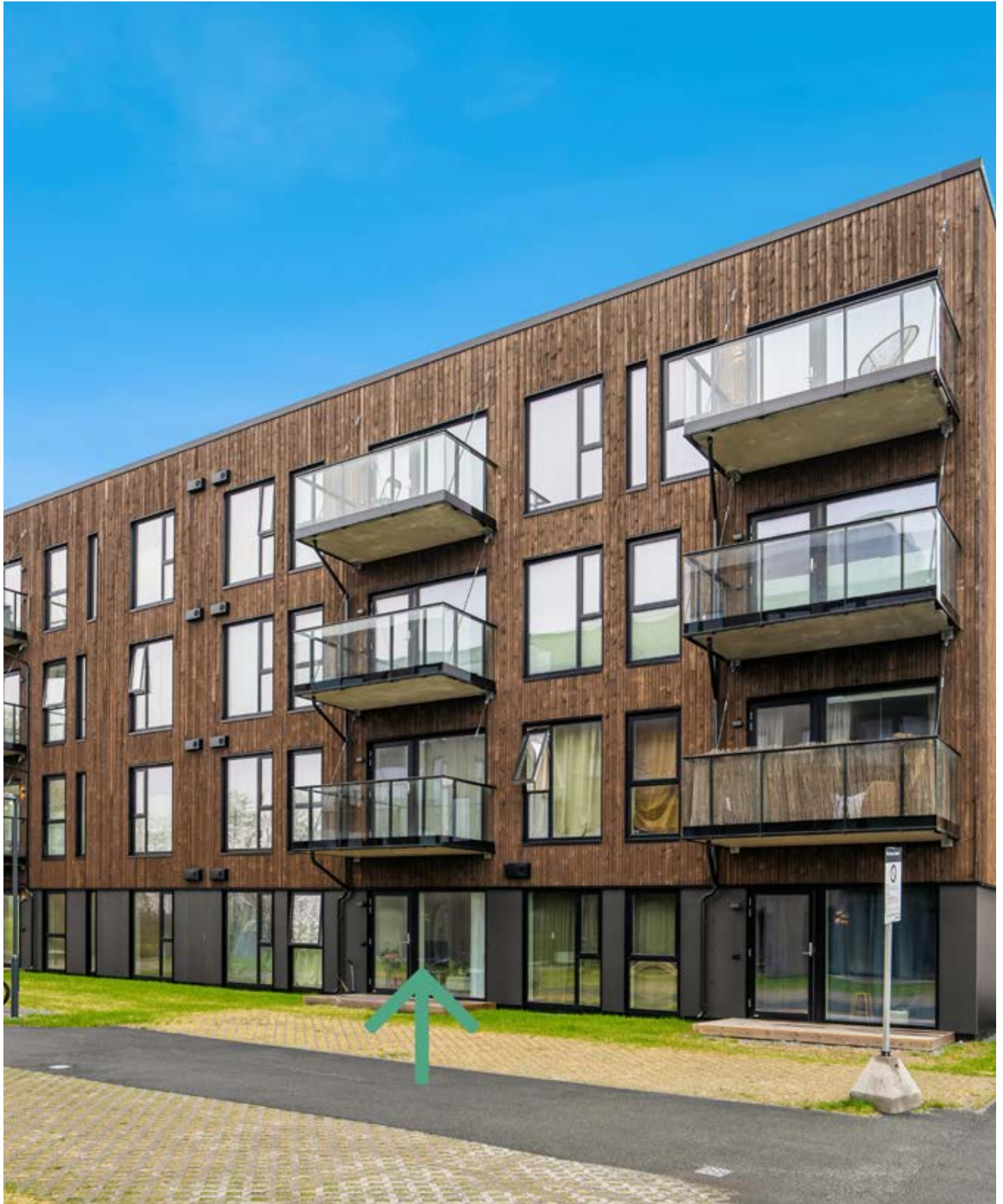


Lagårdveien 42B

MODERNE OG NY 3 ROMS EIERSEKSJON I RØNVIKA

notar



Prisantydning Kr 3 400 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Lagårdveien 42B

Ny, moderne 3 roms selveier i Rønsvika, oppført i 2023 Midtseksjon i 1 etasje. Lave felleskostnader kr. 2.689.- pr. mnd.

Adresse	Lagårdveien 42B 8012 BODØ
Prisantydning	Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld	Kr 2 186,-
Omkostninger	Kr 86 140,-
Totalpris	Kr 3 488 326,-
Fellesutgifter	Kr 2 689,-
BRA-i/BRA Total	48/53 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2023
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til Lagårdveien 42 B i Rønsvika. En nyoppført(2023), 3 roms moderne eierseksjon som ligger i 1. etasje som midtseksjon. Her finner du: felles gangareal som fører frem til leiligheten som består av Entrè, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Bod i fellesanlegget som er plassert i kjelleren. Gulvflater med parkett, malte vegger og tak. Badet har flislagt gulv m/ vk og flis på vegger. Hvit slett kjøkkeninnredning m/takhøye skap og m/ integrerte hvitevarer. Leiligheten ligger i et av byens nyeste boligprosjekter. iParken er et grønt boligprosjekt med smarte, moderne og bærekraftige løsninger. Byggets egen energisentral gir varmtvann til all oppvarming av bolig og forbruksvann. Varmesentralen drives av varmepumper og solenergi. Kort vei til barnehage/skoler. Fine turstier i nærområdet.

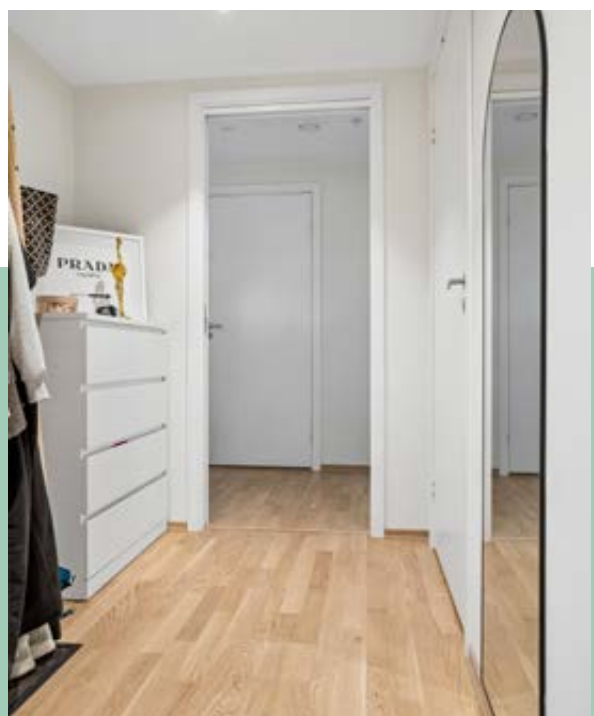
Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	23
Vedlegg	25

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Dusjhjørne. Vegghengt wc



Pent baderom med flis på gulv og vegger Opplegg for vaskemaskin. Downlights i tak



Kjøkken m/integrert stekeovn, induksjonstopp, kjølfrys og oppvaskmaskin.



Kjøkken med plass for spisebord



Kjøkken



Stue med dør ut til terrasseplattning



Åpen løsning mellom kjøkken og stuen



Stuen



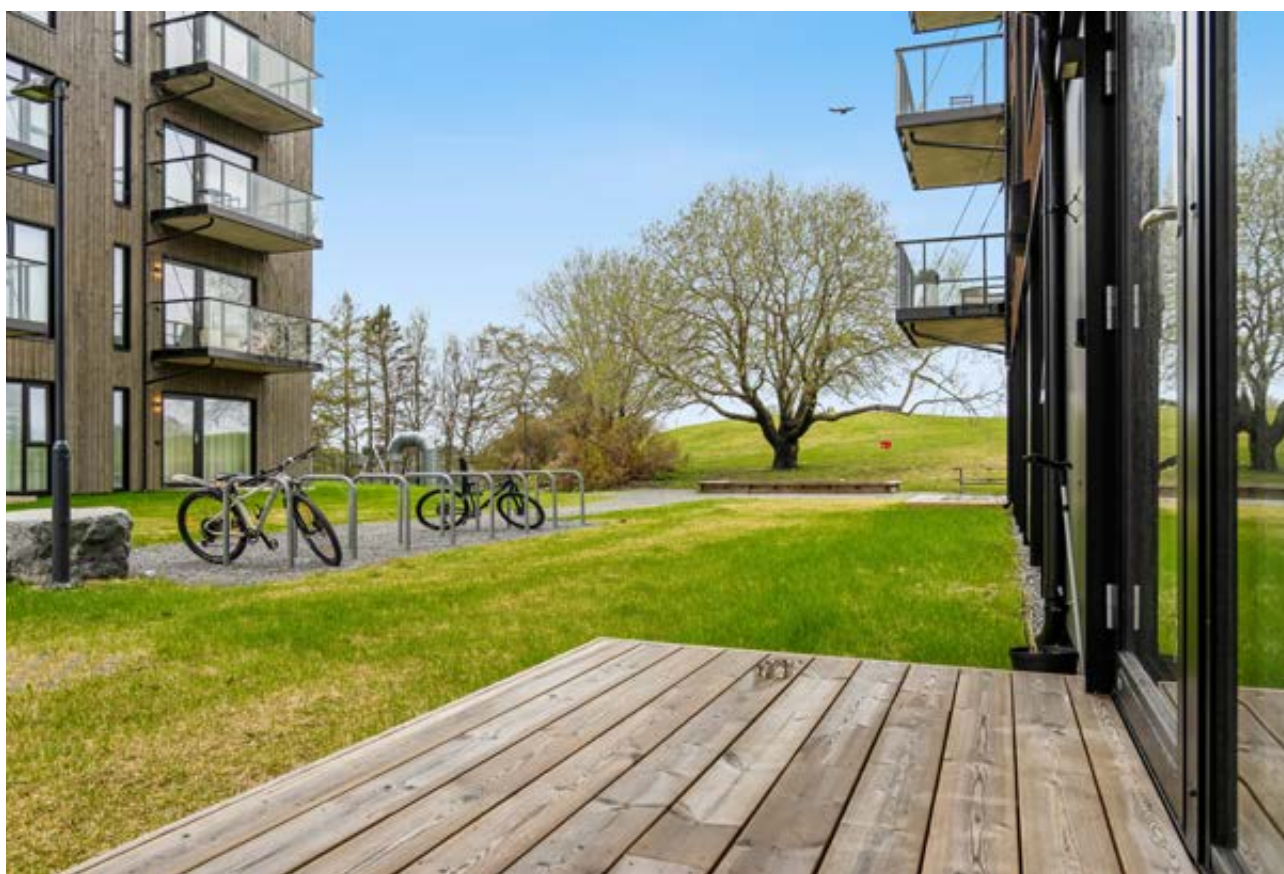
Soverom



Soverom



Terrasse platting utenfor stuen



Utsikt fra terrasseplatting

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et av byens nyeste boligprosjekter.

iParken er et grønt boligprosjekt med smarte, moderne og bærekraftige løsninger.

iParken står på tomten til gamle Kirkhaugen skole og har en attraktiv beliggenhet i Rønvika, ca. 2,5 km nord for Bodø sentrum.

ADKOMST

Man svinger av fra Nordstrandveien og inn til høyre i Amtmann Worsøes gate, følger denne og svinger inn på andre vei tilvenstre, inn Lagårdveien. Lagårdveien 42 b er den midterste og ligger på venstre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lagårdveien 42B, 8012 BODØ

OPPDRAKSNUMMER

7-0017/26

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4713, seksjonsnummer 30, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Iparken med orgnr.: 932161710 i Bodø kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

A

INFO ENERGIKLASSE

Energimerking er utført 10.11.2023 2023 av Norconsult AS.

Den fikk da karakteren: gul A

Energimerket er A. Hør gjerne med din bankforbindelse om
boligen er kvalifisert til lavere lånerente grunnet
energimerke A

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og
hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket
består av to deler: en energikarakter og en
oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om
energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av
energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik
som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare
har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er
best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller
annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og
fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruket. El-anlegg med felles
målerskap i kjeller

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Det er
stedvis vannbåren varme i gulv. Varmekabler i gulv på
baderommet.

TOMT

Eiet tomt på 7.743 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt - opparbeid med grøntareal og asfalterte
trafikkarealer. Felles tomt for sameiet med asfalterte
internveier, gressplen, sykkelstativ, nedgravd renovasjons
løsning m.m. Sameiet består av totalt fire leilighetsbygg
med felles tomt.

Det er ikke biloppstillingsplass for denne leilighet - ikke ute
eller i kjeller. Det er 10 gjesteparkeringer utenfor bygg A,
men disse skal kun benyttes av gjester.

SAMEIEBRØK

47/5453

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av BoligTakst og
BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

2023

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og hvit
hovedinngangsdør fra fellesareal..

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ca 5 kvm stor terrasse.

Det er mulighet for å utvide markterassen, men dette gjøres i regi av styret og blir fakturert fra oss.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og entrè.

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utørt kontrollert.

Rom Under Terreng: Rom under terreng gjelder boden. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Et mindre område av tomten (288 kvm) ligger innenfor hensynssone H310 (ras- og skredfare).

Konsekvens/tiltak: Vurder sikring mot ras på eiendommen. Ingen spesielle tiltak er nødvendig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Nyoppført i 2023.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er "Kirkhaugen" som er vedtatt med ikrafttredelse 09.05.2018. I reguleringsplanen er eiendommens formål Boligbebyggelse/ blokkbebyggelse, lekeplass og parkeringshus/ anlegg under bakken. Deler av eiendommen (46 kvm) ligger innenfor hensynssone H140

(frisikt).

Gjeldende kommuneplan er "Kommuneplanens Arealdel 20222034" vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til

Boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Et mindre område av tomten (288 kvm) ligger innenfor hensynssone H310 (ras og skredfare).

Ta kontakt med medhjelper om du ønsker tilsendt reguleringsplan og kommunedelplan

OPPVARMING

Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen har balansert ventilasjon.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene

PARKERINGSFORHOLD

Ingen parkeringsplass er tildelt for denne leiligheten. Det er gjesteparkering for besøkende.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med boliger og leiligheter

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn 0.2 km . -Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn 0.3 km. -Rønvik barnehage (0-5 år) 57 barn 0.6 km

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser 0.4 km.- Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser 1.5 km.

Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser 2.8

km. - Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser 3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 8 min

Ladepunkt for El Bil: Recharge Esso Rønvik

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger. Holdplass ved Tjeldberget, ca. 400 meter

ADGANG TIL Utleie

Seksjonen kan leies ut i sin helhet.

Viktig presisering: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nytt bygg med boligformål på byggeplass: Lagårdveien 42A, B, C og D. Brukstillatelsen er datert 13.02.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.2024.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er

krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Leiligheten/eierseksjonen ligger i første etasje
Felles gangareal som fører frem til leiligheten som består av Entrè, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Bod fellesanlegget som er plassert i kjelleren.

STANDARD

Leiligheten er beliggende i 1.etg som midtseksjon med kjellerbod i en lavblokk i et veletablert og rolig boligområde bestående av leiligheter, rekkehus og eneboliger

1.etg: Leilighet H0102

Entre med parkett på gulv, varmekabler montert. Malte vegger og tak. Brannslukningsapparat står på gulv. Det er sikringsskap og Altibox montert på vegg. Boks for strømvlesning står i felles teknisk rom i kjeller.

Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme. Veggheng wc, Baderomsinnredning med vaskeservant over 2 underskap og stort speil m/lys over. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin samt balansert ventilasjon. Luke i tak hvor rør i rør og stoppekran er montert.

Åpen stuen og kjøkkenløsning

Stue med parkett på gulv, malte vegger og malt tak. Utgang til ca. 5 kvm stor terrasseplattning/markterasse. Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte vegger og tak. Kjøkkeninnredningen er med hvit slett innredning med takhøye overskap, laminat benkeplate,

integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin samt kjølfrysenskap.
Ventilator over komfyr.

Soverom 1 og 2 med parkett på gulv

Boden er plassert i fellesanlegg i kjeller og er plassert like ved garasjeporten. Adkomst til kjeller fra fellesareal med trappeadkomst eventuelt heis.

Leiligheten ligger i et av byens nyeste boligprosjekter. iParken er et grønt boligprosjekt med smarte, moderne og bærekraftige løsninger. Byggets egen energisentral gir varmtvann til all oppvarming av bolig og forbruksvann. Varmesentralen drives av varmepumper og solenergi, og i tillegg vil evt. overskudd gå til lading av elsykler, elbiler og øvrig strømforbruk i både fellesarealer og leiligheter. iParken står på tomten til gamle Kirkhaugen skole og har en attraktiv beliggenhet i Rønvika, ca. 2,5 km nord for Bodø sentrum. Boligen har svært god tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage, butikk m.v. Fine turstier ligger i umiddelbar nærhet som bl.a. Linken, Pallfjellet og Bestefarvarden.

HVITEVARER

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrivet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 400 000,-

VERDITAKST

Kr 3 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 911,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende: Vann kr. 1.069,- pr. år.

Avløp kr. 1.256,- pr. år. Eiendomsskatt kr. 6.966,- pr. år.

Iris opplyser at årlig renovasjonsgebyr er på kr. 4.620,- pr. år.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 966,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 689,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnad pr. mnd er på kr. 2.689,- og fordeler seg slik:

Akonto vann og avløp kr 287,60 - Felleskostnader

brøkfordelt kr. 1.054,22- Felleskostnader enhetsfordelt kr. 477,32 -

Akonto energi og varmt Tappevann kr. 143,79 - Kabel-tv og internett kr. 726,06.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 954 212,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 816 846,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdier er hentet fra skatteetatens boligkalkulator og vi tar derfor forbehold om at disse kan være feil.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende:

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 400 000,- (Prisantydning)

kr. 2 186,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 402 186,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 85 050,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 86 140,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 488 326,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsgdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkreivingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsgdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsgdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1804/138/4713/30:

27.02.2023 - Dokumentnr: 209875 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver: Arva AS Org.nr: 979 151 950. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4713 Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2023 - Dokumentnr: 209890 - Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Arva AS Org.nr: 979 151 950 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4713 Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2023 - Dokumentnr: 751808 - Bestemmelse om parkering. Rettighetshaver: Boo Eiendom AS Org.nr: 992 330 058

Rett til å bruk av 13 parkeringsplasser Gjelder denne registerenheten med flere ----- Transport Fra: Dronningens Gate 26-32 Bodø AS Org.nr: 922 886 067 Til: Boo Eiendom AS Org.nr: 992 330 058

11.07.2023 - Dokumentnr: 742935 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 30 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 47/5453

GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

92958284.

OM SAMEIET

INFORMASJON SAMEIET: Sameiet lparken . Org.nr. 932161710. Gnr. 138, bnr. 4713 i Bodø

Forretningsfører er: Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.

Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no Telefon sentraltbord: 45859000

Forsikring: Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i: Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 92958284.

Styrets leder er: Torjus Torsholt Furuodden

Kontaktinformasjon: torjusfuruodden@gmail.com

Styrets leder opplyser følgende: Det er ingen parkeringsplass for egen bil til denne leiligheten. Vi har 10 gjesteparkeringer utenfor bygg A, men disse skal kun benyttes av gjester. Vi har solceller på takene, dette blir brukt på strøm til fellesskapet, strøm bygget trenger for lys og dører, samt varmtvann.

Vi har sentral varmtvannsbereder, varmtvannsforbruk leses av manuelt rundt nyttår hvert år. Hver måned betales det inn A konto for forventet årlig forbruk i felleskostnadene. Midt på sommeren får beboer en kredit eller faktura ut ifra forbruk. Det er ikke planlagt noen aktivitet som medfører økning i felleskostnader. Det er mulighet for å utvide markterassen, men dette gjøres i regi av styret og blir fakturert fra oss. Det praktiseres ikke styregodkjennelse ved salg. Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 2 186,- pr. 31.12.2025

KOMMENTAR FELLESgjELD

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld. Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Ingen fellesgjeld

ANDEL FORMUE

Kr. 17 509,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap -siste regnskapsår. 31.12.2024

Sum inntekter: kr. 4.171.342.- Kostnader 2025: 3.039.643.

Resultat kr. 1.131.699.-

Budsjettet 2025: Inntekter kr. 3.648.080.- Kostnader kr. 3.608.080.- Resultat kr. 40.000.-.

Disponible midler 31.12.2024: kr. 1.135.840.-.

For detaljer og spesifikasjoner henvises til vedlagte regnskap. Kontakt forretningsfører eller styreleder for spørsmål

FORRETNINGSFØRER

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder må holdes i bånd i og utenfor bygget.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter for sameiet Iparken er sist revidert 28.05.2025.

Utdrag: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. 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. Utbygger BOO Eiendom AS beholder full

faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser, både innendørs og utendørs ved overtakelse av seksjonene i sameiet. Vi henviser til vedlagte vedtekter for ytterligere detaljer og spesifikasjoner.

Husordensregler- Trivselsregler for Sameiet Iparken. :

Utdrag: Trivselsreglene skal være med på å skape gode boforhold for alle beboere i sameiet, og de skal bidra til vern om eiendom, anlegg og fellesutstyr. Det skal være ro og orden i og utenfor boligene og på fellesområder mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro frem til klokken 10.00. Eier/beboer må, hele døgnet, ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Fellesområder, som trappeoppganger og korridorer, må ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som henges i fellesområder, kan bli fjernet uten varsel for eiers regning. Trappeganger, heis og gjennomgangskorridorer rengjøres av rengjøringsfirma. Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser. Det er ikke tillatt med sykkelparkering ved inngangsdører/ porter eller i felleskorridorer. Utdrag slutt. Se vedlagte Trivselsregler for Sameiet Iparken.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Vedrørende spørsmål om forkjøpsrett

Vedrørende spørsmål om forkjøpsrett

Medhjelper gjør oppmerksom på at en sameier og medeier ved tvangsoppløsning av sameie, iht. sameieloven § 15, ikke har noen ordinær forkjøpsrett.

Derimot har en sameier som byr, en fortrinnsrett til å få sitt bud god tatt under «ellers like vilkår». Skjæringspunktet vil da være utløpet av fristen for å fremme innsigelser mot stadfestelse av antatt bud, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23, note 5 i Tvangsfullbyrdelseslovens lovkommentar 5. utgave, samt tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29 annet ledd. Ta kontakt med medhjelper om du har spørsmål til dette.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av

Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i - Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Fra protokoll 28.05.2025:

Styret foreslår å utvide markterrasser og montering leegger markterrasser. Vedrørende forhold knyttet til bruk av gassgrill på balkong og markterrasser. installasjon av nøkkelbrikkesystem for garasjedører. Undersøke klima i sportsbodene. med mer. Se vedlagte protokoll for detaljer

Årsmelding fra styret for 2025:

Hittil i 2025 har det blitt avholdt to styremøter. Styret har i denne perioden arbeidet med en gjennomgang av eksisterende avtaler, med mål om å vurdere eventuelle forbedringer eller mer gunstige alternativer for sameiet. Videre har styret undersøkt mulighetene for å benytte noen av parkeringsplassene som er tilknyttet de kommunale leilighetene til innendørs sykkelparkering. Dette vil kunne bidra til bedre utnyttelse av arealene og samtidig dekke et økende behov for trygg og tilgjengelig sykkelparkering for beboerne. Styret vil fortsette arbeidet med å ivareta sameiets interesser og legge til rette for et godt bomiljø for alle beboere i lparken.

Medhjelper gjør oppmerksom på at boligprosjektet lparken er oppført i 2023. Vedrørende forhold som omfattes av Bustadoppføringslova, med tanke på eventuelle mangelsforhold som eier oppdager i garantiperioden, så henviser vi til forretningsfører som er: Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim. Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no Telefon sentralbord: 45859000

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktssignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av

rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLØVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig

at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LAGÅRDVEIEN 42B

Tilstandsrapporten

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører, protokoller,
regnskap, budsjett, vedtekter og

Trivselsregler

Seksjoneringsdokumenter bygg B

Tegninger

Planbestemmelser og plankart

Midlertidig brukstillatelse

Budskjema

Orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lagårdveien 42B , 8012 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 4713, snr. 30

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1230

Referansenummer: LQ5248

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0017/26

Lagårdveien 42B



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og hvit hovedinngangsdør fra fellesareal..
Ca 5 kvm stor terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entrè.

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utørt kontrollert
Rom under terreng gjelder boden. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er 3 år og at det er et kabinett.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble foretatt fuktmålinger innvendig på gulv og vegger uten forhøyet fuktindikering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er sentralanlegg for varmt vann

Det er avløpsrør av plast eller stæpjern..

Boligen har balansert ventilasjon.

Motor plassert på kjøkken. Som en del av naturlig vedlikehold må filter jevnlig rengjøres/byttes og service utføres

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvann, forbruk for hver enkelt boenhet avleses og sendes inn til styret rundt nyttår. Betales inn forventet forbruk til A konto (bakt inn i felleskostnadene) og blir etter fakturert/ kreditert når oppgjøret er ferdigstilt.

Det er stedvis vannbåren varme i gulv.

Det anbefales og utføre regelmessig service vært 2-3 år.

El-anlegg med felles målerskap i kjeller

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

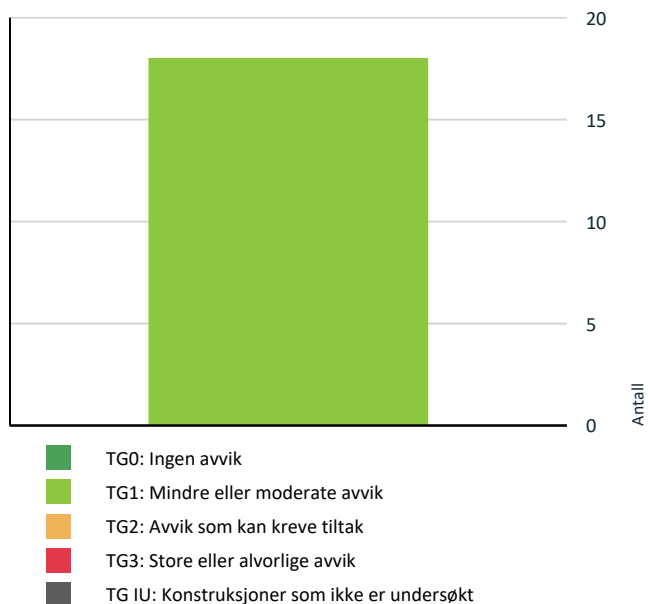
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse, byggetrinn 1

Anvendelse
Boligformål

Standard

1.etg: Leilighet H0102
Stue/kjøkken med parkett på gulv, utgang til ca 5 kvm stor terrasse, hvit slett innredning med takhøye overskap, laminat benkeplate, integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap. Ventilator over komfyr.
Soverom 1 og 2 med parkett på gulv - balansert ventilasjon.
Entre med parkett på gulv.
Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, veggheng wc, nedfelt vask over innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin samt balansert ventilasjon.
Bod i kjeller var ikke tilgjengelig pga. løssøre.

Vedlikehold



Terrasse

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og entrè.

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene. Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utørt kontrollert

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng gjelder boden. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og hvit hovedinngangsdør fra fellesareal..

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ca 5 kvm stor terrasse.
Det er mulighet for å utvide markterassen, men dette gjøres i regi av styret og blir fakturert fra oss

Tilstandsrapport



Bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



30 mm høyere ved dørterskel fra sluk



Laser plassert på slukrist

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Slukrist



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport



Dusjhjørne

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da badet er 3 år og at det er et kabinett. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble foretatt fuktmålinger innvendig på gulv og vegger uten forhøyet fuktindikering.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er sentralanlegg for varmt vann

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast eller støpjern..

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Motor plassert på kjøkken. Som en del av naturlig vedlikehold må filter jevnlig rengjøres/byttes og service utføres

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvann, forbruk for hver enkelt boenhet avleses og sendes inn til styret rundt nyttår. Betales inn forventet forbruk til A konto (bakt inn i felleskostnadene) og blir etter fakturert/ kreditert når oppgjøret er ferdigstilt.

Det er solceller på takene, dette blir brukt på strøm til fellesskapet, strøm bygget trenger for lys og dører, samt varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er stedvis vannbåren varme i gulv.

Det anbefales og utføre regelmessig service vært 2-3 år.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med felles målerskap i kjeller

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt i 2021

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei



Egen måler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Et mindre område av tomten (288 kvm) ligger innenfor hensynssone H310 (ras og skredfare).

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Ingen spesielle tiltak er nødvendig



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/48 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken,
Soverom, Bad, Entré, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Leiligheten er beliggende i 1.etg som midtseksjon med kjellerbod i en lavblokk i et veletablert og rolig boligområde bestående av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Leiligheten ligger i et av byens nyeste boligprosjekter. iParken er et grønt boligprosjekt med smarte, moderne og bærekraftige løsninger.

Byggets egen energisentral gir varmtvann til all oppvarming av bolig og forbruksvann. Varmesentralen drives av varmepumper og solenergi, og i tillegg vil evt. overskudd gå til lading av elsykler, elbiler og øvrig strømforbruk i både fellesarealer og leiligheter.

iParken står på tomten til gamle Kirkhaugen skole og har en attraktiv beliggenhet i Rønvika, ca. 2,5 km nord for Bodø sentrum. Boligen har svært god tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage, butikk m.v.

Fine turstier ligger i umiddelbar nærhet som bl.a. Linken, Pallfjellet og Bestefarvarden.

Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	470 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	470 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

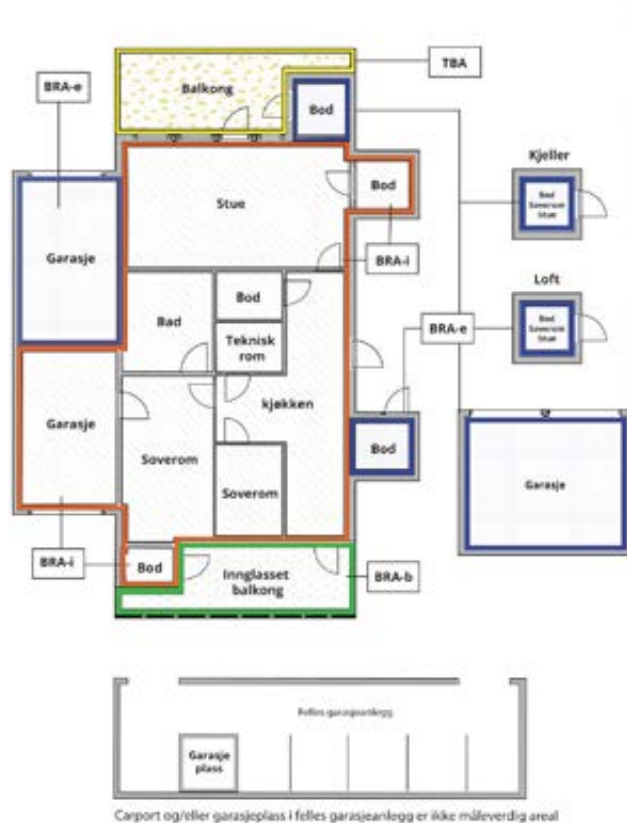
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48	5		53	5
SUM	48	5			5
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré	Bod i kjeller	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4713		30	7743.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lagårdveien 42B

Hjemmelshaver

Chooly Delvin, Knudsen Ted Åge

Kommentar

Sameie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Lagårdveien 42B i bydelen Rønvik.

Adkomstvei

Kommunal asfalterte tilkomstveier.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan er "Kirkhaugen" som er vedtatt med ikrafttredelse 09.05.2018. I reguleringsplanen er eiendommens formål Boligbebyggelse/ blokkbebyggelse, lekeplass og parkeringshus/ anlegg under bakken. Deler av eiendommen (46 kvm) ligger innenfor hensynssone

H140 (frisikt).

Gjeldende kommuneplan er "Kommuneplanens Arealdel 2022-2034" vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Et mindre område av tomten (288 kvm) ligger innenfor hensynssone H310 (rase og skredfare).

Plankart ligger vedlagt i salgsoppgaven og planbestemmelser kan sees hos megler eller på kommunens nettsider

Om tomten

Flat tomt - opparbeid med grøntareal og asfalterte trafikkarealer

Felles tomt for sameiet med asfalterte internveier, gressplen, sykkelstativ, nedgravd renovasjons løsning m.m. Sameiet består av totalt fire leilighetsbygg med felles tomt.

Det er ikke biloppstillingsplass for denne leilighet - ikke ute eller i kjeller. Det er 10 gjesteparkeringer utenfor bygg A, men disse skal kun benyttes av gjester.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest/ brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nytt bygg med boligformål på byggeplass: Lagårdveien 42A, B, C og D.

Brukstillatelsen er datert 13.02.2024.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	20.05.2026	
3	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Lagårdveien 42B - Nabolaget Kjerkhaugen/Tjeldberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

 Tjeldberget	5 min 
Linje 4, 4 N, 400	0.4 km
 Bodø stasjon	19 min 
Linje F7, R75	1.7 km
 Bodø lufthavn	10 min 

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.)	6 min 
429 elever, 27 klasser	0.4 km
Saltvern skole (1-10 kl.)	18 min 
654 elever, 39 klasser	1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 
328 elever, 30 klasser	2.8 km
Bodø videregående skole	8 min 
1316 elever, 73 klasser	3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Esso Rønvik	8 min 
 Heidenreich avd. Bodø	10 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

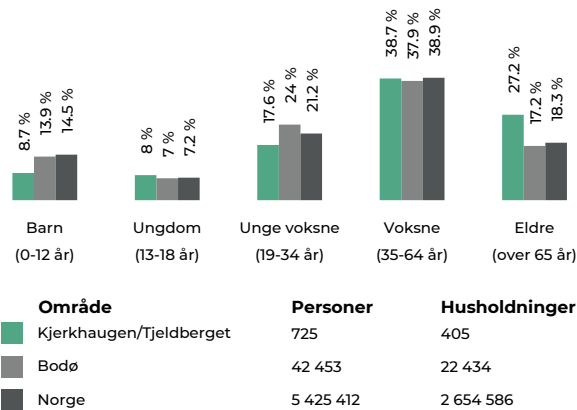
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solenga naturbarnehage (1-5 år)	3 min 
17 barn	0.2 km
Nerenga barnehage (1-5 år)	3 min 
33 barn	0.3 km
Rønvik barnehage (0-5 år)	8 min 
57 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Rønvik	6 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Rønvik	8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

3. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 83/100

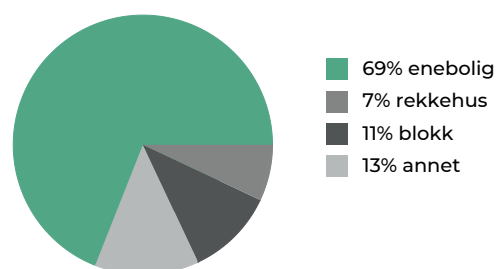
Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100

Sport

🏠 Rønvik skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km
🏠 Volden ballslette	16 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🚴 Feel24 Bodø Performance	7 min 🚶
🚴 Feel24 Rønvika	10 min 🚶

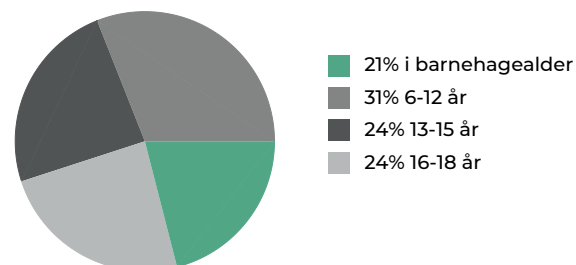
Boligmasse



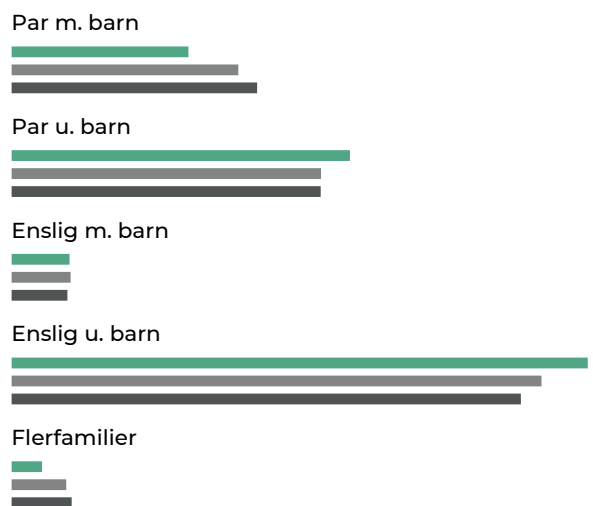
Varer/Tjenester

🏠 Koch/Glasshuset	6 min 🚶
🏠 Sykehusapoteket i Bodø	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

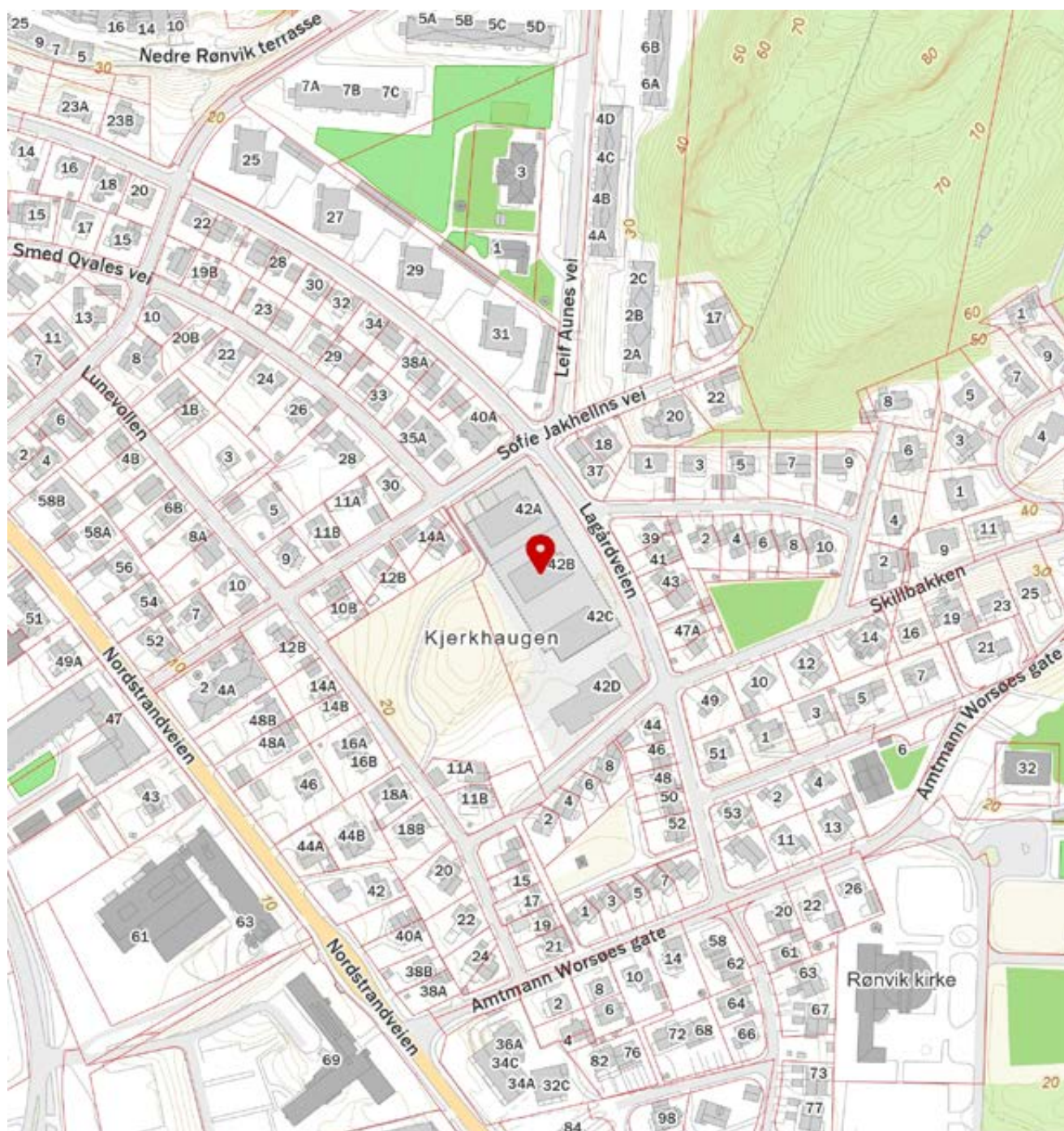


0% 49%

Kjerkhaugen/Tjeldberget
Bodø
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



19.03.2026



INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: Salten Eiendomsmegling AS
Referanse: 7-0017/26

SAMEIE: Sameiet Iparken

SEKSJON: 30

EIER(E): Knudsen, Ted Åge
Chooly, Delvin

LEIL.ADRESSE: Lagårdveien 42B, 8012 BODØ

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 2 688,99

Beløpet fordeler seg som følger:

Akonto vann og avløp	287,60
Felleskostnader brøkfordelt	1 054,22
Felleskostnader enhetsfordelt	477,32
Akonto energi og varmt tappevann	143,79
Kabel-tv og internett	726,06

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Det er svært viktig at selger **ikke** videreformidler sin faktura til kjøper for betaling. Ny eier vil motta egen faktura med virkning fra og med **1. i måneden etter overtakelse**.

Dersom eierskifte skjer på en annen dato enn den 1., skal inneværende måned gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Selger er ansvarlig for at faktura for inneværende måned blir betalt.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:

Andel formue: kr. 17 509 Andel gjeld: kr. 2 186

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.

Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

kjeldsberg

Sameiet Iparken
Org.nr. 932161710
Gnr. 138, bnr. 4713 i Bodø

Avregning vann/avløp fra Bodø Kommune gjøres pt årlig. . Avregning skjer i henhold til eierbrøk.Det er ikke montert avlesbare målere for vann/avløp i den enkelte leilighet.

Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 92958284.

Ved salg av seksjon med bruksrett til p plass knyttet til seksjonsnr. 115 og p plass skal følge leilighet, må bruksrett overskjøtes i tillegg til seksjon.

Styrets leder er:
Torjus Torsholt Furuodden
Kontaktinformasjon: torjusfuruodden@gmail.com

Forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no
Telefon sentralbord: 45859000

19.03.2026



INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2026:

Kr 4.338,- inkl. mva for megleropplysninger

Kr 6.725,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:

Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.

Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de **ikke** leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskonto er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dags dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dags dato 19.03.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dags dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 19.03.2026

Med vennlig hilsen
Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet iParken

Tid: 28.05.2025 kl. 18.00

Sted: Auditoriet, 1. etg. i Dronningensgate 18

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Det er avsatt 60 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

5. Utvidelse av markterrasse

Styret foreslår å åpne for utvidelse av markterrassene. For å sikre en enhetlig utførelse og visuell helhet, skal all utbygging utføres av samme entreprenør. Styret vil innhente pristilbud, ta kontakt med berørte eiere for godkjenning, og basere utformingen på de plantegningene som ble presentert på forrige årsmøte. Se vedlagt illustrasjon for referanse.

Det stemmes over: Skal det åpnes for utvidelse av markterrassene slik forslaget beskriver?

6. Montering av levegg på markterrasse

Styret foreslår å åpne for montering av uttrekkbar levegg i sort eller grå farge på markterrassene. Dette for å gi beboerne økt skjerming og trivsel på egen uteplass.

Det stemmes over: Skal det tillates montering av uttrekkbar levegg på markterrassene i henhold til forslaget?

7. Bruk av gassgrill på balkong og markterrasse

Per i dag er det kun tillatt med elektrisk grill, basert på retningslinjer fra et annet sameie med innglassede balkonger. Da vårt sameie ikke har innglassing, foreslår styret at det åpnes for bruk av gassgrill, under forutsetning av forsvarlig og sikker bruk.

Vi må da endre vedtekter 3.3 (2) fra:

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

Til:

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk og gass grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

Det stemmes over: Bruk av gassgrill tillates på balkonger og markterrasser under forutsetning av forsvarlig bruk?

8. Installasjon av nøkkelbrikkesystem for garasjedører

Styret foreslår å montere nøkkelbrikker for enklere tilgang til garasjen, slik at beboere kan ta med sykkel til og fra sportsbod uten bruk av heis. Se vedlagt tilbud for pris.

Det stemmes over: Skal det installeres nøkkelbrikkesystem for garasjedørene i samsvar med styrets forslag?

9. Undersøke inneklima i sportsbodene

Styret foreslår å benytte ekstern testing av inneklima og få gjennomført en faglig vurdering av inneklimaet i sportsbodene.

Bakgrunn: Høsten 2024 ble det rapportert om muggdannelse i fem boder. Siden den gang har det ikke blitt meldt inn flere tilfeller, men for å sikre at det ikke foreligger underliggende problemer som kan føre til nye skader eller dårlig luftkvalitet, ønsker styret å få utført en profesjonell vurdering. Dette vil bidra til å ivareta beboernes eiendeler på en forsvarlig måte.

Kostnadsestimat:

Basert på informasjon fra Mycoteam, kan kostnadene for en slik vurdering variere avhengig av omfanget av undersøkelsen:

- Fuktmåling: ca. kr 3 680,- inkl. mva per prøve.
- Luftanalyse for muggsopp (MicroBio): ca. kr 8 265,- inkl. mva for grunnpakke (3–5 prøver).

Totalkostnaden vil avhenge av antall prøver og omfanget av undersøkelsen. Styret vil innhente konkrete tilbud og presentere disse for godkjenning før eventuelle tiltak iverksettes.

Det stemmes over: Skal styret undersøke inneklimaet i sportsbodene videre, basert på de rapporterte tilfellene av muggdannelse?

10. Montering av automatiske dørlukkere på dører fra garasje til sportsbod

Styret foreslår å montere automatiske dørlukkere på dørene inn til sportsbodene.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å sikre at dørene holdes lukket til enhver tid, da åpne dører øker risikoen for fuktproblemer i bodområdene. Ved å installere dørlukkere vil man kunne redusere denne risikoen og samtidig bidra til bedre vedlikehold og inneklima i fellesarealene. Forslaget innebærer at styret får en ramme på inntil 5000,- for å gjennomføre tiltaket.

Det stemmes over: Skal det monteres automatiske dørlukkere på dørene fra garasje til sportsbodene som beskrevet i forslaget?

11. Valg

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets felles beslutning, hvor en velges som styreleder. Minst ett av styremedlemmene skal representere seksjonseiere i D-blokka.

Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Verv	Navn	Periode	
Styreleder for 2 år	Torjus Torsholt Furuodden	2024-2026	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Mathias Nilssen	2024-2026	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Mathias Jensen Aavik	2024-2026	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Kirsti Berntzen	2024-2026	Ikke på valg
Varamedlem for 1 år	Steffen Knudsen	2024-2025	På valg

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne 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.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet iParken

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet iParken

Sted/Dato

Eiers underskrift

Årsmelding for 2025 – Sameiet Iparken

Styresammensetning

Styreleder: Torjus Torsholt Furuodden

Styremedlemmer: Mathias Nilssen, Mathias Jensen Aavik og Kirsti Berntzen

Styrets arbeid

Hittil i 2025 har det blitt avholdt to styremøter. Styret har i denne perioden arbeidet med en gjennomgang av eksisterende avtaler, med mål om å vurdere eventuelle forbedringer eller mer gunstige alternativer for sameiet.

Videre har styret undersøkt mulighetene for å benytte noen av parkeringsplassene som er tilknyttet de kommunale leilighetene til innendørs sykkelparkering. Dette vil kunne bidra til bedre utnyttelse av arealene og samtidig dekke et økende behov for trygg og tilgjengelig sykkelparkering for beboerne.

Styret vil fortsette arbeidet med å ivareta sameiets interesser og legge til rette for et godt bomiljø for alle beboere i Iparken.

Bodø, den 14. mai 2025

Styret i Iparken



Sameiet Iparken 2024



Resultatregnskap

Sameiet Iparken

Alle beløp i NOK

		Regnskap 1.10.23-31.12.24	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note			
Oppstartsinntekter	2	690 000	1 140 000	0
Diverse driftsinntekter	3	35 226	40 000	40 000
Felleskostnader	2	1 989 998	1 955 470	2 092 980
Leieinntekter		66 111	54 600	55 800
Energi	4	649 325	200 000	600 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		740 683	769 032	859 300
Sum inntekter		4 171 342	4 159 102	3 648 080
Diverse lønn og andre godtgjørelser	5	0	64 740	129 480
Revisjonshonorar	5	0	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		148 208	153 750	163 100
Andre honorarer og kontingenter		2 250	30 000	30 000
Kommunale avgifter og renovasjon	4	461 652	16 000	400 000
Administrasjons- og møteutgifter		500	10 000	10 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	6	266 117	303 830	300 050
Vakthold/ alarm/ internkontroll	6	44 346	18 500	41 700
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		263 337	418 550	418 550
Renhold/ matteservice		141 160	123 500	149 500
Vedlikehold/ drift	7	54 394	234 000	254 000
Snørydding, strøing		8 658	50 000	50 000
Energikostnader	4	499 698	400 000	400 000
Fellesavtale TV og bredbånd		762 429	769 032	859 300
Forsikring		363 648	311 600	381 400
Gebyr og bankomkostninger		10 747	6 000	6 000
Oppstartskostnader		12 500	0	0
Sum driftskostnader		3 039 643	2 924 502	3 608 080
Driftsresultat		1 131 699	1 234 600	40 000
Finansinntekter og -kostnader				
Annen finansinntekt		4 141	0	0
Finansresultat		4 141	0	0
Resultat		1 135 840	1 234 600	40 000
Overføringer				
Overført fra/til annen egenkapital	8	1 135 840	1 234 600	40 000
Sum overføringer		1 135 840	1 234 600	40 000

Balanse pr 31. desember

Sameiet Iparken

Alle beløp i NOK

Pr. 31.12.2024

	Note	
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Andre fordringer		29 038
Sum fordringer		29 038
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 749
Sum omløpsmidler	9	1 350 787
Sum eiendeler		1 350 787
 Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Ånnen egenkapital	8	1 135 840
Sum opptjent egenkapital		1 135 840
Sum egenkapital		1 135 840
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		196 345
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 602
Sum kortsiktig gjeld	9	214 947
Sum gjeld		214 947
Sum egenkapital og gjeld		1 350 787

BODØ,
Styret for Sameiet Iparken

Torjus Torsholt Furuodden
Styrets leder

Mathias Magnus Nilssen
Styremedlem

Mathias Jensen Aavik
Styremedlem

Kirsti Inger Andrea Berntzen
Styremedlem

Sameiet Iparken

Noter til regnskapet 1.10.2023 - 31.12.2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Oppstartsinntekter/felleskostnader

Årsaken til at det er avvik på inntekter samt kostnader er at sameiet har vært i drift siden oktober 2023. Det er av den grunn satt opp forlenget regnskapsår slik at man da kan levere et fullstendig regnskap fra oppstart oktober 2023 til og med 31.12.2024.

Note 3 Diverse driftsinntekter

Det har tilkommet inntekter fra el-bil ladning på samlet kr 35 226.

Note 4 Avregning energi og vann/avløp

Akonto fakturert energi og varmt tappevann	204 007
Kostnader energi og varmt tappevann	499 698
Akonto fakturert vann og avløp	445 318
Kostnader vann og avløp	461 652
Sum underfakturert til beboerne i perioden	203 265

Avregning vil bli utført i 2025.

Note 5 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Note 6 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg/ alarm

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

SW lisens Cargo sykler 2024	9 050
Serviceavtale ventilasjon inkl. materiell	108 277
Spyling av garasje	5 541
Reparasjon av port	7 713
Driftsgodtgjørelse parkering	11 719
Leasing av el-sykler	39 499
Heisservice	84 318
Brannalarm	44 346
Sum	310 463

Note 7 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Lysslynger og lyskilder	20 986
Systemnøkler, brikker og låssylinder	5 346
Installasjon av skilt	10 740
Sandvogn og materiell	10 537
Snøskuffer, kurver, vannspreder og diverse driftsmateriell	6 785
Sum	54 394

Note 8 Egenkapital

EK 1.1	0
Årets resultat	1 135 840
EK 31.12	1 135 840

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	
Årets resultat	1 135 840
Årets endring i disponible midler	1 135 840
Disponible midler 31.12.	
	1 135 840

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Sameiet Iparken

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 12.april 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...2024 - Sameiet Iparken

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

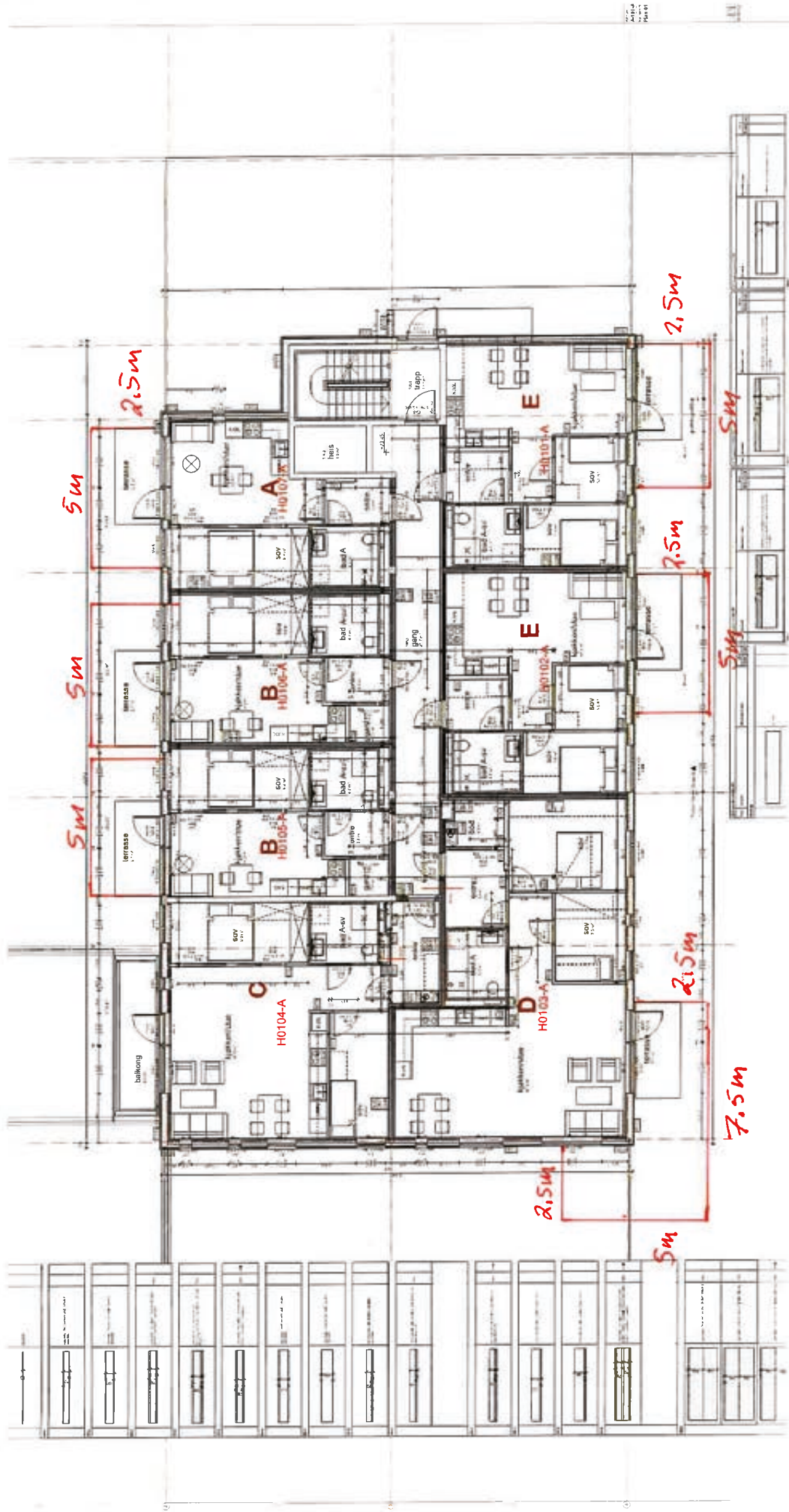
2025-04-12

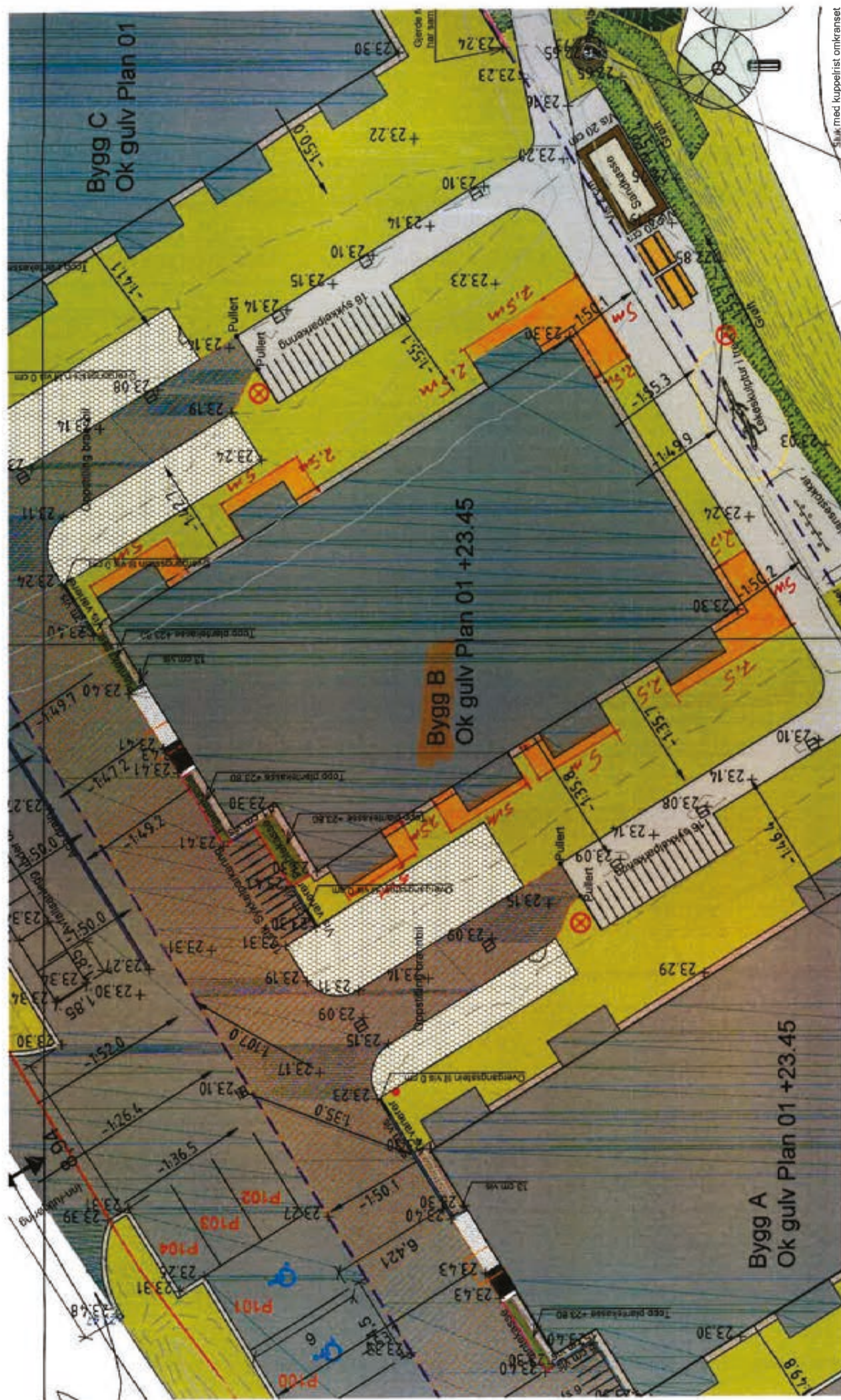
Identification

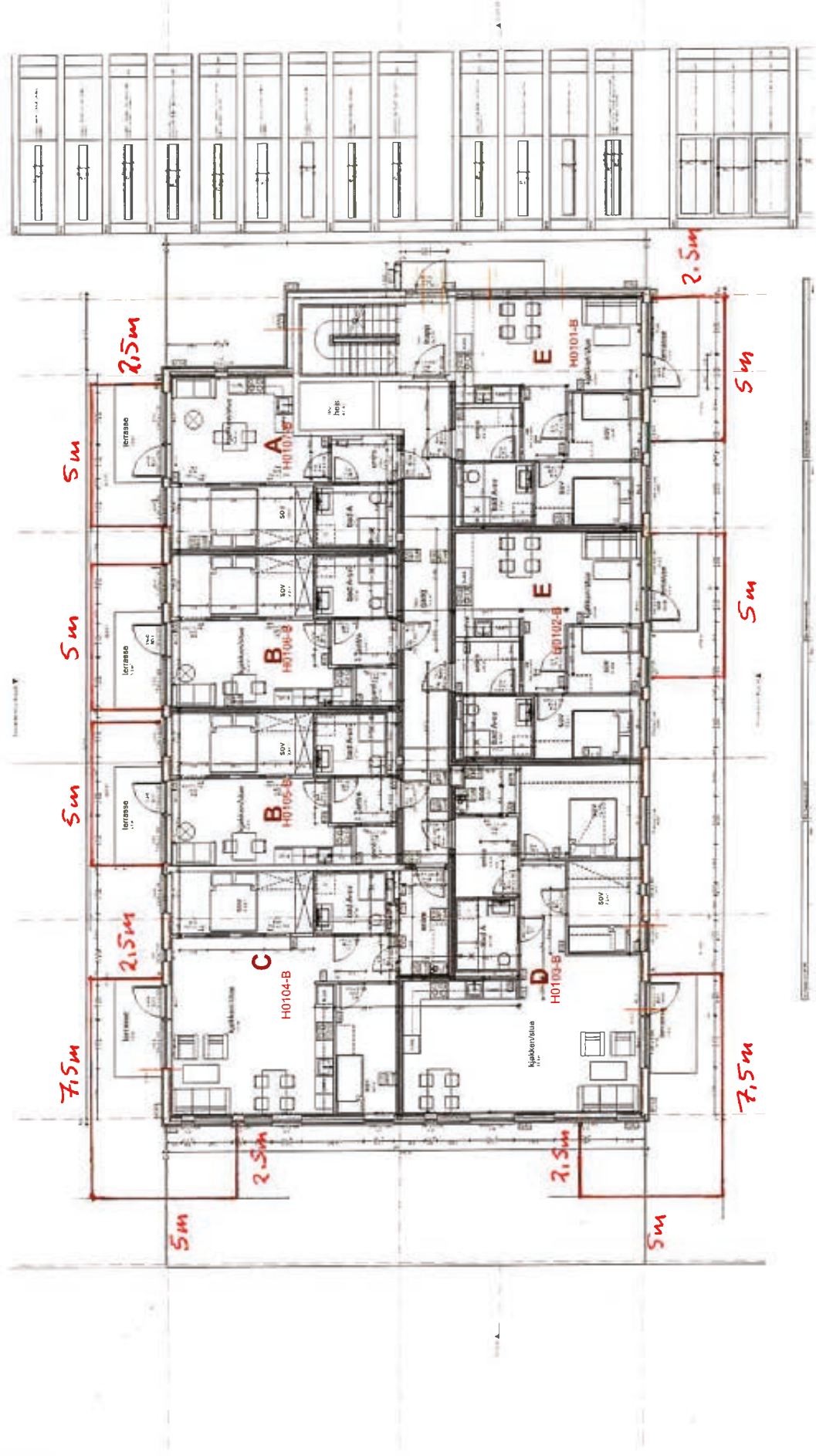
 ESTENSTAD, METTE



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

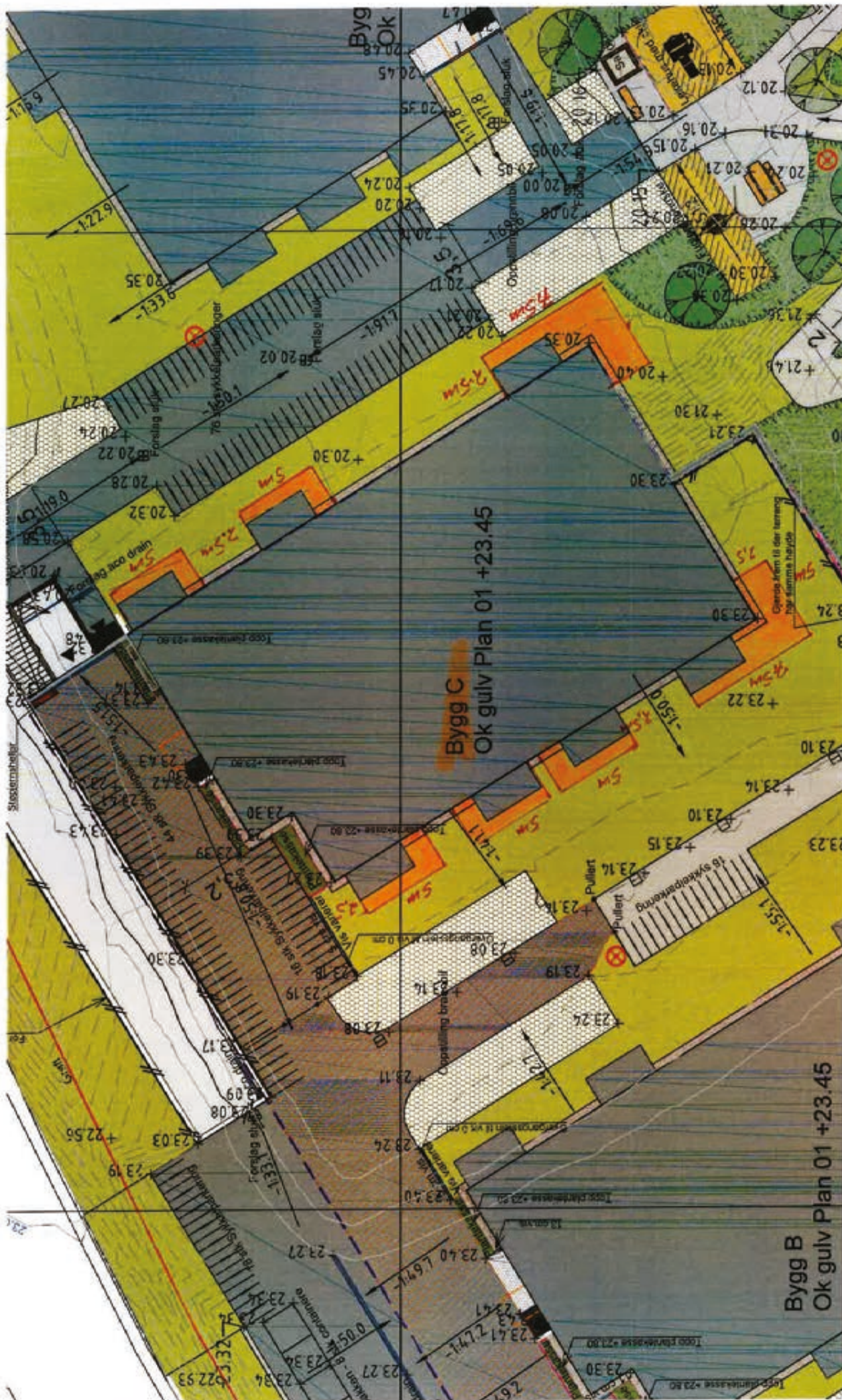






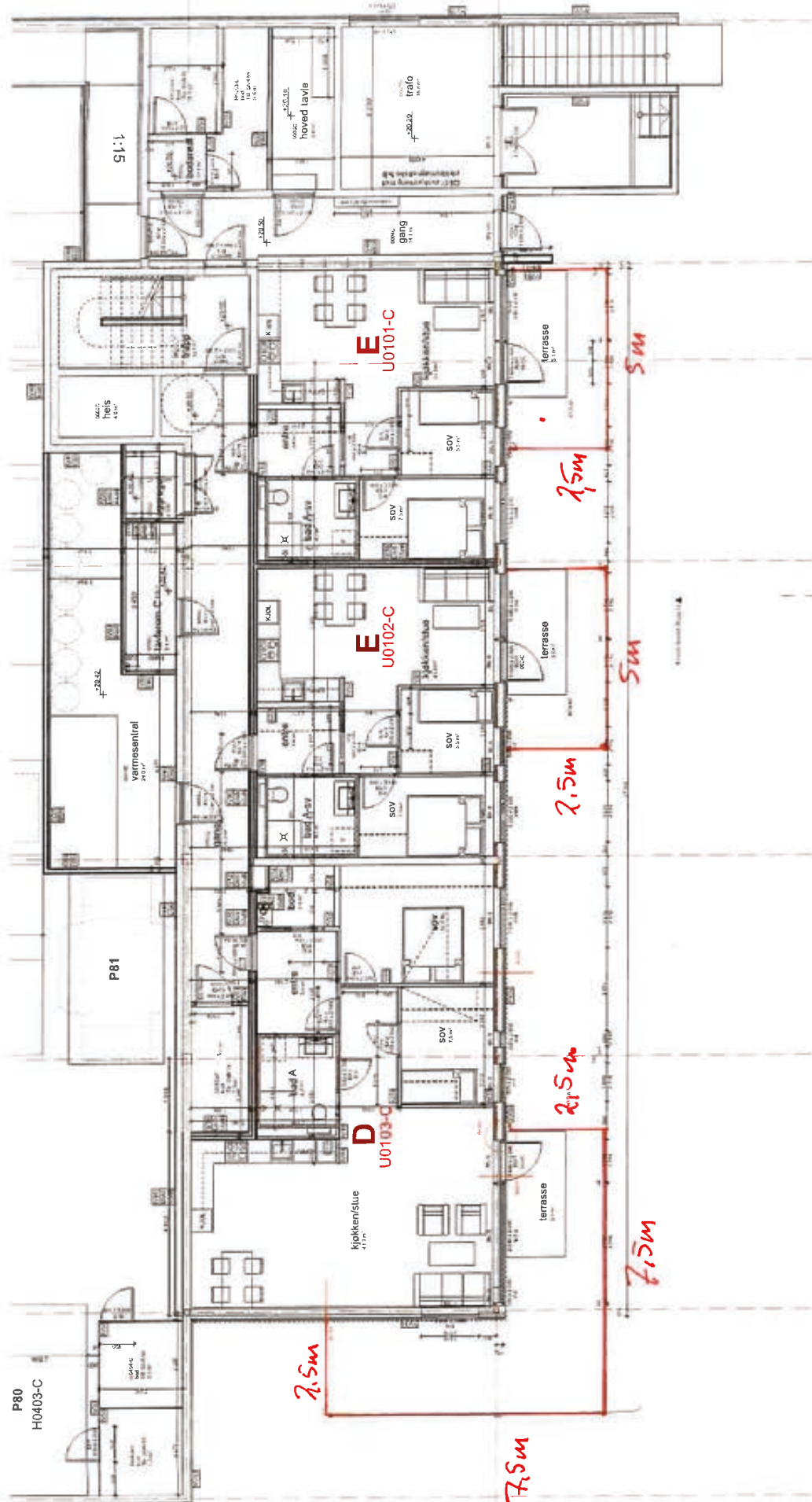
1/1

1/1

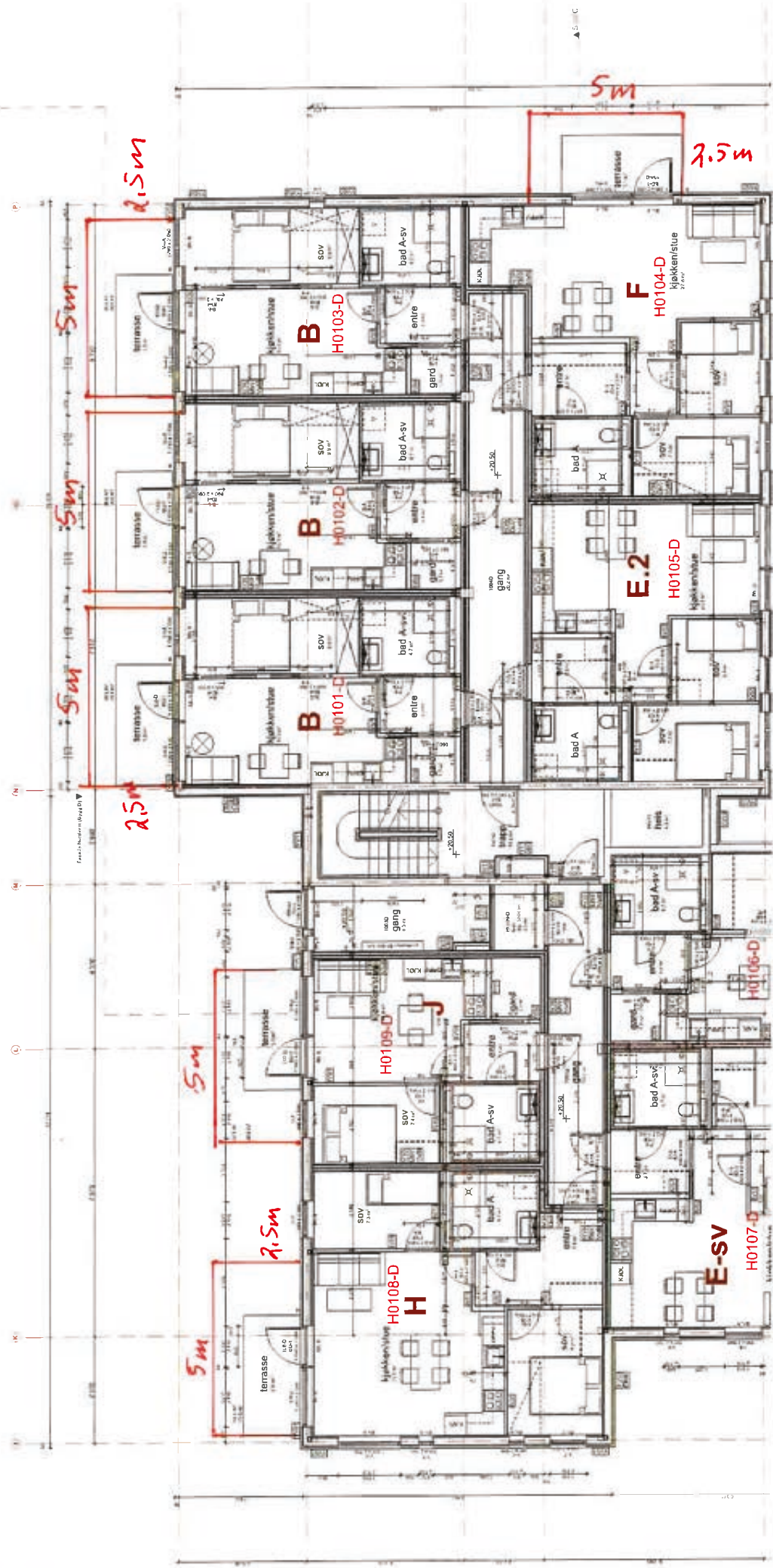


Bygg C
Ok golv Plan 01 +23.45

Bygg B
Ok golv Plan 01 +23.45









Sameiet Iparken
Dronningens gate 18
8006 BODØ

Tilbud Epost 72930

Dato	13.05.2025 13:06
Vår ref	Snorre Skram
Deres ref	Mathias Aavik
Merket	Garasjeport
Kundenr.	33965
Kunde tlf.	45470075
Lev.dato	13.05.2025
Bet.bet.	Pr. 14 dager

						Side 1
Varenr	Beskrivelse	Antall		Pris	Rabatt	Beløp
WRDB0E4BK	SALTO VEGGLESER XS4 MIFARE SORT M/TASTATUR	2	Stk	5 386,70	-10%	9 696,06
CU4200GEU	SALTO DØRSENTRAL XS4 OFFLINE	2	Stk	5 411,70	-10%	9 741,06
T1	ARBEIDSTIMER SERVICEOPPDRAK	5	Time	1 420,00		7 100,00
DFM	DIVERSE FESTEMATERIELL	1	Stk	380,00		380,00
SONE1	KJØRING SERVICEOPPDRAK SONE 1	1	Stk	430,00		430,00

Antall enheter: 11

Sum	27 347,12
25% mva	6 836,79
Total	34 183,91

Vedlagt finner du tilbudet som forespurt.

Tilbudet er gyldig i 30 dager om ikke annet er avtalt.

Vi kan tilby leasing til bedrifter, er dette av interesse ta kontakt med unertegnede

Har du spørsmål ring meg gjerne på 91555563 eller send en mail til snorre@bsl.as

Med vennlig hilsen
Bodø sikkerhet & lås AS

Snorre Skram
91555563



72930

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet iParken

Tid: 28.05.2025 kl. 18.00

Sted: Auditoriet, 1. etg. i Dronningensgate 18

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 46 seksjonseiere, 1 ved fullmakt, totalt 47 stemmer til stede.

Som møteleder ble valgt: Torjus Furuodden

Som referent ble valgt: Mathias Nilssen

Til å signere protokollen ble valgt: Mathias Jensen Aavik

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godkjenning av styrets honorar

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på kr 60.000 utbetales.

5. Utvidelse av markterrasse

Styret foreslår å åpne for utvidelse av markterrassene. For å sikre en enhetlig utførelse og visuell helhet, skal all utbygging utføres av samme entreprenør. Styret vil innhente pristilbud, ta kontakt med berørte eiere for godkjenning, og basere utformingen på de plantegningene som ble presentert på forrige årsmøte. Se vedlagt illustrasjon for referanse.

Det stemmes over: Skal det åpnes for utvidelse av markterrassene slik forslaget beskriver?

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 46 mot 1 stemme.

6. Montering av levegg på markterrasse

Styret foreslår å åpne for montering av uttrekkbar levegg i sort eller grå farge på markterrassene. Dette for å gi beboerne økt skjerming og trivsel på egen uteplass.

Det stemmes over: Skal det tillates montering av uttrekkbar levegg på markterrassene i henhold til forslaget?

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

7. Bruk av gassgrill på balkong og markterrasse

Per i dag er det kun tillatt med elektrisk grill, basert på retningslinjer fra et annet sameie med innglassede balkonger. Da vårt sameie ikke har innglassing, foreslår styret at det åpnes for bruk av gassgrill, under forutsetning av forsvarlig og sikker bruk.

Vi må da endre vedtekter 3.3 (2) fra:

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

Til:

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk og gass grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

Det stemmes over: Bruk av gassgrill tillates på balkonger og markterrasser under forutsetning av forsvarlig bruk?

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

8. Installasjon av nøkkelbrikkesystem for garasjedører

Styret foreslår å montere nøkkelbrikker for enklere tilgang til garasjen, slik at beboere kan ta med sykkel til og fra sportsbod uten bruk av heis. Se vedlagt tilbud for pris.

Det stemmes over: Skal det installeres nøkkelbrikkesystem for garasjedørene i samsvar med styrets forslag?

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

9. Undersøke inneklime i sportsbodene

Styret foreslår å benytte ekstern testing av inneklime og få gjennomført en faglig vurdering av inneklimaet i sportsbodene.

Bakgrunn: Høsten 2024 ble det rapportert om muggdannelse i fem boder. Siden den gang har det ikke blitt meldt inn flere tilfeller, men for å sikre at det ikke foreligger underliggende problemer som kan føre til nye skader eller dårlig luftkvalitet, ønsker styret å få utført en profesjonell vurdering. Dette vil bidra til å ivareta beboernes eiendeler på en forsvarlig måte.

Kostnadsestimat:

Basert på informasjon fra Mycoteam, kan kostnadene for en slik vurdering variere avhengig av omfanget av undersøkelsen:

- Fuktmåling: ca. kr 3 680,- inkl. mva per prøve.

- Luftanalyse for muggsopp (MicroBio): ca. kr 8 265,- inkl. mva for grunnpakke (3–5 prøver).

Totalkostnaden vil avhenge av antall prøver og omfanget av undersøkelsen. Styret vil innhente konkrete tilbud og presentere disse for godkjenning før eventuelle tiltak iverksettes.

Det stemmes over: Skal styret undersøke inneklimaet i sportsbodene videre, basert på de rapporterte tilfellene av muggdannelse?

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Det ble konkludert med at dette gjelder alle seksjonene i alle etasjene.

10. Montering av automatiske dørlukkere på dører fra garasje til sportsbod

Styret foreslår å montere automatiske dørlukkere på dørene inn til sportsbodene. Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å sikre at dørene holdes lukket til enhver tid, da åpne dører øker risikoen for fuktproblemer i bodområdene. Ved å installere dørlukkere vil man kunne redusere denne risikoen og samtidig bidra til bedre vedlikehold og inneklima i fellesarealene. Forslaget innebærer at styret får en ramme på inntil 5000,- for å gjennomføre tiltaket.

Det stemmes over: Skal det monteres automatiske dørlukkere på dørene fra garasje til sportsbodene som beskrevet i forslaget?

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

11. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgt	Periode
Styreleder for 2 år	Torjus Torsholt Furuodden	2024-2026	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Mathias Nilssen	2024-2026	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Mathias Jensen Aavik	2024-2026	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Kirsti Berntzen	2024-2026	Ikke på valg	
Varamedlem for 1 år	Steffen Knudsen	2024-2025	Steffen Knudsen	2025-2026

Budsjett 2026

Sameiet Iparken
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	40 000	40 000	0	0
Felleskostnader	2 119 380	2 092 980	0	0
Leieinntekter	55 800	55 800	0	0
Energi	600 000	600 000	0	0
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	899 000	859 300	0	0
Sum inntekter	3 714 180	3 648 080	0	0
Diverse lønn og andre godtgjørelser	129 480	129 480	0	0
Revisjonshonorar	12 400	15 000	0	0
Forretningsførerhonorar	170 100	163 100	0	0
Andre honorarer og kontingenter	30 000	30 000	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon	400 000	400 000	0	0
Administrasjons- og møteutgifter	10 000	10 000	0	0
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	272 000	300 050	0	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll	85 000	41 700	0	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	400 000	418 550	0	0
Renhold/ matteservice	170 000	149 500	0	0
Vedlikehold/ drift	264 000	254 000	0	0
Snørydding, strøing	0	50 000	0	0
Energikostnader	400 000	400 000	0	0
Fellesavtale TV og bredbånd	899 000	859 300	0	0
Forsikring	417 200	381 400	0	0
Gebyr og bankomkostninger	15 000	6 000	0	0
Sum driftskostnader	3 674 180	3 608 080	0	0
Driftsresultat	40 000	40 000	0	0
Finansinntekter og -kostnader				
Resultat	40 000	40 000	0	0
Overføringer				

VEDTEKTER

For

Sameiet iParken

(org. nr. 932 161 710)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet.

Revidert 28.05.2025

1. Navn

1.1 Navn og opprettelse

- (1) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet iParken (heretter kun benevnt Eierseksjonssameiet) og er et boligsameie. Eierseksjonssameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst og ved konstituerende årsmøte den 21.08.2023.

1.2 Hva Eierseksjonssameiet omfatter

- (1) Eierseksjonssameiet består av 114 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 138 bnr. 4713 i Bodø kommune, fordelt på fire bygg (A-D). Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens areal, se vedlegg 1.
- (2) Seksjon 115 utgjør et garasjesameie, hvor ideell andel i seksjonen er tilknyttet rett til parkering. Garasjesameiet har egne vedtekter som regulerer sameiernes innbyrdes forhold.
- (3) Utbygger, Boo Eiendom AS (org.nr. 992 330 058), eller den/de utbygger utpeker, skal eie bygg D og leie ut seksjonene i dette bygget. Parkeringsplasser skal også leies ut.
- (4) Hver av boligseksjonene i Eierseksjonssameiet har en tilhørende bod og balkong/terrasse som er seksjonert som tilleggsdel. Tilleggsdelene følger den enkelte boligseksjon ved salg.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

- (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.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan 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) Eierseksjonssameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av boligseksjoner.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Eierseksjonssameiet. 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 eierseksjonsloven § 23

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

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

- Alle installasjoner på fasade, fellesarealer og balkong til egen boligseksjon, herunder oppsetting/montering av fastmonterte innretninger av enhver art, parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, markiser o.l.

(5) Eier i Eierseksjonssameiet har (etter styrets godkjenning) selv ansvaret og risikoen for arbeid med utførelse og endring av fasaden. Eier skal også dekke alle utgifter i forbindelse med slik endring.

(6) 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.

(7) Eiendommen har én heis i hvert bygg til disposisjon for boligseksjonene. Drift og vedlikehold av denne heisen skal fordeles og belastes boligeierne iht. eierbrøken, jf. punkt 7.1.

3.2 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.

3.3 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 og gass grill på terrassene/balkongene tilhørende den enkelte boligseksjon eller i fellesarealene.

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

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

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

4. Parkering

4.1 Eierseksjonssameiets parkeringsplasser

(1) Seksjonseiere i Sameiet som har ervervet parkeringsplass vil få tildelt parkeringsplass.

(2) Parkeringsplassene i garasjekjelleren er fordelt på seksjonseierne slik det fremgår tinglyst seksjoneringsbegjæring hvor hver parkeringsplass er lagt som tilleggsdel til seksjonene.

(3) Det er totalt 13 utendørs parkeringsplasser seksjonert som fellesareal, hvor 4 av disse er HC-plasser. Utbygger har full faktisk og rettslig råderett over utendørs parkeringsplasser etter overtakelse av øvrige seksjoner i Sameiet i Parken, og utbygger kan fritt avhende og disponere disse parkeringsplassene iht. punkt 4.1 nr. 8 nedenfor.

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

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

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

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

(8) Utbygger BOO Eiendom AS (org.nr. 992 330 058) beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser, både innendørs og utendørs ved overtakelse av seksjonene i Sameiet. Sameiet/alle seksjonseierne plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Medvirkning til eierskap vil være i form av vedtak i årsmøte og signatur til etablering av tinglyste rettigheter, vedtektsfestet bruksrett, reseksjonering e.l. Parkeringsplasser som ikke blir solgt står utbygger fritt til å organisere og sikre, slik at utbygger beholder full faktiske og rettslig råderett over parkeringsplassene. Usolgte parkeringsplasser kan for eksempel organiseres i næringsseksjon(er) hvor utbygger eller den/de utbygger utpeker vil få hjemmelen til næringsseksjonen(e). Alternativt kan usolgte parkeringsplasser sikres ved tinglyst bruksrett til utbygger eller de/den utbygger utpeker, eller for eksempel gjennom vedtektsfestet rett e.l. Eierseksjonssameiet plikter å medvirke til organiseringen utbygger velger for usolgte parkeringsplasser.

4.2 Utleie av parkeringsplasser

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

4.3 Ansvar ved utleie eller utlån av parkeringsplass

- (1) Ved utleie eller utlån av parkeringsplass(er) er seksjonseier ansvarlig overfor sameiet for betaling av leie, utleverte nøkler eller annen adgangsverifisering.
- (2) Ved utleie er seksjonseier solidarisk ansvarlig med leietaker for eventuell skade eller andre kostnader som leietaker er ansvarlig for på sameiets eller andre seksjonseieres eiendom i sameiet.

4.4 Ladepunkt for elbil og lignende

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

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

5. Fremtidig organisering av byggetrinn 2 (bygg D)

Utbygger, Boo Eiendom AS, velger fritt hvilken organisering/struktur av bygg D i byggetrinn 2 som er hensiktsmessig. Sameiet plikter til å medvirke til valgt organiseringsform. Manglende medvirkning fra styret og/eller seksjonseierne som er nødvendig for å sikre utøvelse av organiseringen, innebærer erstatningsbetingende opptreden. Styret/seksjonseierne kan holdes personlig ansvarlig for ethvert tap utbygger påføres som følge av manglende medvirkning.

6. Vedlikehold

6.1 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 karmer
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap 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, men som ikke er nevnt ovenfor, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

(8) 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.

(9) 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.

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

6.2 Eierseksjonssameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Eierseksjonssameiet 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 6-1. 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 på egen tomt.
- b) Strøm i fellesarealer og utebelysning
- c) Felles solcelleanlegg på takene
- d) Felles lekeplass og -apparater.
- e) Felles ladetorg
- f) Bjelkelag
- g) Bærende vegg- og takkonstruksjoner. Takene er definert som fellesareal.

- h) Rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler som ligger til den enkelte seksjon
- i) Drenering
- j) Felles vann og avløpsrør, frem til offentlig påkobling
- k) Brannalarm og andre varslingsanlegg som installeres og tjener sameiet i fellesskap
- l) Vedlikehold av heiser
- m) Felles varmepumper
- n) Felles energisentral og varmtvannsberedere
- o) Felles vannrenseanlegg
- p) Brannvarslingssystem, slokkeanlegg og nødlys

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

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

6.3 Samordningsplikt

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7.1 Felleskostnader for drift og vedlikehold

(1) Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne 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) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(4) 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 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.
- c) 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 Eierseksjonssameiet for øvrig.

- (5) Kostnader som direkte gjelder drift- og vedlikehold av parkeringskjeller/parkeringsplasser, skal kun dekkes av seksjonseiere som har rett til parkeringsplass. Det er totalt 91 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og seksjonseiere som har rett til parkeringsplass vil belastes per parkeringsplass med 1/91 av kostnadene.
- (6) Seksjon 115 skal kun betale felleskostnader som relaterer seg til drift- og vedlikehold av parkeringskjeller på plan U1. Utover dette betaler ikke seksjon 115 felleskostnader. Forretningsfører/sameiet belaster seksjonseierne i seksjon 115 iht ideell eierandel i seksjonen, og etter samme fordelingsprinsipp som øvrige parkeringsplassseiere i plan U1, jf. dette punkt 7.1 nr. 5.
- (7) 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.

7.2 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.

7.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7.4 Seksjonseierens heftelse for Eierseksjonssameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. 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.

9. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

9.1 Mislighold

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

9.2 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.

9.3 Fravikelse

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

10. Styret og dets vedtak

10.1 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 ett av styremedlemmene skal representere seksjonseiere i D-blokka. 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.

10.2 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.

10.3 Styrets oppgaver

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

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Eierseksjonssameiet.

(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.

11.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret 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.

11.3 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 forretningsførerens-

(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 11-2

(1).

11.4 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 styrets årsberetning
- 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.

11.5 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 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.

11.6 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.

11.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

11.8 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 Eierseksjonssameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Eierseksjonssameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

11.9 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.

11.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Eierseksjonssameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av Eierseksjonssameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av Eierseksjonssameiets 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.

11.11 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. 7.

11.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Eierseksjonssameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Eierseksjonssameiets 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.

12. Forretningsfører

(1) Eierseksjonssameiet skal ha en forretningsfører.

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

13. 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.

14. Forholdet til eierseksjonsloven

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

138/4713

Adresse	SNR	Plan	Leilighetsnr.	Bygg	GAB	P-rom
Lagårdveien 42A	1	1	H0101	A	H0101	47,0
Lagårdveien 42A	2	1	H0102	A	H0102	47,0
Lagårdveien 42A	3	1	H0103	A	H0103	76,0
Lagårdveien 42A	4	1	H0104	A	H0104	67,0
Lagårdveien 42A	5	1	H0105	A	H0105	36,0
Lagårdveien 42A	6	1	H0106	A	H0106	36,0
Lagårdveien 42A	7	1	H0107	A	H0107	36,0
Lagårdveien 42A	8	2	H0201	A	H0201	47,0
Lagårdveien 42A	9	2	H0202	A	H0202	47,0
Lagårdveien 42A	10	2	H0203	A	H0203	76,0
Lagårdveien 42A	11	2	H0204	A	H0204	67,0
Lagårdveien 42A	12	2	H0205	A	H0205	36,0
Lagårdveien 42A	13	2	H0206	A	H0206	36,0
Lagårdveien 42A	14	2	H0207	A	H0207	36,0
Lagårdveien 42A	15	3	H0301	A	H0301	47,0
Lagårdveien 42A	16	3	H0302	A	H0302	47,0
Lagårdveien 42A	17	3	H0303	A	H0303	76,0
Lagårdveien 42A	18	3	H0304	A	H0304	67,0
Lagårdveien 42A	19	3	H0305	A	H0305	36,0
Lagårdveien 42A	20	3	H0306	A	H0306	36,0
Lagårdveien 42A	21	3	H0307	A	H0307	36,0
Lagårdveien 42A	22	4	H0401	A	H0401	47,0
Lagårdveien 42A	23	4	H0402	A	H0402	47,0
Lagårdveien 42A	24	4	H0403	A	H0403	76,0
Lagårdveien 42A	25	4	H0404	A	H0404	67,0
Lagårdveien 42A	26	4	H0405	A	H0405	36,0
Lagårdveien 42A	27	4	H0406	A	H0406	36,0
Lagårdveien 42A	28	4	H0407	A	H0407	36,0
Lagårdveien 42B	29	1	H0101	B	H0101	47,0
Lagårdveien 42B	30	1	H0102	B	H0102	47,0
Lagårdveien 42B	31	1	H0103	B	H0103	76,0
Lagårdveien 42B	32	1	H0104	B	H0104	67,0
Lagårdveien 42B	33	1	H0105	B	H0105	36,0
Lagårdveien 42B	34	1	H0106	B	H0106	36,0
Lagårdveien 42B	35	1	H0107	B	H0107	36,0
Lagårdveien 42B	36	2	H0201	B	H0201	47,0
Lagårdveien 42B	37	2	H0202	B	H0202	47,0
Lagårdveien 42B	38	2	H0203	B	H0203	76,0
Lagårdveien 42B	39	2	H0204	B	H0204	67,0
Lagårdveien 42B	40	2	H0205	B	H0205	36,0
Lagårdveien 42B	41	2	H0206	B	H0206	36,0
Lagårdveien 42B	42	2	H0207	B	H0207	36,0
Lagårdveien 42B	43	3	H0301	B	H0301	47,0
Lagårdveien 42B	44	3	H0302	B	H0302	47,0
Lagårdveien 42B	45	3	H0303	B	H0303	76,0
Lagårdveien 42B	46	3	H0304	B	H0304	67,0
Lagårdveien 42B	47	3	H0305	B	H0305	36,0
Lagårdveien 42B	48	3	H0306	B	H0306	36,0
Lagårdveien 42B	49	3	H0307	B	H0307	36,0
Lagårdveien 42B	50	4	H0401	B	H0401	47,0
Lagårdveien 42B	51	4	H0402	B	H0402	47,0
Lagårdveien 42B	52	4	H0403	B	H0403	76,0
Lagårdveien 42B	53	4	H0404	B	H0404	67,0
Lagårdveien 42B	54	4	H0405	B	H0405	36,0
Lagårdveien 42B	55	4	H0406	B	H0406	36,0
Lagårdveien 42B	56	4	H0407	B	H0407	36,0
Lagårdveien 42C	57	U1	U0101	C	U0101	47,0
Lagårdveien 42C	58	U1	U0102	C	U0102	47,0
Lagårdveien 42C	59	U1	U0103	C	U0103	75,0
Lagårdveien 42C	60	1	H0101	C	H0101	47,0
Lagårdveien 42C	61	1	H0102	C	H0102	47,0
Lagårdveien 42C	62	1	H0103	C	H0103	76,0
Lagårdveien 42C	63	1	H0104	C	H0104	67,0
Lagårdveien 42C	64	1	H0105	C	H0105	36,0
Lagårdveien 42C	65	1	H0106	C	H0106	36,0
Lagårdveien 42C	66	1	H0107	C	H0107	36,0
Lagårdveien 42C	67	2	H0201	C	H0201	47,0
Lagårdveien 42C	68	2	H0202	C	H0202	47,0
Lagårdveien 42C	69	2	H0203	C	H0203	76,0

Lagårdveien 42C	70	2	H0204	C	H0204	67,0
Lagårdveien 42C	71	2	H0205	C	H0205	36,0
Lagårdveien 42C	72	2	H0206	C	H0206	36,0
Lagårdveien 42C	73	2	H0207	C	H0207	36,0
Lagårdveien 42C	74	3	H0301	C	H0301	47,0
Lagårdveien 42C	75	3	H0302	C	H0302	47,0
Lagårdveien 42C	76	3	H0303	C	H0303	76,0
Lagårdveien 42C	77	3	H0304	C	H0304	67,0
Lagårdveien 42C	78	3	H0305	C	H0305	36,0
Lagårdveien 42C	79	3	H0306	C	H0306	36,0
Lagårdveien 42C	80	3	H0307	C	H0307	36,0
Lagårdveien 42C	81	4	H0401	C	H0401	47,0
Lagårdveien 42C	82	4	H0402	C	H0402	47,0
Lagårdveien 42C	83	4	H0403	C	H0403	76,0
Lagårdveien 42C	84	4	H0404	C	H0404	67,0
Lagårdveien 42C	85	4	H0405	C	H0405	36,0
Lagårdveien 42C	86	4	H0406	C	H0406	36,0
Lagårdveien 42C	87	4	H0407	C	H0407	36,0
Lagårdveien 42D	88	U1	H0101	D	H0101	36,0
Lagårdveien 42D	89	U1	H0102	D	H0102	36,0
Lagårdveien 42D	90	U1	H0103	D	H0103	36,0
Lagårdveien 42D	91	U1	H0104	D	H0104	52,0
Lagårdveien 42D	92	U1	H0105	D	H0105	47,0
Lagårdveien 42D	93	U1	H0106	D	H0106	29,0
Lagårdveien 42D	94	U1	H0107	D	H0107	47,0
Lagårdveien 42D	95	U1	H0108	D	H0108	55,0
Lagårdveien 42D	96	U1	H0109	D	H0109	31,0
Lagårdveien 42D	97	1	H0201	D	H0201	36,0
Lagårdveien 42D	98	1	H0202	D	H0202	36,0
Lagårdveien 42D	99	1	H0203	D	H0203	36,0
Lagårdveien 42D	100	1	H0204	D	H0204	52,0
Lagårdveien 42D	101	1	H0205	D	H0205	47,0
Lagårdveien 42D	102	1	H0206	D	H0206	29,0
Lagårdveien 42D	103	1	H0207	D	H0207	47,0
Lagårdveien 42D	104	1	H0208	D	H0208	55,0
Lagårdveien 42D	105	1	H0209	D	H0209	47,0
Lagårdveien 42D	106	2	H0301	D	H0301	36,0
Lagårdveien 42D	107	2	H0302	D	H0302	36,0
Lagårdveien 42D	108	2	H0303	D	H0303	36,0
Lagårdveien 42D	109	2	H0304	D	H0304	52,0
Lagårdveien 42D	110	2	H0305	D	H0305	47,0
Lagårdveien 42D	111	2	H0306	D	H0306	29,0
Lagårdveien 42D	112	2	H0307	D	H0307	47,0
Lagårdveien 42D	113	2	H0308	D	H0308	55,0
Lagårdveien 42D	114	2	H0309	D	H0309	47,0
Lagårdveien 42A	115	U1	Næring	A		

5448,0

Trivselsregler for Sameiet iParken

1. Formål

Trivselsreglene skal være med på å skape gode boforhold for alle beboere i sameiet, og de skal bidra til vern om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Ro

Det skal være ro og orden i og utenfor boligene og på fellesområder mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro frem til klokken 10.00.

Eier/beboer må, hele døgnet, ta tilbørlig hensyn til sine naboer.

3. Bruk av fellesområder

Fellesområder, som trappeoppganger og korridorer, må ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som hensettes i fellesområder, kan bli fjernet uten varsel for eiers regning. Trappeganger, heis og gjennomgangskorridorer rengjøres av rengjøringsfirma.

4. Bruk av uteområder

Uteområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Uteområder må ikke forsøples.

5. Låsing av ytterdør

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

6. Parkering/sykkelparkering

Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser. Det er ikke tillatt med sykkelparkering ved inngangsdører/porter eller i felleskorridorer.

8. Fasader/balkonger

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av bygningens fasader. For eksempel ved montering av utvendige persiener, montering av skillevegger, foliering av rekkverk, bytte til annet utelys eller endre glass i rekkverk. Matter og dyner etc. er ikke tillat å henges over rekkverket.

9. Avfall

Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder søppel, for eksempel pappesker, må fjernes av beboer selv. Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget.

10. Husdyrhold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder må holdes i bånd i og utenfor bygget.

11. Røyking på balkongene

Det oppfordres sterkt til å ta hensyn til naboene ved at man unnlater å røyke på balkongene da dette fører til sjenende røyklukt hos naboene, er til plage for personer med allergier o.l., og medfører en forringelse av bokvaliteten.

Vennlig hilsen styret i Sameiet iParken

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfeller: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613746039
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 972418013 Navn BODØ KOMMUNE Adresse Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992330058 Navn BOO EIENDOM AS Bruksenhe Adresse Postboks 213, 8001 BODØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	138	4713

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	4713	0	1	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	2	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	3	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	4	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	5	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	6	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	7	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	8	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	9	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	10	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	11	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	12	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	13	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	14	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	15	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	16	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	17	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	18	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	19	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 742935 Tinglyst: 11.07.2023
STATENS KARTVERK

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	4713	0	20	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	21	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	22	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	23	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	24	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	25	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	26	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	27	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	28	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	29	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	30	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	31	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	32	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	33	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	34	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	35	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	36	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	37	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	38	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	39	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	40	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	41	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	42	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	43	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	44	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	45	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	46	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	47	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	48	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	49	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	50	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	51	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	52	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 4

06.07.2023 15:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	4713	0	53	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	54	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	55	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	56	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	57	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	58	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	59	75 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	60	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	61	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	62	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	63	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	64	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	65	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	66	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	67	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	68	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	69	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	70	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	71	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	72	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	73	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	74	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	75	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	76	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	77	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	78	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	79	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	80	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	81	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	82	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	83	76 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	84	67 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	85	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei

06.07.2023 15:23

Side 3 av 4

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	4713	0	86	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	87	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	88	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	89	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	90	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	91	52 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	92	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	93	29 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	94	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	95	55 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	96	31 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	97	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	98	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	99	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	100	52 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	101	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	102	29 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	103	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	104	55 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	105	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	106	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	107	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	108	36 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	109	52 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	110	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	111	29 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	112	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	113	55 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	114	47 / 5453	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	4713	0	115	5 / 5453	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

29 JUN 2023

Søknad om seksjonering

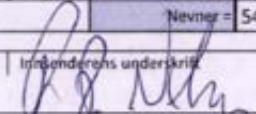
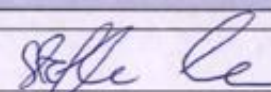
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Bodø	Kommunens adresse Longsøpde 23	Kontaktperson Steffen Øyoe

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 Boo Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 992 330 058	E-postadresse steffen@corponor.no	
Adresse Postboks 213	Postnummer 8006	Poststed Bodø	Telefonnummer 988 44 526

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1804	Kommunens navn Bodø	Gårdsnr. 138	Bruksnr. 4713	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 992330058	Navn Boo Eiendom AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

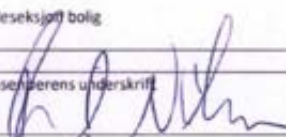
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring				Sameie/brøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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
1	B	47	B	13	B	36	B	25	B	67	B	37	B	47	B
2	B	47	B	14	B	36	B	26	B	36	B	38	B	76	B
3	B	76	B	15	B	47	B	27	B	36	B	39	B	67	B
4	B	67	B	16	B	47	B	28	B	36	B	40	B	36	B
5	B	36	B	17	B	76	B	29	B	47	B	41	B	36	B
6	B	36	B	18	B	67	B	30	B	47	B	42	B	36	B
7	B	36	B	19	B	36	B	31	B	76	B	43	B	47	B
8	B	47	B	20	B	36	B	32	B	67	B	44	B	47	B
9	B	47	B	21	B	36	B	33	B	36	B	45	B	76	B
10	B	76	B	22	B	47	B	34	B	36	B	46	B	67	B
11	B	67	B	23	B	47	B	35	B	36	B	47	B	36	B
12	B	36	B	24	B	76	B	36	B	47	B	48	B	36	B
Sum tellere:		5453		Nevner =		5453									

Dato 26/6-23	Innsenderens 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.

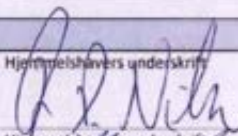
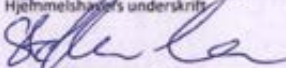
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet. b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra 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, fest grunn 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 søknadspliktige 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

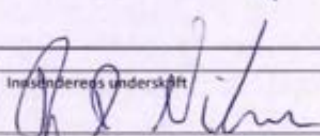
Dato	Innsenderens underskrift	Søkerens underskrift
26/6-23		

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.

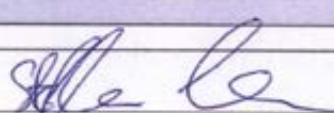
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Bodo, 26/6-23	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ROY B. NILSEN
Sted og dato Bodo, 26/6-23	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver STEFFEN KNUDSEN
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)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ 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):				
Kommunenr. 1804	Kommunens navn Bodo	Gårdsnr. 138	Bruksnr. 4713	Festenr.
Dato 6. juni 2023	Underskrift 	Stempel 		
Dato 26/6-23	Innsenderens underskrift 			

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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
61	B	47	B	85	B	36	B	109	B	52	B	133			157
62	B	76	B	86	B	36	B	110	B	47	B	134			158
63	B	67	B	87	B	36	B	111	B	29	B	135			159
64	B	36	B	88	B	36	B	112	B	47	B	136			160
65	B	36	B	89	B	36	B	113	B	55	B	137			161
66	B	36	B	90	B	36	B	114	B	47	B	138			162
67	B	47	B	91	B	52	B	115	N	5	B	139			163
68	B	47	B	92	B	47	B	116				140			164
69	B	76	B	93	B	29	B	117				141			165
70	B	67	B	94	B	47	B	118				142			166
71	B	36	B	95	B	55	B	119				143			167
72	B	36	B	96	B	31	B	120				144			168
73	B	36	B	97	B	36	B	121				145			169
74	B	47	B	98	B	36	B	122				146			170
75	B	47	B	99	B	36	B	123				147			171
76	B	76	B	100	B	52	B	124				148			172
77	B	67	B	101	B	47	B	125				149			173
78	B	36	B	102	B	29	B	126				150			174
79	B	36	B	103	B	47	B	127				151			175
80	B	36	B	104	B	55	B	128				152			176
81	B	47	B	105	B	47	B	129				153			177
82	B	47	B	106	B	36	B	130				154			178
83	B	76	B	107	B	36	B	131				155			179
84	B	67	B	108	B	36	B	132				156			180
Sum tellere:				5453				Nevner:				5453			

Dato	Innsenderens underskrift
26/6-23	 

VEDLEGG a)

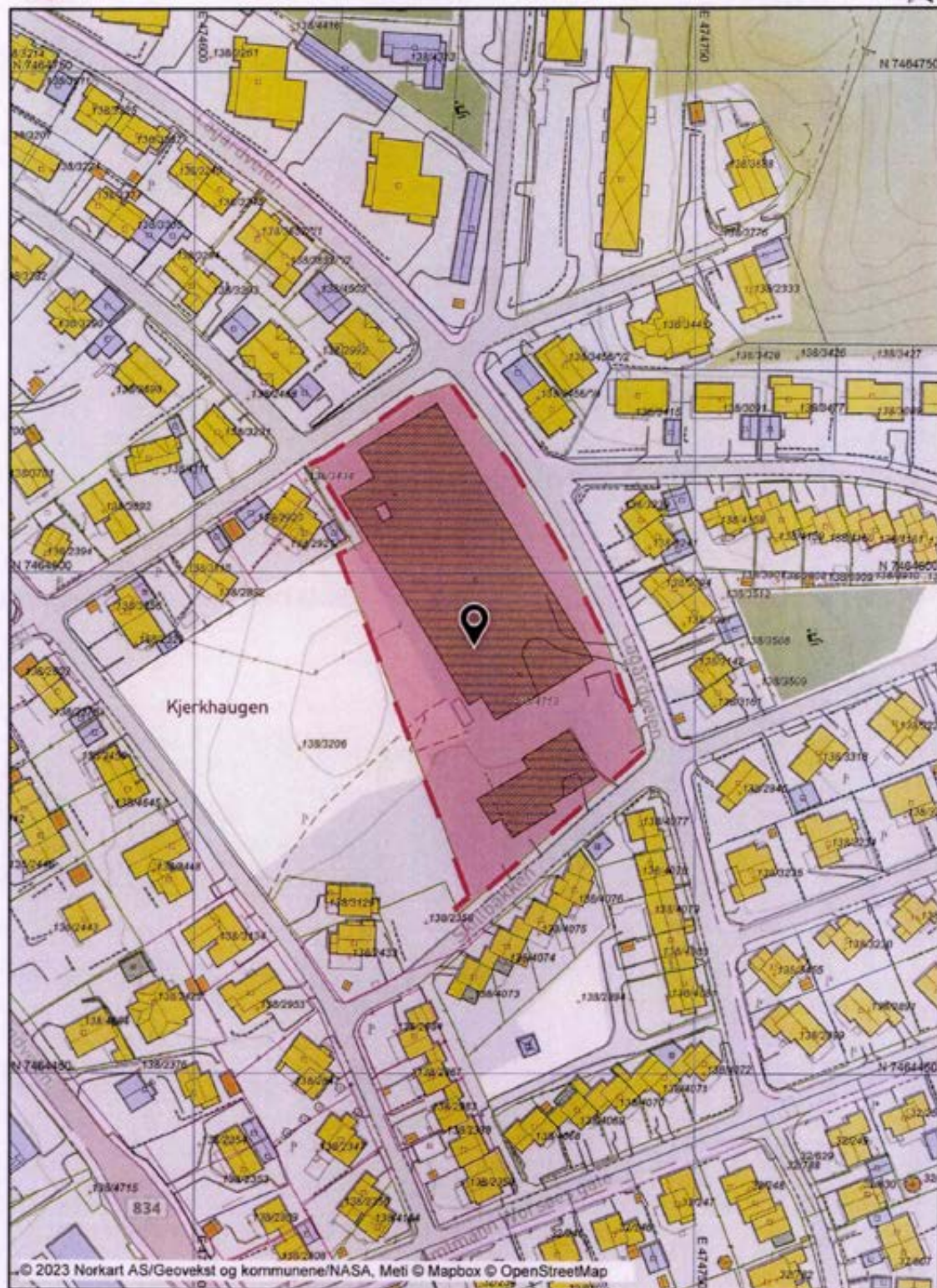


Lagårdsveien 42, gbnr 138/4713

Dato: 27.06.2023

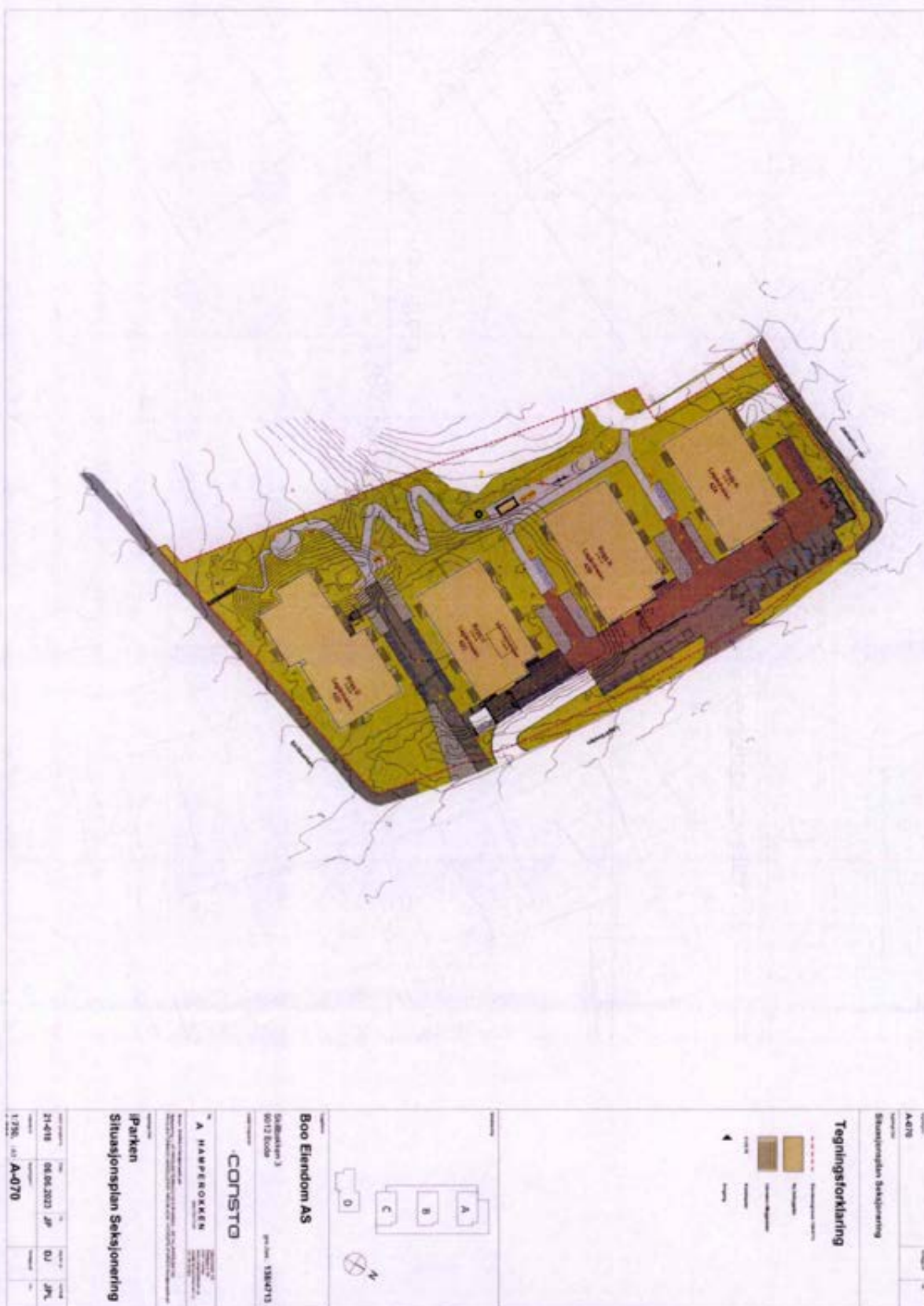
Målestokk: 1:1500

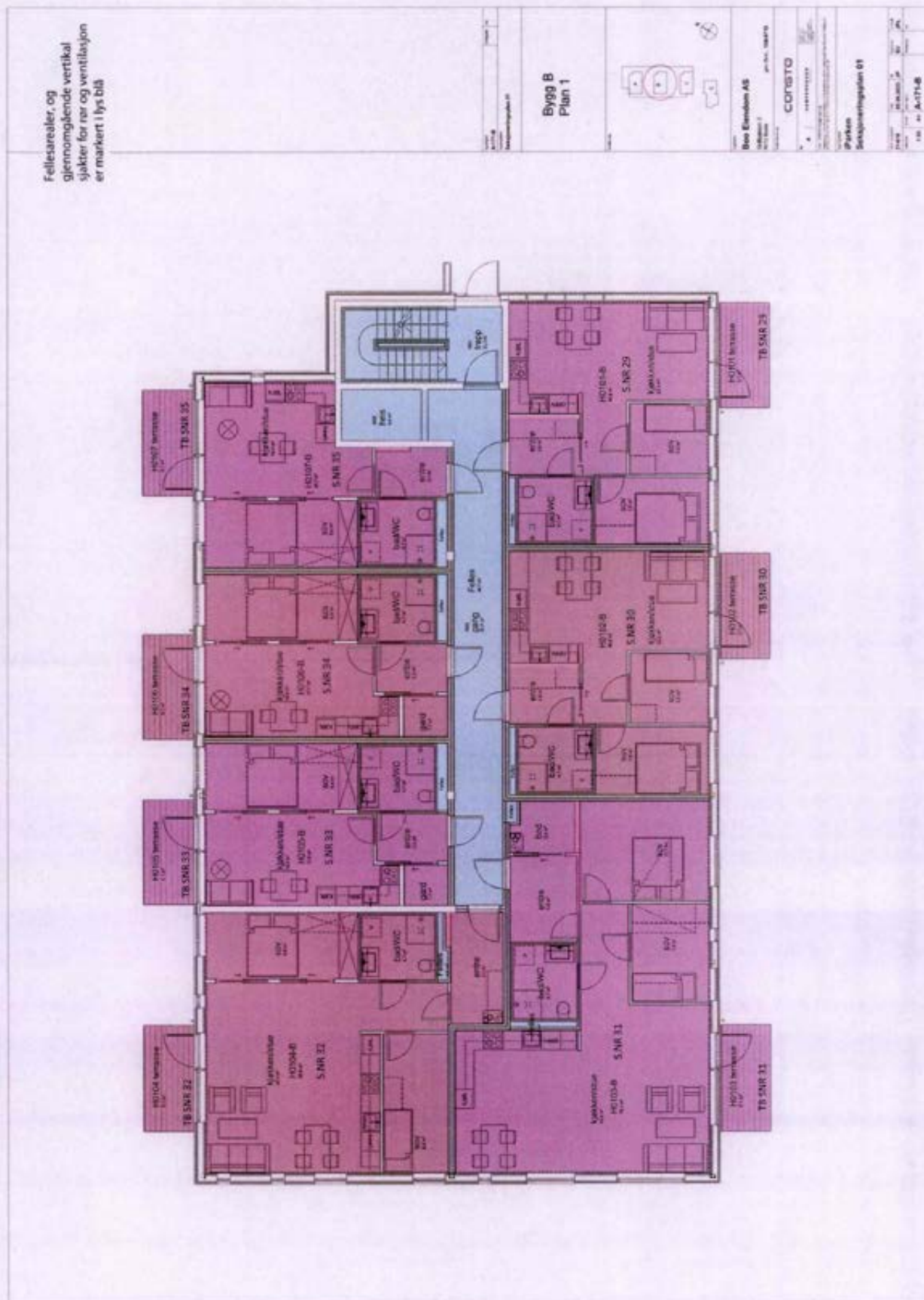
Koordinatsystem: UTM 33N

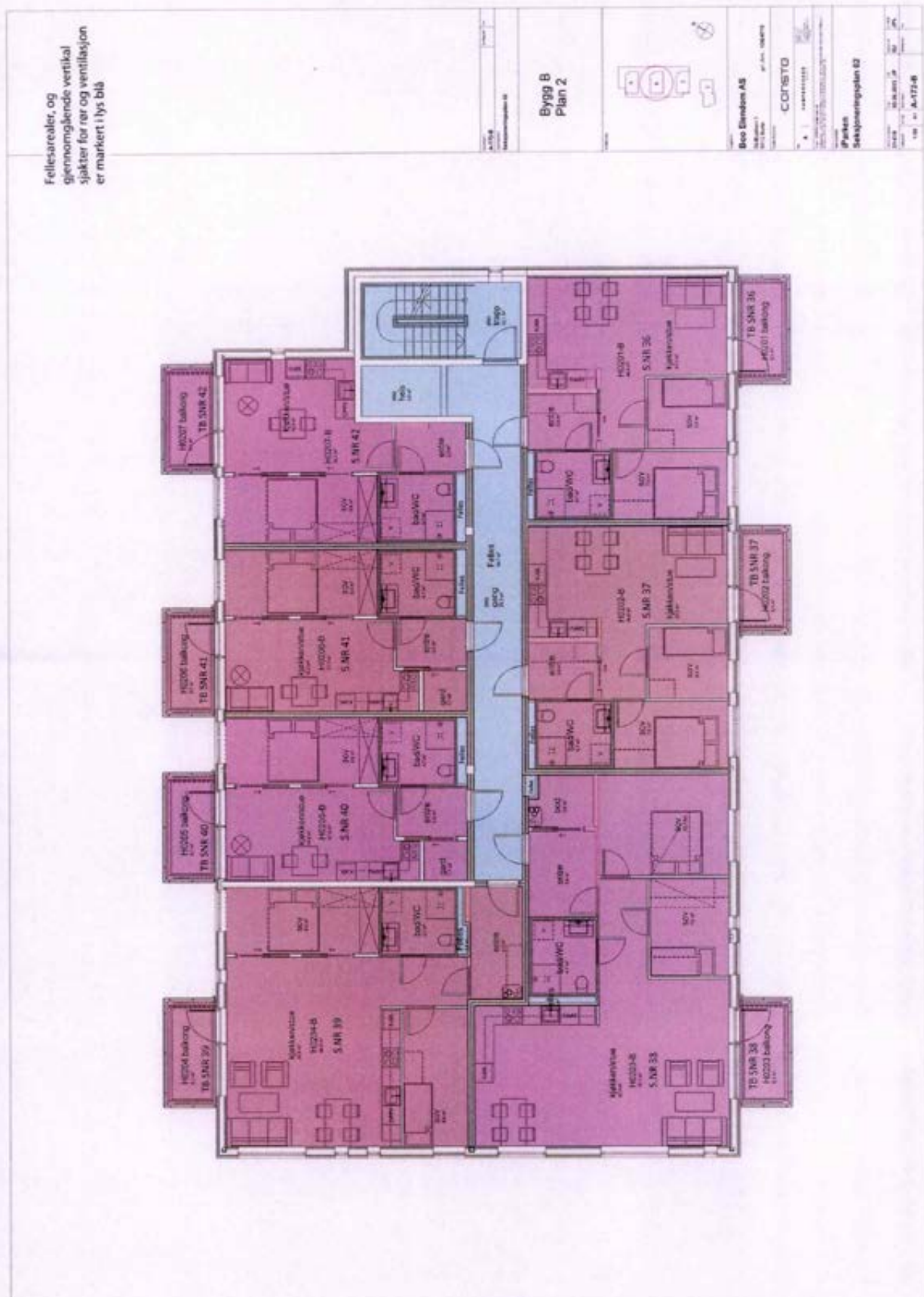


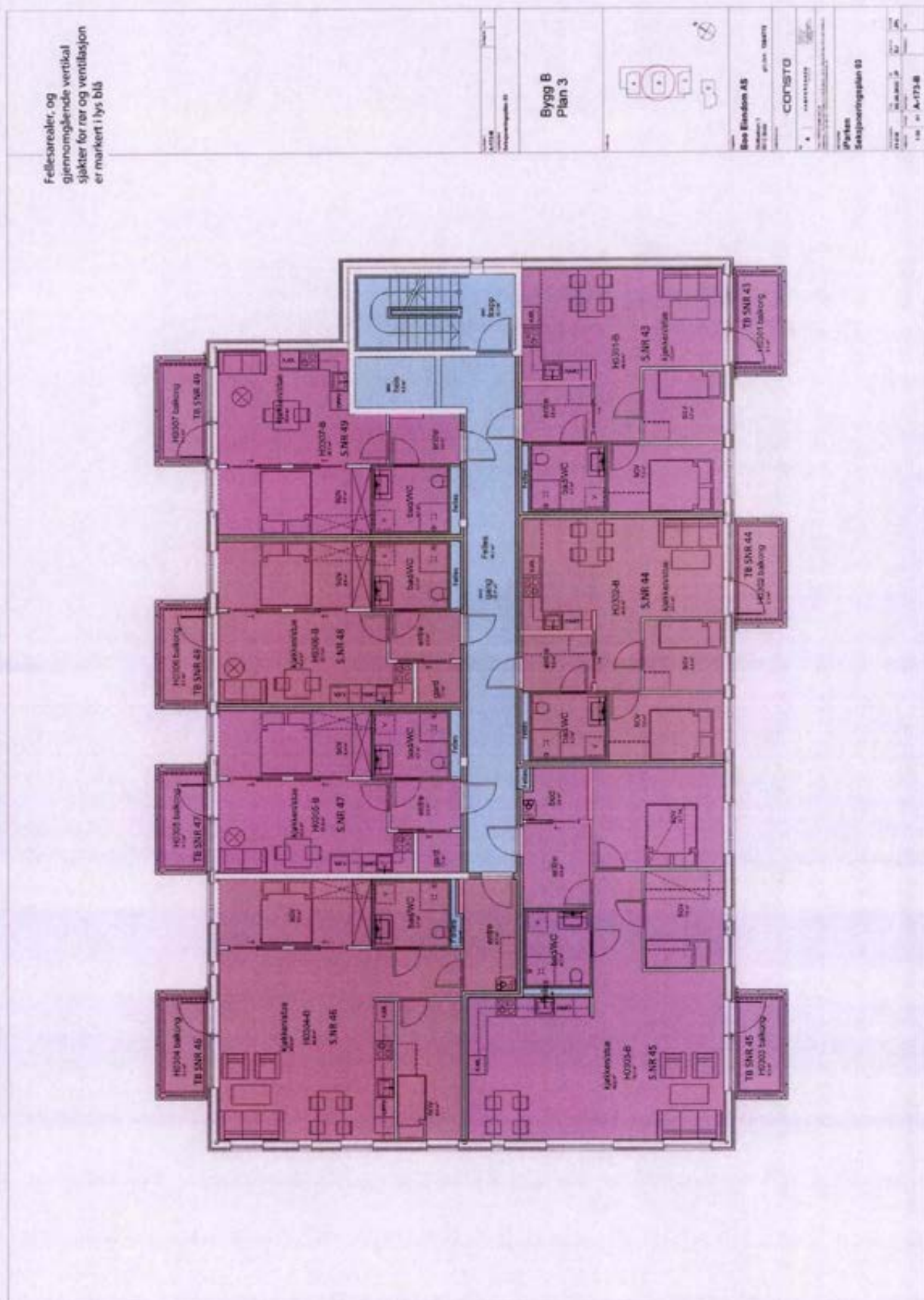
Tegnforklaring

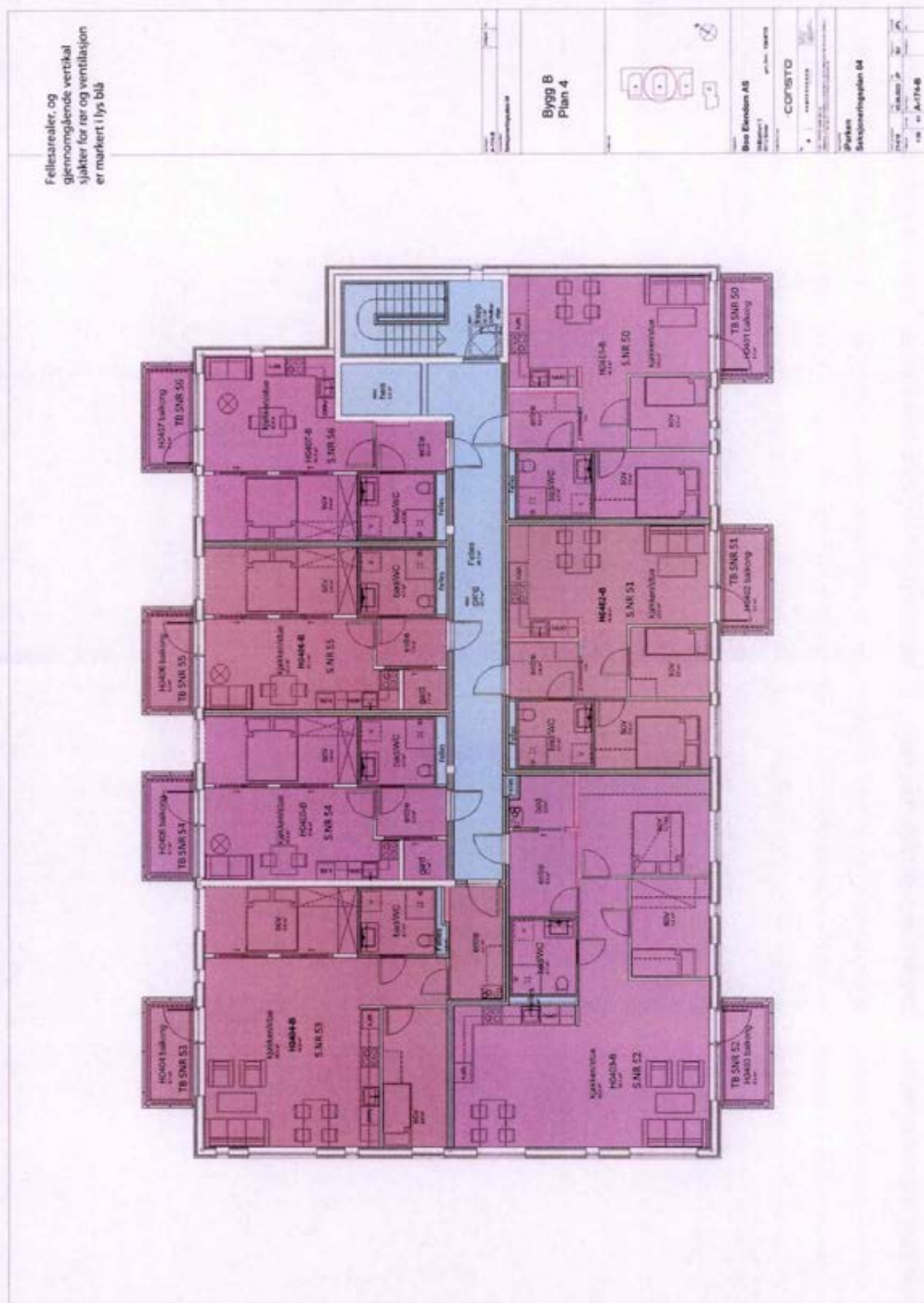
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		Kal/Brygge kant
	Godkj. Bygningsending		Flytebrygge Landgang
	Godkj. Riving		Frittstående mur
	Godkj. Hyb./Tilb./Påb.		Lodrett forstetningsmur
	Andre Tiltak - punkt		Rørgate
	Andre Tiltak - flate		Slipp/Krangang
			Tank
VEG			Stikkrenne
	Veg bru		Skjerm
	Annet vegareal		Voll
	Avgrensning mot annet vegareal		Øru
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg	Matrikkelkart	
	Autovern på bro		Grunneiendom
	Vegdekkekanth på bro		Seksjon
	Midtdeler/Trafikkøy		Hjelpelinje vannkant
	Vegdekkekant		Skissens nøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Autovern		Grense <= 10 cm
	Gangfeltavgrensning		Grense <= 30 cm
	Vegbom		Grense < 200 cm
	Veg		Grense < 500 cm
Annen naturinformasjon			
	Hekk		
	Innmåltre		
	Stein		
	Stein omriss		
Matrikkel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Rammetill.		
	Bygning, Igangsettingstill.		
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		
	Bygning, Unntatt fra saksbeh.		
	Bygning, Godkj. revet el. brent		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
Bygninger			
	Faradeliv		
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Tak sprang Bunn		
	Tak riss		
	Tak overbygg		
	Tak overbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Tak sprang		
	Menelinje		
	Låvebru		
	Bygningsbru		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		
	Steingjerde		
	Grunnriss/Hjelpelinje		
	Flaggstang		
	Flytebrygge		
	Trapp		

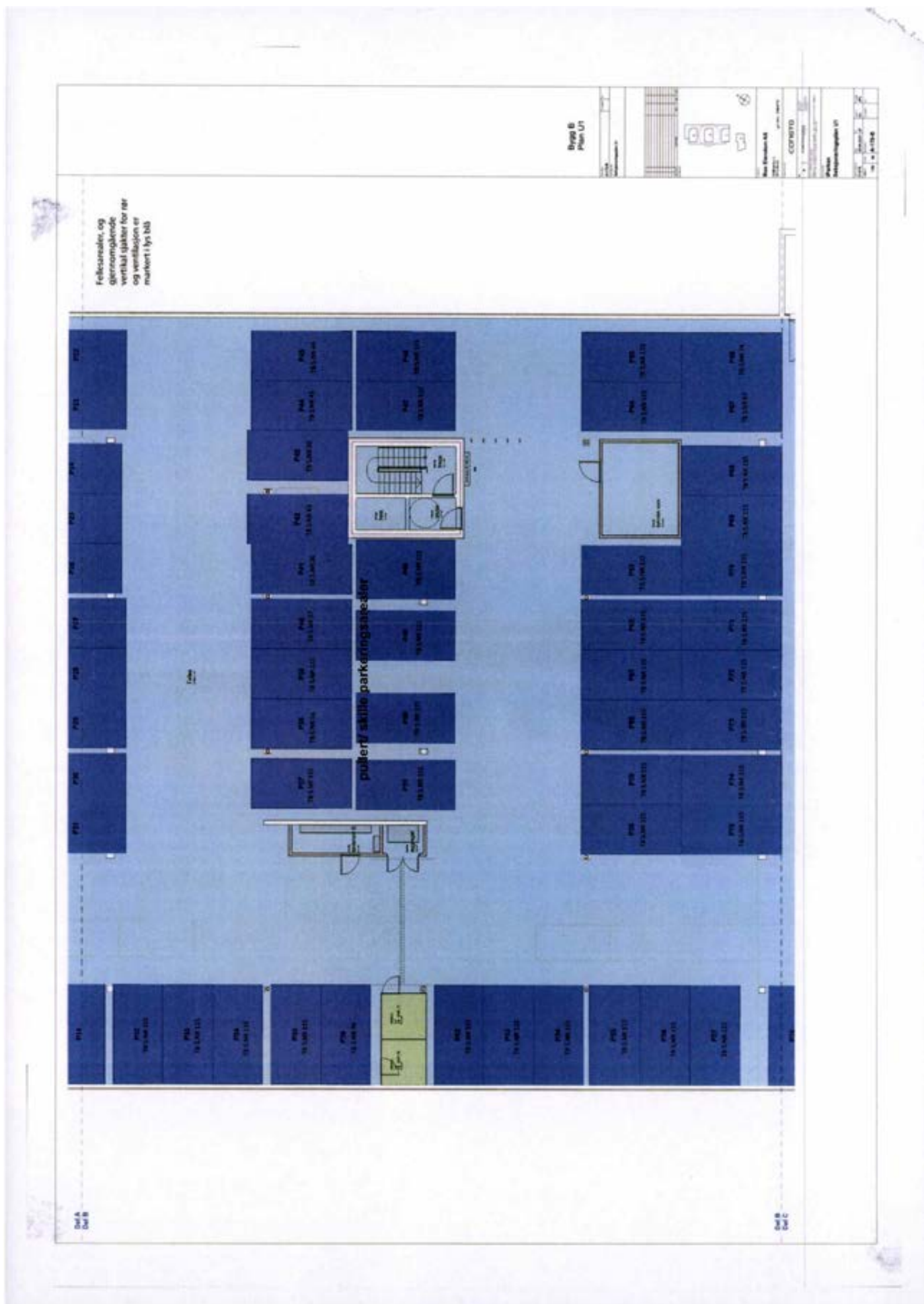














Byggesak

STATENS KARTVERK HØNEFOSS

Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Dato: 19.10.2023
Saksbehandler: Knut Øyre
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpnr.: 97641/2023
Saksnr./vår ref.: 2023/4674
Arkivkode: 138/4713

Ettersendte tegninger Gnr. 138 Bnr. 4713 - som viser underetasjer for bygg A, B, og C som inkluderer seksjoner 57, 58 og 59.

Ved en gjennomgang av tegningsgrunnlaget i saken av kommunens matrikkel avdeling, viser det seg at ved en inkurie har tegninger A-170-C som viser plan U for bygg C, og som inneholder seksjoner 57, 58 og 59, samt tegninger A-170-A og A-170-B, som viser underetasje for bygg A og B, ikke blitt tatt med i tinglysingen.

Dette innebærer at disse mangler i det tinglyste tegningsgrunnlaget.

Ber derfor om at vedlagte tegninger blir inkludert i de tinglyste dokumentene for Gnr. 138 Bnr. 4713.

Kommunen beklager det inntrufne.

Med hilsen

Knut Øyre
Juridisk rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:
1 Ettersendte tegninger

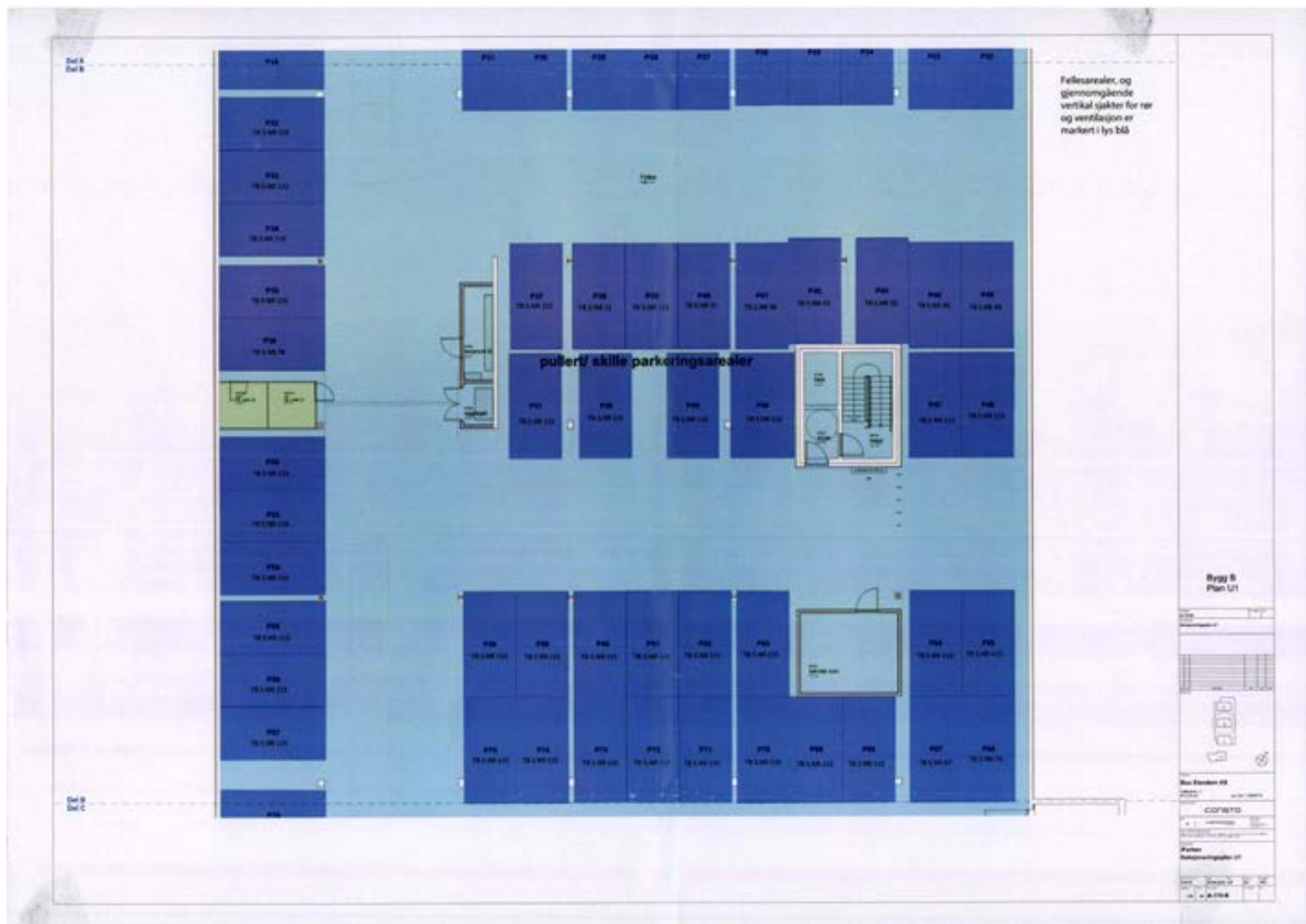
Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no
Knut.Oyre@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013





Tegningsforklaring

- Byggegrense
- Teig
- Plangrense
- Eks. kotehøyde
- Plantagt kotehøyde / byggehøyde
- Eks. bygning
- Plantagt bebyggelse P-kjeller under bakken
- Plantagt bebyggelse (over bakken)
- Plantagt terrasser/ balkonger
- Inngang til plantagt bebyggelse
- Inn-/ utkjøring til parkeringskjeller
- Inn-/ utkjøring brannbil
- Innkjøring (toveis)
- Eksist. vei
- Plantagt. vei
- Eksist. fortau
- Plantagt fortau / gangvei
- Plantagt greft
- Eksist. / plantagt grønnområde
- Oppstillingsplass for brannbil
- Sporingskurver brannbil / seppelbil

S	Revisjonsblad/tegning	07.07.2021	JP	LL
B	Revisjonsblad/tegning	16.08.2021	JP	LL
C	Revisjonsblad/tegning	26.08.2021	JP	LL
D	Revisjonsblad/tegning	26.07.2021	JP	LL
A	Revisjonsblad/tegning	21.07.2021	AM	LL
B	Revisjonsblad/tegning	21.07.2021	JP	LL

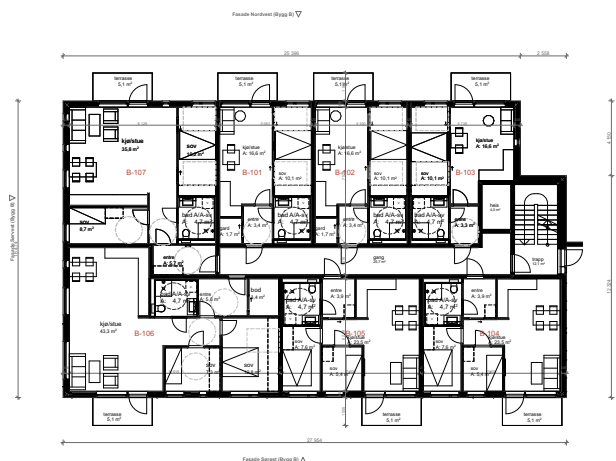
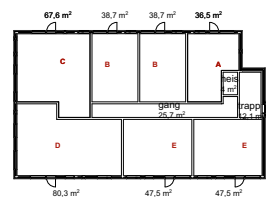
Rammesøknad			
Boo Eiendom AS	LL	AM	LL
IPARKEN	20-006	138/4713	PL
Skillebakken 3 Bode 9012 Norge	DATO	16.02.2021	IA3
Situasjonsplan	A10-01	REV	E



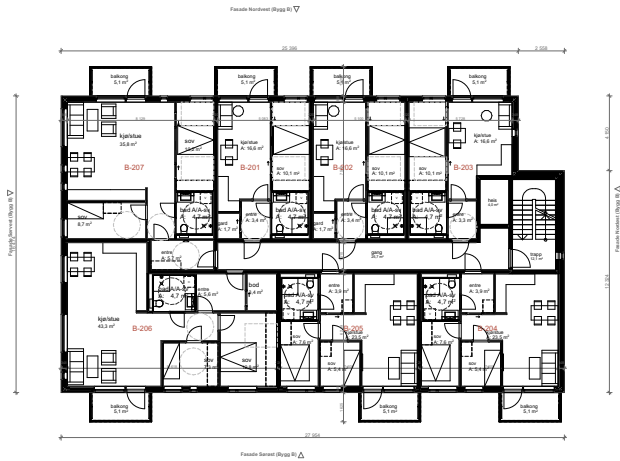
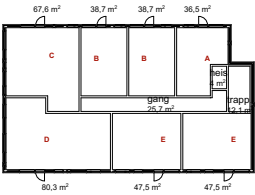
HAMPEROKKEN



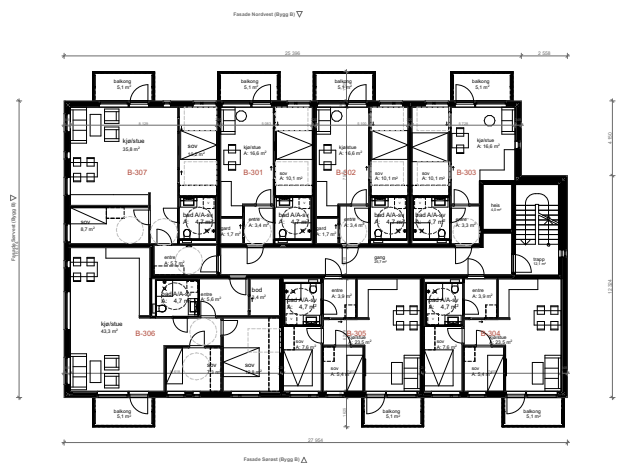
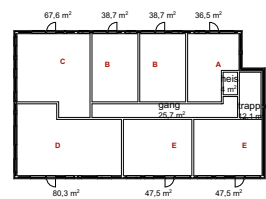
5	Inschrijvingstermijn (start)	07-07-2023	JP	LL
6	Inschrijftijd (start)	08-08-2023	JP	LL
7	Inschrijftijd (stop)	26-08-2023	JP	LL
8	Openbare inschrijving (start)	01-09-2023	AM	LL
9	Openbare inschrijving (stop)	01-09-2023	AM	LL
10	Beveiligingscode			
11	Beveiligingscode			
12	Beveiligingscode			
13	Beveiligingscode			
14	Beveiligingscode			
15	Beveiligingscode			
16	Beveiligingscode			
17	Beveiligingscode			
18	Beveiligingscode			
19	Beveiligingscode			
20	Beveiligingscode			
21	Beveiligingscode			
22	Beveiligingscode			
23	Beveiligingscode			
24	Beveiligingscode			
25	Beveiligingscode			
26	Beveiligingscode			
27	Beveiligingscode			
28	Beveiligingscode			
29	Beveiligingscode			
30	Beveiligingscode			
31	Beveiligingscode			
32	Beveiligingscode			
33	Beveiligingscode			
34	Beveiligingscode			
35	Beveiligingscode			
36	Beveiligingscode			
37	Beveiligingscode			
38	Beveiligingscode			
39	Beveiligingscode			
40	Beveiligingscode			
41	Beveiligingscode			
42	Beveiligingscode			
43	Beveiligingscode			
44	Beveiligingscode			
45	Beveiligingscode			
46	Beveiligingscode			
47	Beveiligingscode			
48	Beveiligingscode			
49	Beveiligingscode			
50	Beveiligingscode			
51	Beveiligingscode			
52	Beveiligingscode			
53	Beveiligingscode			
54	Beveiligingscode			
55	Beveiligingscode			
56	Beveiligingscode			
57	Beveiligingscode			
58	Beveiligingscode			
59	Beveiligingscode			
60	Beveiligingscode			
61	Beveiligingscode			
62	Beveiligingscode			
63	Beveiligingscode			
64	Beveiligingscode			
65	Beveiligingscode			
66	Beveiligingscode			
67	Beveiligingscode			
68	Beveiligingscode			
69	Beveiligingscode			
70	Beveiligingscode			
71	Beveiligingscode			
72	Beveiligingscode			
73	Beveiligingscode			
74	Beveiligingscode			
75	Beveiligingscode			
76	Beveiligingscode			
77	Beveiligingscode			
78	Beveiligingscode			
79	Beveiligingscode			
80	Beveiligingscode			
81	Beveiligingscode			
82	Beveiligingscode			
83	Beveiligingscode			
84	Beveiligingscode			
85	Beveiligingscode			
86	Beveiligingscode			
87	Beveiligingscode			
88	Beveiligingscode			
89	Beveiligingscode			
90	Beveiligingscode			
91	Beveiligingscode			
92	Beveiligingscode			
93	Beveiligingscode			
94	Beveiligingscode			
95	Beveiligingscode			
96	Beveiligingscode			
97	Beveiligingscode			
98	Beveiligingscode			
99	Beveiligingscode			
100	Beveiligingscode			



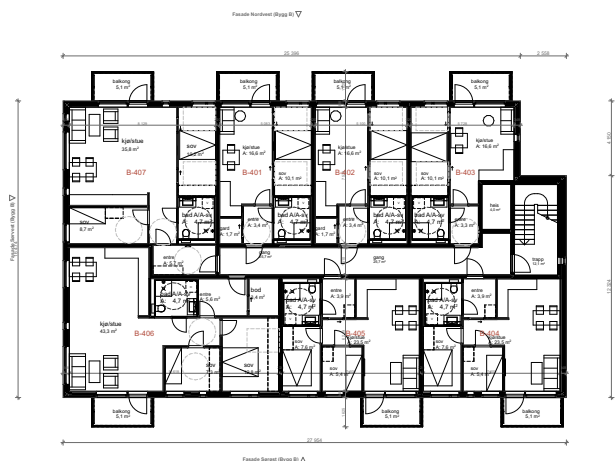
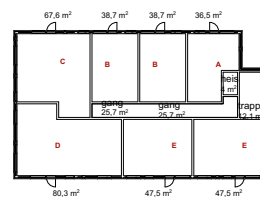
C	Revisjonskontrollplan	07.07.2021	JP	LL
B	Endelig 3D-beskrivelse	06.06.2021	JP	LL
A	Endelig 3D-beskrivelse	20.05.2021	JP	LL
Rev	Beskrivelse	06.05	JP	JP
Rammesøknad				
FYLTADESKRIVER		OL	TEGNET AV	KONTROLL
Boo Eiendom AS		LL	JP	LL
IPARKEN		PROJEKTERTE	DANS 848	FIL
		20-006	138/4713	
Prosjekt		DATO	1:1000	1:1000
Skilbakken 3 Bode 9012 Norge		2021.01.21	1:200	1:200
TYPE TEGNING		TEGNER	REV	C
Plan 01 Bygg B		A200-5		
www.hamperokken.no www.hamperokken.no www.hamperokken.no		HAMPEROKKEN		



C	Revisjonskontroll plan	07.07.2021	JP	LL
B	Endelig 3D modell	06.06.2021	JP	LL
A	Endelig 3D modell	20.05.2021	JP	LL
Rev	Revisjoner	Rev	Rev	Rev
Rammesøknad				
FL/TEKNIK	OL	TEKNET AV	KONTROLL	
Boo Eiendom AS	LL	JP	LL	
PROSJEKT	PROSJEKT	020 845	FL	
IPARKEN	20-006	138/4713		
Prosjekt	DATO	1:1000	1:1000	
Skilbakken 3 Bode 9012 Norge	2021.01.21	1:200	1:200	
TYPE TEKNIKK	TEKNIKK	REV	C	
Plan 02 Bygg B	A200-6			
HAMPEROKKEN				



C	Revisjonskontroll plan	07.07.2021	JP	LL
E	Endelig 3D-beskrivelse	06.06.2021	JP	LL
A	Endelig 3D-beskrivelse	20.05.2021	JP	LL
Rev	Beskrivelse	06.05	JP	JP
Rammesøknad				
PLANLAGER	OL	TEGNET AV	KONTROLL	
Boo Eiendom AS	LL	JP	LL	
IPARKEN	PROSJEKTNR	20-006	138/4713	PLAN
Prosjekt	DATO	2021.01.21	1:200	IA3
Skilbakken 3 Bode 9012 Norge	TEGNER	A200-7	REV	C
Plan 03 Bygg B	HAMPEROKKEN			



C	Revisjonskontroll	20.07.2021	JP	LL
E	Endelig 10. Revisjonskontroll	20.07.2021	JP	LL
A	Endelig 10. Revisjonskontroll	20.07.2021	JP	LL
Rev	Revisjonskontroll		Sign	KW
Rammesøknad				
PLANLAGGERS	OL	TEGNET AV	KONTROLL	
Boo Eiendom AS	LL	JP	LL	
IPARKEN	PROSJEKTOR	20.07.2021	JP	LL
Skilbakken 3 Bode 9012 Norge	2021.01.21	1:200	IA3	
Plan 04 Bygg B	A200-8	REV	C	
HAMPEROKKEN				



**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR KIRKHAUGEN
PLAN ID 2016014**

Sist revisjonsdato:

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

18.04.2018

09.05.2018

PS 18/66



formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å innregulere eksisterende parkområde, samt å legge til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur på østre del av planområdet.

1.2 Planavgrensning

Det regulerede området er vist på plankart i to vertikalnivå (på grunnen og under grunnen) med plan id 2016014.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse (privat eierform)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (privat eierform)
 - Lekeplass (felles eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)
 - Kjørevei (offentlig eierform)
 - Fortau (offentlig eierform)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (offentlig eierform)
 - Parkeringshus/-anlegg- under grunnen (felles eierform)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)
 - Park (offentlig eierform)
- Hensynssone – sikringssone (Pbl § 12-6)
 - Frisikt

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplan skal vise planlagt bebyggelse med høyder (eksisterende og fremtidig terreng) og plassering, atkomst, parkering, sykkelparkering, snarveistier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.2 Støy

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

2.3 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift. Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.4 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet.

2.5 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

2.6 Leke- og uteoppholdsareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

2.7 Energi

I planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.8 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor planområdet. For nye boligbygg med 20 boenheter eller mer skal det etableres avfallsanlegg under terrengnivå. Endelig løsning og plassering avklares i samråd med renovasjonsselskap og dokumenteres ved rammesøknad.

2.9 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Stier

Det skal legges til rette for tråkk/sti/sykelsti gjennom parkområdet. Plassering av tråkk/sti/sykelsti på plankartet er veiledende og kan justeres.

2.11 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.12 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nrområdet skal håndteres i anleggsfasen. FAU ved Rønvik skole skal høres i arbeidet med tiltaksplanen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

2.13 Matjord

Overskytende matjord skal tilbys og benyttes til lokal jordforbedring.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

3.1 Generelt

Byggegrenser fremgår av plankartet.

Maks tillatt byggehøyder fremgår av plankartet når det gjelder indre byggegrenser. Innenfor ytre byggegrenser tillates det oppført boder, uthus, e.l. med maks byggehøyde på 4,5 m målt fra gulv i bod/uthus, e.l.

Biloppstillingsplasser og oppstillingsplass for sykkel kan plasseres utenfor indre og ytre byggegrense.

3.2 Boligbebyggelse (B) – eksisterende

For område benevnt B skal gjeldende tillatelse eller de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen for tilstøtende tomt vest for planområdet gjelde inntil det evt. blir utarbeidet egen reguleringsplan.

3.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor områder benevnt BB1 – BB2 tillates det etablert blokkbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, avfallshåndtering, bil- og sykkelparkering på grunnen, intern atkomst, frittliggende boder, uthus o.l og nedkjøringsramper. Eventuelle nettstasjoner tillates også innenfor formålet.

Det tillates ikke sammenhengende bygningsmasse mot Lagårdveien. Det skal være åpninger og siktlinjer mellom byggene.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 40 %.

Det tillates trapperom og heishus utover maks tillatte byggehøyder med inntil 3,0 m.

Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.

3.4 Lekeplass (LK)

Områder benevnt f_LK1 – f_LK2 skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor planområdet. Lekearealene skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

Lekearealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2)

4.1 Kjøreveg (KV)

Område benevnt o_KV utgjør deler av Lagårdveien, Jakhellns vei og Skillebakken. Eierformen er offentlig. Atkomst til områder benevnt BB1 og BB2 er vist med pil på plankartet. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse.

4.2 Fortau (F)

Områder benevnt o_SF 1 og o_SF2 skal opparbeides til fortau med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig og fortauet skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (VT)

Område benevnt o_VT kan brukes som grøfter, til skjæring/fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig.

4.4 Parkeringshus/-anlegg (PH)

Område benevnt f_PH reguleres til parkeringsanlegg i vertikalnivå under grunnen. Innenfor dette området tillates det etablering av bilparkering, sykkelparkering, evt. tekniske rom (herunder innvendig nettstasjon) og boder. Anlegget har to adkomster. Det skal ikke være mulighet for gjennomkjøring. Parkeringshuset/-anlegget må innordnes slik at trafikken fordeles tilnærmet likt mellom Jakhellns veg og Skillbakken.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – PARK (§ 12-5, 3)

Område benevnt o_GP omfatter eksisterende parkområde i Kirkhaugen og skal fortsatt benyttes til park og utendørs aktiviteter for allmennheten.

Innenfor området tillates det opparbeidet tråkk/sti/sykelsti. Utformes som veg i parker og grøntanlegg iht. kravene i kommunalteknisk norm. Endelig plassering bestemmes ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140)

Innenfor områder benevnt H140 skal det til enhver tid være friskt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.

7.2 Igangsettingstillatelse

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

- Detaljplaner for offentlig veggrunn og VA- anlegg som er godkjent av Byteknikk.
- Planer for fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.12.
- Avtale om tilknytning til fjernvarme, evt. dokumentasjon på alternativ energiløsning, jf. § 2.7.
- Plassering og utforming av avkjørsler plangodkjent av Byteknikk.
- Plassering og utforming av sti i parken mellom Jakhellns vei og Lunevollen plangodkjent av Byteknikk.

7.3 Brukstillatelse/ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relateres til omsøkt utbygging/ byggetrinn):

- Offentlig veggrunn (gate, fortau), avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn til ferdiggrad 1-ett lag asfalt. Plan for dette skal godkjennes av Byteknikk.
- Fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.
- Sti i parken mellom Jakhellns vei og Lunevollen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Tilkobling til fjernvarme med mindre det er godkjent at en annen løsning vil være miljømessig bedre.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Felles leke- og uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles leke- og uteoppholdsareal opparbeides omgående.

7.4 Trafikkregulerende tiltak

Avbøtende trafikkregulerende tiltak som fremkommer i kommunaltekniske plangodkjenninger (stenging av gater/enveiskjøring/humper eller andre trafikkregulerende tiltak) skal gjennomføres innen rimelig tid etter at boligene ferdigstilles.

Bodø 20.mars 2018

CONSTO NORD AS
Lill-Iren Wollvik
Postboks 6154 Langnes
9291 TROMSØ

Dato:06.10.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:92207/2023
Saksnr./vår ref.:2020/8856
Arkivkode:138/4713

Midlertidig brukstillatelse, byggetrinn 1

Byggeplass:	Lagårdveien 42A og B, 8012 Bodø	Gbnr:	138/4713
Ansvarlig søker:	CONSTO NORD AS	Bygningsnr.	300963635, 300963974
Tiltakshaver:	BOO EIENDOM AS		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir brukstillatelse i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder byggetrinn 1:

- 28 boenheter i Lagårdveien 42 A, seksjon 1 - 28
- 28 boenheter i Lagårdveien 42 B, seksjon 29 - 56
- Uteområder, del av parkeringskjeller
- Offentlig sti over Kirkhaugen

Bodø kommune gir dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, bestemmelsenes § 7.3 når det gjelder rekkefølgekravene i kulepunkt 1 og 2.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
BOO EIENDOM AS
Stig Christoffer Solli

Postboks 213

8001

BODØ

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Brukstillatelse gis etter søknad datert 12.09.2023 og dokumentasjon mottatt 21.09 og 26.09.2023.

Midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 2 er planlagt innsendt i første kvartal 2024.
Boligprosjektet som helhet forutsettes ferdigstilt 01.10.2024.

Søknaden om midlertidig brukstillatelse omfatter også dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, bestemmelsenes § 7.3, som forutsetter at følgende punkter skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis:

- Offentlig veggrunn (gate, fortau), avkjørsler og VA-anlegg i Jakhellns vei, kulepunkt 1.
- Fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien, kulepunkt 2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse og blå/grønn struktur i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligformål, uteoppholdsareal og offentlig park i detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, planid 2016014, vedtatt 09.05.2018.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler søknader i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Consto Nord as, vil på vegne av tiltakshaver, ha innfridd sin del av disse rekkefølgekravene ved midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1, Lagårdveien 42 A og B, med tilhørende del av parkeringsanlegg og uteområder.

Resterende deler av rekkefølgekravenes kulepunkt 1 og 2, dekkes av utbyggingsavtale 2 mellom tiltakshaver og Bodø kommune, i følgende punkt:

Utbyggingsavtale nr 2, §4.1 Innbetaling av anleggsbidrag til Bodø kommune:

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av den infrastruktur som skal opparbeides etter denne utbyggingsavtalen og som utbygger har kostnadsansvar for jf. utbyggingsavtalen §3.1 og §3.3 ovenfor. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag. Innbetalt anleggsbidrag sikrer opparbeidelse av rekkefølgekravene som er inntatt i pkt 7.3, kulepunkt 1-3, i planbestemmelsene til detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen.

Bodø kommune v/VA Plan og prosjekt har bekreftet at utbygger har innbetalt anleggsbidrag etter utbyggingsavtalens § 4.1, og har dermed oppfylt sin forpliktelse i henhold til denne §.

Arbeidene som skal utføres av Bodø kommune VA Plan og Prosjekt inngår som en del av et større pågående arbeid med utskifting av kommunalteknisk anlegg fra og med Lagårdsveien til Nordstrandveien, via Skillbakken, Lunevollen og Amtmanns Worsøes gate.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Bodø kommune VA Plan og Prosjekt har bekreftet at det nå leveres vann til kum V5b i henhold til prosjektering. Vannet er hentet fra trykksone sentrum, slik at vannmengde og trykk skal være tilstrekkelig. Det kommunale anlegget er ferdig klore, og godkjent for leveranse av forbruksvann til V5b. Eventuelle tester av sprinkler og annet anlegg inne på eiendommen må gjøres, og dokumenteres av iParken internt.

Kommunens vurdering av dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Dispensasjon kan altså ikke gis dersom hensynene bak den lov- eller planbestemmelse det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt (vesentlighetsvilkåret). Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret).

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastruktur og etablering av fartsregulerende tiltak, bestemmelsenes § 7.3 kulepunkt 1 og 2

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre opparbeidelse av offentlig veggrunn, avkjørsler og VA-anlegg relatert til boligprosjektet, i likhet med etablering av fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei.

Innbetalt anleggsbidrag sikrer rekkefølgekravene som er inntatt i bestemmelsenes § 7.3, kulepunkt 1-3, tilknyttet detaljreguleringsplan for Kirkhaugen.

Kommunen vurderer at hensynene til rekkefølgekravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra bestemmelsen om at offentlig veggrunn, avkjørsler, VA-anlegg samt fartsregulerende tiltak skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1.1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra rekkebestemmelsens § 7.3 tilknyttet detaljreguleringsplan for Kirkhaugen da etablering av infrastruktur og fartsregulerende tiltak ikke er ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggetrinn 1.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 7.1

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Utsatt opparbeidelse av infrastruktur og fartsregulerende tiltak i forbindelse med midlertidig brukstillatelse for to av boligbygningene, er kun av lokal interesse. Rekkefølgekravene i bestemmelsenes § 7.3 kulepunkt oppfylles i forbindelse med ferdigstilling av boligprosjektet.

Kommunen vurderer at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes § 7.3 kulepunkt 1 og 2

Arbeidene som Bodø kommune v/VA Plan og prosjekt skal utføre, inngår som en del av et større pågående arbeid med utskifting av kommunaltekniske anlegg, fra og med Lagårdveien til Nordstrandveien, via Skillbakken, Lunevollen og Amtmanns Worsøes gate.

Utskifting av det kommunaltekniske anlegget er nødvendig, og en fordel for boligprosjektet at dette utføres samtidig med etablering vannforsyningen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Utbygger har ihht utbyggingsavtale 2, § 4.1, innbetalt anleggsbidrag og dermed oppfylt sin forpliktelse slik at opparbeidelse av rekkefølgekravene i kulepunkt 1 og 2 er sikret.

Bodø kommune v/VA Plan- og prosjekt har også gjennom utbyggingsavtale 2, § 2.1 forpliktet seg til å opparbeide infrastruktur ihht §§ 2.1.1- 2.1.6.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsenes § 7.3 tilknyttet detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen, kulepunkt 1 og 2, slik at midlertidig brukstillatelse kan gis for boligprosjektets byggetrinn 1.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

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

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0017/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Lagårdveien 42B, 8012 Bodø - gnr. 138, bnr. 4713, snr. 30 i Bodø kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.





[illegible]



NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/