Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

Kjedehus

Hellmyrveien 30 D, 8011 BODØ

BODØ kommune

gnr. 38, bnr. 323

Andelsnummer 2285

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 30.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1030 **Referansenummer:** EP6281

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen **Vår ref:**

Mikalsen Takst

F

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i høy 1.etg på terrassehus med flere leiligheter.
Adkomst via trapperom og felles gang til leiligheten.
Det er bod i felles gang og ved øverste inngang til trapperom.

Leiligheten fremstår med unntak av vinduer i all hovedsak som fra byggeår med modernisert/maling av innvendige flater. Flere bygningsdeler har dermed overgått store deler av forventet levetid og utskiftning må påregnes .
For øvrig viser det til beskrivelser under konstruskjoner i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

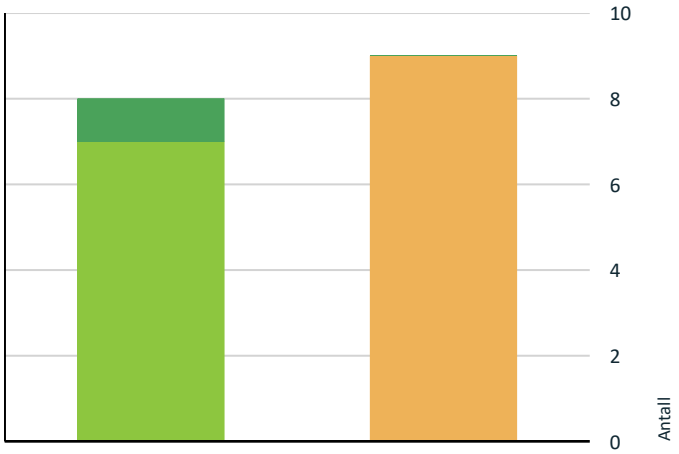
Kjedehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

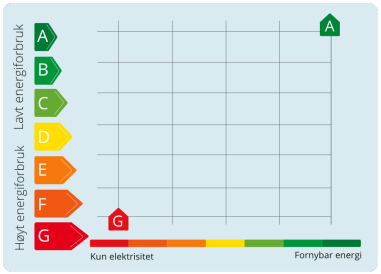
Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
El 30 ytterdør.
Balkongdør fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong.
Imp. Bord som dekke og rekkverk av malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Malt betongdekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store deler av forvente brukstid er overgått, baderom er mest sansynlig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder tilsier at fornying av overflater må regnes med.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1mm lavere en flis ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Dusjkabinett må videre benyttes. Ved en fornying av våtrom må det påses riktig fallforhold.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er mest sansynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Alu plater montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Drypplekkasje fra bereder. Hengsler må justeres

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Hengsler må juseres og festet tilstrekkelig.
Vurder utbedring av bunnplate i bankeskap etter drytt fra bereder.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater og panel.
Avtrekk i himling. Svelling på parkett ved wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Materialer på gulv er ikke særlig egnet til toalett rom.
Det er svelling i parkett ved toalett, kommer mest sansynlig fra kondens på toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling hovedsakelig kosmetisk ved befaring. Vurder skifte av overflater til med fuktbestandig materialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

TG 2 Varmtvannstank

120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er ikke montert vannstopper under varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer.
Skjult og åpent el-anlegg.
El-kontroll utført og utbedringer er gjennomført etter avlsuttet kontroll.
Samvarserklæring er fremlagt for arbeider under dagens eier.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr og brannvarsler er påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

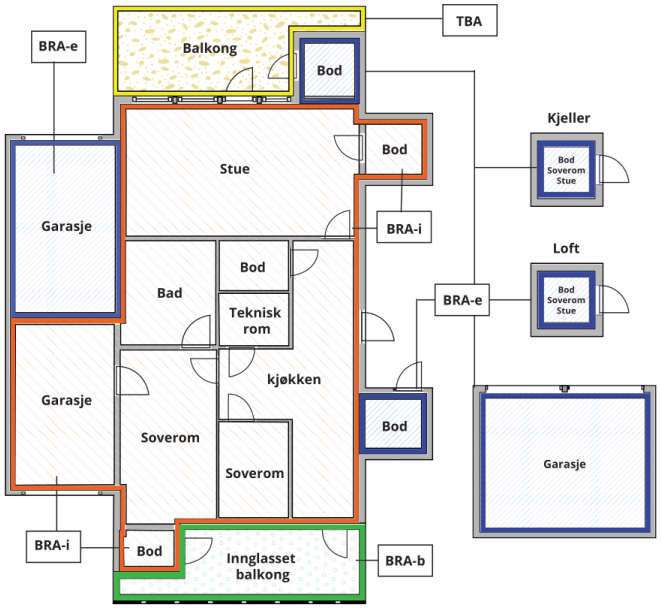
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	45	3		48	10
Utebod		3		3	
SUM	**45**	**6**			**10**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom	Bod	
Utebod		Utebod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort utbedringer etter el tilsyn på boligen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	45	0

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Leonie Isabelle Johann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	323		0	22434.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hellmyrveien 30 D

Hjemmelshaver
Nordland Fylkeskommune, Hellran Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLRAN BORETTSLAG AL	951073628			Johann Leonie Isabelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2285

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Rønvik ca. 2.5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, bygningsmasse og parkeringplasser.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	
2	30.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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, branncelle 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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250019		
Adresse	Hellmyrveien 30 D				
Postnr.	8011	Sted	BODØ		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 8 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Leonie Isabelle	Etternavn	Johann		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tett sluk på badet

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Skjeggkre ble observert og bekjempet i bygningen, men ikke i selve boligen. Rotter ble observert ved eneboligene, ikke terrassene I 2024. Feller ble satt ut feller.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Det ble avdekket lekkasje fra taket pga mye snø i 2024 i tre leiligheter i borettslaget, ikke inkludert denne

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Usikker.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utskifting av balkongdører etter styrevedtak

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vedtak til låneopptak for å fortsette vedlikeholdsarbeidet i forbindelse med tetting av balkonger og tak

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært skjeggkre i bygningen, men ikke i selve boligen.

TILLEGGSKOMMENTAR

En skuff på kjokkenet er øydelagt og må byttes. Vises ikke når skuffen er igjen.
I fryseren er en av skuffdørene sprukket.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 27/03/2025 12:10:38 (EES-versjon: 3)

BODØ KOMMUNE

807UP
38/323 Byggesak Fer

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1621/81/JU/AV

Ark nr.

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Hellran Borettslag A/L v/BBL
utførte byggearbeide på Hellran boligområde Felt 2
nemlig Terassehus. Antall etg. 3 /3
Areal leiligheter 48. Bebygget areal 3000 m2
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 22. februar 1978
under sak nr. 403/ 78 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 31. mars 1981 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 31. mars 1981

Gunnar Moldjord

Hellmyrveien 30D

Nabolaget Hellran/Trollåsen/Stordalen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Langåsen Linje 3	3 min 0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	6 min 2.8 km
Bodø lufthavn	9 min

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	12 min 1.1 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min 3.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

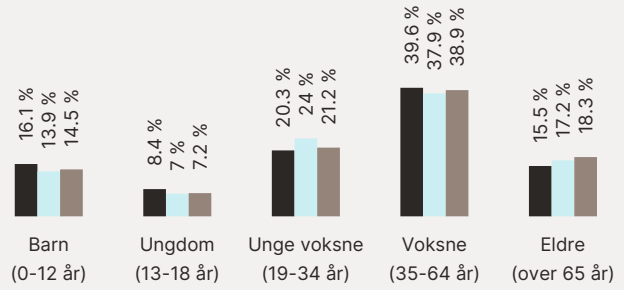
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellran/Trollåsen/Stordal...	1 477	699
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maskinisten naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.6 km
Stordalen friluftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Lillevollen barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Langåsen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Volden PostNord	14 min 1.3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 99/100

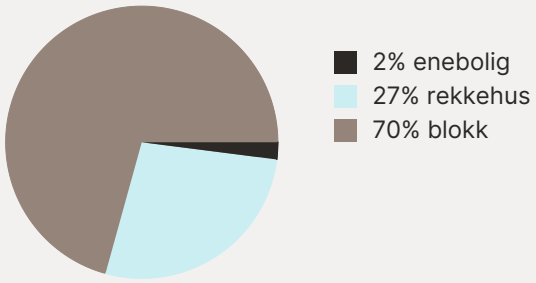
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Stordalshallen Aktivitetshall	5 min 0.3 km	
Stordalen kunstgressbane Fotball	5 min 0.3 km	
Feel24 Bodø Performance	5 min	
Feel24 Stormyra Panorama (2024)	5 min	

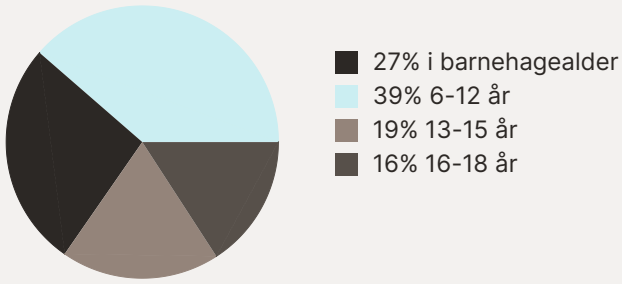
Boligmasse



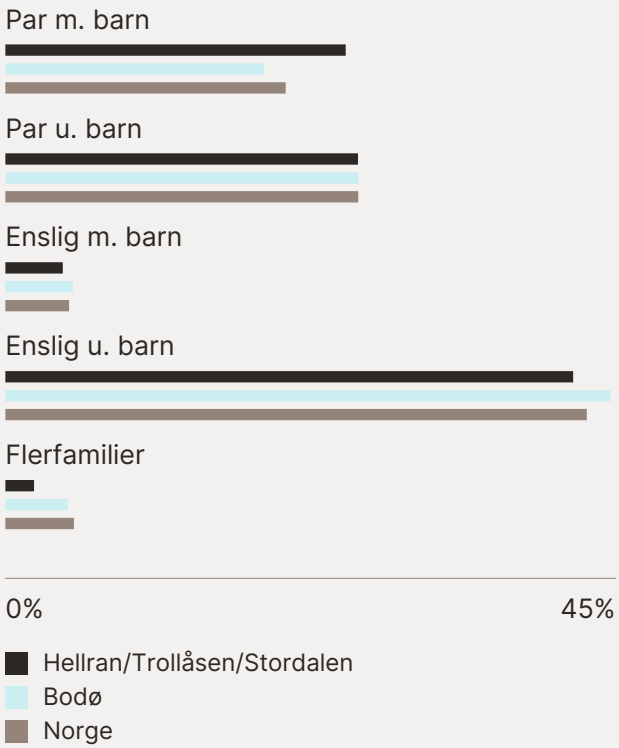
Varer/Tjenester

City Nord	5 min
Vitusapotek City Nord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

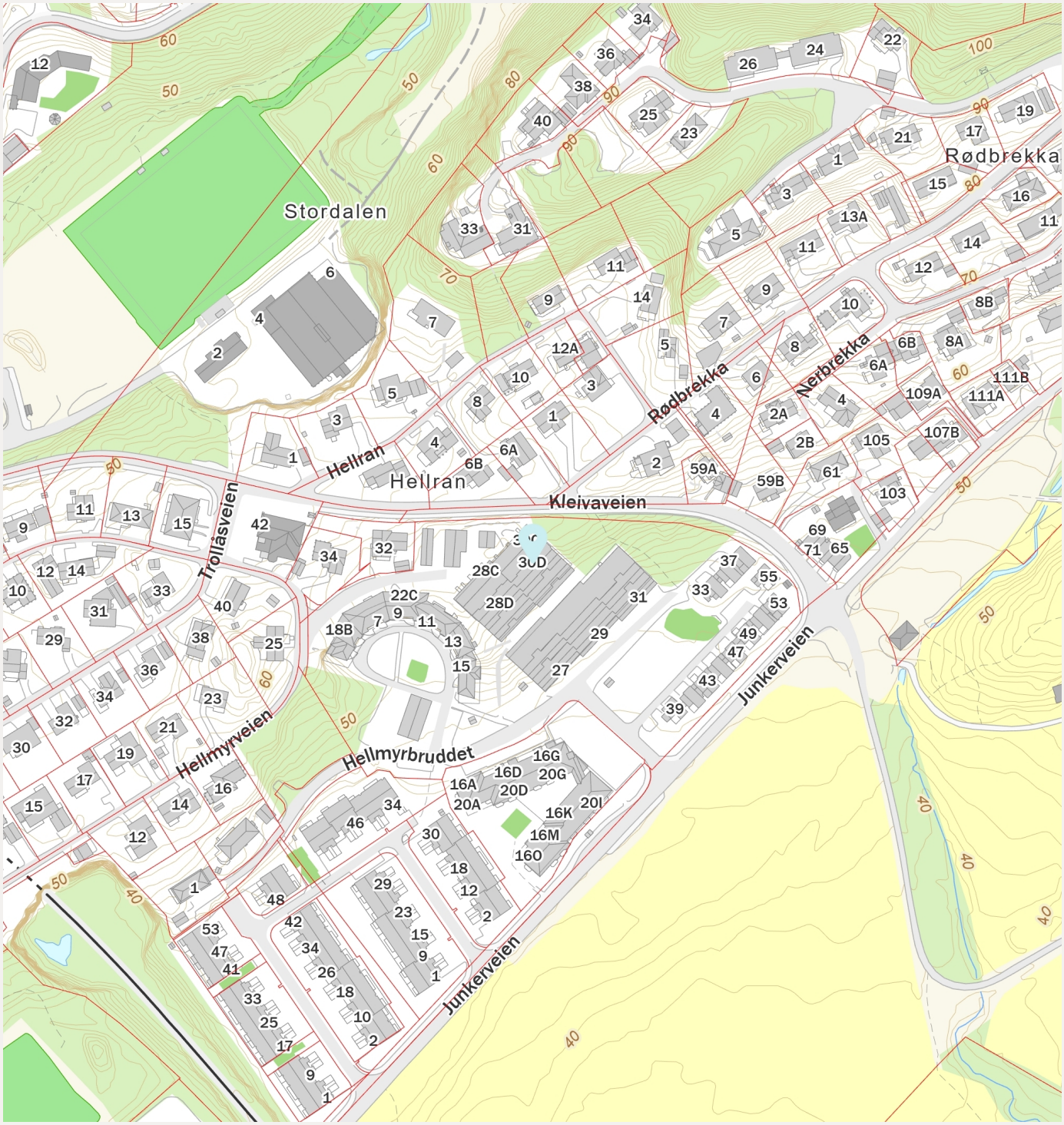


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Hellran borettslag

HUSORDENSREGLER

Hellran borettslag består av 114 boenheter. De fordeler seg med 48 boenheter i Hesteskoblokka, 54 leiligheter i Terrasseblokkene og 12 Eneboliger i rekke. 48 av boenhetene er 4-roms, 6 boenheter er 3-roms og 60 boenheter er 2-roms. Leilighetsstørrelsen varierer fra 40 m^2 til 124 m^2. Borettslaget ble stiftet i 1981. De første innflyttingene startet i 1979. Toppen av Hesteskoblokka og Øvre Terrasse stod ferdig i 2000. Hver boenhet har tilgjengelig 1 parkeringsplass i carport (eiet) eller ute.

Hellran borettslag er tilknyttet NOBL. Styret har nært samarbeid med NOBL som bistår styret i ulike sammenhenger.

På www.nobl.no, Velg "Min side" må du registrere din e-postadresse og tlf.nr.
Info blir sendt pr e-post eller på papir i postkasse for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. For de som ikke har internett eller e-post adresse, kan de henvende seg til NOBL for registrering og reservasjon. Styret oppfordrer beboere til ikke å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Det sparer både miljøet og styret for arbeide. **(NYTT)**

På "Min side" finner du Vedtekter og Husordensregler.

Borettslaget har egen Facebook-side "Hellran borettslag". Her legges det ut informasjon og her kan det diskuteres/komme med synspunkter.

VELKOMMEN TIL NYE BEBOERE (NYTT)

Det er 4 viktige informasjonskilder. Borettslagets vedtekter, Husordensregler (dette dokumentet), informasjonsark/oppslag (etter behov), Facebook-gruppen «Hellran borettslag», «Relevant ny informasjon fra Hellran borettslag» som utgis typisk 4- 6 ganger pr år. Er det noe du lurer på kan det først være greit å lese gjennom disse informasjonskildene, ellers er det selvfølgelig bare å ta kontakt med din områdeleder.

Velkommen skal du/dere være.

STYRET

Styret er borettslagets tillitsvalgte og velges på generalforsamling som skal være avholdt innen utgangen av juni hvert år. Valgkomitéen innstiller til valgene. Styret består av leder samt representanter (områdeledere) for enhetene slik: Eneboligene, Nedre Hesteskoblokk, Øvre Hesteskoblokk, Nedre Terrasseblokk og Øvre Terrasseblokk. Leder velges av generalforsamling på eget valg. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer og valgkomité velges hvert år. For å sikre kontinuitet i styret er det en fordel at ikke alle styremedlemmene skiftes ut samtidig. 2 skiftes ut et år, og 3 et annet.

Styrets oppgave er å ivareta bofellesskapet slik at det er best mulig for flest mulig. Det har også ansvar for forvaltningen av borettslagets verdier.

HENVENDELSER: Styrets e-post: HellranBorettslagAL@mittnobl.no.

Informasjon om sittende styre med e-post og tlf.nr. finnes på www.nobl.no "Mitt borettslag" eller i informasjonsskriv som deles ut etter behov. Alle henvendelser til styret skal foregå pr e-post eller telefon.

UTLEIE

Søknad om utleie finner du på Nobl.no. "Min side"- Min bolig. Velg "Utleie". Her finner du også vilkår for utleie. Se vedtektene pkt 4-2 Bruksoverlating for vilkår som må være innfridd.

BORETTSLAGETS POSTKASSE (NYTT)

Denne står på veggen ved Maleboden ved Hellmyrveien 24B.
Denne sjekkes jevnlig av styret. I den kan vognkort og nøkkel til henger tilbakeleveres. Vær obs på brev som skal til borettslaget feilaktig blir lagt i noen av beboernes postkasser. Legg disse i denne postkassen.

VEDLIKEHOLD

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, dvs. ytterdører, vinduer, verandadører, ringeklokker, maling, tilførsel av strøm til sikringsskap, vann og avløp.

For tett kloakk/avløpsrør har styret ansvar kun i fellesdel. Vedlikehold av avløp frem til fellesrør er andelseiers ansvar. Avstand kan variere fra leilighet til leilighet. Se vedtekter 5-1 (3). Vanlige ting som forårsaker tette rør er engangsbleier, våtservietter, Q-tips på do og fett som blir hardt ved avkjøling i røret, gjerne i kombinasjon med kaffegrut fra vaskekum på kjøkken.

Rensing av sluk ute på altan/terrasse/balkong er andelseiers ansvar. Tett sluk kan blant annet gi lekkasje til leiligheter under.

Inne i leilighetene har borettslaget ansvar for utskifting av vifter, kjøkkenhetter, varmtvannstanker (skiftes normalt ikke før de er eldre enn 20 år gammel) og stoppekraner. Øvrig vedlikehold eller endringer i leilighetene er beboers ansvar. Alle fasadeendringer skal godkjennes av borettslagets styre og teknisk avdeling i Bodø Kommune.

Hesteskoblokka verandaer innsiden (NYTT)
som består av plater. (utenom Toppen). Beboer kan male denne innsiden om ønskelig, men maling og arbeid må utføres selv. Viktig at platting ikke blir tilsmusset.

Mellomgang i Terrassene (NYTT)
Vedlikehold av dette rommet er de to andelseiernes ansvar. Dette gjelder også pæreskift og skifte av lampe.

For andelseiers vedlikeholdsplikt er dette beskrevet i vedtektene punkt 5-1.

Maling, olje, malerkost. Trenger du dette i forbindelse med vedlikehold av altandekke og rekkverk (jfr vedtekter 5-1 (1), ta kontakt med din områdeleder for utlevering. Maleboden er på øvre plan ved Hellmyrveien 24 B. Det oppfordres til å male selv yttervegger, spesielt innenfor egen terrasse/altan.

Terrassevasker (Kärcher) som koples på høytrykkspyler av samme merke er tilgjengelig for utlån. Denne skal kun brukes på glatte terrassebord som trenger ekstra rengjøring. Høytrykksspyler lånes ut il dette formålet med eller uten terrassevasker. Fra og med 2. etg. og oppover i Hesteskoblokka må det **IKKE benyttes** kjemikalievaskemiddel som kan skade underliggende konstruksjoner. Der er det også veldig greit at naboer under informeres om dette arbeidet.

Endring i egen leilighet/hus (NYTT)
Alle endringer som planlegges må det søkes styret om godkjenning. Vanlig vedlikeholdsarbeider jfr vedtektene «5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» utføres uten at det er nødvendig å søke styret om dette. Ved støyende arbeide henstilles det at de nærmeste naboer varsles om dette.

VAKTMESTER

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av vaktmesterfirma. Hva avtalen omfatter kan variere mellom noen faste oppgaver og oppgaver som bestilles i hvert enkelt tilfelle. Henviser til egen oversikt. For å redusere kostnader prøver styret å utføre en del oppgaver selv, eller innhenter slik hjelp fra beboere.

Vaktmesteren kan også benyttes til private oppdrag til sin egen leilighet, se kontaktinformasjon og pris under "AVTALER".

DUGNAD

Dugnad er nødvendig for å holde borettslaget vårt fint og trivelig, i tillegg er det en arena å bli kjent med naboer på. Vi er alle ansvarlig for at borettslaget ser bra ut og oppfordrer alle som har anledning til å delta.

Borettslaget har en fast vårdugnad i mai (uka før 17.mai), hvor vi rydder inkludert søppelplukking, raker på området, klipper busker og trær før sommeren. Fint om noen bidrar med å lage kaffe. I tillegg kan det være spesielle oppgaver som skal gjøres.

Hver enkelt andelseier må sørge for at carport/tildelt parkeringsplass blir kostet. I tillegg kan det innkalles til andre dugnader ved behov. Om vinteren dras mye strøsand inn i carporten også sand og løv finner vegen inn. Derfor viktig hver vår at carporten kostes ren og strøsand, annet skitt og løv fjernes. Spesielt viktig der dette ligger mot treverk for å forhindre råteskade. **(NYTT)**

Styret bestiller søppelcontainere der alt hageavfall, men også annet skrot fra boder/leiligheter kan kastes som ikke innleveres ved den vanlige renovasjonen. Farlig avfall og elektriske artikler kan ikke kastes i containerne. I samme periode bestiller styret feiebil.
Søppelplukking henstiller alle beboere som har anledning til å bidra med året rundt. Spesielt etter snøsmelting vil det være behov. Borettslaget har to søppel-klyper som kan benyttes. Ta kontakt med din områdeleder for utlån av denne og søppelpose.

Dersom man ser at felles inngangsdør/inngangsparti har fått flekker/smuss/fugleskitt etc oppfordres alle til å få vasket dette bort snarest. Det samme gjelder i felles trapperom.

UTEOMRÅDET

Alt uteområde er fellesareal. Ingen har rett til egen hage, gjerder og lignende. Vi ønsker at Hellran Borettslag skal være et trivelig boområde for alle som bor her. Dette vil gjøre oss til et attraktivt borettslag.

Ved bruk av fellesområde som medfører søl og smuss, f.eks. saging, skal det etter aktiviteten ryddes opp og alle spor fjernes. Området skal kostes evt. spyles rent.

Styret bestiller hvert år 2 juletrær som settes opp foran Hesteskoblokka og mellom Nedre Terrasseblokk og Eneboligene.

Epletrær: Er alle klar over at borettslaget har tre flotte og fruktbærende epletrær nedenfor Hesteskoblokka? Det er fritt for alle beboere å høste. De lysegrønne i midten blir først moden og er søte. De andre trenger litt lengre tid og er mer syrlige, men godt egnet til ulike formål. **(NYTT)**

BRØYTING

Brøyting med maskin av veger, areal og gangveger utføres av snøbrøytefirma, se "AVTALER". Snørydding på øvrige steder som foran innganger, boder søppelanlegg utføres av Vaktmester. Dette utføres ikke i helger eller rød-dager.

SNØRYDDING PÅ VERANDAEN

Gjelder Hesteskoblokka og Terrasseblokkene. Det er ikke tillatt å kaste snøen utenfor. Dette for å unngå skade på mennesker eller biler som måtte befinne seg nedenfor.

VENTILASJON – KJØKKENHETTE

Leilighetene i Hesteskoblokka og Terrasseblokkene er så tette at det kan oppstå kondens og mugg dersom viften ikke står på. **Viften skal derfor alltid stå på** (den kan for øvrig ikke slås av). Er viften eller kjøkkenhetta i uorden må områdeleder kontaktes for å formidle vedlikehold av den. Det er borettslaget som skifter ut disse ved behov. Beboer må ikke skifte ut kjøkkenhette selv i forbindelse med oppussing uten å avklare dette med styret, fordi ventilasjon og kjøkkenhette fungerer sammen. Den skal bestilles av styret og GK skal vurdere tilstand.

Filter i toppleilighetene Hesteskoblokka og Øvre Terrasseblokk blir skiftet ut årlig av avtalt firma, se AVTALER. Dette gjøres normalt i første uka av september. Firma tar direkte kontakt med beboere.

Dette del-temaet gjelder også Eneboligene.

Husk jevnlig rengjøring av filter i kjøkkenhetta di.

TRAPPEVASK I TERRASSEBLOKKENE OG HESTESKOBLOKKA

Borettslaget har kjøpt denne tjenesten fra firma, se "AVTALER" Trappene vaskes 2 ganger i måneden. Beboere har selv ansvar for å rydde opp etter seg selv om de skulle skitne til fellesområdet. For de som har en mellomgang for to leiligheter i Terrasseblokkene har dere selv ansvaret for å holde rent og vaske her.

ÅRLIG RUNDVASK AV FELLES TRAPPOPPGANGER I HESTESKOBLOKKA OG TERRASSENE (NYTT)

Årlig vask av felles ganger i Terrassene og Hesteskoblokka skal utføres av beboerne. Dette bruker ikke borettslaget penger på og må ordnes av hver trappeoppgang. Man vasker sin etasje og ei trapp ned. Flatene som skal vaskes er det man rekker opp til med langskaftet vaskeutstyr. Utstyr og vaskemiddel er praktisk enklest at hver enkelt holder selv. Er dette problem, ta kontakt med din områdeleder for utlån.

Hvem som utfører dette mellom de som bor i samme etasje avtales dem imellom.

Styret setter opp vaskeliste i alle trappeoppgangene hver høst. Frist for årlig vask er 1.desember. Mellomgang som deles av to leiligheter i Terrassene må rengjøres av de to andelseierne.

AVFUKTINGSANLEGG

Under Nedre Terrasse står det et avfuktingsanlegg som skal ivareta betongen. Dette kontrolleres og filter byttes 1 gang pr. år av Anticimex.

KATODISK ANLEGG

Borettslaget har installert katodisk anlegg i enkelte av leilighetene. Dette for at armeringen i betongen ikke skal ruste, da det er registrert salt i denne. Katodisk anlegg er svakstrøm som kobles til armeringen i betongen i taket. Det er derfor ikke lov å lekte ned takene i borettslaget. Man bør heller ikke henge noe i taket i de områdene hvor dette er koplet til.

SKADEDYR

Om beboere oppdager skadedyr som mus, kakerlakker, meldyr, fleskeklanner/fleskebiller, veggdyr, skjeggkre o.l. kan beboer selv kontakte skadedyrkontroll, se AVTALER. Borettslaget har skjeggkrefeller og åte. Ta kontakt med din områdeleder for utdeling.

Skader på bygninger grunnet skadedyr må meldes til styret, som melder dette videre til forsikringsselskapet til borettslaget.

MELD SKADE

Skader som gjelder borettslagets ansvar må varsles til styret, men beboer må selv melde dette inn via www.nobl.no - Snarveier Skjema - Meld skade.

Obs! Beboere må selv besørge innboforsikring.

PARKERING

Følgende parkeringsregler gjelder for borettslaget:

- Hver andelseier har rett til å disponere **en** parkeringsplass. (carport eller ute). Denne er merket med Andelsnr. slik at man kan finne frem til den som eier/disponerer plassen ved behov for varsling. Dersom husstanden har flere biler må eventuell parkering i borettslaget avklares med styret.
- Det avsettes et antall plasser merket til gjesteparkering.
- Parkering av bobiler, tilhengere etc. skjer på nedre plan etter avtale med styret.
- Hensetning av kjøretøy og vinterlagring av campingvogner, bobiler, båter og tilhengere er ikke tillatt. Styret kan godkjenne slik hensetning for kortere tidsrom etter søknad. Kortvarig inntil 1-2 uker oppbevaring av henger etc. plassen på andre siden av den kommunale vegen ved Hesteskoblokka kan brukes til slikt uten nærmere avklaring med områdeleder eller styret. **(NYTT)**
- Hver enkelt har ansvar for å flytte sitt kjøretøy når det er bestilt brøyting og når veien skal feies på våren. Info om dette gjøres på Facebook-gruppa, eller ved oppslag i trappoppganger, ved postkassestativ eller ved mail eller SMS.
- Det er ikke anledning til å hensette bil eller parkere utenfor oppmerkede plasser eller benytte gjesteparkering til dette**.**
- Carport har godt innsyn, så hold denne ryddig.

Overtredelser av disse parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning.

Borettslaget eier to plasser i carport C3 (nedenfor Hesteskoblokka), plassene 4 og 5. (de to som ikke ha skilt med Andelsnr). Ønske om leie sendes styret.

Leie av borettslagets to carporter (NYTT)

Leieprisen har 20% påslag i forhold til eiet carport. For 2024 utgjør dette kr 480–/måned.

Kontrakt gjøres med styret og leien innkreves av Nobl.

Styret har bestemt følgende kriterier for utleie:
C3-4 Utleies til andelseier som ønsker og har høyest ansiennitet i borettslaget. Pr sept. 2024 er dette Elin Fjelltun, Hellmyrbruddet 37. Denne leien fornyes så lenge andelseier ønsker.

C3-5, den andre carporten leies ut med maksimaltid 3 år av gangen. Ved flere interesserte gjennomføres det loddtrekning. På denne måten får også nye andelseiere mulighet til å leie carport. Carport til leie annonseres på Facebook og "Relevant ny informasjon fra Hellran borettslag".

Om noen andelseiere er interessert i å kjøpe carport permanent er det mulighet for dette i prioritert rekkefølge: Nedre Hesteskoblokk, Øvre Hesteskoblokk, Øvrige. Pr oktober 2024 er salgspris ikke fastsatt. Meld din interesse via styrets mail-adresse.

Tjenestebil. Disse plassene er forbeholdt vaktmester, omsorgtjenesten, rørlegger, elektriker osv.

Gjesteparkering. Det er ikke anledning for andelseiere å parkere på disse plassene.

«Parkering ikke tillatt» er skiltet følgende steder:

- Nedre plan:
  I "rundkjøringen" foran Hesteskoblokka eller utenfor/ved felles inngang. Kort stans i forbindelse med på- eller av-lasting er tillatt.
- Øvre plan:
  Langs gjerdet der vegen går langs Hesteskoblokka. (skilt satt opp på gjerdet).

Dette for å hindre at vegen blir sperret for større kjøretøy som brøytebil, ambulanse eller brannbil.

Det er viktig at besøkende blir informert om dette.

FREMLEIE CARPORT

Carport kan fremleies til andre andelseiere i aktuelt boområde. Der er ikke tillatt å leie ut carport til utenforstående. Bekjentgjøring må ordnes selv av den som leier ut, f.eks. innlegg på Facebook-gruppa, oppslag i trapperom, lapp i postkasse eller direkte kontakt med naboer. Selges leiligheten opphører fremleieavtalen. Leier du en carport beholdes den disponible parkeringsplassen ute.

EL.BIL LADING

Hver parkeringsplass (carport eller ute) ble i 2022 tilrettelagt med egne kurser for el.-billading. Hver beboer må selv bestille ladeboks og etablere kundeforhold hos ChargeUp.

Det er ikke tillatt å lade el-biler via strømkurser i stikkontakter, kun unntaksvis kan NØD-lading utføres fra egen stikkontakt, da under oppsikt for å unngå brann. Disse kursene er ikke dimensjonert til slik bruk og vil kunne medføre at sikringer slår ut, fellesanlegg mørklegges og i verste fall brann.

Borettslaget setter en fast pris per kWt for dekning av strømbruk, og fremtidig vedlikehold. Dette trekkes direkte fra deres kredittkort og pengene overføres rett til borettslagets konto.

Info fra leverandør om hvordan man bestiller elbil-lader, fra ChargeUp:

> *Det anbefales å bestille ladeboks i god tid før du får levert bil. Vi opplever til tider at installatører har mye å gjøre, samt at det kan være leveranseproblemer på ladebokser. Du velger selv om du vil betale nå med kort, betale litt nå og mer senere, eller du vil ha fast avbetaling. Finn den lenken som passer deg under, og når du kommer til kassen sjekker du ut. Husk også at du enkelt kan leie ladeboks uten bindingstid hos oss.*
>
> *Obs! Oppgitte priser er fra 2022 og det tas forbehold om prisendring.*

Zaptec Pro 4G MED bakplate & 32 A installasjon (Det vanligste for de fleste)
- For bestilling av ladeboks med programmering og montering på egen plass er prisen kr. 21.990,-,
Følg denne lenken for bestilling:
https://webshop.chargeup.no/produkt/zaptec-pro-4g-med-bakplate-med-32a-installasjon-hellran-borettslag-al/?fbclid=IwAR2wZqHCtFBMYyV8r7sSBsLijPXCGNa2i4d2kyHvyiGxRqzi6I0wN1MmiGM
MERK: Notatfeltet må fylles ut med nummer på parkerings-/garasjeplass. Se vedlagte parkeringsplan, datert 2.10.2022.

Zaptec Go 4G med montering på egen parkeringsplass, for enebolig
- For bestilling av ladeboks med programmering og med montering på egen plass prisen kr. 9.800,-,
Følg denne linken for bestilling:
https://webshop.chargeup.no/produkt/hjemmelader-for-kunder-i-hellran-borettslag-zaptec-go-4g-med-inntil-22-kw-effekt-raskeste/?fbclid=IwAR2-OfJv9vK3uVchGt2S1DfeMJ1cpkDZvjfaomjoYkqHhd17FLEG2q6i9Mg
MERK: Notatfeltet må fylles ut med nummer på parkerings-/garasjeplass. Se vedlagte parkeringsplan, dater 2.10.2022

Alternativt:
Kontakt ChargeUp AS, Storgata 40, 8007 Bodø. Sentralbord: 932 77 000. Mail: post@chargeup.no

KABEL-TV/INTERNETT

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv/internett via avtalt leverandør, se "AVTALER". Alle har ruter og modem som tilhører leiligheten. Parabol-antenne er det ikke anledning til å montere. Vår storkundeavtale heter komplett 10 T-We boks. Hastighet på internett er 10 MB. Ønsker du oppgradering som betales selv tar du kontakt med Telenor. Logg inn på Telenor.no og gå inn på "Min side" for å registrere deg og velge kanaler. Ved feil/mistet Internett/TV-signaler kontakt Telenor på tlf: 91509000. Signalleie blir innkrevd hver måned sammen med fellesutgiftene. Den enkelte borettshaver kan inngå avtale med Telenor om økt internett-hastighet, og får da borettslagets storkunderabatt. Eller bestille ekstra kanaler. Det er ikke anledning til å velge annen leverandør. Fra september 2022 inkluderes TV 2 Play Basis i T-We-abonnementet.

SØPPEL

Borettslaget praktiserer kildesortering i søppelanlegg både på øvre og på nedre plan. Avfallet sorteres: Matavfall, papir, plastemballasje, restavfall og glass- og metall-emballasje.

Plastavfall: Plastemballasje på øvre plan samles i egne gjennomsiktige plastsekker som plasseres (henges) på anvist sted ved søppelanlegget. Disse gjennomsiktige plastsekkene må beboer ordne selv og fås kjøpt i butikker, nærmest på Joker Langåsen. Inntil de er fulle må de lagres i egen utebod. Det må ikke henges vanlige bæreposer i plast på knaggene ute. Nedre plan har plastemballasje i eget underjordsanlegg.

Matavfall: For å begrense lukt fra matavfall må avfallet legges i godkjent matavfall-poser som man får kjøpt i butikk. Ved spesielt bløtt innhold anbefales det å bruke ekstra pose utenpå. Matavfall som kommer i direkte kontakt med innslippsluka og den underjordiske beholderen vil feste seg der og råtne og dermed skape lukt. IRIS har rutine for vasking av beholderne etter tømming.

Glass- og metall-emballasjedunkene: Disse må ikke overfylles, lokket må kunne lukkes helt. Er alle dunkene fulle, vent til dunkene er tømt før du legger nedi.

Det underjordiske avfallsanlegget tømmer IRIS automatisk. De har kontroll på når de nærmer seg fulle. Dersom man opplever at noen av kontainerne ikke blir tømt, kan IRIS kontaktes for å gjøre de oppmerksom på dette. **(NYTT)**

Ved feil ved anlegget, meld fra til områdeleder. Det må aldri hensettes søppel utenfor godkjent anlegg eller boks.

Isopor og større mengde med papp leveres på miljøstasjonen. Avfall som ikke er beregnet til å gå i søppelanlegget – sånn som møbler, tørkestativ, kasserte skap, bygningsmaterialer, hvitevarer, brunevarer, datautstyr, farlig avfall og lignende skal hver enkelt beboer sørge for at blir brakt til Iris/Vikan. Noe av dette kan samles opp i egen bod og kastes i de årlige containerne som bestilles i forbindelse med vårdugnaden.

Søppelkort. Hver boenhet har et eget nøkkelkort for søppelanlegget. Notér ned nummeret som står på kortet. Dersom du mister nøkkelkortet, kontakt områdeleder. Nytt nøkkelkort ilegges gebyr etter gjeldende takster.

Grønne avfallsbokser for glass- og metall-emballasje. Disse er ment plassert i egen bod. Det er ikke tillatt å plassere disse i trapperom utenfor egen dør. Dette både pga. hindring for rømningsvei og for å unngå dårlig lukt.

Oppbevaring av søppel i oppgang og på veranda skal ikke forekomme.
Alle er ansvarlig for å sortere søplet riktig og å anbringe det til anvist plass.

VANNSLANGER

Borettslaget har fire utvendige vannslanger. Nedre plan: Hesteskoblokka ved oppgang Hellmyrbruddet 11 og Nedre Terrasseblokk ved Hellmyrbruddet 27. Øvre plan: Hesteskoblokka ved Hellmyrveien 20C og Øvre Terrasseblokk ved inngang Hellmyrveien 28D. Disse henger ute i perioden mai- medio oktober. Det finnes ekstra slange til utlån, ved behov kan du kontakte din områdeleder.

FLAGGSTANG – FLAGGING

Borettslaget har flaggstang på plenen mellom Eneboligene og Nedre Terrasse. Styret avtaler med en av beboerne for heising/firing. Dette godtgjøres årlig med kr 2000.- i 2024. **(NYTT)** 15 offisielle flaggdager kr 2000/15 = kr 133. Velge også vara og så får Flaggmester og vare gjøre opp seg i mellom. Flagget heises i månedene mars til og med oktober kl 08.00, i månedene november til og med februar kl 09.00. Flagget fires ved solnedgang, dog ikke senere enn kl 21.00 hvis solen går ned etter denne tid. Vått flagg henges opp til tørk under taket i Plenboden. **(NYTT)**

UNNGÅ MATING AV FUGLER (NYTT)

Den beste måten på å unngå at fugler, spesielt måser etablerer rede i borettslaget er å unngå mating av disse. Man unngår dermed også unødvendig fugleskitt og bråk fra fuglene om natta. Til tider kan man oppleve at rotter tiltrekkes uteområdet i borettslaget. En grunn til dette kan være rester av fuglemat som faller ned på bakken. Styret henstiller derfor sterkt til at man unngår mating av fugler.

TILHENGER TIL LÅNS

Lån er for å kjøre bort/hente ting og leveres tilbake snarest. Kontakt din områdeleder for avtale om lån. Navn og dato for utlån og retur føres i kalender som ligger sammen med nøkkel. Tilhengeren står parkert på nedre plan på plenen mellom Hesteskoblokka og Terrassene. Vognkort og nøkkel utleveres og innleveres i Maleboden på øvre plan. Ved innlevering kan postkasse på utsiden av døra benyttes. Ved lengre parkering må ikke håndbrekket aktiveres, da det kan ruste fast. I dette tilfellet plasseres stein foran hjul for å forhindre at sterk vind blåser henger av gårde. **(NYTT)**

KLESSNORER, MARKISER, UTVENDIG JULEPYNT OG ANNET PÅ UTSIDEN AV VERANDA

Borettslaget tillater ikke at klessnorer blir montert på fasaden over gelenderhøyde. Dette gjelder alle bygg.

Markiser kan hver beboer montere på sin altan om man vil, for egen regning.

Julepynt. Det oppfordres til ikke å benytte blinkende lys på verandaer eller nært vindu da dette forstyrrer naboene. Vi bor veldig tett på hverandre og må ta hensyn.

Gelender på veranda må ikke benyttes til å henge pynt, tekstiler eller lignende eller blomsterpotter på utsiden. Dette på grunn av estetiske hensyn og sikkerhet. **(NYTT)**

PERSONLIG DEKORERING AV TRAPPEROM I HESTESKOBLOKKA OG TERRASSENE

Felles trapperom kan ikke dekoreres, med for eksempel møbler, planter eller lignende. Det begrenses til dørskilt og evt. dørpynt. Dette for å holde rømningsveger fri.

TEPPERISTING

Gjelder Hesteskoblokka og Terrasseblokkene. Av hensyn til naboen under deg tillates ikke risting av tepper og matter fra verandaen. Teppebankestativ er plassert ulike plasser i området.

GRILLING

Grilling på altaner i blokk medfører risiko for spredning av brann. I Hesteskoblokka er det derfor kun tillatt med elektrisk grill, da altanene her ligger over hverandre. I Terrasseblokkene anbefales helst bruk av elektrisk grill, selv om gassgrill også kan tillattes der da det er åpent over altanene. Grill med grillkull er ikke tillatt i noen av blokkene på grunn av røykosen det medfører, i tillegg til brannfaren.

POSTKASSER

Alle er selv ansvarlig for å ta vare på det som havner i postkassen sin. Ønsker man ikke uadressert post f.eks reklame kan man oppsøke Posten for å få klistrelapp for montering på kassen: "Nei takk til uadressert reklame".

BODER

Nedre Hesteskoblokk har felles boder for hver oppgang. Viktig at alt som lagres merkes med navn og leilighetsnummer. Disse er også tilgjengelig for beboere i 5. og 6. etasje.

4 stk uteboder ved nedre inngang til Øvre Terrasse har jord-stein gulv. Her kan beboere etter henvendelse til sin områdeleder få lagret esker/gjenstander. Viktig at alt merkes med navn og leilighetsnummer.

MONTERING AV VARMEPUMPER

Eneboliger - ja, skal plasseres slik at den ikke er sjenerende.
Hesteskoblokk - nei, Terrasseblokkene - nei. Borettslaget har egne retningslinjer for montering av varmepumper. Kontakt områdeleder Eneboligene for å få disse.

MONTERING AV ILDSTED/GASSOVN

Gjelder Toppen av Hesteskoblokka og Toppen Øvre Terrasse.
Når denne etasjen ble påbygd i 2000 var det frivillig om eierne ønsket ildsted med pipe over tak. Derfor vil dette kunne være aktuelt for de leilighetene som ikke fikk dette ved oppføring. Borettslaget har egne retningslinjer for dette, kontakt områdeleder Øvre Hesteskoblokk eller Øvre Terrasse for å få disse.

BOBLEBAD PÅ BAD OG JACUZZI PÅ TERRASSE (NYTT)

Badekar eller boblebad er opp til hver enkelt beboer å vurdere. Trenger ingen avklaring til styret. Uansett løsning må man ikke hindre fritt tilgang til sluk langs gulvet. For Jacuzzi på terrasse må dette søkes godkjent hos Styret.

VEDLIKEHOLD AV BAD – DUSJKABINETT (NYTT)

For de som har dusjhjørne med tett membran i vegger og gulv anbefales det at etter 10 år monteres dusjkabinett, alternativ legge ny membran. Dette for å kunne overholde borettslagets vedtekter pkt 5-1 (1) «Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås».

NØKLER

Mistet nøkkel: Styret har ikke mulighet til å låse seg inn i leilighetene. Dersom du låser deg ute, eller mister nøkkelen til leiligheten ring døgnbemannet vakttelefon: **99 23 64 64.** Tjenesten betales etter gjeldende satser koster ~400 kr i 2023, og gyldig legitimasjon kreves. Det anbefales at man noterer seg nøkkelnumrene. **(NYTT)**

Ekstra nøkler: For kopi av nøkkel til leiligheten:

- Dersom det gjelder en Bodø Lås og Sikkerhet, (BSL)- nøkkel (Alle ytterdører), send mail til styret eller kontakt områdeleder. Oppgi: Systemnummer og nøkkelnummer (begge numrene står på nøkkelen) og antall nøkler. Styret sender bestilling for deg. Hentes og betales hos Bodø Lås og Sikkerhet, Stormyrveien 8. Husk gyldig legitimasjon ved henting av nøkkel.

- Dersom det gjelder en Trioving nøkkel (Boder og postkasser). Denne type nøkkel er ikke lengre systemnøkkel og hvem som helst kan kopiere disse og må gjøres av beboer selv. Ved mistet nøkkel ta kontakt selv med AVARN Security AS. **(NYTT)**
- Nye nøkler betaler andelseier selv etter gjeldende priser.

DYREHOLD

Dette er bestemt i vedtektene punkt 12, se disse. Bodø kommune sin Forskrift om hundehold gjelder: Utvidet båndtvang gjelder hele året blant annet i og i tilknytning til boligområder.

RO

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. **23:00 og 06:00, ihht. Bodø kommunes Politivedtekter §2-1. (NYTT)** Ta i denne perioden ekstra hensyn til at vi bor tett. Høy musikk, vaskemaskiner, støy i oppgangen og på uteområdet samt bilkjøring på området bør unngås i den grad det er mulig.
Opplever man sjenerende støy, prøv først å varsle til aktuelle beboer. Nytter ikke dette skal Politiet kontaktes. Styret kontaktes i ettertid (dagtid) via tlf eller Mail, slik at evt. skriftlig advarsel kan gis til aktuelle beboer. Det er ikke styrets ansvar å sørge for ro natterstid. Det oppfordres også å redusere støynivå etter kl 18.00 da dette er leggetid for mange småbarn. Lek som innbefatter roping og springing/tramping i gulv eller stadig leker som faller i gulvet vil som regel oppfattes som sjenerende støy av de nærmeste naboene. Det er alles ansvar at støy og aktivitetsnivå reduseres sein ettermiddag. **(NYTT)**

BRANNVERN

Nødutganger i Terrasseblokkene og Hesteskoblokka
Alle trapperom og mellomganger er rømningsveier og det er ikke tillatt å sette møbler, skostativ, søppelbokser eller lignende her.

Branndører. Gjelder Hesteskoblokk og Terrasseblokkene. På grunn av brannvernhensyn må mellomdører og nedre dør ikke stå åpen uten tilsyn. Dette på grunn av uheldig trekk som medfører raskere

brannutvikling. Når trapperommet er i bruk i forbindelse med innbæring/flytting er det ok at døren holdes åpen. Husk da å lukke etter utført bæring.

Brannstige:
Alle leilighetene er bygd som egne brannceller. Det er derfor ikke påkrevd med brannstige her. Unntaket er oppgang Hellmyrbruddet 15 som har brannstige på toppen av trappen, da det ikke er annen utgang her som det er i de andre oppgangene.

Det er nødlys (Hesteskoblokka) og brannvarslere (elektriske) i alle trappene.

Inne i leiligheten er den enkelte selv ansvarlig for at det er røykvarsler. Batteri av gammel type må typisk byttes årlig.

Brannslukningsapparat, brannteppe:
Borettslaget holder brannslukningsapparat (skum, ikke pulver) og brannteppe. Disse skal plasseres lett tilgjengelig i leiligheten. Skumapparat har en holdbarhet på 5 år før det må på service eller erstattes av et nytt apparat. Skiftet sist i 2023.

KOMMUNALE VEIER RUNDT BORETTSLAGET

Følgende er kommunale veger, se figur 1:
Fra Hellmyrbruddet 27 til postkassestativet ved Hellmyrbruddet 31.
Fra Hellmyrbruddet 39 til 55.
Fra Hellmyrveien 18A/B til første carport (C4) på øvre plan.



Figur 1: Oversikt kommunale veger. Orange markering er kommunale veger.

AVTALER

VAKTMESTER
2023: Avtale med Odd Harry Hansen Vaktmesterservice AS
Tlf: 481 22 969. E-post: o-hhans@online.no. Olav V gate 107 A, 8008 Bodø.

Private oppdrag: Timeprisen er kr 550 pr time eks.mva. (2023).

BRØYTING
Alex Haug.

KABEL-TV/INTERNETT
Telenor.

TRAPPEVASK TERRASSEBLOKKENE OG HESTESKOBLOKKA
Salten Rengjøring AS, Sandhorngata 14, 8008 BODØ.

SKADEDYRKONTROLL
Skadedyr Anticimex Bodø.

EL.-BIL LADING
ChargeUp AS, Storgata 40, 8007 Bodø. Sentralbord: 932 77 000. Mail: post@chargeup.no.

VAKTSELSKAP MED MASTERNØKKEL FOR INNLÅSING I EGEN LEILIGHET VED TAP AV NØKKEL
AVARN Security AS, Bodø.

STRØM
Polarkraft, gjelder fellesstrøm.

VENTILASJON
GK Norge AS, Burøyveien 12B, 8012 Bodø www.gk.no Ann-Elisabeth Møller, Serviceleder 932 26 716
Bytte av filter i toppetasjene Hesteskoblokka og Øvre Terrasseblokk og filter til Avtrekksvifte på østsiden av Hesteskoblokka. Kontroll av innmeldte defekter, vedlikehold og reservedeler til kjøkkenhetter/ventilatorer.

AVFUKTINGSANLEGG NEDRE TERRASSE
Anticimex Bodø, Langstranda 3, 8003 Bodø. Tlf: 21056408.

KATODISK BESKYTTELSE AV BETONG
PROTECTOR AS, Ringveien 6, 3409 Tranby. protector-technology.com
Christian Solum Hermansen, 926 95 406

RØRLEGGER
Skifte av varmtvannsbereder: Haaland Nord AS, Bodø.

BRANNSLUKKERE
Firesafe AS, Langstranda 5B, 8003 Bodø. Firesafe.no.

Ajour pr 24.10.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellran Borettslag AL onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Lokfører Johnsen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Tor V. Kallesen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Viktor Håkonsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Judith Karlsen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 21
Stemmeberettigede tilstede: 21
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 21

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Noen spørsmål om rørfornyingsprosjektet, og fremgang på dette.
5,39% rente på lånet.

Spørsmål om -1.8 mill i negativ egenkaptital. Svar: gammel byggningsmasse.

Info om belysning: slå av det som ikke trenger å stå på om sommeren. Lysstoffrør må nok byttes ut etter hvert. Gjerne med lys som slår seg selv av når det ikke er behov.
Det har vært uvedkommende som har kjent på dørhåndtak. Vi skal ha lys på.

Prosjekt som var budjettert til 1.7mill. Som ble 4.8mill. Når vi bestemte oss for rørfornying, så var ikke de en del av budsjettet på 1.7mill. Men det var penger til å gjennomføre prosjektet. På konto per 1.jan 1.6-1.7mill.

Vedtak:
Avstemming: Enstemming godkjent.

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar for 2023/24 var kr 187 000,-

Holdes uendret. Vi har høy rente. Og velger å ikke indeksjustere honoraret.

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. :

Avstemming: Ingen innsigelser (enstemmig godkjent)

Vedtak kr. 187.000,-:
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 187.000,- for 2024-25

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Tor Vidar Kallesen er på valg.

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

Vedtak: Tor Vidar er gjenvalgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlemmene Viggo Aronsen og Ståle Hundeide er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Begge er gjennvalgt

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmene Eva Thommesen, Line Skjærvik og Kjell Hoff er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Alle er gjennvalgt

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

Styreleder: _Tor Vidar Kallesen_____2024 ____2____

Styremedlem:_Ståle Hundeide_____2024 _____2____

Styremedlem:_Viggo Aronsen_____2024 _____2____

Styremedlem:_Viktor Håkonsen_____2023 _____2____

Styremedlem:_Lill-Anita _____2023 _____2____

Styremedlem:_Torbjørn Harlia_____2023 _____2____

Varamedlem:__Eva Thommesen_____ _____1____

Varamedlem:__Line Skjærvik_____ _____1____

Varamedlem:__Kjell Hoff_____ _____1____

4.4 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlemmene Arve Heløy, Pia Pousar og Ole-John Pedersen er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Alle er gjennvalgt

5. AVSLUTNING

- Gjennomgang av info om rørfornying.

- Spørsmål om gjennomføringsevne til firma som har jobben. De har en pause mens frosten tiner. Firmaet er valg ut fra pris. Men hadde ikke blitt valgt om det var et nyopprettet firma.

- Skifting av vindu og balkongdører.

- Nesten alt er byttet. 13 boeneheter gjennstår, disse blir byttet i år. Med samme etreprenør, Fagerheim bygg.

- Ny bordkledning,

- Dette er lagt inn i vedlikeholdsplanen. Det er ikke bestemt når det påbegynnes. Men det gjøres typisk maks 1 stort prosjekt av gangen.

- Om vannskader. Orientering om videre arbeid med dette.

- Fasaderenovering har kompetansen på dette, og gir anbefalinger.
  Recover tar befaring. .... En andelseier tar kontakt, om Recover ikke har tatt kontakt innen slutten av uken.

- Beboere savner tilbakemelding om videre jobb og tidsplan. Styret tar selvkritikk av mangelende informasjon og tilbakemeldinger.

- Om rotter.

- Det ble observert rotter ved eneboligene, der det ble satt ut en felle.
- Her ble det tatt 7 rotter på ganske kort tid.
- Tilbakemelding fra Nord Skadedyrkontroll er at det er mye rotter i området.
- Det blir satt ut 2 feller til. En ved hesteskoblokka. Og en ved terrassene. Rotter lever naturlig her. De bor i kolonier, og kan formere seg veldig rakst.'
- Ikke la mat ligge ute. Helst ikke mat fugler.

Et spørsmål om ansvarsforhold, og takterrassene.

- Dersom det hadde vært gjort mer for å fjerne mose.
- 2 andelseier føler at de gir beskjed på e-post. Men har ikke fått tilbakemelding om noe er gjort.
- Er det noen om er ute å sjekker? Eller spares det penger. Hvem har ansvar: styret. Som bestiller inn vaktmester. Denne ble ikke bestillt høsten 2023. Når det kommer mye snø, så vil vi betille måking av taket. Takene skal bli tettet i 2024. *
- Vi ser på rapporten fra Fasaderenovering, og her står det at det er en del tekking som ikke er gjort godt nok. Fasaderenovering har vært 3 ganger på taket. Men har ikke nevnt noe om fall?
- Vi har en beboer, med byggteknisk jobb. Som sier at det skal være fall til sluk på tak.
- Det ligger i dag vanndammer opp takene.

Konklusjon på rapporten til Fasaderenovering. Det skal tørke over 1 år.

Om dugnad.

- Utstyr sette ut tidligere. Det er ikke nok med 2 timer dugnad fra hver andelseier.
- Hvis vi ikke klarer det, så øker vi fellesutgifter, og leier inn arbeidskraft.
- Savner jernriver, i plenboden på fotballbanen
- Test Honda gressklipper. Gasswire er litt slakk.
- Blomstereng, skal klippes en gang midt på sommer. Eller 1 gang på høsten.

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Hellran Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Vidar Kallesen (sign.)	20.04.2024
Sekretær	Viktor Håkonsen (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Judith Margrethe Karlsen (sign.)	20.04.2024

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellmyrveien 30D, 8011 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 628 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 14 810 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 2 997 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1095 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1095)
Navn	Hellran Borettslag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/732/1095_best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 622 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 499 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 4 027 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 34 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 557 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** T2
	Delareal 4 508 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 1 094 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 5 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 639 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 318 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** T1
	Delareal 10 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Id	1192 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192)

Navn	Hellmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/534/1192_Best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 18 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 65 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Id	1098_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1098_01)
Navn	Hellran Boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1180/1098_01_best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 473 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 862 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** FELT 3
	Delareal 370 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 111 m^2 **Formål** Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019017 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019017)
Navn	Deler av Kleivaveien-Junkerveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1192_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_101)
Navn	Hellmyra

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/558/1192_101_Best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 95 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 5 m^2 **Formål** Sykkelvei
Id	1192_103 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_103)
Navn	Hellemyra. Felt B8
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2001

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellmyrveien 30D	H0103	38/323	112	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANN LEONIE ISABELLE 110285*****	Eiendomsrett 1/1	HELLMYRVEIEN 30D 8011 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Hellmyrveien 30 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	516 Hellran	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
20	186979753		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	03.06.1980

20: Bygning 186979753: Terrassehus (135), Tatt i bruk 03.06.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1582
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1582
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.1978	26.08.2004
Igangsettingstillatelse	03.06.1978	26.08.2004
Tatt i bruk	03.06.1980	26.08.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	554	0	554	0	0	0
H03	6	514	0	514	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0

H01	6	514	0	514	0	0	0

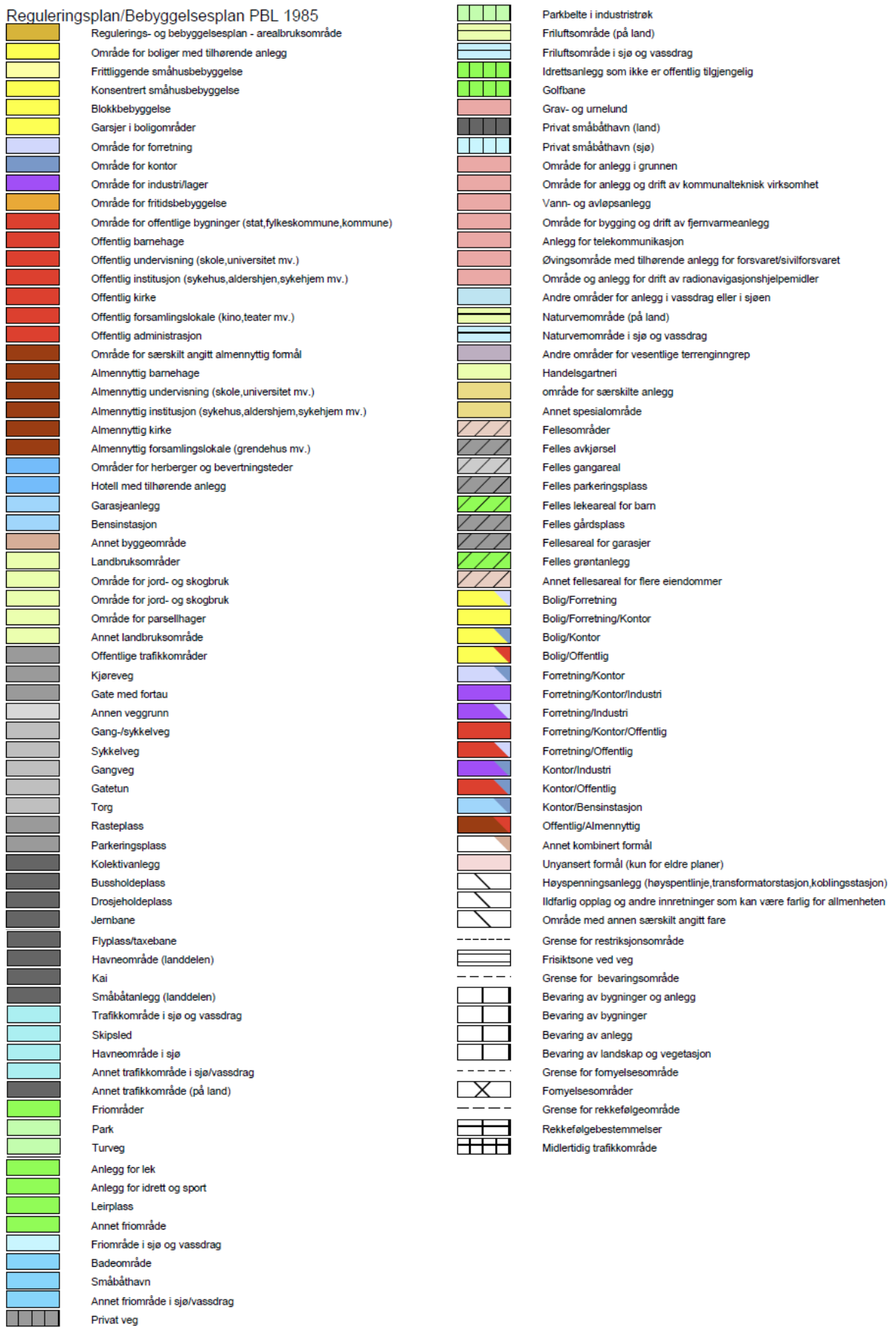
Borettslag

Navn	Hellran Borettslag AL	Org.nr	951073628
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	41

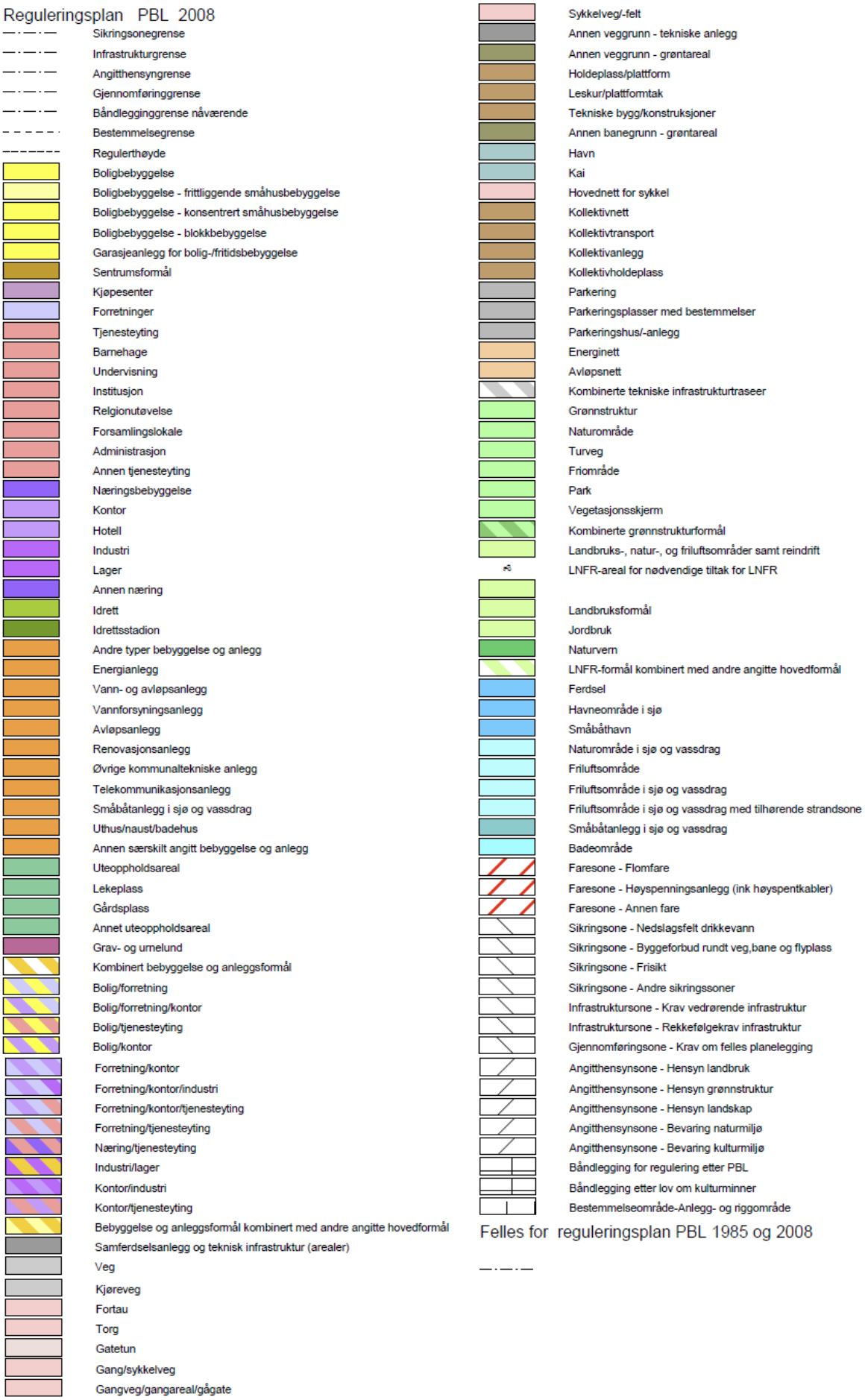
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	38/323	22434.4	
Grunneiendom	145/112	0	

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 38/323//



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


2022
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



2014



2011



2009



2009



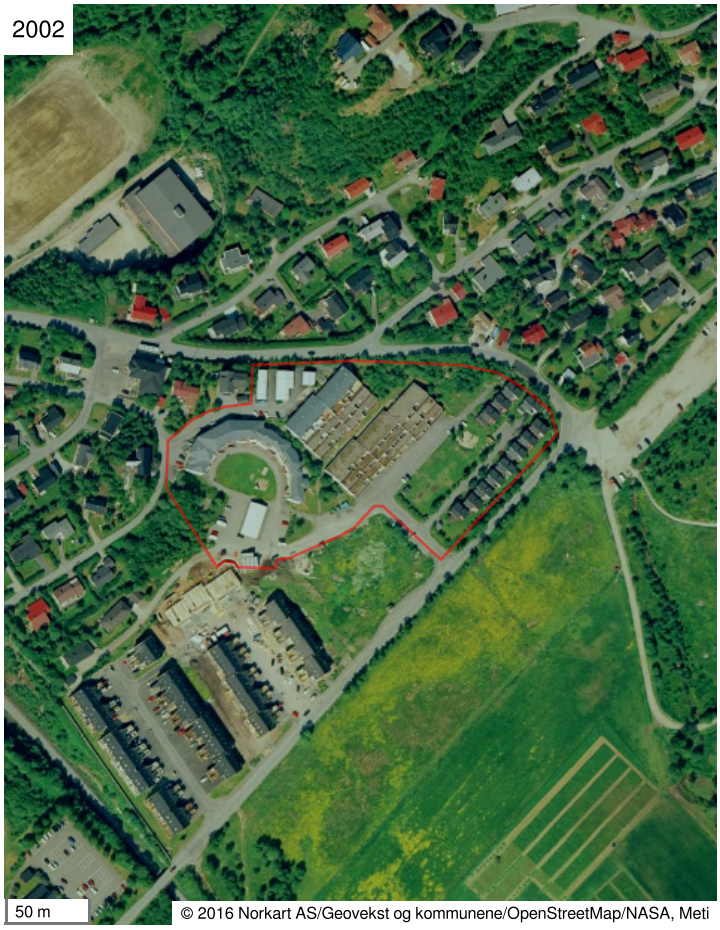
2006



2004



2002



1946


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

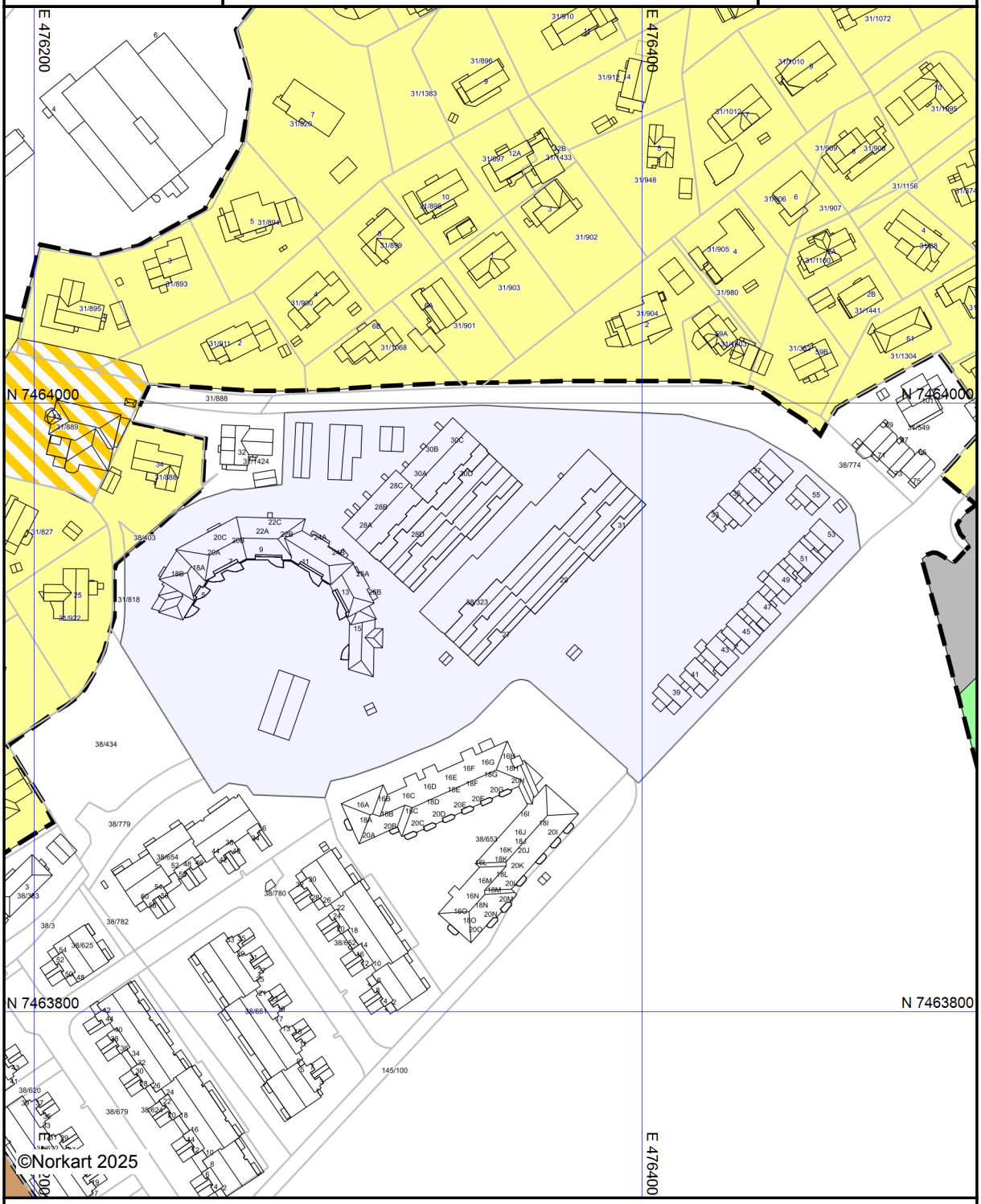
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/323
Adresse: Hellmyrveien 30D
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

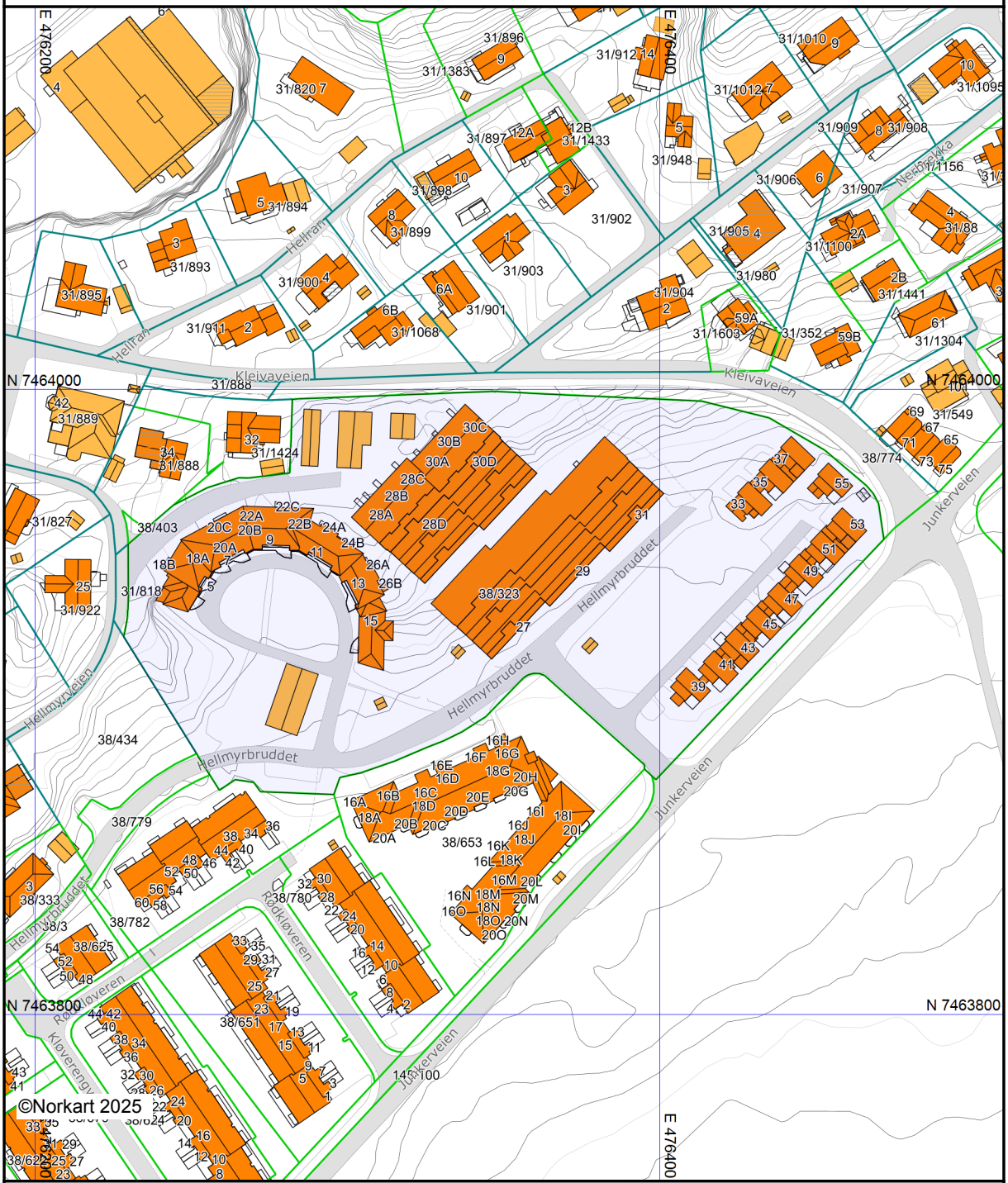
Grunnkart

Eiendom: 38/323
Adresse: Hellmyrveien 30D
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33

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



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

1192_101_ BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN OG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HELLMYRA, GNR.38 / BNR.434 I BODØ.

Dato for siste behandling av planutvalget ..... 16.09.98 .....

Vedtatt av bystyret i møte den ..... 12.11.98 .....

Under K.sak nr. 77/98.....

.....

Torvei Sandbakk
formannskapssekretær

GENERELT.

Bestemmelsene gjelder innenfor området som på plankartet er markert med plangrense.

Området reguleres til følgende formål (Jfr. Plan- og bygningslovens § 25):

1. Byggeområder.
   - Områder for boliger med tilhørende anlegg.

3. Offentlige trafikkområder.
   - Kjøreveg .
   - Gang- og sykkelveg/fortau.

4. Friområder.
   - Park/turveg/lekeplass.

7. Fellesområder.
   - Felles lekeplass.

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1 BOLIGOMRÅDER M/TILHØRENDE ANLEGG.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål.

1.1.1 GENERELT.

Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet.
Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.
Bebyggelsen skal utføres med sal- eller pulttak. Takfallet skal være minimum 22°, men ikke overstige 40°.

1.1.2 BYGGEHØYDER

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med utbygd loftsetasje.

Mønehøyden skal ikke overskride 10,5 m målt i forhold til ferdig planert terreng rundt bygningen.

1.1.3 GRAD AV UTNYTTING.

Det bebygde grunnarealet skal ikke overskride 40% av arealet som er avsatt til boligformål.
Tillatt tomteutnyttelse, TU, skal ikke overskride 75%.

1.1.4 AVSTAND TIL TOGLINJA.

Bebyggelsen skal plasseres minst. 22 m fra toglinja.

1.1.5 PARKERING.

Parkeringsbehovet dekkes på egen tomtegrunn, fellesparkeringsplasser og parkeringskjeller innenfor planområdet.
Det skal avsettes plass for minst 1,5 plass pr. boenhet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, delvis med fortau- og gangveger som vist på plankartet.

4. FRIOMRÅDET.

4.1 Område avsatt for park/turveg/lekeplass skal være/gjøres tilgjengelig for allmennheten.

7. FELLESOMRÅDER.

7.1 Område avsatt for felles lekeplass skal være felles for beboerne på Hellmyra, gnr. 38/bnr. 434, men også for allmenheten. Området skal opparbeides parkmessig med gressplen, gangstier, samt uteoppholdsplasser for både barn og voksne.
Området skal beplantes med trær og busker som lebeplantning for skjermede uteplasser.

8. ANDRE BESTEMMELSER.

8.1 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger for bebyggelsen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og et helhetlig uttrykk. Fargesetting av bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

8.2 Det tillates generelt ikke at det oppføres gjerder innenfor planområdet.
Som et unntak gjelder gjerde eller annen sikring/begrensning/evt. støyskjerm mot hhv. Junkervegen og NSB-linja.
Gjerder, støyskjermer o.l. høyde, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

8.3 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

8.4 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

8.5 Trær og busker, samt parkering, tillates ikke i frisiktsområde for vegkryss. I frisiktsområdet skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanen. Terrenget skal plasseres/senkes om nødvendig for å oppnå denne frisikt.

8.6 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og Bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.

8.7 Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

23.09.98
Per Knudsen Arkitektkontor AS

7095_BEST 1

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr.BP011376.697/RE
Ark. /L12/
Jnr. 97/229

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLRAN BORETTSLAG, BODØ KOMMUNE

Behandlet siste gang i planutvalget den 27.05.97 -sak 51/97

Vedtatt av bystyret i møte den 26/6-97 under K.sak 91/97

formannskapssekretær

****

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense er arealbruken regulert med følgende formål:

Byggeområde:
Boliger

Offentlige trafikkområder:
Kjørevei, fortau

Friområder:
Turvei, akebakke, grøntområde.

Fellesareal:
Lekeplasser
gangveier
adkomstvei og parkering
grøntområder

§ 2 KRAV TIL DOKUMENTASJON

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise opparbeidelsen av parkeringsplassene, areal for snølagring, gangveiene og lekeområdene/grøntarealene. Planen skal også vise ferdig terrengbehandling, terrenghøyder, materialbruk, drenering, belysning og beplantning.

Som vedlegg til byggesøknaden skal det også foreligge fasadeoppriss og snittegning som viser bebyggelsens høyde i forhold til terreng og nabobebyggelse.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Felt B 1.

Feltet skal bebygges med frittliggende bolig som inntegnet på planen. Den maksimale byggehøyde er satt til 3 etasjer, inkludert innredet sokkeletasje og loft.

Grad av utnytting BYA er fastsatt til 22 %.

Felt B 2.

Den maksimale byggehøyde er angitt på planen.

Bebyggelsen skal ha valmtak med takvinkel inntil 22 grader. Den maksimale utnyttelse er uttrykt med byggegrenser og formålsgrenser.

Felt B 3.

I felt B 3 kan eiendommene Hellmyrveien 28 og 30 påbygges som vist på planen. Takvinkelen skal ikke overskride 22 grader. Den maksimale utnyttelse er uttrykt med byggegrenser og formålsgrenser.

§ 4 FELLES TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor trafikkområdene T1 og T2 skal det anlegges adkomstveier, parkeringsplasser og gangveier som vist på planen. Det skal være min. 1,5 parkeringsplasser pr. bolig, og 1 plass pr. hybel.

§ 5 REKKEFØLGEN I GJENNOMFØRINGEN AV REGULERINGSPLANEN.

Planen som omfatter utomhusarealene etter § 2, skal være gjennomført senest ett år etter ferdigstillelsen av bebyggelsen.

- o O o -

1192_BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLMYRA

(Endring av reguleringsplan for Hellmyråsen av 21.mars 1979)

Dato for siste revisjon av planen .....

Dato for bystyrets vedtak 9.06.83 .....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrunn.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområde for boliger
Trafikkområder
Friområde
Felles parkeringsplass og felles lekeområde

§ 2

AREALBESTEMMELSER KNYTTET TIL B.L. § 25 - REGULERINGSFORMÅL

1. Byggeområder - boliger: I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Trafikkområdene : I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveier, delvis med fortau og gangveier som vist på plankartet.

§ 3

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN - BESTEMMELSER KNYTTET TIL B.L. § 26 NR. 1

§ 26 nr. 1 b 1): Bebyggelsens karakter:

Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse
Bygningen skal ha saltak

b 2): Utforming, fargevalg:

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger

i samme byggefelt eller gruppe
får en harmonisk utforming.

§ 26 nr. 1 c 1): Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer.

c 2): Bebyggelsesplan

For utbygging av boligområdet kan starte, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
Planen skal vise:
- evt. tomtedeling
- bygningens plassering, grunnmurshøyde, etasjetall, takform
- parkerings- og garasjeløsninger
- interne gang- og adkomststier
- evt. transformatorkiosker og televerkets koplingsskap

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsplaner suppleres med fasadeoppriss.

§ 26 nr. 1 d 1): Forholdet mellom bebygd og ubebygd grenseareal

Grunnflaten i bebyggelsen skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal/eller areal avsatt til boligformål.

Parkeringsdekningen skal være 1,5 bil-oppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 4

FELLESBESTEMMELSER

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utførelse.

b. Gjerdets utforming og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 30.juni 1983

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Åse Olsboe Johannessen

Kst.

Elling Winther

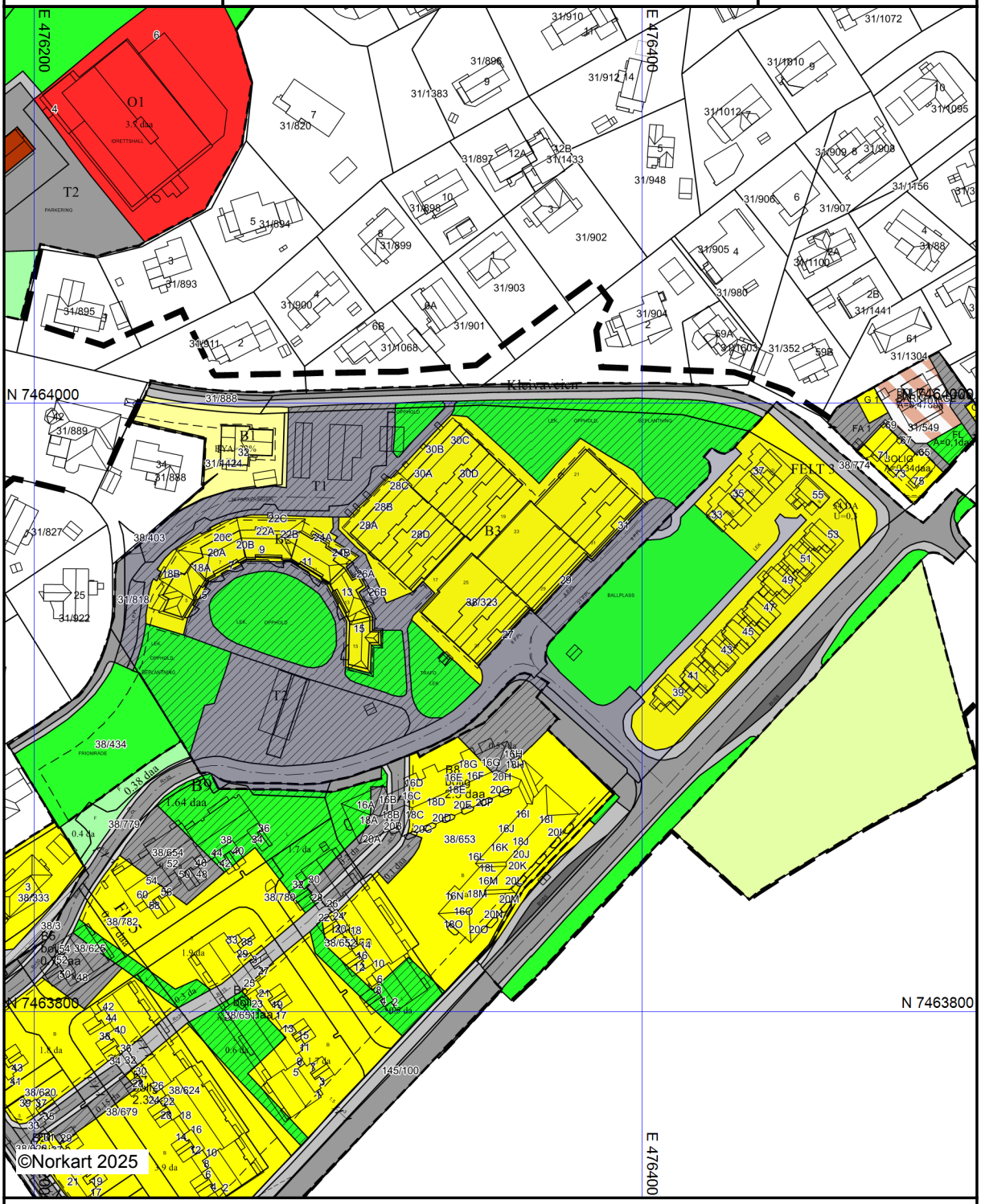
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/323
Adresse: Hellmyrveien 30D
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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



ALLE INNVENDIGE KOTEHØYDER REFERERER SEG TIL Ø.K. STØPT PLATE ELLER GULV PÅ GRUNN.

BESKRIVELSE:

OVERSIKT LEILIGHETER OG PARKERING

FELT 1	HELLRAN BLOKK		
17	21 leiligheter	95	m²
24	28 "	50	m²
	Saml. leieareal	3.395	m²
	Parkeringsbehov	54	pl.
FELT 2	HELLRAN TERRASSEHUS		
	12 leiligheter	95	m²
	18 "	45	m²
	18 " 61	66	m²
	Saml. leieareal 3048	2.968	m²
	Parkeringsbehov	51	pl.
FELT 3	HELLRAN "TETT LAV" BOLIG		
	14 leiligheter	100	m²
	Saml. leieareal	1.400	m²
	Parkeringsbehov	17	pl.
	Samlet antall leil. enh.	111	stk
	Totalt parkeringsbehov	122	pl.

NORDLAND FYLKE

HELLRAN BOLIGFELT

BODÖ

FELT 2
TERRASSERT BEBYGGELSE

SNITT/PROFILER

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – 40 3/78
3 MAI 1978

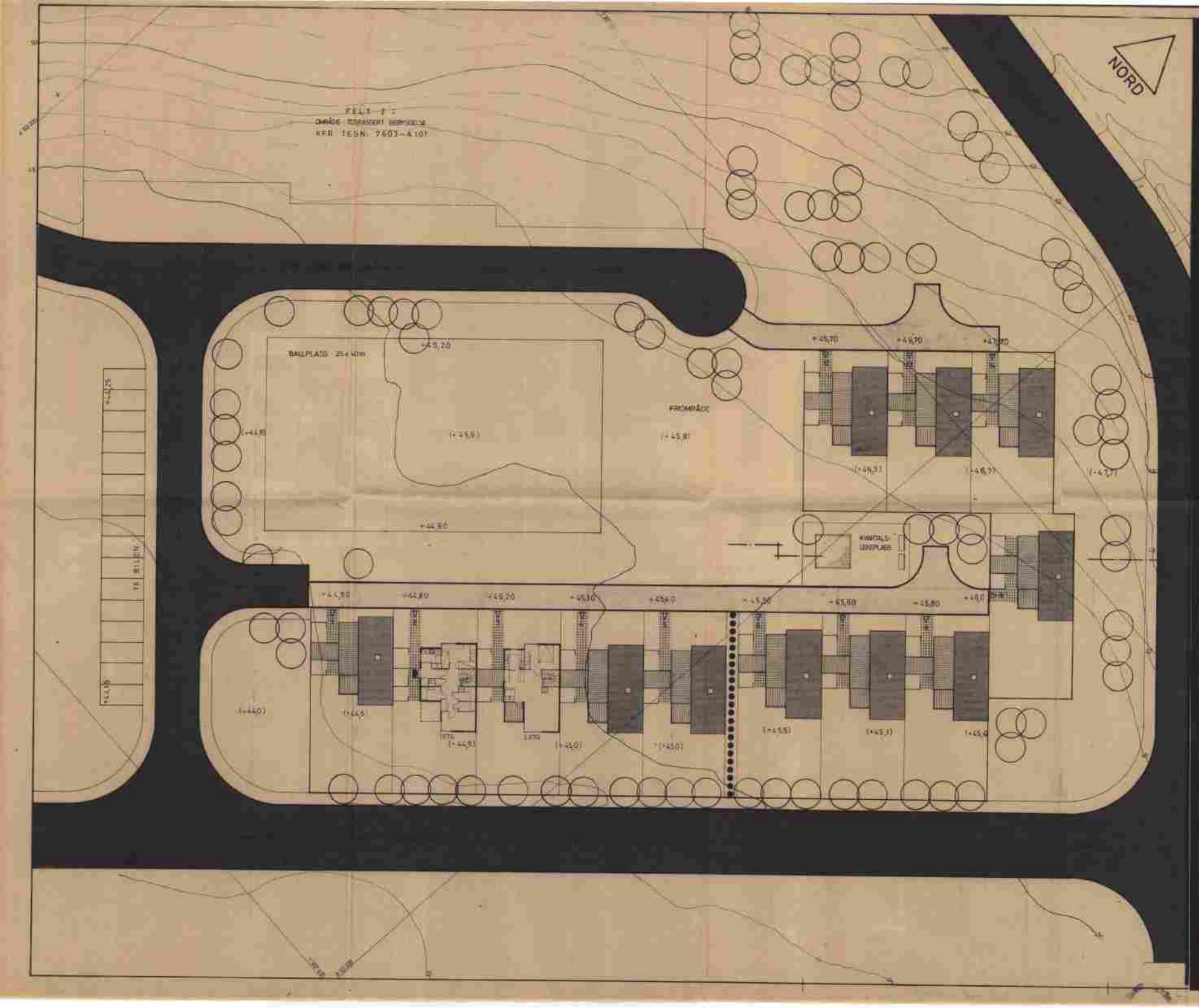
23.2.1978	REV. KOTEHØYDER
18.1.1977	
ENDR. DATO:	KORREKSJONER:

807 Uo
38/323 Byggesak Teg

KJELL M. SOLØY
Rådgivende ingeniører og arkitekter
HOVEDKONTOR: Moloveien 20 – 8000 BODØ
TLF. (ANT) 23 075

SAKSBEHANDLER ARKITEKT	ARCON A/S v/ arkitekt Ole-Arne Nybö
MÅLESTOKK:	1:200
TEGN DATO:	7.12.76
KFR:	
TEGNER SIGN:	
NOTATER:	
TEGN.NR:	7603

03



BESKRIVELSE

VEI

FOTGJENGERAREAL

GANGSTI

FAREBÅND

PUTTAK

ASFALT

EKSIST. TERRENGHØYDER I PARANTES

OVERSIKT BEBYGGELSES- OG PARKERINGSTALL

FELT 3 HELLRAN "TETT LAV" BOLIG

NORDLAND FYLKESKOMMUNE

HELLRAN

BOLIGOMRÅDE

BODØ

FELT 3
"TETT/LAV" BEBYGGELSE

ARRONDERINGSPLAN

PROSJEKTERINGSTEAM

A
KJELL M. SOLØY
ARCON A/S

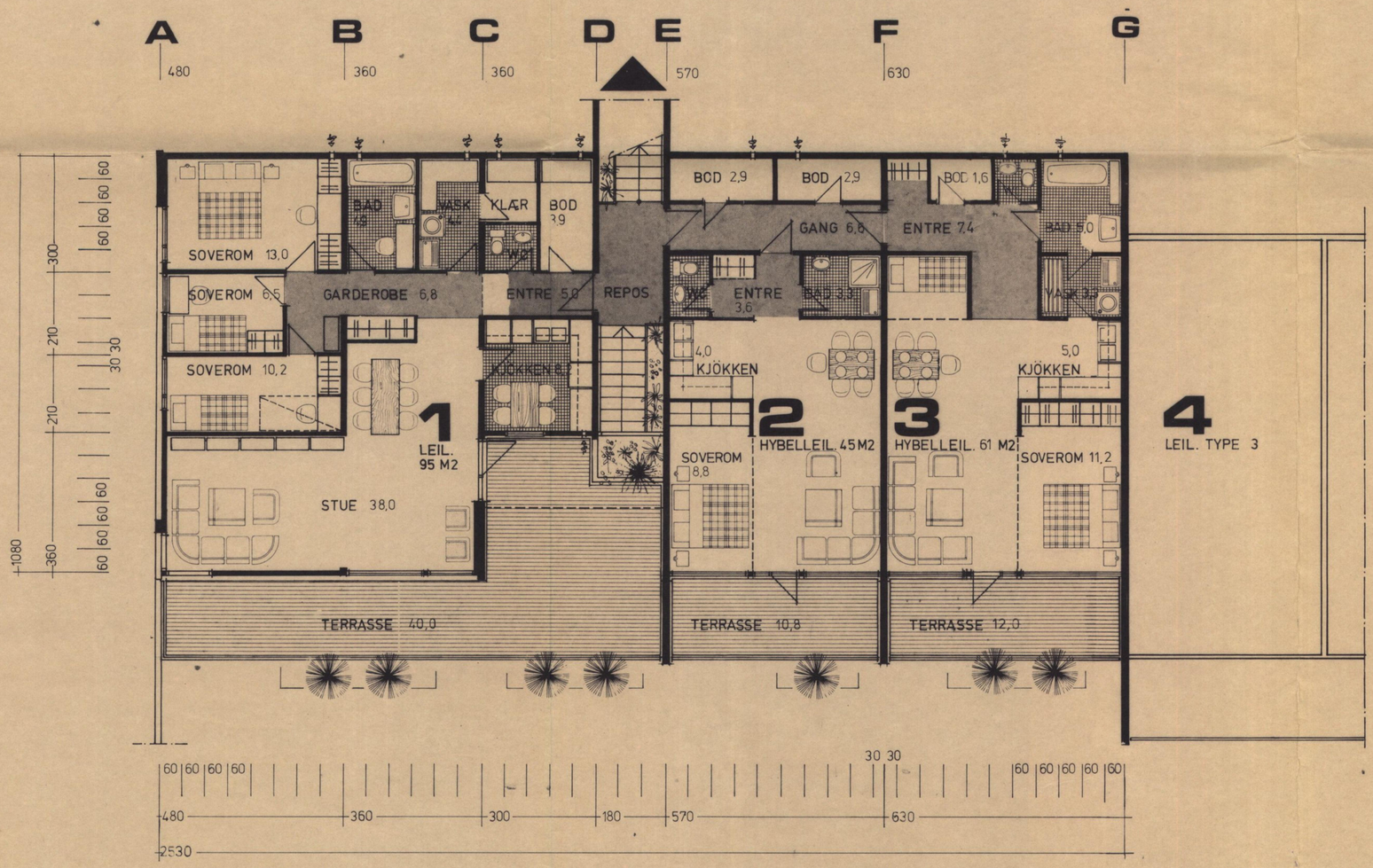
B
KJELL M. SOLØY
ARCON A/S

E
IGP Bodø A/S

V
NILSEN OG NICOLAISEN

M.	1:200	Sak nr. 7604	
DATO	15.12.77		
TEGN.		NO.	REV.
KONTR.		100	
GODKJ.	KTh		

TYPISK PLAN



NORDLAND FYLKE

HELLRAN BOLIGFELT

BODÖ

FELT 2
TERRASSERT BEBYGGELSE

TYPISK PLAN

807UN
38/323 Byggesak Teg

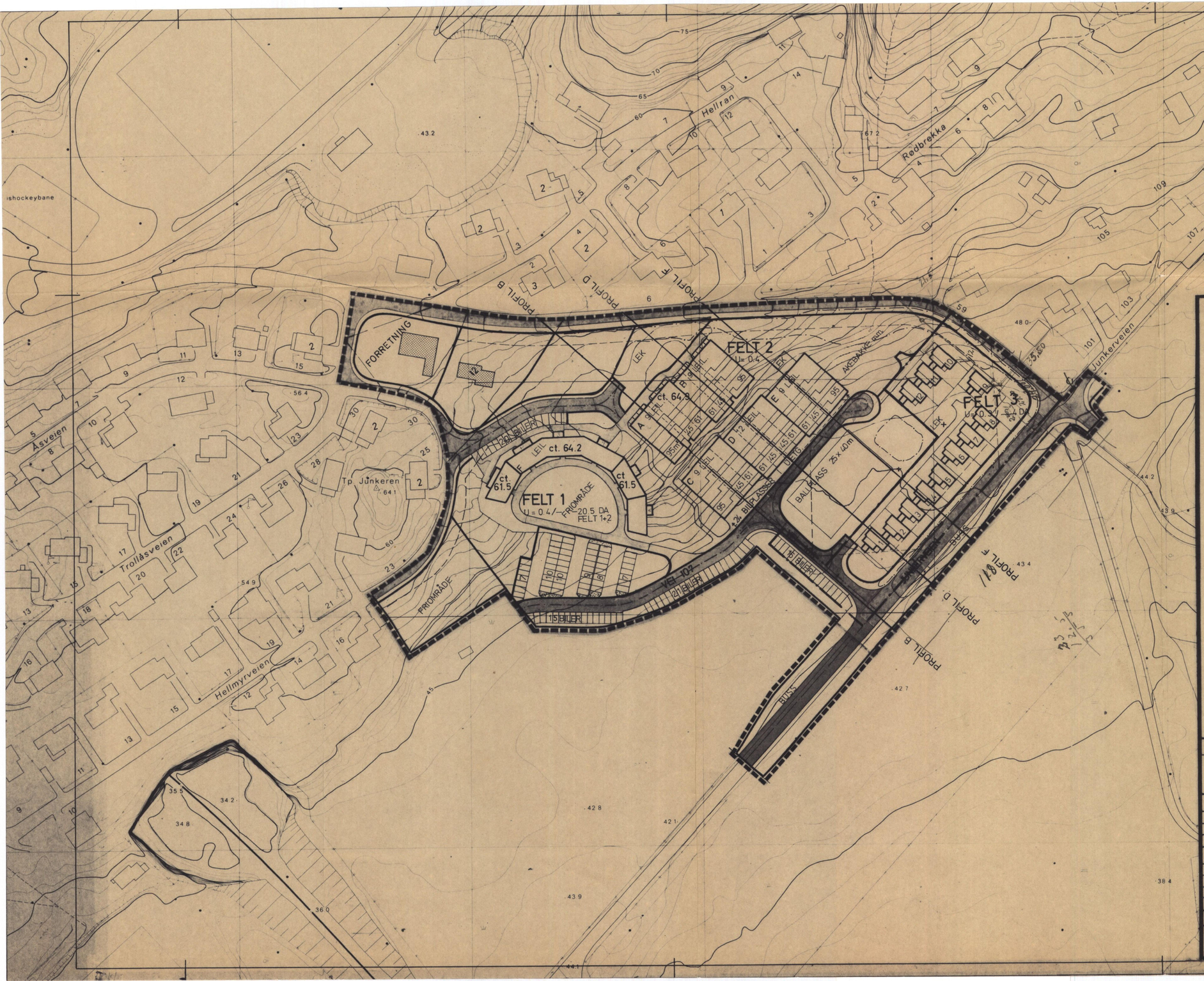
ENDR DATO:	KORREKSJONER:
18.1.77	
12.1.77	Øket areal leil. nr 3, 60 cm

KJELL M. SOLØY
Rådgivende ingeniører og arkitekter.
HOVEDKONTOR: Molovn. 20 – 8000 BODØ.
Tlf. (081) 23075 *

SAKSBEHANDLER: ARKITEKT	ARCON A/S v/ arkitekt Ole-Arne Nybö
MÅLESTOKK:	1:100
TEGN DATO:	07.12.76
KFR:	
TEGNER SIGN:	
NOTATER:	
TEGN. NR:	7603

05

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent
3 MAI 1978



TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger U= 0.3
   - Boliger U= 0.4
   - Forretning U=
2. TRAFIKKOMRÅDER
   - Veier (kjöreveg, fortaug, skulder.)
   - Gangveg
   - Parkeringsplasser
3. FRIOMRÅDER
   - Områder for leik, idrett og sport.
   - Lekeplass

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – 4 03 78
3 MAI 1978

807 UL
38/323 Byggesak Kar

MÅLESTOKK 10 0m 60m

NORDPIL

REGULERINGS - OG BEBYGGELSESPLAN

BODØ KOMMUNE

HELLRAN BOLIGFELT

KARTBLAD: H 10

REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK	18.8.77	15.12.77
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		

PLANLEGGER	SAK NR.	TEGN NR.	SAKSBEH.
FYLKESARKITEKTEN I NORDLAND	7603	01	

F

HELLRAN BLOKK

KFR. TEGN. 7309-B 100

+62,00

+61,30

+62,70

(+62,6)

+62,30

+61,30

(+62,7)

KLEIVAVEIEN

+61,80

+61,90 INNG. A

+61,90 INNG. B

FELLES BODER

FELLES BODER

FELLES BODER

FELLES BODER

+60,55

+58,90

+58,80

+58,60

+58,30

1 95M²

2 45M²

3 61M²

TERRASSE +60,20

A LEILIGHETER SOM A1, A2 OG A3

TERRASSE

B SPEILVENDTE LEILIGHETER SOM A1, A2 OG A3

+62,0

+59,7

FRIOMRÅDE
AKEBAKKE, LEK ETC.

+57,0

+55,0

+54,00

+52,80

+50,50

+52,60

+50,85

(+4,98)

+49,10

+47,35

+45,75

+44,85

(+47,0)

(+45,0)

TERRASSE

(+55,0)

+54,50 V/INNG.

(+54,6)

+54,50 V/INNG.

FOTGJENGERAREAL

+52,70

+52,70

SMÅBARN LEK

+52,70

C LEILIGHETER SOM A1, A2 OG A3

D LEILIGHETER SOM A2 OG A3

E LEILIGHETER SOM A1, A2 OG A3

TERRASSE

TERRASSE

FELLES BODER +44,90

FELLES BODER +44,90

FELLES BODER +44,90

PARKERING 4 BILER INNG.C PARKERING 4 BILER

A480 B360 C300 D180 E570 F630

PARKERING 4 BILER INNG.D PARKERING 4 BILER

G630 H570 I180 J570 K630

PARKERING 4 BILER INNG.E PARKERING 4 BILER

L630 M570 N180 O300 P360 Q480 R

(+47,0)

FRIOMRÅDE
AKEBAKKE, LEK ETC.

+44,50

+44,20

+44,30

VEI NR. 107

+44,40

+44,50

+44,60

+44,70

(+46,5)

(+44,6)

(+45,0)

(+46,1)

FOR FELT 3

KFR. TEGN. 7604-A.01

N

EKSIST. TERR.HØYDER SATT I PARANTES.

NORDLAND FYLKESKOMMUNE

HELLRAN

BOLIGOMRÅDE

BODÖ

FELT 2
TERRASSERT BEBYGGELSE

ARRONDERINGSPLAN

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – 4 OKT 78
3 MAI 1978

807 UM
38/323 Byggesak Kar

REV.	REV.GJELDER	DATO	SIGN.
	PLASS FELLES B. OG PARKERING	6.10.77	RK.

PROSJEKTERINGSTEAM

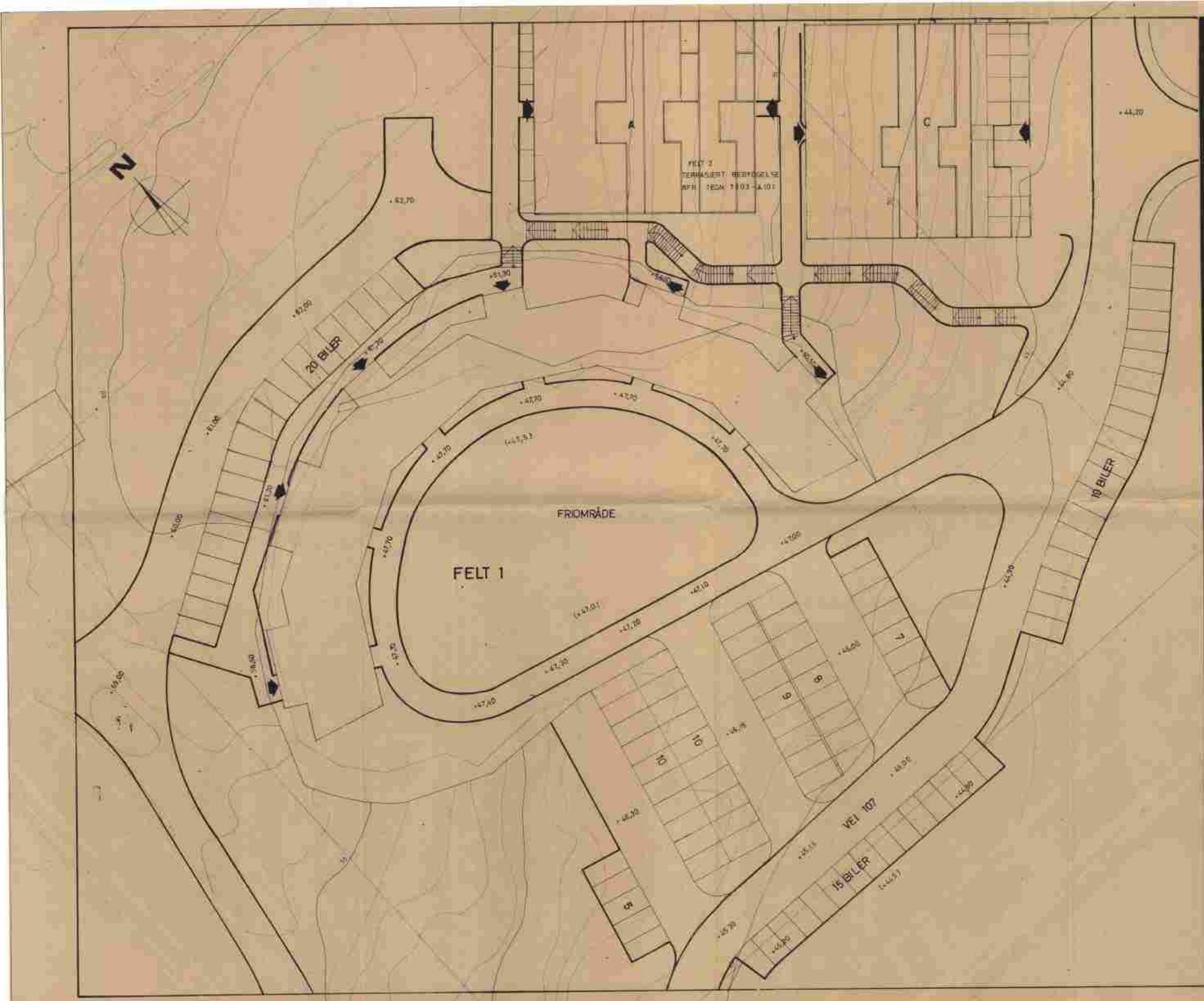
A
Rådgivende ingeniør MNIF - MRIF.
KJELL M. SOLØY
Molovn. 20 - 8000 Bodø - Tel (081) 23075
Underkonsulent: Arkitekter og rådg. ing. MRIF
ARCON A/S v/arkitekt Nybo
Molovn. 20 - 8000 Bodø - Tel.(081) 23075

B
Rådgivende ingeniør MNIF - MRIF
KJELL M. SOLØY
Molovn. 20 - 8000 Bodø - Tel.(081) 23075
Underkonsulent Arkitekter og rådg. ing. MRIF
ARCON A/S v/siviling Thomassen
Molovn. 20 - 8000 Bodø - Tel.(081) 23075

E
Rådgivende ingeniør Elektro-teknikk
IGP Bodø A/S v/ing Karlsen
Nordstrandveien 41 - 8000 Bodø - Tel.(081) 24201

V
Rådgivende ingeniør VVS - teknikk
NILSEN OG NICOLAISEN
Nyholmsgt. 25 - 8000 Bodø - Tel. (081) 22675

MÅL.	1:200	Sak nr. 7603		
DATO	7.12.76			
TEGN.		IND.	TEGN.NR.	REV
KONTR.		A	101	
SAKSBEH.	RTh			



OVERSIKT LEILIGHETER OG PARKERING

FELT 1 HELLRAN BLOKK

FELT 2 HELLRAN TERRASSEHUS

FELT 3 HELLRAN "FETT LAV" BOLIG

DISSE TERR NØDEN SATT I PARANTES

NORDLAND FYLKESKOMMUNE

HELLRAN

BOLIGOMRÅDE

BODØ

ARRONDERINGSPLAN

PROSJEKTERINGSTEAM

A	KJELL M. SOLØY ARCON A/S
B	KJELL M. SOLØY ARCON A/S
E	IGP Bodø A/S
V	NILSEN OG NICOLAISEN

1:500 Sak nr. 7309

B 100