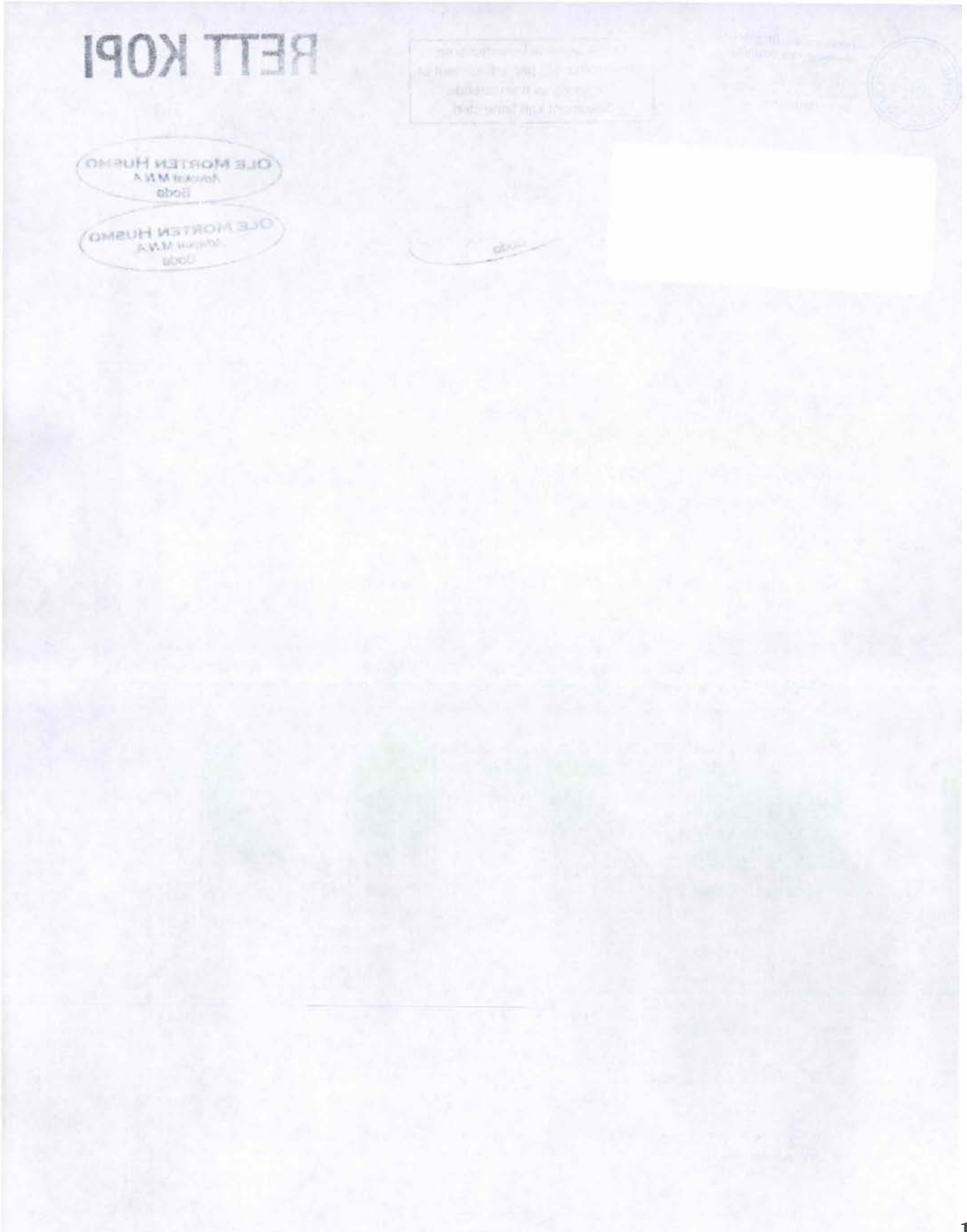
*[Signature]*  
For Kulturhotellet AS  
Stig Otto Nilsen  
styreleder

*[Signature]*  
For Norrøna Hotel Eiendom AS  
Stig Otto Nilsen  
styreleder

*[Signature]*  
For Saltens Damp EIENDOM AS  
Stig Otto Nilsen  
styreleder

Undertegnede bekrefter at Stig Otto Nilsen er over 18 år, bosatt i Norge, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt nærvær.

*[Signature]*  
**OLE MORTEN HUSMO**  
Advokat M.N.A.  
Bodø



# Nabolagsprofil

Sandgata 4A - Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	1 min	0.1 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	11 min	0.8 km
Bodø lufthavn	6 min	

## Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	15 min	1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	24 min	1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	12 min	0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	14 min	1 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	14 min	

## Ladepunkt for el-bil

Torggarasjen Bodø Energi AS	3 min
Nedre torg	4 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

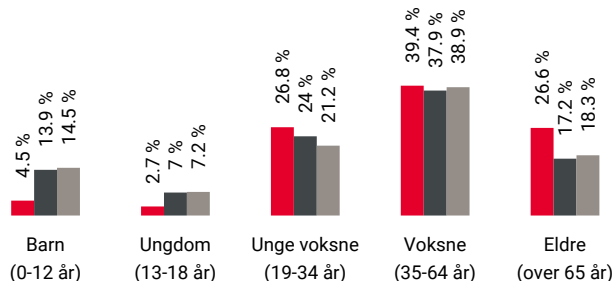
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min	0.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min	0.7 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare


Rema 1000 Sentrumsgården	2 min
Eurospar Koch Bodø	2 min





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 2024




## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

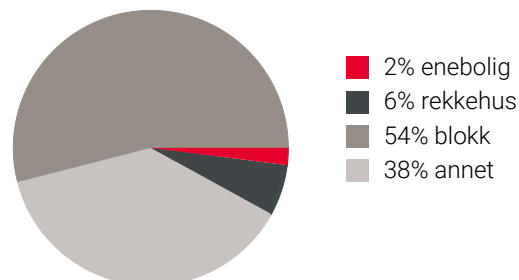
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 76/100

 **Kulturtilbud**  
Bra 73/100

## Sport

-  Aspåsen skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Asphaugen videregående skole gym... 10 min   
Aktivitetshall 0.8 km
-  Feel24 Balanse 2 min 
-  SKY Fitness Bodø 2 min 

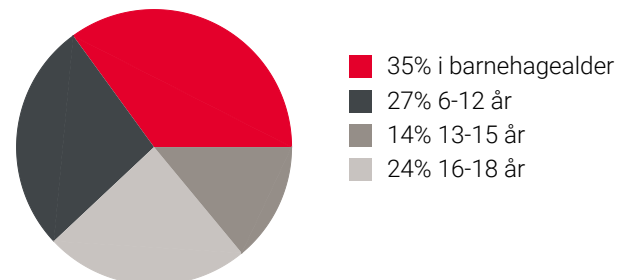
## Boligmasse



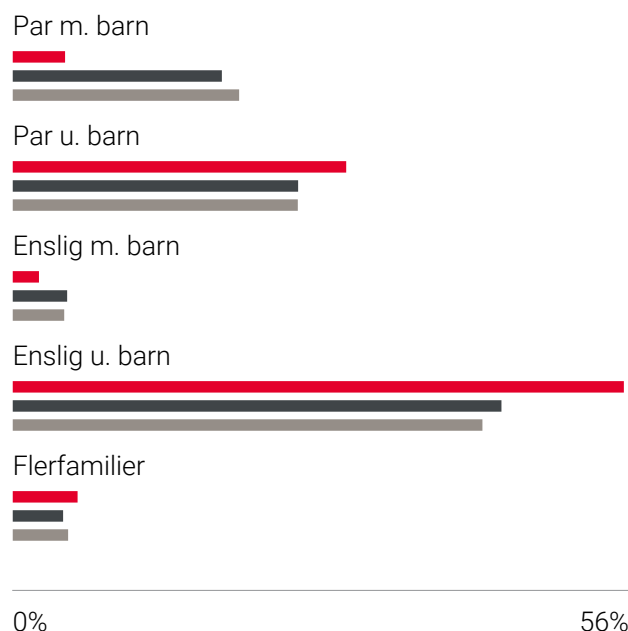
## Varer/Tjenester




-  Koch/Glasshuset 3 min 
-  Boots apotek Sentrumsgården 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



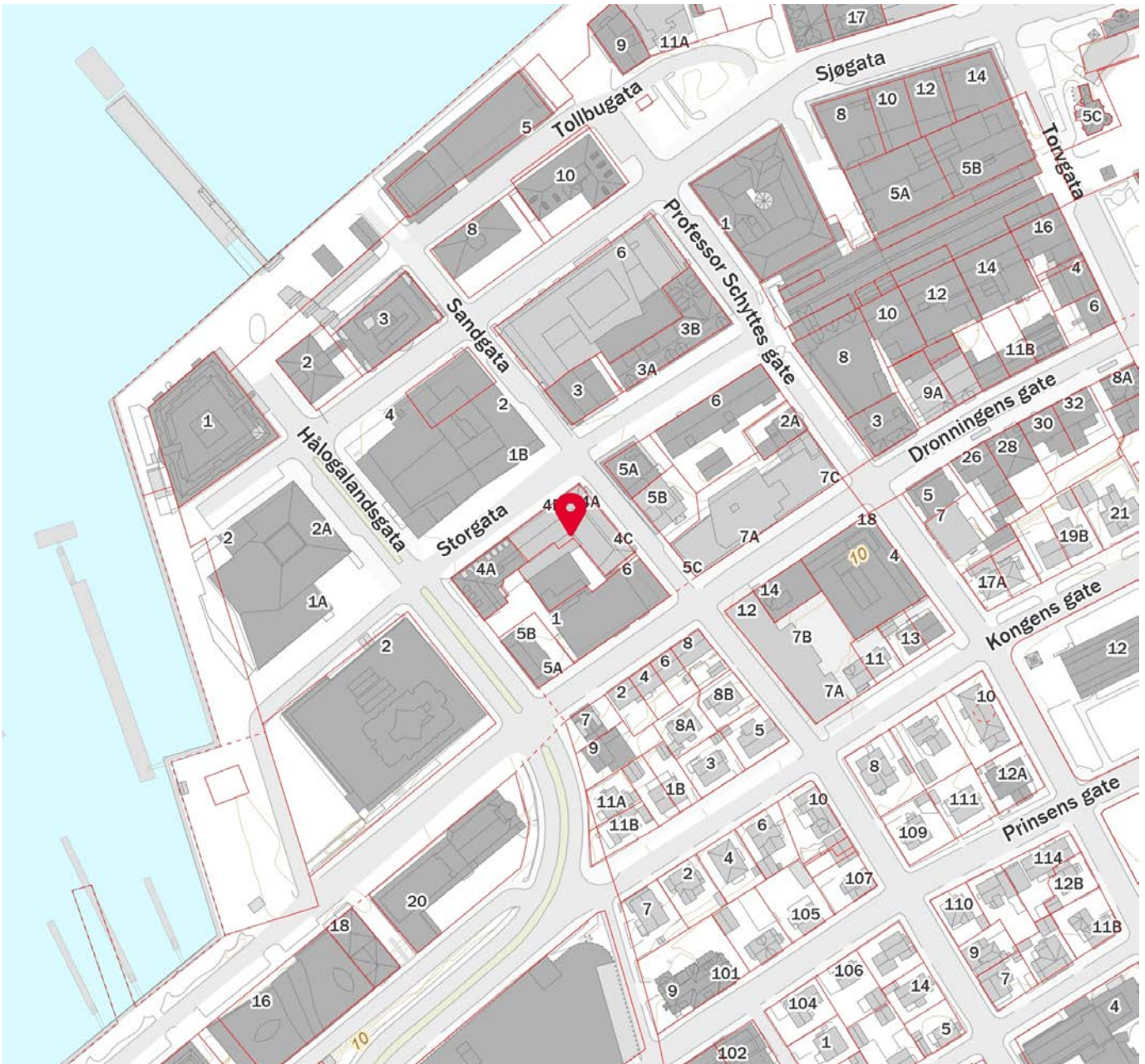
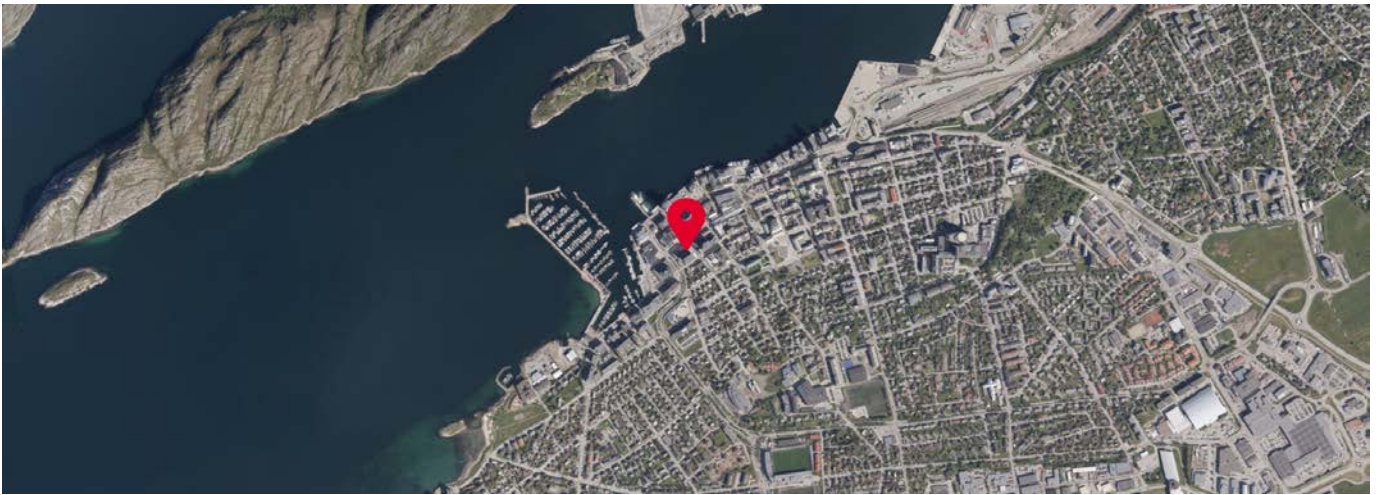
## Familiesammensetning



-  Bodø sentrum
-  Bodø
-  Norge

## Sivilstand

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



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 2024



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 med.

**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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



For eiendommen:

Adresse: Sandgata 4A  
8006 BODØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Johnny SivertsenTelefon: 996 46 718  
E-post: johnny.sivertsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre