

Nordstrupen 20

Nabolaget Svartlia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jensvoll rv. 80 Linje 1	10 min 0.9 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	9 min 4.5 km
Bodø lufthavn	10 min

Skoler

Grønnåsen skole (1-7 kl.) 383 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	9 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 5 km

«Rolig og greit, nært natur og turløyper»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

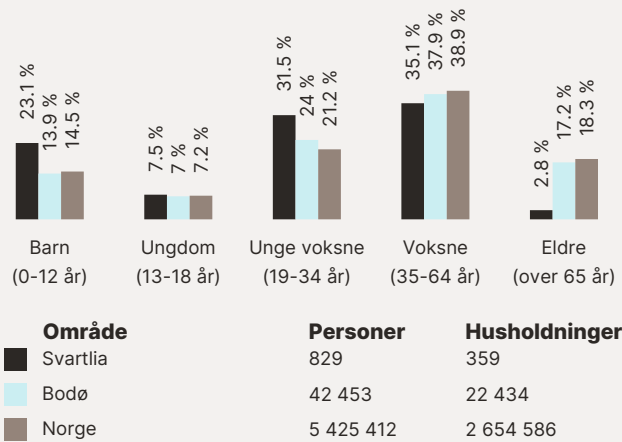


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tusseladden barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 0.4 km
Paradiset barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Grønnåsen barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Grønnåsen PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Rema 1000 Alstad PostNord	17 min 1.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

- 

Grønnåsen sandvolleyballbaner
Sandvolleyball

9 min  0.5 km
- 

Grønnåsen
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

11 min  0.9 km
- 

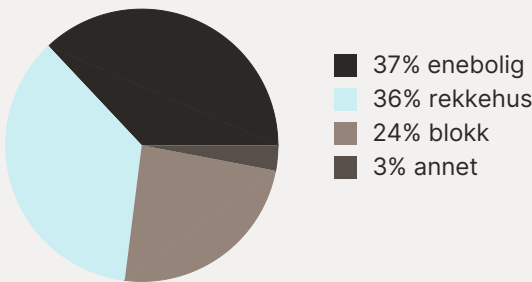
Family Sports Club Jensvoll

13 min 
- 

Just Padel Bodø

16 min 

Boligmasse



«Lite trafikk, barnevennlig, gode naboer, nærhet til skole, barnehage, turområde og butikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

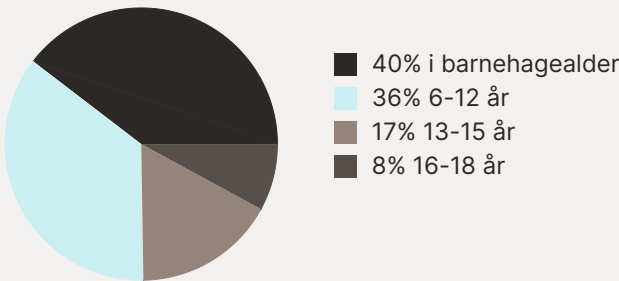
City Nord

6 min 
- 

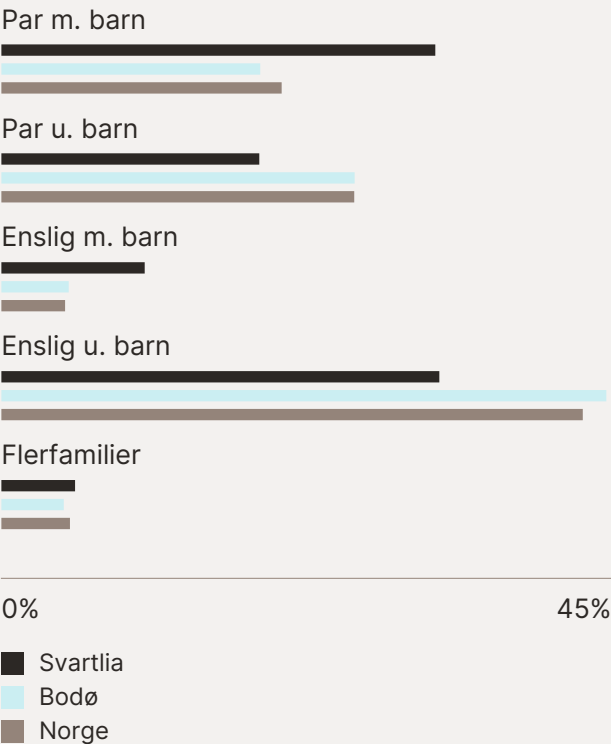
Apotek 1 City Nord

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

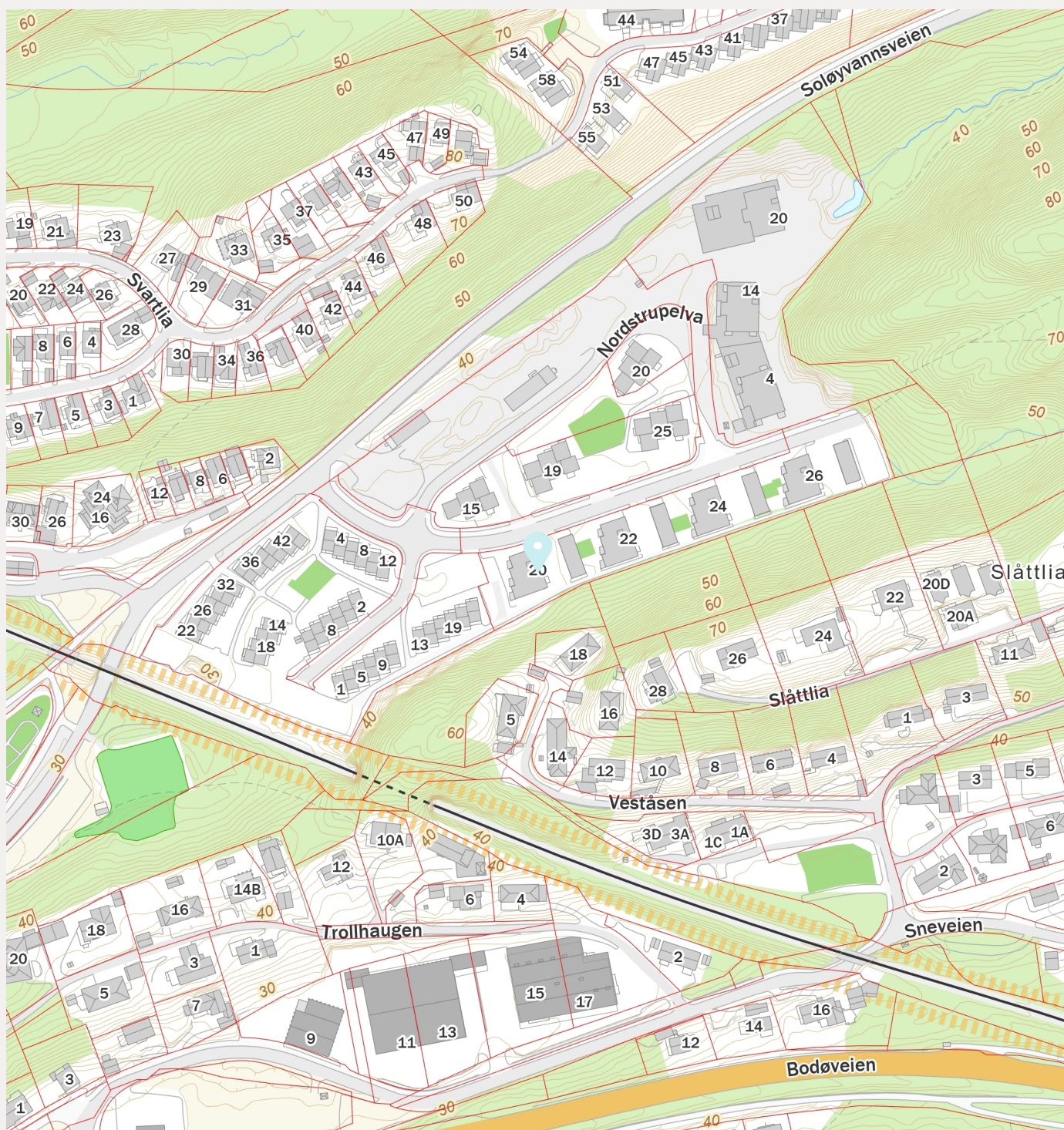


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250081
Adresse	Nordstrupen 20		
Postnr.	8073	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Markus	Polise/avtalenr	
Etternavn	Numann Berntsen		

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/fornytt?

☐ 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

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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 Arva har gjort jevnlig kontroll av ventilasjon osv

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kan kobles opp hvis ny eier ønsker.

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

Det pågår en høring ang en klagesak fra styret i Nordstruppen mot utbygger ift utforming av terasser. Dette gjelder dog bare noen spesifikke boenheter. Ikke aktuelle leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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 prislistene 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Nordstrupen 20, 8073 BODØ



BODØ kommune



gnr. 40, bnr. 679, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 21395-1044

Referansenummer: AO1586

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

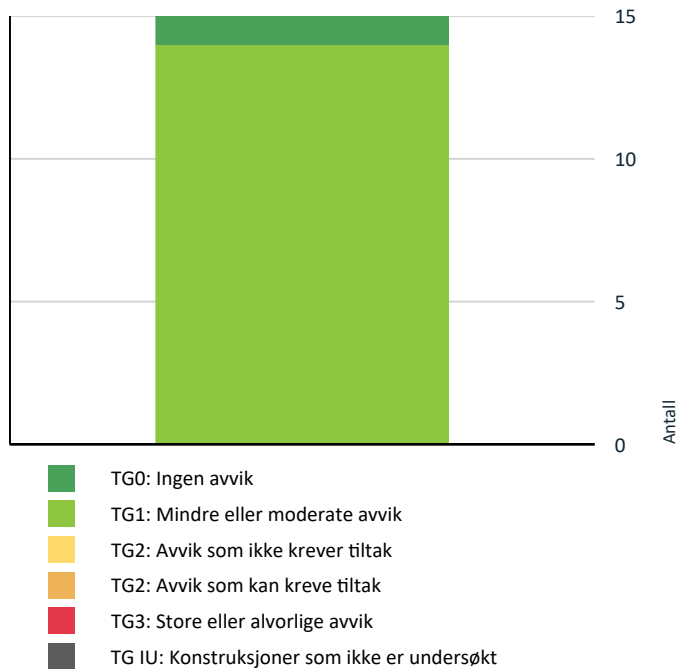
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



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 er hentet fra tidligere salg.

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.

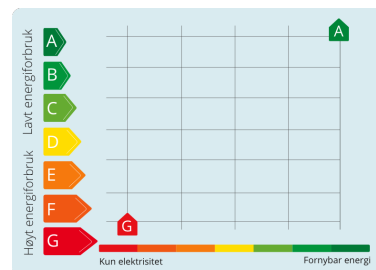
Energikarakteren A–G:

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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong på ca 5m².
Betongdekke og rekkverk av alu. og glass.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tak med hvite alu. plater og innfelte spotter.

Baderom oppført som pre-fabrikert våtromskabin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm fra flis ved terskel til sluk. Terskel er fuget mot flis

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad er oppført som pre-fabrikert våtromskabin, våtsoner grenser mot andre seksjoner og hulltaking dermed ikke mulig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte plater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, Plass for kjøleskap.. Avtrekk fra komfyrplass.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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

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.

Felles brannvarslingsystem for blokken, slukkeapparat er påvist.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

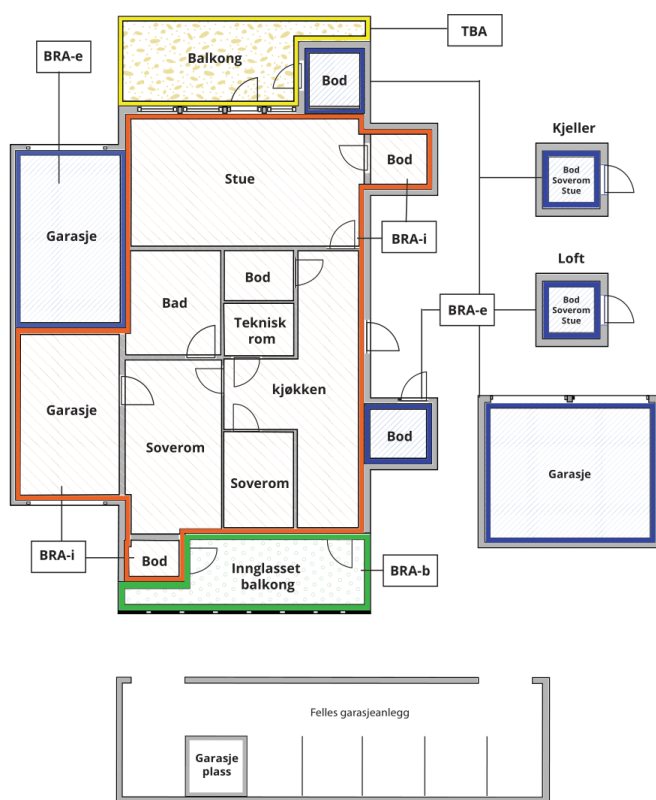
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	23			23	5
1. Etasje		3		3	
SUM	23	3			5
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Gang		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023.

Bod er målt til 2.52m²

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	23	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	40	679		5	6616 m ²		Ikke relevant
Adresse Nordstrupen 20							
Hjemmelshaver Berntsen Markus Numann							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom beliggende i Nordstrupen/Grønnåsen området. Området består av blokker, rekkehus og eneboliger. Området har tett bebyggelse området er feltutbygget i nyere tid. 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

Totalt tomteareal på 6616m² samlet for sameiet - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten har naturlig helning i terreng, det er tilnærmet plant opparbeidet asfaltert adkomst til boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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 hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- 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 godkjenning 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](#)

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

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

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

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

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

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

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

Forutsetninger

CONSTO ANLEGG AS
Lill-Iren Wollvik
Industriveien 25
2020 SKEDSMOKORSET

Dato:07.10.2020
Saksbehandler:Kjell Selsøvd
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:74339/2020
Saksnr./vår ref.:2017/16236
Arkivkode:40/679

Ferdigattest

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

Byggeplass: Jensvollalen, Felt B9-B10,
Tiltakshaver: JENSVOLL EIENDOM AS

Eiendom: 40/679
Bygningsnr: Bolig 20: 300724781
Carport 20: 300724777
Bolig 22: 300724790
Carport 22: 300724778
Bolig 24: 300724792
Carport 24: 300724779
Bolig 26: 300724793
Carport 26: 300724780

Søker: CONSTO NORD AS
Tiltakstype: Store frittliggende boligbygg på 5
etasjer eller over

Tiltaksart: Nytt bygg - boligformål -
over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 16.09.2020, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kjell.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

JENSVOLL EIENDOM AS
v/ Tord U. Kolstad

Postboks 710

8001

BODØ

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET JENSVOLLDALEN 3

Vedtatt 13.03.20, endret 27.05.21, 24.04.23, 22.04.24

§ 1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er ”Sameiet Jensvollalen 3”.

Sameiet består av 92 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 40 bnr. 679 i Bodø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer. På valgdagen skal minst 3 av de fire styremedlemmene ha bostedsadresse i sameiet. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styreleder velges særskilt.

§ 3 Styrets kompetanse

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

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 4 Bygningsmessig arbeid

Utskiftning av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger mv. kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier, uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Styret skal godkjenne tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og søkes gjennomført på eiendommen av seksjonseierne. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til godkjennelse.

§ 5 Eksklusiv bruksrett – Fellesarealer

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet.

Alle sameierne har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesareal.

§ 6 Korttidsutleie

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt.

§ 7 Parkering på fellesområdet

Styret har tildelt 1 parkeringsplass til hver seksjon/bruksenhet. Øvrige parkeringsplasser er for gjester til sameiet og forflytningshemmede. Hver seksjon/bruksenhet kan kun tildeles en parkeringsplass. Tildelt parkeringsplass kan kun leies ut til beboere i sameiet.

§ 8 Husordensregler

Sameiet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 9 Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avtale om slikt kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i.

Hver eierseksjon innbetaler til forretningsfører månedlig beløp for dekning av fellesutgifter. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er lik for alle seksjoner og er sammenfaller med seksjonenes BRA areal. Fellesutgifter dekker kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon/bruksenhet.

§ 10 Registrering av sameiere

Ved salg av eierseksjonen må selger melde for registrering eierskifte til forretningsfører. Ved utleie av eierseksjoner må seksjonseier registrere leietakere i forretningsførers dataportal.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvang hvis pålegget ikke etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 12 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Hver seksjonseier har ansvaret for ytre vedlikehold av egen seksjon. Fellesarealer, anlegg og felles utstyr er sameiets ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vindusglass. Ved skade på vindusglass eller annen skade av egen seksjon som dekkes av sameiets forsikring, besørger sameiet utbedring. Seksjonseier må dekke egenandelen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å underrette styret.

Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseiere ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

§13 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondet eies etter sameierbrøken.

§ 14 Det ordinære sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til årsmøtet skal skje senest 8 dager før årsmøtet skal holdes. Saker som sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 14 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport for styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter).
5. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 16 Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet går frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

§ 17 Habilitet

Styremedlem eller styrets leder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regelen i lov om eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JENSVOLLDALEN 3

INNLEDNING

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Disse regler skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et Sameie hvor flere av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at vi alle respekterer våre felles husordensregler. Er du usikker på noe, ta kontakt med Styret.

Formål med husordensregler

Reglene har til hensikt å utfylle Sameiet Jensvoll dalen 3 sine vedtekter, og skal reflektere de reglene som flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø, og hvordan vi skal forholde oss til hverandre, boområdet vårt, og våre naboer i området. Husordensreglene skal videre bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skader og utgifter

§ 1 Husordensregler

§1-1 Beboerne er ansvarlig for å følge husordensreglene og for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, herunder leietakere.

§1-2 Samtlige sameiere er ansvarlig til å sette seg inn i husordensreglene, være oppdatert på siste nytt og ordensregler fra styret.

§1-3 Brudd på husordensregler kan føre til utbedringsplikt for seksjonseier.

§ 2 Ro og orden

§ 2-1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

§ 2-2 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 mandag-fredag skal det være ro i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. I helger skal det være ro mellom kl. 00.00-08.00.

§ 2-3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 09:00-18:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider

§ 2-4 Skal det arrangeres større selskapelige sammenkomster i boligen eller på fellesområder skal de nærmeste naboene varsles på forhånd. Reglene om ro gjelder også her, jf. § 2.2.

§ 3 Parkering – Lading av elbiler

§ 3-1 Parkeringsplass skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l. Det er kun tillatt å parkere på tildelt parkeringsplass ifølge parkeringsplan. Gjesteparkeringsplasser er til benyttelse for gjestene.

§ 3-2 Oppsatte strømuttak i nærheten av parkeringsplass og andre steder, er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger. Seksjonseier som ønsker å lade bil, plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Styret må kontaktes og godkjenne oppsetting av ladeboks. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Kostnader ved montering av ladestasjon må dekkes av seksjonseier. Utvidelse av fellesanlegg for ladestasjoner dekkes av sameier. Det er kun tillatt å bruke ChargeUp som leverandør av ladestasjon. Montering av ladestasjon kan kun gjøres av elektriker godkjent av ChargeUp.

§ 3-3 Elsykler, sparkesykler og andre småelektriske fremkomstmidler er å anse som sykler og kan parkeres ved oppstilling for sykkelparkering.

§3-4 Plassene merket for funksjonshemmede kan ikke benyttes av andre. Dersom en funksjonshemmet seksjonseier har behov for tilpasset parkering, kan styret midlertidig tildele en av disse plassene. Den ledige plassen blir en midlertidig gjesteplass.

§ 3-5 Kjøretøy som benyttes av håndverker skal merkes med telefonnummer i frontruten for å kunne nås ved behov. Ved utrykning av nødetaten må kjøretøyet fjernes øyeblikkelig.

§ 3-6 Kjøretøy som parkeres i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing skal merkes med telefonnummer i frontruten.

§3-7 Ved feilparkering vil eieren av kjøretøyet stå økonomisk ansvarlig for eventuelle kontrollbøter og borttauing.

§ 4 Dyrehold

§ 4-1 Det er viktig å ta hensyn til andre beboere og spesielt mennesker med helseplager før anskaffelse av husdyr. For hjelp til å undersøke kan styret bistå. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

§4-1-1 Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

§4-1-2 Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

§4-1-3 Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§4-1-4 Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§4-1-5 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp-skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg o.l.

§ 5 Utendørs

§5-1 Det tillates ikke å montere parabol eller andre innretninger som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene. Styret kan pålegge fjerning for eierens regning.

§ 5-2 Alle utvendige persienner og montering av markiser skal godkjennes av styret før de monteres. Bygningenes fasader er en del av fellesarealene. Det er tillatt installasjon av terrassemarkiser, persienner og screens på balkong og vinduer. Duken og persiennene må være i fargen mellomgrå og aluminiums skrog i lys grått. Ved montering / innkjøp av andre skjermer skal disse ha samme farge.

§ 5-3 Møbler, utstyr og planter som er plassert på balkongen må sikres godt mot sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen.

§5-4 Det er forbudt med kullgrill og engangsgrill på balkong og takterrasse grunnet brannfare. Grilling med gass må foregå under konstant oppsyn og uten unødig lukt - og røykutvikling. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent.

§5-6 Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk. Blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl ned på terrasse/balkong under.

§ 6 Avfallshåndtering

§ 6-1 Alle seksjonseiere må sortere søppel i henhold til sorteringsreglementet for kommunen.

§ 6-2 Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Store pappemballasjer, el-avfall og annet farlig avfall må kjøres bort til nærmeste avfallsdeponi.

§ 6-3 Det er strengt forbudt å etterlate papp-emballasje og annet avfall utenfor brønnene og i fellesareal.

§ 6-4 Dersom det blir oppdaget at noen plasserer store gjenstander på fellesareal eller utenfor avfallsbrønner, vil dette bli fjernet for den ansvarliges regning (Inntil kr 1 000,-).

§ 7 Fellesarealer

§ 7-1 Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for utførelse av generelle vaktmestertjenester.

§ 7-2 Det er ikke tillatt å plassere sykler, ski, sportsutstyr og andre gjenstander i fellesarealene og trapperom. Gjenstander som henges på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel. Sko stativ og møblering foran inngangsdør/i

fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet. Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke på/i sameiets fellesanlegg. Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Barnevogner representerer en betydelig risiko ved brann og tillates derfor ikke plassert i trappeoppgang. Dersom du har barnevogn i jevnlig bruk, og har behov for oppbevaring, ta kontakt med Styret.

§7-3 Sykler kan låses på anviste plasser.

§ 7-4 Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Meld ifra til styret med en gang ved å sende epost til: jensvollaldalen3@mittnobl.no

§ 7-5 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder eller på balkong. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, på fellesområdene eller fra balkonger.

§ 7-6 Fellesområdene, inklusive fellesareal i boder, skal alltid holdes fri for avfall og skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre. Dersom det blir oppdaget brudd på disse punktene vil det blir fjernet for den enkeltes regning (Inntil kr 1 000,-)

§ 7-7 Det er heller ikke tillatt med plassering av avfallsposer med innhold i fellesarealene eller utenfor inngangsdørene til sameiet. Ved gjentatte forselsler vil beboer blir belastet for fjerning av avfallsposer. (kr 250,- per gang).

§ 7-8 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Vær spesielt forsiktig når du benytter heisen. Skade på panel i heis vil ikke kunne utbedres uten demontering av heisen.

§ 7-9 Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang som ikke blir utbedret, eller vil klage på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

§ 7-10 Det er ikke tillatt å montere ringeklokke med kamera og bevegelsessensor i ganger eller i fellesareal. Etablering av kameraovervåkning kan bare skje dersom vilkårene for dette i personopplysningsloven er oppfylt. Beslutning om kameraovervåkning må besluttet i sameiermøte med minst 2/3 flertall.

§ 8 Nøkler

§ 8-1 Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler

§ 8-2 Det er forbudt å file opp nøkler uten samtykke fra styret. Seksjonseier vil bli økonomisk ansvarlig dersom det blir oppdaget bruk av uoriginale nøkler som fører til skader og ødeleggelser av sylinder.

§ 8-3 Nøkler til Sameiet Jensvollalen 3 bestilles gjennom styret.

§ 9 Boder

§ 9-1 Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

§ 9-2 Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

§ 9-3 I taket over flere av bodene går det rør og kabler som tilhører sameiet. Oppheng av utstyr eller plassering av gjenstander i eller på rør og kabler må ikke finne sted. Seksjonseier må utøve ekstremt forsiktighet rundt rør og kabler. Skader eller hærverk som blir påvist som skyldes seksjonseieres uaktsomhet vil bli pålagt utbedring for seksjonseiers regning.

§ 10 Enhetlig merking i sameiet

§ 10-1 Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er merket med navn på beboer(e) av seksjonen. Merkingen utføres av sameiet i henhold til retningslinjer vedtatt av styret. Postkassen kan merkes midlertidig av seksjonseier, men denne merkingen vil bli fjernet og erstattet av standard merking.

§ 11 Utleie av leilighet

§ 11-1 Den enkelte seksjonseier råder fritt over sin seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge, pantsette og leie ut sin seksjon jf. Eierseksjonsloven § 24.

§ 11-2 Vedtekter og husordensregler skal følge leiekontrakten, og eier er ansvarlig for at leietakere, og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen ellers, informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 12 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

§ 12-1 Ved fravær, flytting eller lignende skal boligen være tilstrekkelig oppvarmet slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

§ 12-2 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

§ 12-3 Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.

§ 12-4 Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

§ 12-5 Straks melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre/sølvkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i boligen. Hvis seksjonseier velger å benytte

skadedyrsfirma for bekjempelse, må dette dekkes av seksjonseier. Dersom styret i ettertid velger å benytte seg av forsikringen og iverksette en mer omfattende bekjempelse, vil egenandelen fordeles på samtlige seksjonseiere i blokka. Sameiet dekker kostnadene ved bekjempelse av skadedyr i fellesarealene.

§ 12-6 Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

§ 12-7 Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong for å sikre rømningsvei ved brann.

§13 Ventilasjonsanlegget

§ 13-1 For å sikre godt innneklima er det inngått avtale om årlig service for ventilasjon og varmepumper. I servicen inngår skifte av filter. Den enkelte seksjonseier kontaktes direkte av leverandør for nærmere avtale. Hvis noen ønsker å skifte filter oftere, tas det direkte kontakt med leverandør.

§ 14 Brannvarsling – Utløsning av sprinkleranlegg – Vannlekkasje

Til høyre når du kommer inn hovedinngangen ser du brannvarslingstavle og dør merket «**Sprinkler – Hovedstoppekran**». Rommet innenfor denne døra kalles heretter teknisk rom. Nøkkelen til teknisk rom er oppbevart i en nøkkelboks til høyre for døra inn til teknisk rom. Hver enkelt beboer skal ha fått oppgitt koden til nøkkelboksen og fått innføring i betjening av brannvarslingstavle, stenging av kran for sprinkleranlegg og stengning av hovedstoppekran. Hvis du ikke vet koden og/eller ikke har fått nevnte innføring, ta kontakt med styret.

§ 14-1 Det er felles brannvarsling i sameiet med direkte kobling til Salten Brann. Ved brannvarsel må beboere umiddelbart evakuere bygningen. Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte seksjonseier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Branninstruks og orienteringsplan henger ved brannvarslingstavla i 1 etasje.

§ 14-2 Dersom sprinkleranlegget utløses ved en feil, kan du begrense skaden ved å stenge ventilen i teknisk rom.

§ 14-3 Ved ukontrollert vannlekkasje i leiligheten, kan du begrense skaden ved å benytte stengeventil i taket på badet. Det finnes dessuten en stengeventil i hver etasje og en hovedstoppekran i teknisk rom.

§15 Brudd på husordensreglene

§15-1 Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

§15-2 Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens

anledning. Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal omgående meldes skriftlig til Styret.

§ 16 Mislighold og fravikelse

§16-1 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 17 Endring av husordensreglene

§17-1 Husordensreglene kan endres under årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det henvises her til eierseksjonsloven. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av sameiets vedtekter.

Oppdatert 22.04.24.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	679	Festenr.		Seksjonsnr.	61
Adresse	Nordstrupen 24, 8073 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

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf	
Delarealer	Delareal	2 620 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	B
	Delareal	3 996 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014015 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014015)	
Navn	Jensvoll dalen	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	26.03.2015	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2014015/Dokumenter/1804_2014015_Rp_Jensvoll dalen_planbest_20211028.pdf	
Delarealer	Delareal	5 865 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B9
	Delareal	227 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT10
	Delareal	226 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT15
	Delareal	227 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT11
	Delareal	70 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT12

Siste behandling i Plan og miljøutvalget
dato:

13.10.2021

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

28.10.2021

Under K. Sak nummer:

B 21/140

Underskrift formannskapssekretær

Reguleringsplan for Jensvollalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014015

10.06.21

Det regulerte området er vist på plankart for detaljregulering for Jensvollalen i to vertikalnivåer, plan-ID 2014015 i skala 1:1000 (A1 format). Planen vil erstatte hele reguleringsplan for Jensvollalen (plan-ID 2224, vedtatt 2003), deler av reguleringsplan for Grønnåsen (plan-ID 1172, vedtatt 1993) og deler av reguleringsplan for hovedvannledning fra Hunstadlia til Grønnåsen (under grunnen, plan-ID 2226).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende infrastruktur/anlegg i Jensvollalen, samt bedre trafiksikkerheten i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Grunnforhold

Grunnforurensning må dokumenteres og nødvendig tiltaksplan skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.2. Kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

Byggegrensen rundt nettstasjon er 5 m. Denne byggegrensen er ikke vist på plankart. Eventuelle øvrige nettstasjoner tillates innenfor planområdet foruten i områder avsatt til uteoppholdsareal.

Overvann fra området føres til egne rørsystem til områder som avsettes til fordrøyning. Fra disse områdene føres overvannsledning med redusert tverrsnitt slik at tilført overvannsmengde til stikkrenner under jernbanen ikke blir større enn i dag.

I forbindelse med detaljprosjektering av fordrøyningsanlegget må det foretas en datasimulering av overvannsavrenning fra hele nedslagsfeltet for å bestemme fordrøyningens størrelse. Detaljplaner for dette skal forelegges Byteknikk for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.

Inntaket til Jernbaneverkets stikkrenne skal holdes åpen/tilgjengelig for vedlikehold og sikres med rist. Området rundt inntaket skal sikres med gjerde.

2.3. Sykkelparkering

Sykkelparkering for område B1-B10 kan etableres på egen tomt eller på felles parkeringsplass.

2.4. Kulturminner

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

2.5. Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal skal være iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Justering av formålsgrenser for uteoppholdsarealer tillates i byggesaken, så fremt uteoppholdsarealets kvalitet ikke forringes og kravet til uteoppholdsarealets størrelse i henhold til kommuneplanens bestemmelser ivaretas.

Det åpnes for å bygge garasjeanlegg og boder under BUT 8 og BU13 dersom kvalitetsnormen til uteoppholdsareal kan innfris.

2.6. Byggekraner

Alle byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk av hensyn til flysikkerheten.

3. Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Boligbebyggelse (felt B1-10)

Innenfor felt B1-B10 kan det etableres boliger med tilhørende anlegg.

Utnyttelsesgraden settes til %-BYA=60%. Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal byggehøyde for de enkelte områdene er:

- a) B1-B4: Gesimshøyde 10,0 m, mønehøyde 12,0 m.
- b) B5-B8: Gesimshøyde 12,0 m, mønehøyde 15,0 m.
- c) B9: Gesimshøyde 18,0 m, mønehøyde 21,0 m.
- d) B10: Gesimshøyde 18,5 m, mønehøyde 21,0 m.

Byggehøyder regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Vertikale elementer som tårn, trappehus, heissjakter og lignende kan oppføres i tillegg til maksimal byggehøyde.

Innenfor felt B5-B10 skal det etableres parkering i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser..

Innenfor felt B5-B10 kan det etableres søppelanlegg under grunnen og gang- og sykkelveier.

Maksimalt antall boenheter i planområdet er 287.

4.1.2. Barnehage (felt BBH)

Innenfor felt BBH kan det etableres barnehage med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden settes til %-BYA=50%. Byggegrensen er vist på plankart. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 12,0 m og mønehøyde 15,0 m.

4.1.3. Energianlegg (felt BE)

Innenfor område BE kan det etableres trafostasjon.

4.1.4. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Innenfor felt BRE skal det etableres undergrunns søppelanlegg.

4.1.5. Uteoppholdsareal (felt BUT)

Innenfor felt BUT1 skal det etableres nærlekeplass for område B1-B4. Innenfor felt BUT2 skal det etableres nærlekeplass for feltene B5-B10.

Innenfor feltene BUT3-BUT14 skal det etableres lekeplass i inngang for feltene B1-B10.

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

4.2.1. Kjøreveg (felt SKV)

Feltene SKV1-SKV3 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankart.

4.2.2. Fortau (felt SF)

Feltene SF reguleres til fortau med bredder iht. plankart

4.2.3. Gang- og sykkelveg (felt SGS)

Feltene SGS reguleres til gang- og sykkelveg med bredder iht. plankart. Gang-/sykkelveger med felles eierform kan skiltes slik at kjøring til eiendom tillates ved varelevering o.l.

Atkomst til 40/418 og 40/613 tillates via gang-/sykkelvei der avkjørsel er vist med pil på plankartet.

4.2.4. Annen veggrunn (felt SVT)

Områdene SVT reguleres til annen veggrunn med bredder iht. plankart.

4.2.5. Trasé for jernbane (felt STJ)

Områdene STJ reguleres til trasé for jernbane med tilhørende anlegg og virksomhet.

4.2.6. Parkeringsplasser (på grunnen)

I felt SPP1 skal det etableres parkering som dekker Tusseladden barnehages parkeringsbehov i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser. Ved vedtak av denne planen er kravene 1 parkeringsplass pr årsverk samt at henting/bringing skal ivaretas.

Feltene SPP2 og SPP3 er felles parkeringsplass for 1. etappe. Det skal dokumenteres at parkering er i samsvar med krav etter KPA. Eventuelle overskuddsplasser i disse områdene kan benyttes ved senere byggetrinn.

Parkeringsplassene SPP1-SPP3 vist på plankart er en illustrasjon på mulig løsning. Antall parkeringsplasser og endelig utforming må dokumenteres i situasjonsplan.

Feltene SPP4 og SPP5 er felles parkeringsplass for beboerne i Svartlifotveien.

4.3.Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

Ikke aktuell.

4.4.Forsvaret (§12-5, nr.4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

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

5.1.1. Frisikt (felt H140)

Feltene H140_1 - H140_6 er regulert som sikringssoner frisikt. Innenfor disse sonene skal det ikke etableres sikthindringer som er høyere enn 0,5 m.

5.1.2. Sikringssone tunnel

Sikringssone for å hindre skade på tunnel for Rv. 80. Dersom det skal utføres sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnellinnredningen i en avstand på 15 meter fra ytre kontur på tunnelene må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan settes krav til maksimale rystelser.

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

Ikke aktuell.

5.3. Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1-3)

Ikke aktuell

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1. Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeider for 1. etappe skal følgende foreligge:

- a) Plan for plassering og utforming av sikkerhetsgjerdet jfr. § 7.3, skal drøftes og avklares med Jernbaneverket. Sikkerhetsgjerde vist på plankart er kun en illustrasjon på mulig løsning.
- b) Plan for snøopplag som viser hvordan snøbrøyting skal utføres og at areal for snø-lagring sikres, slik at ikke gjerdets sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.
- c) Jernbaneverket skal sikres atkomst til jernbanefyllingen. Nødvendige snitt og utformingsdetaljer skal være klarert med Jernbaneverket. Plassering av atkomst må vises i utomhusplan.

Før rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeider for hver enkelt etappe skal følgende foreligge:

- d) Dokumentering av tilfredsstillende sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK10 kapittel 7. Dersom det er behov for avbøtende tiltak skal det av geoteknisk fagkyndig leveres tiltaksplan for sikkerhet i forhold til grunnforhold.

Plan for masseforflytting må ivareta følgende (listen er ikke nødvendigvis utfyllende):

- Fyllinger på området bør få 1-2 mnd. liggetid før det oppføres bygg.
 - All vegetasjon må skrapes vekk og fjernes før utlegging av fyllinger.
 - All fylling må utføres lagvis og komprimert med kvalitetsmasser av sprengt stein.
 - Det må utøves varsomhet for fylling og skjæring nært togskjæringen.
- e) Overordnet plan for ulempe og informasjon med skilting i forhold til naboer og næringsdrivende (se KPA) skal være utarbeidet og godkjent av Byteknikk.

7.3. Før igangsettingstillatelse

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider for 1. etappe skal følgende foreligge:

- a) Sørlige del av krysset sør for undergangen skal stenges for biltrafikk og innsnevres til kun å ivareta gang-/sykkelvegfunksjon slik at biler kun kan kjøre nord for barnehagen.
- b) Atkomst til barnehagen skal flyttes til krysset sør for barnehagen.
- c) Opphøyd gangfelt skal bygges sør og nord for barnehagen og ved atkomst til nytt boligfelt.
- d) Behov for å flytte barnehagegjerdet eller benytte materialer som gir gjennomsyn innenfor siktsonen for å redusere risiko for ulykker ved inn-/utkjøring til eiendom 40/613 skal avklares.
- e) Det skal være etablert sikkerhetsgjerde langs jernbanen, mellom jernbanetunnel i øst (ca. km 724,12 på Nordlandsbanen) og overgangsbru fra Svartlifotveien i vest (ca. km 724,5). Dersom ny undergang under jernbanen blir etablert før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk er det ikke nødvendig å bygge gjerde vest for dagens jernbaneundergang. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt, og bør være av en type som det ikke er mulig å klippe hull i.
- f) Dokumentasjon som viser at flom- og erosjonsforholdene mot jernbanen ikke forverres skal være skriftlig akseptert av Jernbaneverket.

- g) Bekken skal være åpen minimum 15 m fra kulvertens inngang i jernbanefyllingen. Detaljerte planer som viser at Jernbaneverkets tilgang til inspeksjon, vedlikehold, drift og oppgradering er tilfredsstillende skal være skriftlig akseptert av Jernbaneverket.
- h) Planer for teknisk infrastruktur som grenser mot Jernbaneverkets areal skal være skriftlig godkjent av Jernbaneverket.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider for hver enkelt etappe skal følgende foreligge:

- i) Sikkerhetsgjerde forbi anleggsområdet.
- j) Detaljert ulempeplan for informasjon, sikringstiltak, driftsform, tiltak for reduksjon av støy og støv o.l. skal være godkjent av Byteknikk.
- k) Plan for teknisk og grønn infrastruktur som er godkjent av Bodø kommune.
- l) Dokumentasjon på kapasitet på felles søppelanlegg under grunnen.
- m) Dokumentasjon på barnehage- og skolekapasitet.
- n) Utomhusplan (målestokk 1:200). Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner, lekeplasser for lek i inngang, trafikkarealer, gang-/sykkelveier og parkering. Planen skal også omfatte snøopplagring, undergrunns søppelanlegg, atkomster, innganger, murer og gjerder. Utomhusplan for 3. etappe skal også redegjøre for stiatkomst fra enden av atkomstveiene til eksisterende stier øst for planområdet.
- o) Skiltplan for berørte og tilgrensende trafikkområder. Skiltplan for offentlig trafikkskilt skal godkjennes av skiltmyndighet etter veitrafikkloven.
- p) Dersom det skal gjøres tiltak på Jernbaneverkets grunn må det foreligge en avtale med Jernbaneverket.

7.4. Anleggsfasen

Entreprenør pålegges i anleggsperioden å foreta nødvendige tiltak for å hindre at rør og stikkrenner slammes igjen.

Det skal utføres setningsmålinger på jernbanelinja under oppfylling av området og i en periode etter at oppfylling er utført.

7.5. Før bebyggelse tas i bruk

7.5.1. Midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse for 1. etappe gis skal følgende foreligge:

- Gang- og sykkelvei langs B1 med opphøyd fotgjengerovergang over Soløyvannsveien skal være opparbeidet med nødvendig skilting, og være kontrollert og godkjent av Byteknikk.

7.5.2. Ferdigattest

Før ferdigattest for den enkelte etappe gis skal følgende foreligge:

- a) Terreng, vann- og avløp, atkomst og vei, parkering og annen teknisk- og grønn infrastruktur relatert til omsøkt utbygging skal være ferdig opparbeidet i hht. utomhusplanen og gitte tillatelser.

Før ferdigattest gis for 1. etappe skal følgende foreligge:

- b) Fartsdumper skal etableres mellom avkjøring til det nye boligfeltet og gangfelt sør for barnehagen.
- c) Fortau skal etableres langs nordsiden av Soløyvannsveien fra undergang til opphøyd gangfelt ved nytt boligfelt.
- d) Åpne for atkomst til barnehagen via avkjørsel sør for barnehagen.

- e) Stramme inn parkeringsområdet sørvest for barnehagen og stenge for gjennomkjøring.
- f) Område BUT1 skal ferdigstilles.

Før ferdigattest gis for 2. etappe skal følgende foreligge:

- g) Område BUT2 skal ferdigstilles
- h) Undergang med ny vei mot tilstøtende eksisterende veisystem skal være utbygd og overlevert offentlig myndighet. Dersom 2. etappe utsettes på ubestemt tid eller ikke kommer til utførelse skal ny jernbaneundergang etableres og kunne tas i bruk senest 2 år etter at det er gitt brukstillatelse for 1. etappe.
- i) Parkeringsplass SPP1 skal være ferdig opparbeidet.

7.6. Rekkefølge i tid

Utbyggingen skal utføres i følgende etapper:

1. etappe	B1 til B4
2. etappe	B7 og B8
3. etappe	B9
4. etappe	B10
5. etappe	B5 og B6

7.7. Jernbaneundergang

Bodø bystyre forutsetter at realiseringen av en ny jernbaneundergang prioriteres. Ny jernbaneundergang med tilførselsveier skal være ferdigstilt innen 2016.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen.





Ortofotorapport for eiendom 1804 - 40/679//



Beste



30 m

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

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

2022



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

2022



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

2019



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

2019



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

2018



2015



2014



2011



2009



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

2009



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

2007



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

2006



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

2004



2002



1946





Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/679/0/61
Adresse: Nordstrupen 24
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024

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

Ledningskart

Eiendom: 40/679/0/61

Adresse: Nordstrupen 24

Dato: 24.05.2024

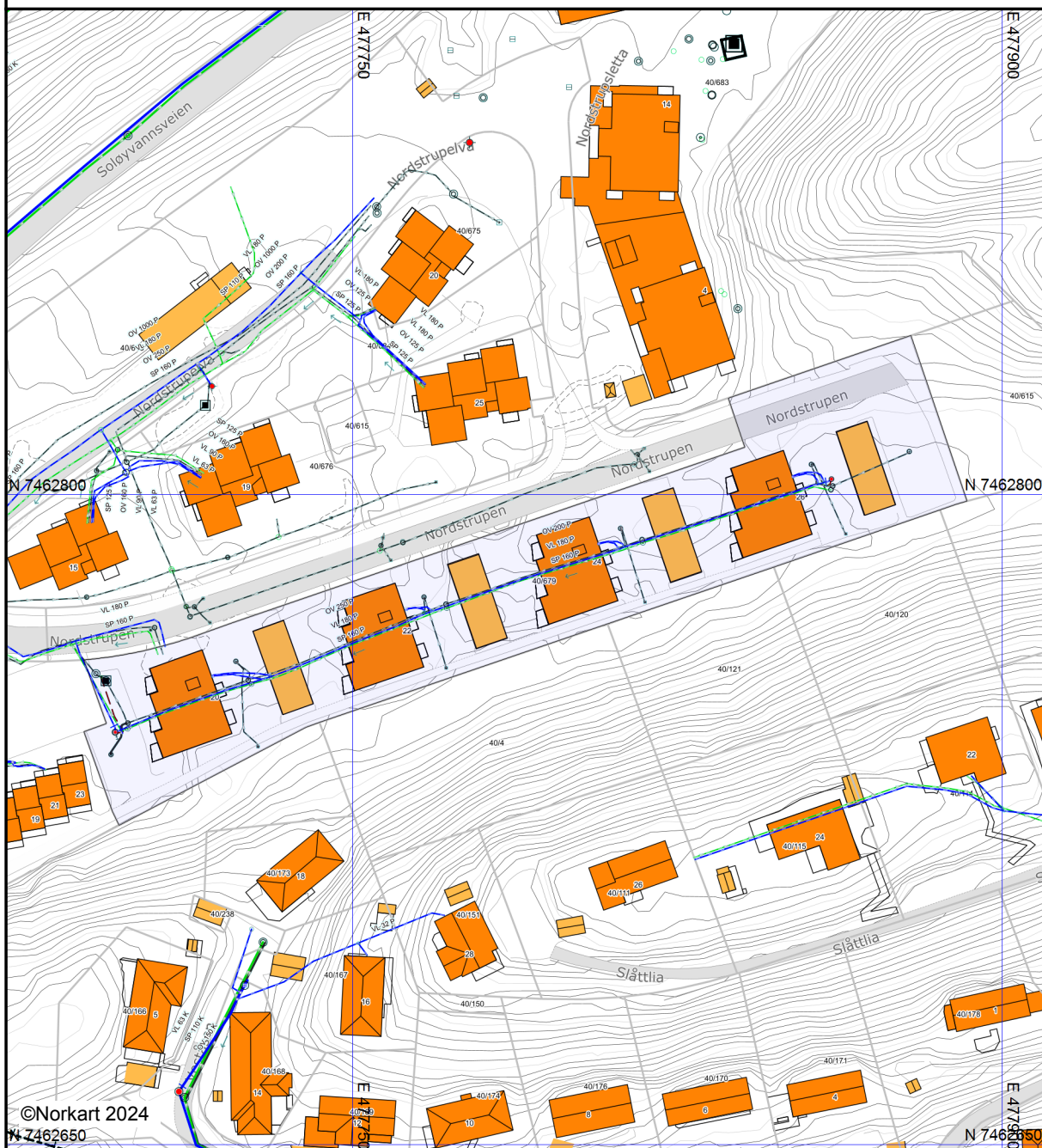
Målestokk: 1:1500



UTM-33

	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

N 7462650

N 7462850

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Bodø kommune

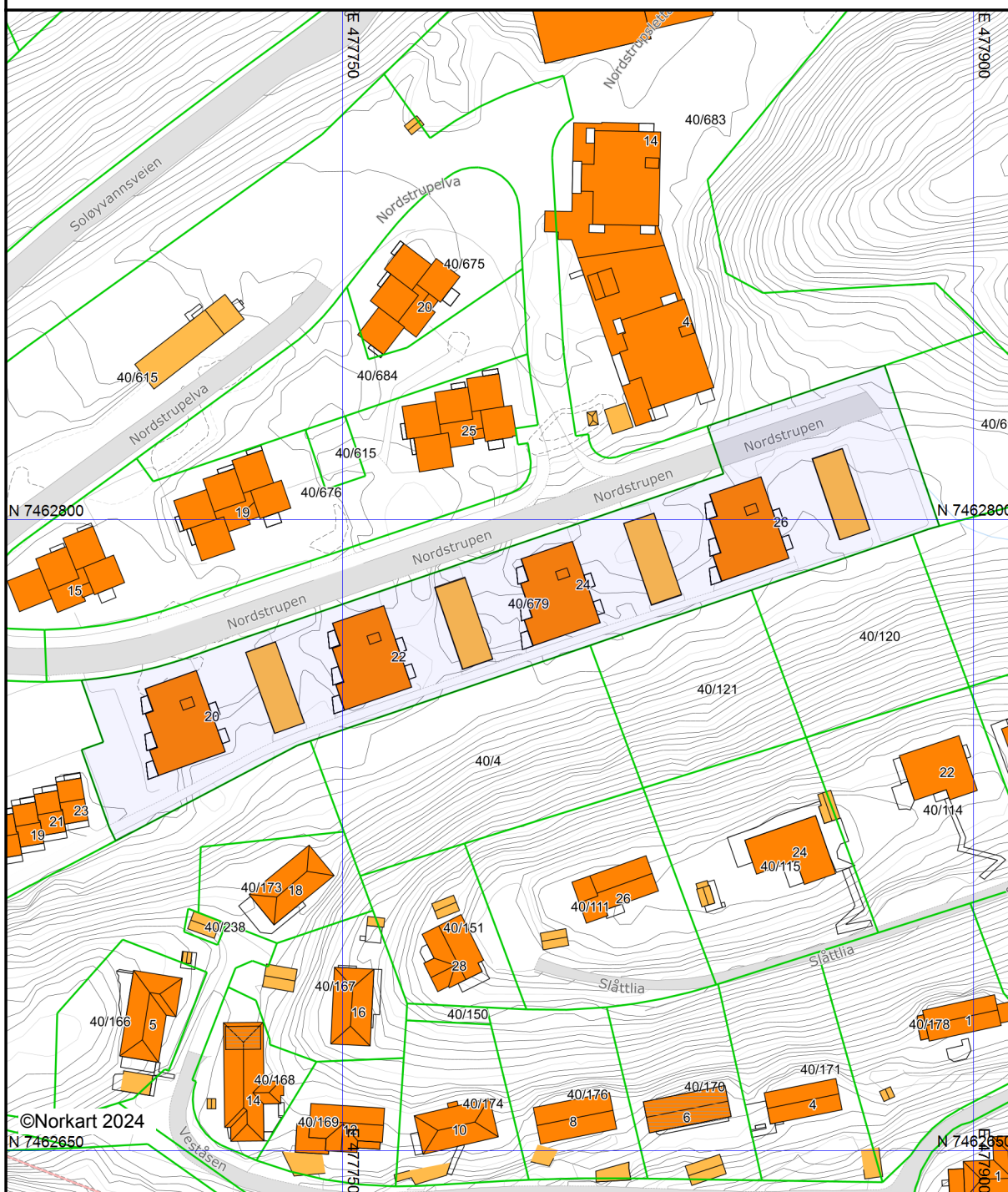
Grunnkart

Eiendom: 40/679/0/61
Adresse: Nordstrupen 24
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-33

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



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

20 m

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveg
- Gang - og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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