

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250089
Adresse	Sjektveien 14		
Postnr.	8070	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år, 10 mnd. ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring Polise/avtalenr 89677862		
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	S Emilsen
Selger 2 Fornavn	Maiken	Etternavn	Stensaker Emilsen

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
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Bod under trapp er oppført i ettertid og var ikke en del av opprinnelig utforming. Arbeidet er utført av fagfolk.

Oppvaskmaskinen har noe slitasje og skade som gjør at heve-/senkefunksjonen på nedre kurv ikke fungerer. I tillegg er en innvendig del løs, noe som påvirker vask/skylleeffekten. Det anbefales reparasjon eller utskifting.

Det har tidligere kommet vann inn i uteboden, noe som ble utbedret av utbygger i 2019

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Rekkehus

 Sjektveien 14, 8070 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 37, bnr. 464, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21395-1053

Referansenummer: JX1505

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot stein/grusfylling. Bindingsverk av trekonstruksjoner, kledd med stående kledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med sarnafil eller lignende.

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.

Oppvarming: Vannbåren varme i 1.etg, varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

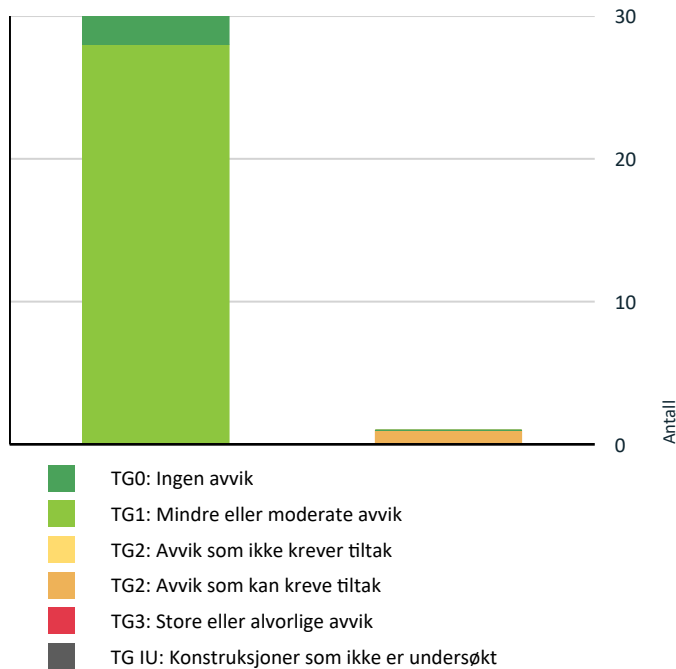
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

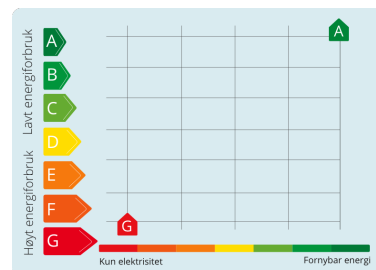
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TE 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.
Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

TE 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger kledd med stående kledning.

TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak med sperrekonstruksjoner av tre.
Underside av tak er kledd igjen og lar seg følgelig ikke kontrolleres.

Visuelt vurdert fra underside uten at det ble påvist tegn til feil/mangler.

TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Tilstandsrapport

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Heve/skyvedør på 3.etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppført med imp.dekke og malt rekkverk av tre.
Sarnafil under dekke balkong 3.etg bør holdes under oppsyn da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasje i tettesjiktet over boligrom.

Litt utvendig rust på spiker festet i spiler 1.etg balkong, bør holdes under oppsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i nedkant av ene spile på balkong 3.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut skadet treverk, holde øvrige spiler under oppsyn da det kan oppstå tilfeller i andre spiler. Øvrig vedlikehold med vask og maling anbefales.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk utført ved luke med stoppekran. Ikke påvist tegn til forhøyde fuktverdier.

Hulltaking gir et innblikk i det området hulltaking er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll. Område under trapp bak dusj var ikke tilgjengelig for hulltaking på befaring.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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 foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i kontor/soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

1. 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 boligen som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Tilstandsrapport

🔧 TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plasser på bad 2.etg i garderobeskap.

🔧 TG 1 Vannbåren varme

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

🔧 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.

2018

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

Anlegget er som fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (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.

Slukkeutstyr og alarm 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018, boligen ligger over terreng.

Tilstandsrapport

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen ligger over frostfri støpt betongplate.

TG 0 Terrengforhold

Hovedsakelig flatt terreng rundt bygget, ikke påvist fall mot grunnmur eller forhold som gjør at vann vil ansamles på ugunstig sted.

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

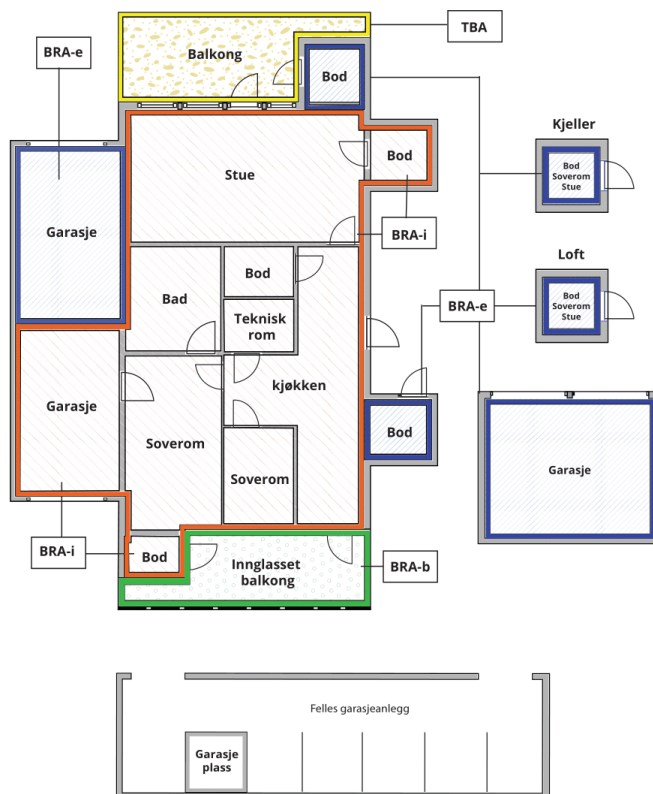
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	15
2. Etasje	53			53	
3. Etasje	38			38	17
SUM	144	5			32
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bod, Bod 2, Bad	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Walk-in closet		
3. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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)
Rekkehus	144	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	464		7	8936 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sjektveien 14

Hjemmelshaver

Emilsen Aleksander Stensaker, Emilsen Maiken
Stensaker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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 fukttinnhold 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

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Dato:23.02.2022
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:16741/2022
Saksnr./vår ref.:2017/7305
Arkivkode:37/464

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Færingveien 1, 3, 5 – 15, 8070 BODØ Kjeksveien 2, 4 -21 Sjektveien 2, 4, 6, 8 – 16, 18, 20,	Eiendom:	37/464, snr 1 - 44
Tiltakshaver:	BODØSJØEN EIENDOM AS	Bygningsnr:	se side 2
Søker:	VOLL ARKITEKTER AS	Tiltaksart:	Nye bygg - boligformål - over 70 m ²
Tiltakstype:	Rekkehus – 44 seksjoner		

Ferdigattest gis etter anmodning datert 17.02.2022, 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 Statsforvalteren 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

Kopi til:

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Oversikt over aktuelle bygningsnumre:

[illegible]

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. Statsforvalteren 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.

**Advanti & Partners Bodø
v/ Christer Hagen**

Bodø 21. mai 2025

Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3 seksjon 7

Det vises til anmodning om megleropplysninger for ovenfor nevnte seksjon i sameiet eid av **Aleksander Torsvik Emilsen og Maiken Stensaker Emilsen**

Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3

Org.nr 921 370 245

Stiftet: 05.07.2018

Registrert i enhetsregisteret 13.09.2018

Gnr / Bnr. 37/464

Forsikring: Forsikret i Gjensidige. Forsikringsnummer 89677862.
Hovedforfall 27.09.2025.

Forkjøpsrett: Det er ikke intern forkjøpsrett

Regnskap 2024 Foreløpig regnskap 2024 følger vedlagt

Styreleder i borettslaget: Synnøve Bartnes Morgan
synnovebartnes@gmail.com
Tlf. 915 64 808

Seksjon 7 - Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3

Eier: Aleksander Torsvik Emilsen og Maiken Stensaker Emilsen

Adresse: Sjektveien 14, 8013 Bodø

Parkering Egen carport, andre parkeringsplasser er for gjester.

Felleskostnader: **kr. 1 754,-** pr måned. Felleskostnadene kan økes med en måneds varsel. Det er forfall den 20. hver mnd. Sameiet anbefaler inngåelse av avtalegiro for fast betaling av felleskostnadene. Kostnadene er fordelt på følgende måte:
kr 419,- til TV og internett
kr 488,- til vedlikehold
kr 847,- til driftskostnader.

Driftskostnader: Inkluderer forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, brøyting, forsikring, vedlikehold og tv/internett via Signal.

Sameiet har ingen fellesgjeld, derav ingen renter eller avdrag.

Andre opplysninger: Pr. i dag er det slik at eget hus males av seksjonseier, mens endevegger tas på dugnad. Dette er ikke vedtektsfestet, men det må tas en beslutning om det skal være sånn i fremtiden også, ellers så må vedlikeholdsavsetningen øke slik at fremtidig malingsarbeid kan foretas av firma uten at sameiet må ta opp lån. Det vil evt. øke felleskostnadene med ca. 500,- pr. mnd.

Generelt

Sjekk med meg før oppgjør vedr. eventuelle restanser når overtakelsesdato nærmer seg.

Jeg ber om informasjon om hvem som er kjøper, med adresse, telefonnummer, e-post, og fullt personnummer, samt overtakelsesdato, og hvilket tidspunkt ny eier skal svare felleskostnader fra.

Faktura for meglerpakke blir sendt separat.

Opplysningen er kun sendt via e-post til: Christer.hagen@partners.no

Vedlegg:

Årsregnskap 2024

Ordensregler

Vedtekter

Med vennlig hilsen

Reidar Hjelmseth

Statsautorisert Regnskapsfører

Mobil 99 457 458 | Telefon 755 24 000

Dreyfushammarn 12 | 8012 Bodø



Årsregnskap Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter felleskostnader		874 032	957 302	874 034	895 096
Sum inntekter		874 032	957 302	874 034	895 096
Styrehonorar	1	44 000	44 000	44 000	55 000
Andre honorarer	1		-	0	0
Arbeidsgiveravgift	1	3 476	3 476	5 000	4 345
Gaver	1		-		
Sum lønnskostnader		47 476	47 476	49 000	59 345
Driftsutstyr			-		
Vedlikehold	2		-		250 143
Uteområdet	2	38 441	40 011	242 862	15 000
Snøbrøyting		59 016	60 669	46 000	45 000
Strøm, utemiljø og sosialkomite					20 000
Kabel Tv/ Internett		210 672	289 315	210 672	210 672
Forsikring		217 224	228 585	197 000	200 000
Revisjonshonorar	3	14 610	12 789	13 000	13 390
Forretningsførerhonorar		80 340	74 570	80 000	80 000
Andre driftsutgifter	4	21 989	18 694	16 500	1 545
Sum driftskostnader		642 292	724 634	806 034	835 750
Driftsresultat		184 264	185 192	-	-
Finansinntekter		43 608	26 476		
Finanskostnader			-		
Sum finansposter		43 608	-	26 476	
Årsresultat		227 872	211 668	-	-
Overføringer annen egenkapital	5	227 872	211 668		
Sum overføringer		227 872	211 668		

Årsregnskap Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3

BALANSE 2023

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	6 140	36 945
Forskuddsbetalinger	7	144 987	168 895
Bankinnskudd		1 205 681	926 542
Sum omløpsmidler		1 356 808	1 132 382
 SUM EIENDELER		 1 356 808	 1 132 382
 Egenkapital			
Opptjent Egenkapital pr. 01.01		674 110	462 442
Innskudd	5	440 000	440 000
Årets resultat	5	227 872	211 668
Sum egenkapital pr 31.12.	5	1 341 982	1 114 110
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 826	52
Off. avgifter			-
Påløpte kostnader			-
Annen kortsiktig gjeld	8	-	18 220
Sum kortsiktig gjeld		14 826	18 272
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 1 356 808	 1 132 382

I styret for Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3, Bodø/..... - 2025

Synnøve Bartnes Morgan
Styrets leder

Espen Sedeniussen
Styremedlem

Jørgen Wika Haraldsen
Styremedlem

Jørgen Knudsen Sandø
Styremedlem

Sameiet Bodøsjøen Park felt B7-3
NOTER 2024

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, for små foretak.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg til å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert anleggsmidler /langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1: Personalkostnader

	2024	2023
Styrehonorar	44 000	44 000
Andre honorarer		
Arbeidsgiveravgift	3 476	3 476
Gaver til ansatte		
Sum	47 476	47 476

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedl. bygninger		-
Vedl., påkostning fellesareal	38 830	40 011
Sum	38 830	40 011

Note 3: Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjonshonorar	14 610	12 789
Sum	14 610	12 789

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4: Drift og vedlikehold

	2024	2023
Kontingent	3100	-
Inventar	5 988	2 477
Strøm	1 983	1 904
Styremøter, generalforsamling	352	4 150
Porto	-	2 829
Bank- og kortgebyrer	3 710	4 167
Drivstoff		-
Øresavrunding		-
Annen kostnad	-	3 167
SUM	12 033	18 694

Note 5: Egenkapital

	2024	2023
Opptjent Egenkapital	674 110	462 442
Innskudd	440 000	440 000
Årets resultat	227 872	211 668
Sum	1 341 982	1 114 110

Innskudd pr 31.12.2024 består av 44 hus à 10.000 kr.

Note 6: Kundefordringer

Gjelder utestående felleskostnader pr 31.12.2024

Note 7: Forskuddsbetalinger

Forsikring er periodisert slik at kun kostnader vedrørende 2024 er kostnadsført.

Forskuddsbetalt forsikring som gjelder 2025	144 987
	<u>144 987</u>

Note 8: Annen kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt leie fra seksjonseiere pr 31.12.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET BODØSJØEN PARK FELT B7-3

Vedtatt i årsmøte den 27.3.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Bodøsjøen park felt B7-3" og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 464 i Bodø kommune. Sameiet består av 44 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.9.2018. Sameiet har til formål å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Sameiet er registrert i foretaksregisteret og har organisasjonsnummer 921 370 245.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Til andelene er knyttet eksklusiv bruksrett til hver enkelt bolig og carport med sportsbod iht. fordelingsliste med seksjonens eierbrøk som er fastsatt ved seksjoneringen og tinglyst, seksjon 1 til 44.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til det hageareal som ligger rett foran mur på rekke A, B og E. For rekke D og F vil den eksklusive bruksrett gjelde 2,5 meter på bakkeplan i front fra stue/kjøkkendel. For rekke C vil den eksklusive bruksrett gjelde 2,5 meter på bakkeplan i front fra soverom.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Årsmøtet har besluttet at ladepunkt kan etableres i carport tilhørende den enkelte seksjon.

Gjesteparkering som er merket på situasjonsplanen (19.1.2017) skal disponeres til gjester. Handikapparkering (HC) for gjester etableres øst for rekke C slik det er merket på situasjonsplan.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når

skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) fastsett styrets eventuelle godtgjørelser

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Tjenestetiden for styreleder og ett styremedlem er tre år og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører. For det andre styremedlemmet og varamedlem er tjenestetiden to år og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

Når alle kjøpere har flyttet inn bør antall styremedlemmer økes og det bør være representanter fra de fleste rekkene i styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene, jfr. 7.5

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet inntil sameiet har flere enn 21 eierseksjoner.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Sameiet Bodøsjøen Park Felt B7-3

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet ro og orden. Hver enkelt sameier og eventuell leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Bruken av enhetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjananse for sine naboer.

2. Ro

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn, det skal være vanlig natтеро mellom kl. 23 - 07. Støy som banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom kl. 21 og kl. 08.

Det er eiers ansvar å holde orden på utsiden av seksjonen, slik at trivselen blir best mulig for alle.

Ved brudd på reglene bes klageren om i første omgang å rette en skriftlig klage direkte til eier med kopi til styret. Ved gjentakelser rettes klagen til styret som utfører nødvendige tiltak.

3. Søppel og avfall

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Renovasjonsforskriftene fra kommunen skal følges.

4. Fellesarealer

Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet.

5. Parkering/ Kjøring til fellesarealer

Parkering henvises til gjesteparkeringer.

6. Dyrehold

Husdyr er tillatt i sameiet, så lenge det ikke er til sjananse for andre i sameiet.

7. Dugnad

Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette blir bekjentgjort av styret. Normalt vil dette være aktuelt hver vår.

8. Forbud mot bruk av åpen ild

Bebyggelsen i Bodøsjøen Park Felt B7-3 består av trehus og bruk av åpen ild medfører stor brannfare - Det er derfor forbudt å bruke åpen ild, engangsgrill eller kullgrill på altaner, plattinger eller trapper av tre.

9. Diverse

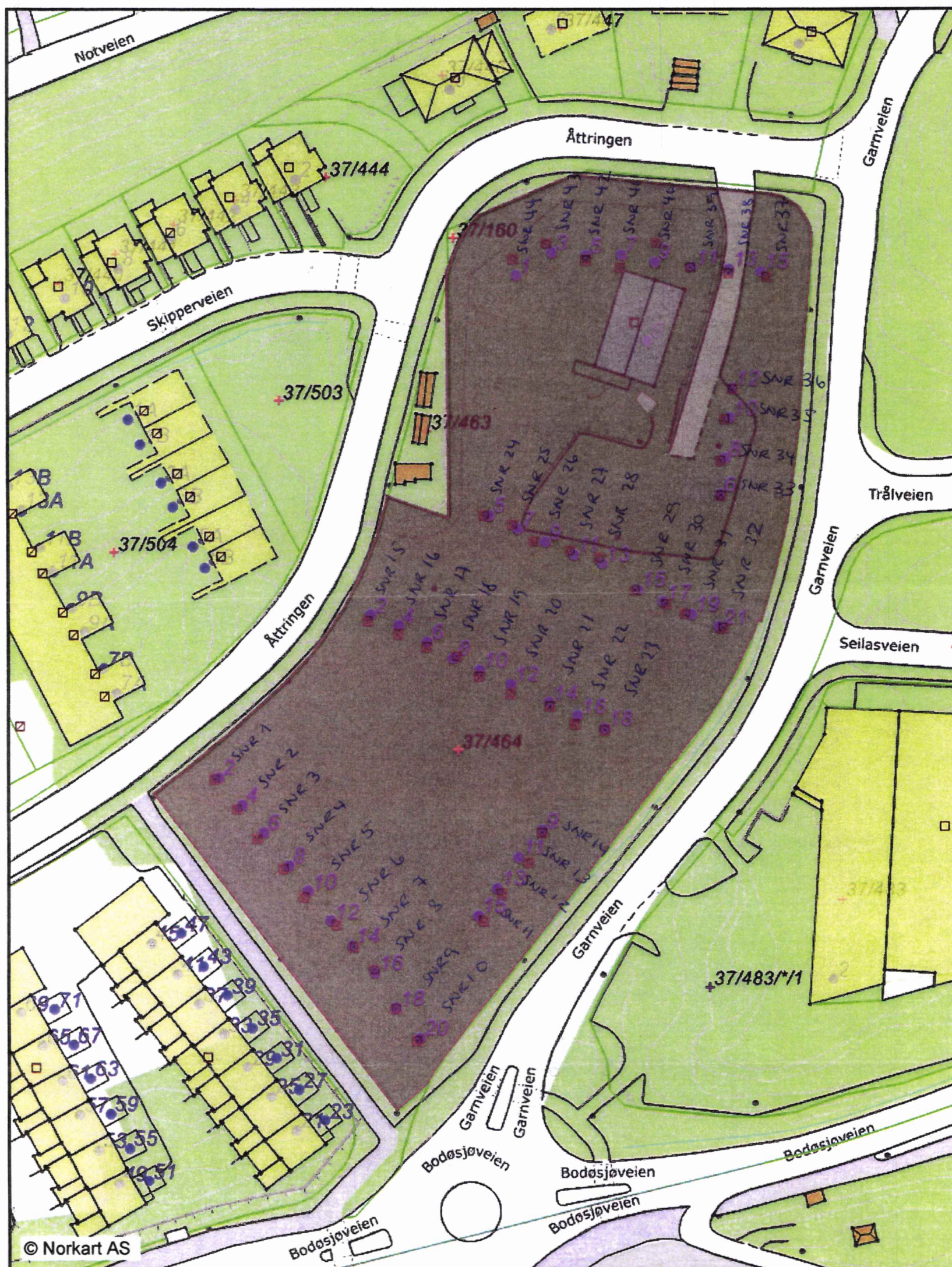
Eventuelle klager ovenfor nabo for brudd på husordensreglene, eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv, hvis dette ikke hjelper kan styret kontaktes.

Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig, muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet.

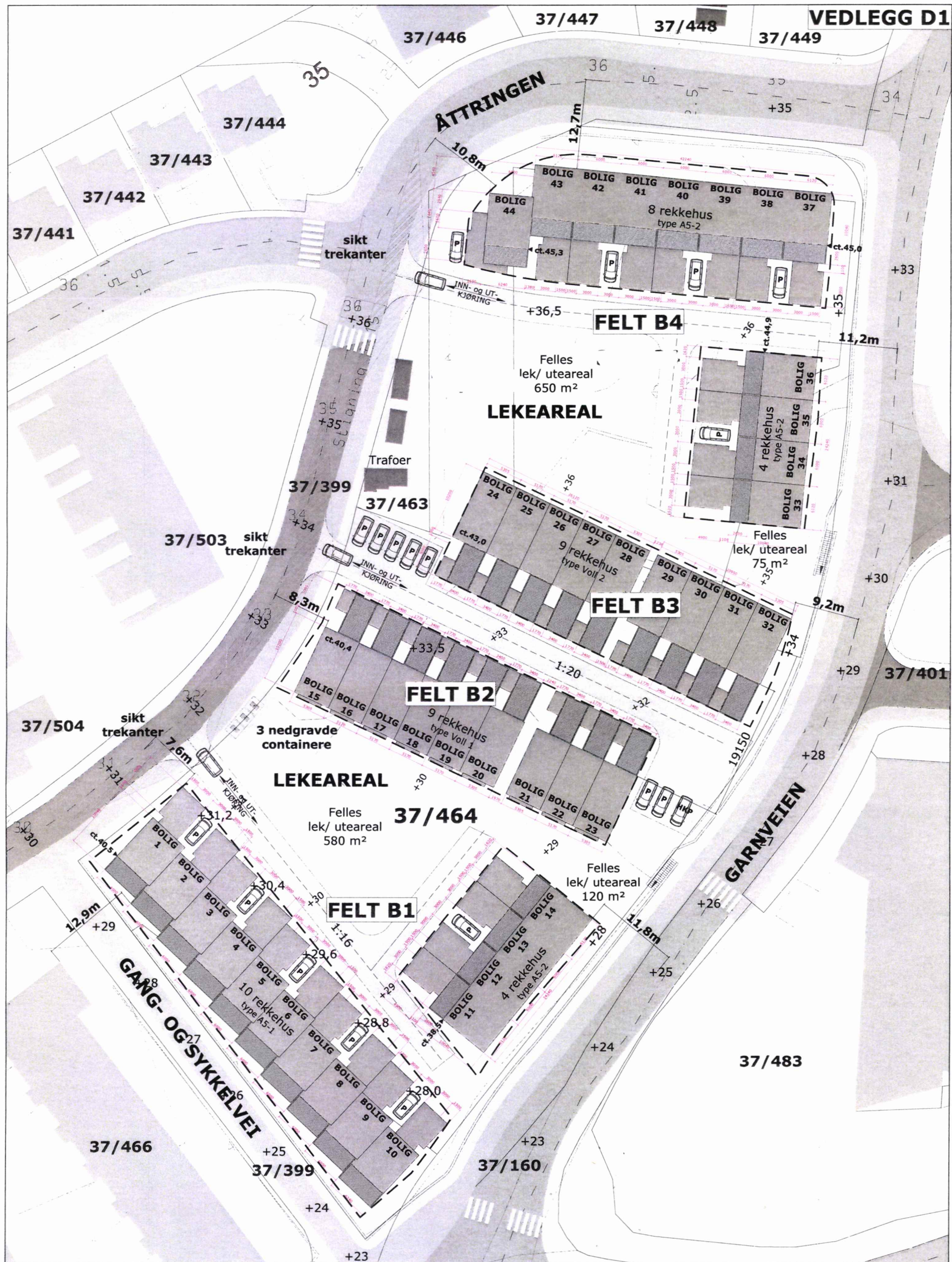
Endring av husordensreglene kan bare foretas av sameiermøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer. Ved tvister tolkes husordensreglene av styret.

Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtatt på årsmøte 04.06.2020



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.



Prosjektnr./navn

2015 006 / BODØSJØEN B7-3 OG A1

Gnr: Bnr:

37 324/453/464

FELT B1, B2, B3 og B4

A1

**RAMMESØKNAD 19.01.2017
SITUASJONSPLAN - 1:500**



Tiltakshaver:

CORPONOR AS

Ansvarlig søker:

WOLL

vollark.no

Rekke A

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i iht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURILAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigstillelse kan søkes, må sportsbod iht. TEK10, helliggjende eller i uthus/garasje være oppført.

Ingen brann eller rømningsstiltak er beskrevet

REV.	DATE	REVISION	BYGG
A	12.07.17	Rev. iht rammeavtale	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TEKTAVER:	Bodesjøen Eiendom AS
BYGGPLASS:	Bodesjøen B7-3
GNB nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøveien 10
8080 Bodø ST 75 58 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. RÅKOLD:	1. ETASJE	TEGN. SART:	10-REKKE	MAK:	1 : 100
PROJEKT:	10 i rekke Hus 1-10	APRILTEKT:	Voll ark.	DATO:	05.10.16
TEGN. NR.:	20160436	TEGN. NR.:	09.01		

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i hhv NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m
- L = LINTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
- Før ferdigplassering kan søkes, må sportsbod iht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	12.07.17	Rev. iht. rammeskrad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TELTAKSHAVER	Bodesjøen Eiendom AS
BYGGEPASS	Bodesjøen B7-3
Gnr/Bnr	37/464-465
KOMMUNE	Bode

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøveien 10
8009 Bode, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	TELTAKSART	MÅL
2. ETASJE	10-REKKE	1 : 100
PROSJEKT:		
10 i rekke Hus 1-10		
ARKIVERT:	DATO	TEGN.
Voll ark.	05.10.16	RT
PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	
20160436	09.02	



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i hhv NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURILAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanibærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- For ferdigstilt kan søkes, må sportsbod iht. TEK10, helliggjende eller i uthus/garasje være opplyst.

Ingen brann eller rømningsstiltak er beskrevet

09 ETASJE 3

REV	DATE	REVISJON	SGN
A	12.07.17	Rev. iht rammesaknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TELTAKSHAVER:	Bodesjeen Eiendom AS
BYGGEPASS:	Bodesjeen B7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bode

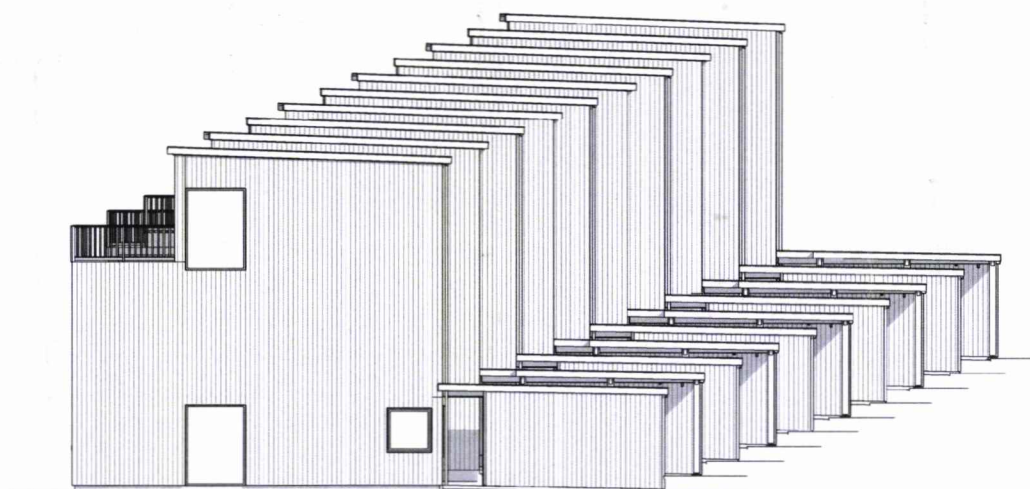
Unikus
Postboks 4104,
Rommervæien 10
8089 Bode, 18 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. RINNOLD:	3. ETASJE	TELTAKSART:	10-REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	10 i rekke Hus 1-10	ARKT.:			
TEGN.:		DATO:	05.10.16	TEGN.:	RT
PROSJEKT NR.:	20160436	TEGN. NR.:	09.03		

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2

Ingen brann eller rømningsstiltak er beskrevet

REV	DATE	REVISION	SIGN
A	12.07.17	Rev. iht rammeskissene	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TEKSTHÅVING	Bodesjøen Eiendom AS	TEKSTHÅVING	FASADE 1 OG 2	TEKSTHÅVING	10-REKKE	MAK	1 : 100
BYGGELASS	Bodesjøen B7-3	PROJEKT	10 i rekke Hus 1-10	PROJEKT	20160436	TEKSTHÅVING	09.05
GRUNN	37/464-465	PROJEKT	Voll ark.	PROJEKT	05.10.16	TEKSTHÅVING	RT
KOMMUNE	Bode	PROJEKT		PROJEKT		PROJEKT	

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøveien 13
8009 Bode 18 75 56 51 20
E-post: post@unikus.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 3



FASADE 4

Ingen brann eller rømningsstiltak er beskrevet

REV	DATE	REVISION	SGN
A	12.07.17	Rev. iht rammeskrad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TELTAKSHYPER	Bodesjeen Eiendom AS
BYGGELASSE	Bodesjeen B7-3
Gnr/Bnr	37/464-465
KOMMUNE	Bodo

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøregion 10,
8009 Bodo. Tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD	FASADE 3 OG 4	TELTAKSART	10-REKKE	SKAL	1 : 100
PROSJEKT	10 i rekke Hus 1-10	ARKITECT	Voll ark.	DATE	05.10.16
TEGN.	FT	PROSJEKT NR.	20160436	TEGN. NR.	09.06



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr: 37/464-465
KOMMUNE: Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
1. ETASJE	4 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:	4 i rekke Hus 1-4	
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:
Voll ark.	12.10.16	RT
PROSJEKT NR:	TEGN NR:	
20160443	09.01	



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	

TEGN, INNHOLD:	2. ETASJE	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	4 i rekke Hus 1-4				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160443	TEGN NR:	09.02		



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

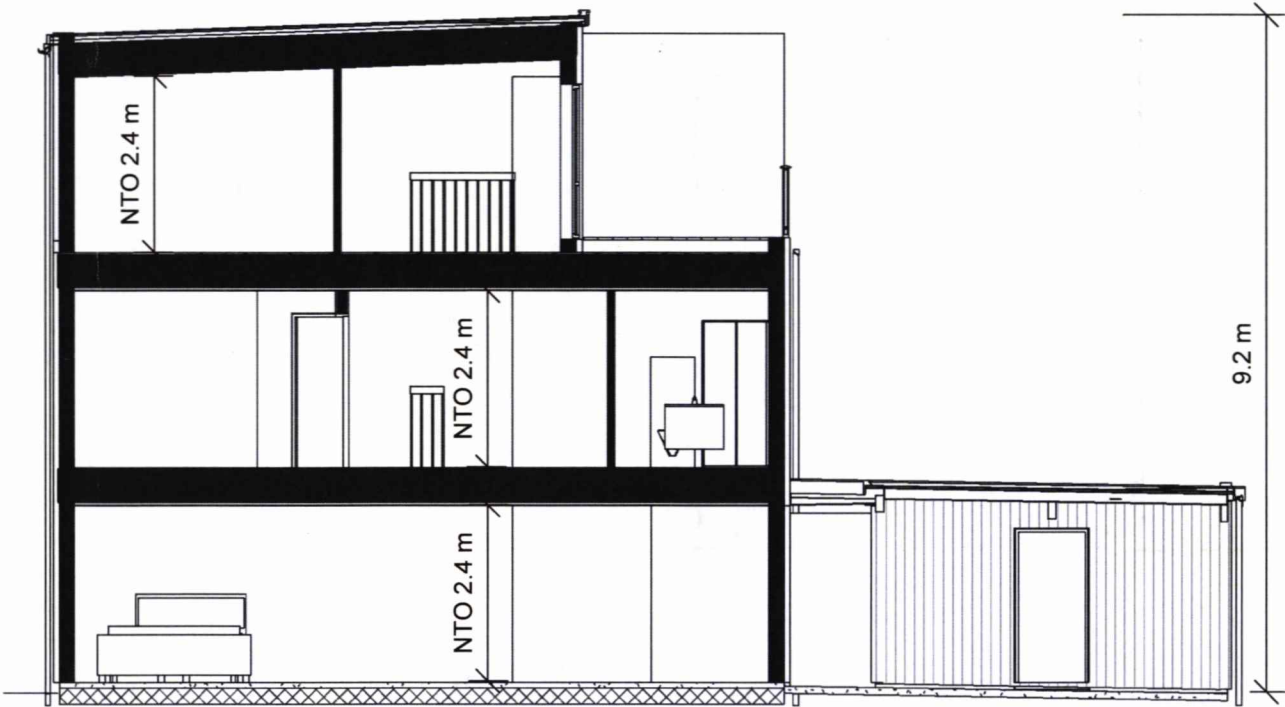
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	

TEGN, INNHOLD:	3. ETASJE	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	4 i rekke Hus 1-4				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160443	TEGN NR:	09.03		



SNITT A-A

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS

Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G.nr/B.nr: 37/464-465

KOMMUNE: Bodø

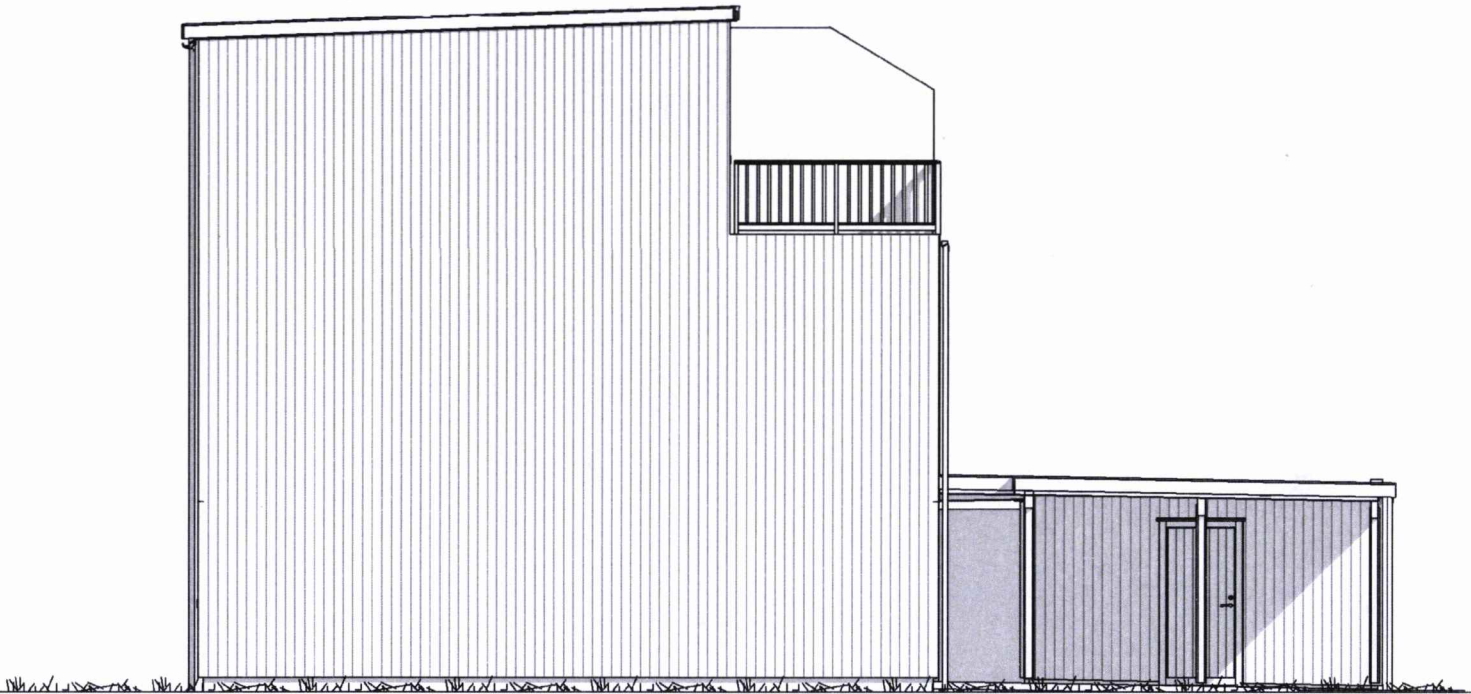
Unikus

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:		TILTAKSART:	MÅL:
SNITT A-A		4 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:			
4 i rekke Hus 1-4			
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:
Voll ark.	12.10.16	RT	20160443
		TEGN NR:	
		09.04	



FASADE 1



FASADE 2

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

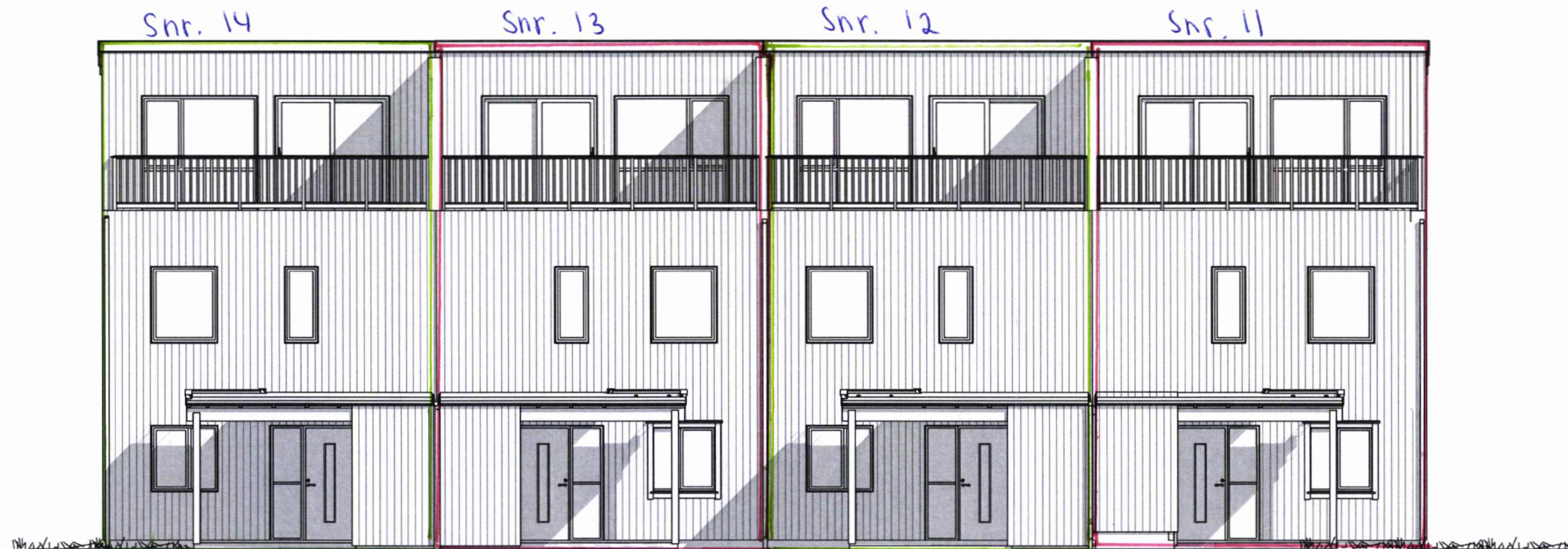
BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G.nr/B.nr: 37/464-465

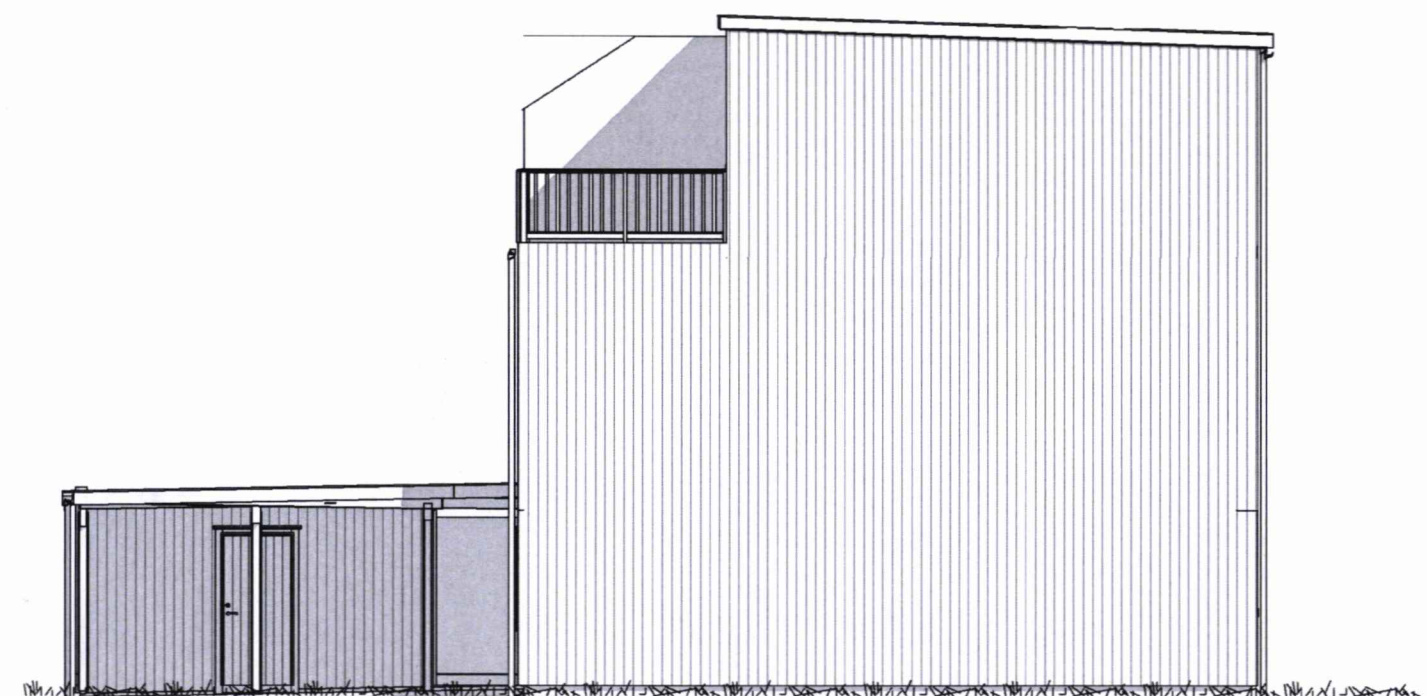
KOMMUNE: Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:		TILTAKSART:	MÅL:
FASADE 1 OG 2		4 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:			
4 i rekke Hus 1-4			
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:
Voll ark.	12.10.16	RT	20160443
		TEGN NR:	
		09.05	



FASADE 3



FASADE 4

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	

TEGN, INNHOLD:	FASADE 3 OG 4	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	4 i rekke Hus 1-4				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160443	TEGN NR:	09.06		

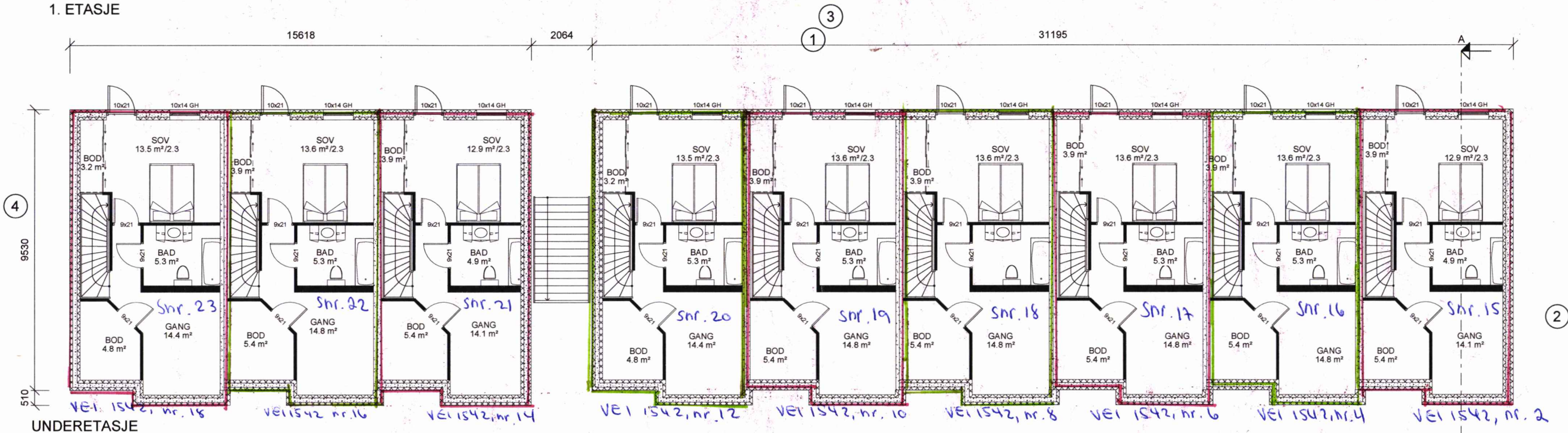
Rekke C

3

48877



1. ETASJE



UNDERETASJE

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
A	04.08.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

1

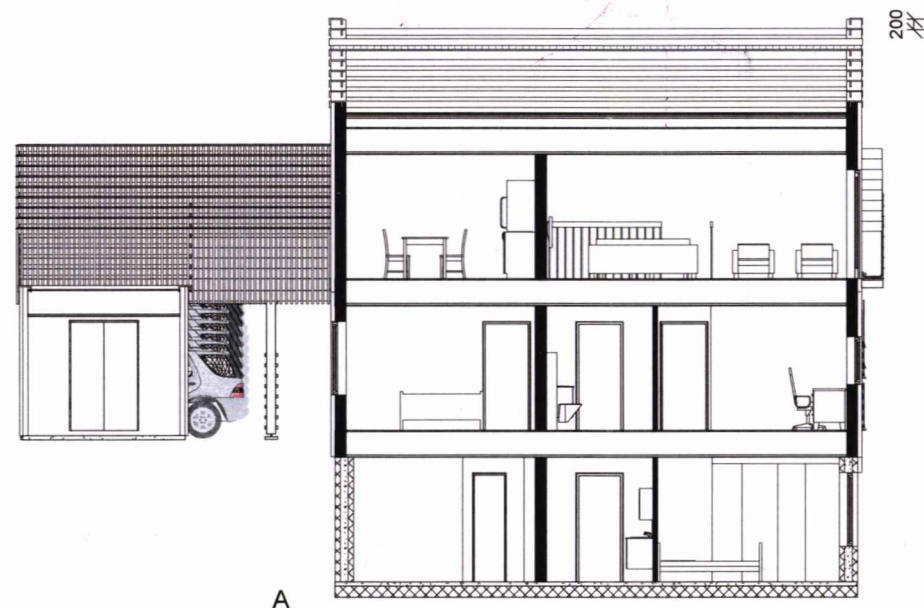
TILTAKSNAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr.	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
Terminaleveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	PLANTEGNINGER	TILTAKSART:	9 I REKKE	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:	Voll 1 Hus 15-23	TEGN.:	RT	PROSJEKT NR.:	20160448
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	04.08.17	TEGN. NR.:	09.01

48877

3



- ANMERKNINGER:**
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
 - Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
 - Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
 - L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
 - NTO = NETTOMÅL
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
 - Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod iht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	04.08.17	Rev. iht rammeseknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

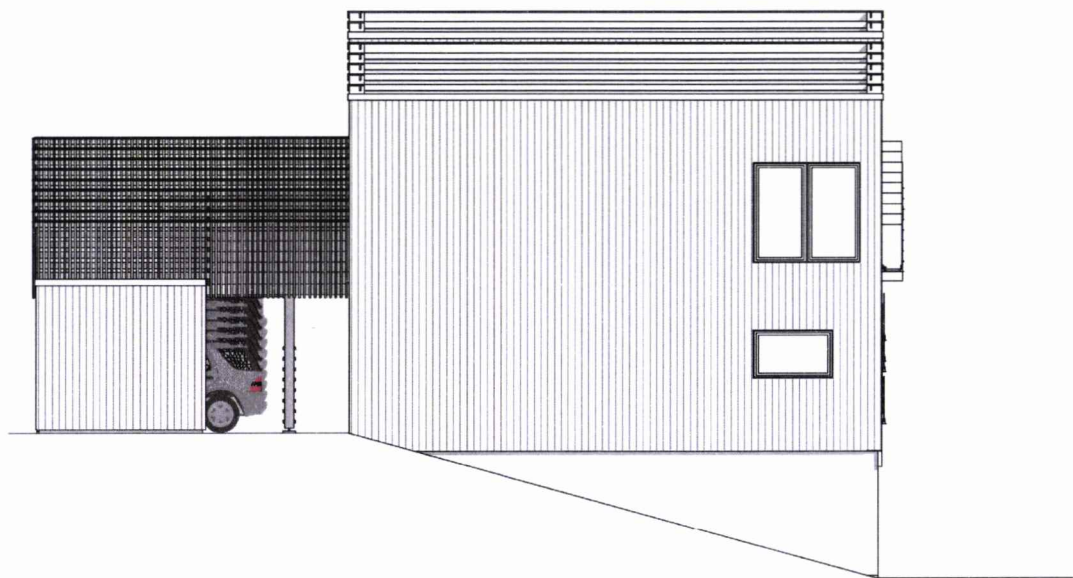
TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
Terminaleveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	TILTAKSBART:	MAL:
PLAN OG SNITT	9 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:		
Voll 1 Hus 15-23		
ARKTEKT:	DATE:	TEGN:
Voll ark.	04.08.17	RT
PROSJEKT NR:	TEGN NR:	
20160448	09.02	



FASADE 1



FASADE 2

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	04.08.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

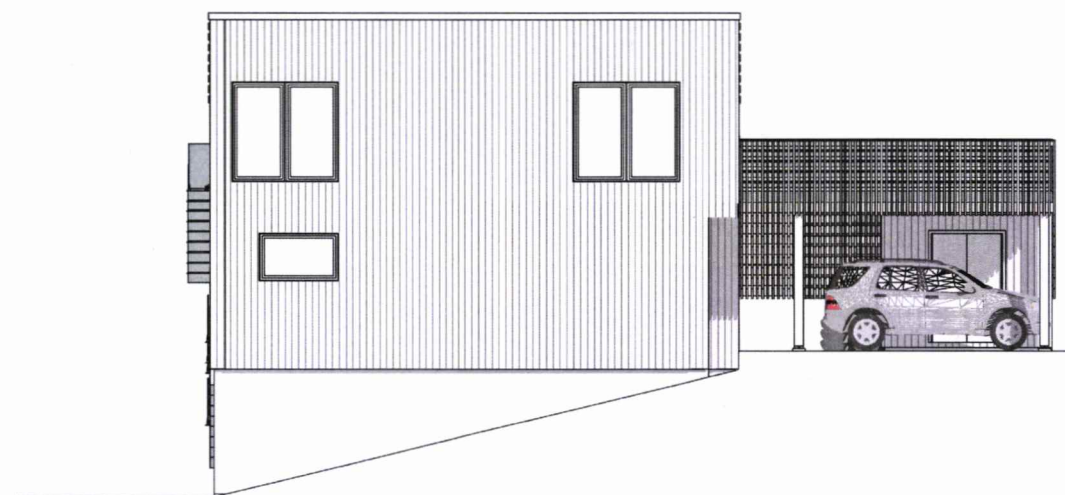
TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	FASADE 1 OG 2	TILTAKSART:	91 REKKE	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:	Voll 1 Hus 15-23				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	04.08.17	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160448	TEGN NR:	09.03		



FASADE 3



FASADE 4

REV	DATE	REVISION	SIGN
A	04.08.17	Rev. iht rammeseknad	RT

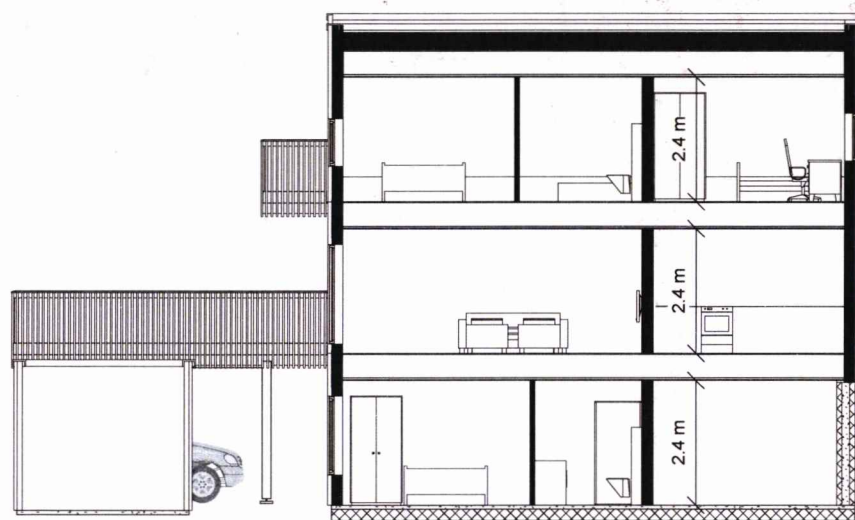
MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD	FASADE 3 OG 4	TILTAKSART	9 I REKKE	MAL	1 : 100
PROSJEKT	Voll 1 Hus 15-23	ARKITEKT	Voll ark.	DATE	04.08.17
TEGN	RT	PROSJEKT NR	20160448	TEGN NR	09.04

Rekke D



Snitt A

Ingen brann eller rømningstiltak beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS: Bodøsjøen B7-3
G nr/B nr: 37/464-465
KOMMUNE: Bodø

UNIKUS
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	PLAN SOKKEL OG SNITT	TILTAKSART:	MÅL:
PROSJEKT:	24 - 32	9 i rekke	1 : 100
ARKITEKT:	Voll Ark.	DATO:	TEGN:
20.03.18	HJA	PROSJEKT NR:	TEGN NR:
		20160454	09.01



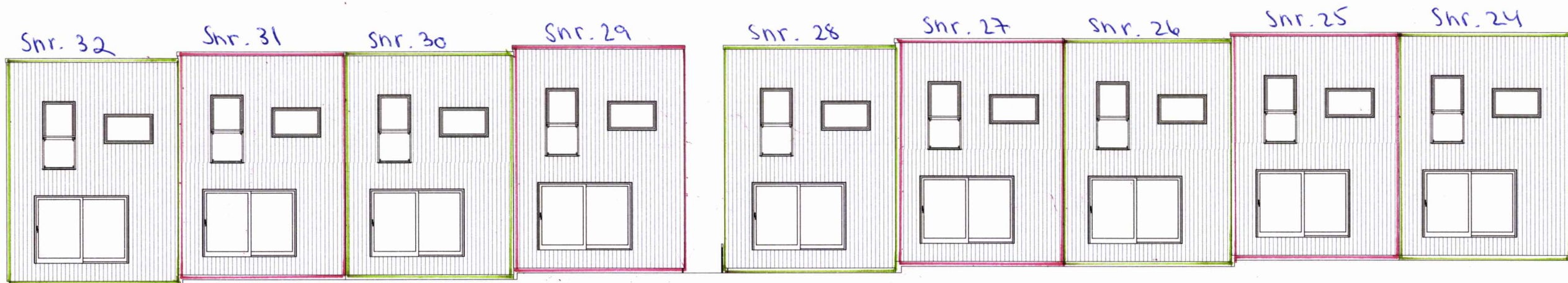
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes

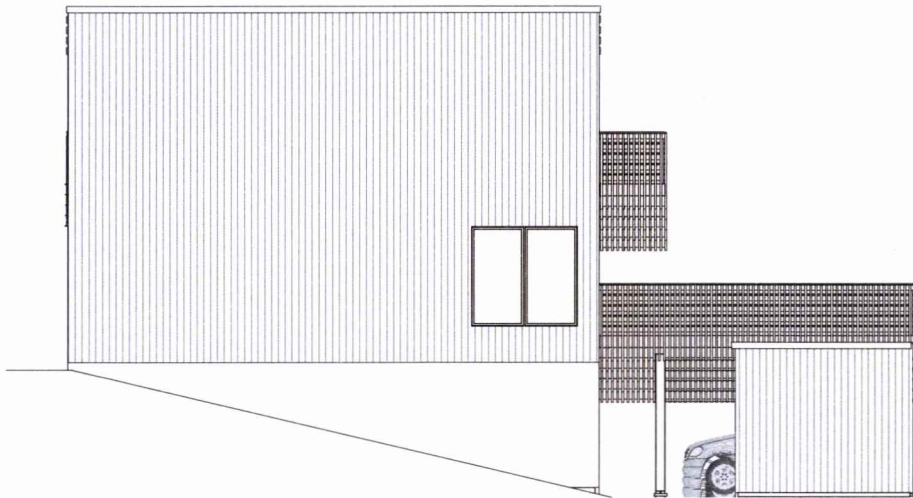
TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS: Bodøsjøen B7-3
G nr/B nr: 37/464-465
KOMMUNE: Bodø

UNIKUS
Postboks 4104
Terminalveien 10
8089 Bode, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD: PLAN 1. ETG og 2. ETG	TILTAKSART: 9 i rekke	MAL: 1 : 100
PROSJEKT: Voll Ark.	DATO: 20.03.18	TEGN: HJA
ARKITEKT: Voll Ark.	PROSJEKT NR: 20160454	TEGN NR: 09.02



FASADE 1



FASADE 2

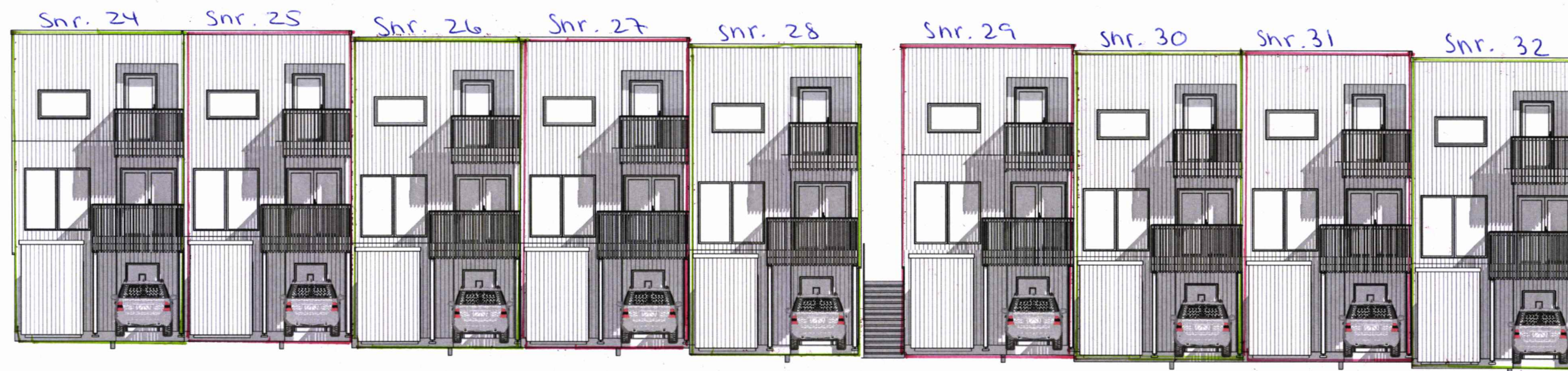
REV.	DATO	REVISJON	SIGN

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes

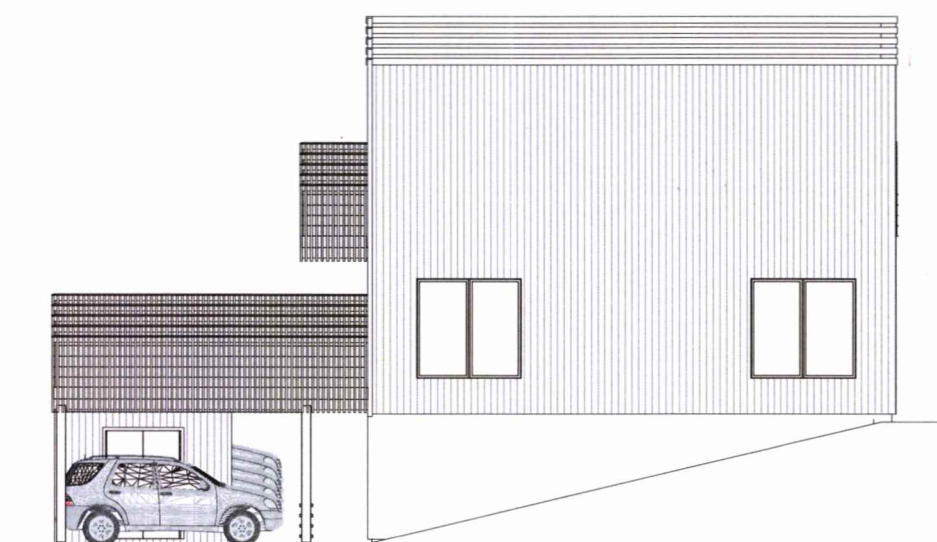
TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B7-3
G.nr/B.nr	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

UNIKUS
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	Fasade 1 og 2	TILTAKSART:	9 i rekke	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:		ARKITEKT:	Voll Ark.	DATO:	20.03.18
		TEGN:	HJA	PROSJEKT NR:	20160454
				TEGN NR:	09.03



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B7-3
G nr/B nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø

UNIKUS Postboks 4104 Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	Fasade 3 og 4	TILTAKSART:	9 i rekke	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:					
ARKITEKT:	Voll Ark.	DATO:	20.03.18	TEGN:	HJA
				PROSJEKT NR:	20160454
				TEGN NR:	09.04

Rekke E

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

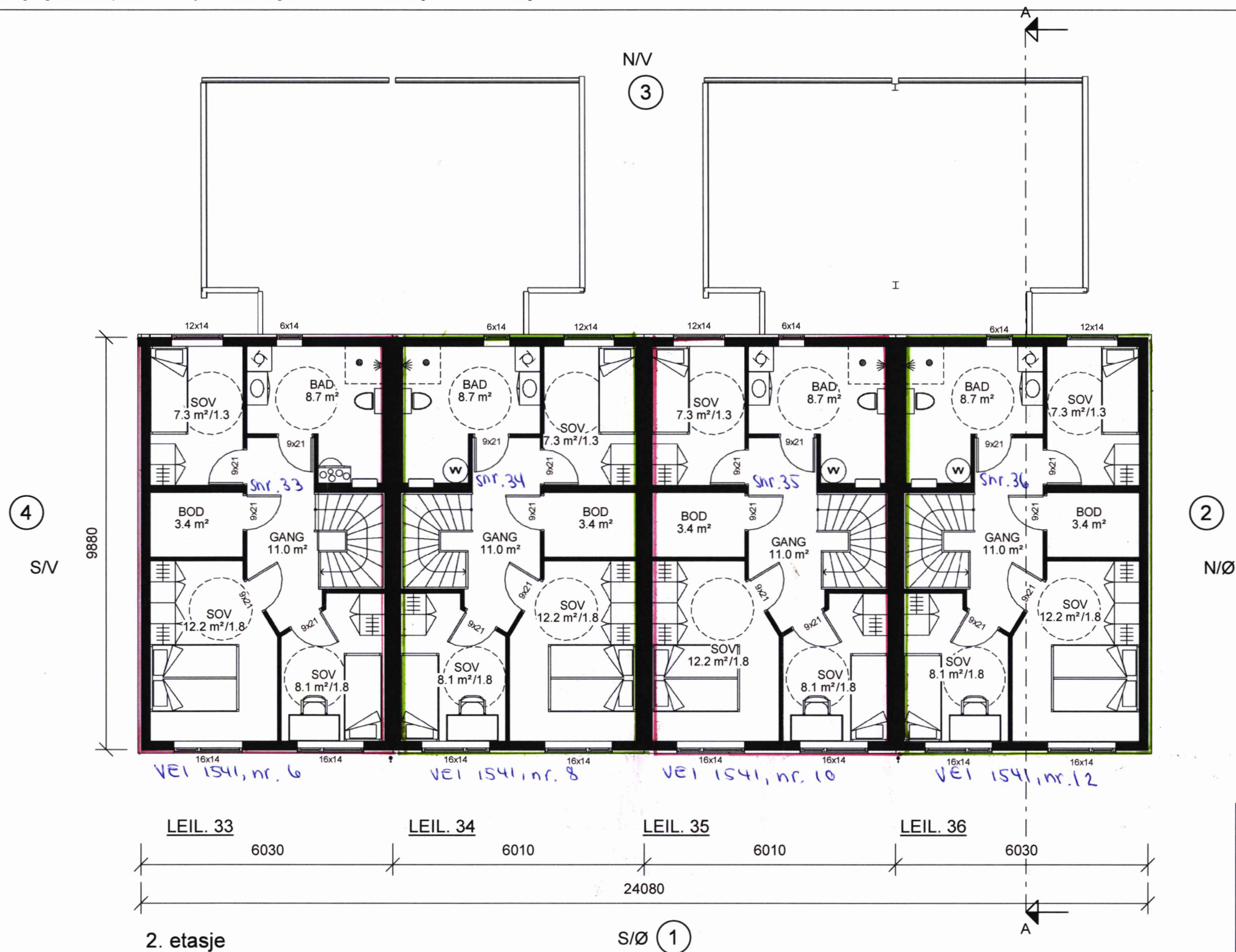
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT
B	23.03.18	20x21 skyvedører flyttet	HJA

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus	Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	1. ETASJE	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160453	TEGN. NR:	09.01		



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse:4 / Brannklasse1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod iht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT
B	23.03.18	20x21 skyvedører flyttet	HJA

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus	Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	2. ETASJE	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160453	TEGN NR:	09.02		



- Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT
B	23.03.18	20x21 skyvedører flyttet	HJA

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G.nr/B.nr:	37/464-465
------------	------------

Kommune: Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:

3. ETASJE

PROSJEKT:

PROSJEKT: **Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36**

ARKITEKT:
Voll ark.

DATO:
12.10.16

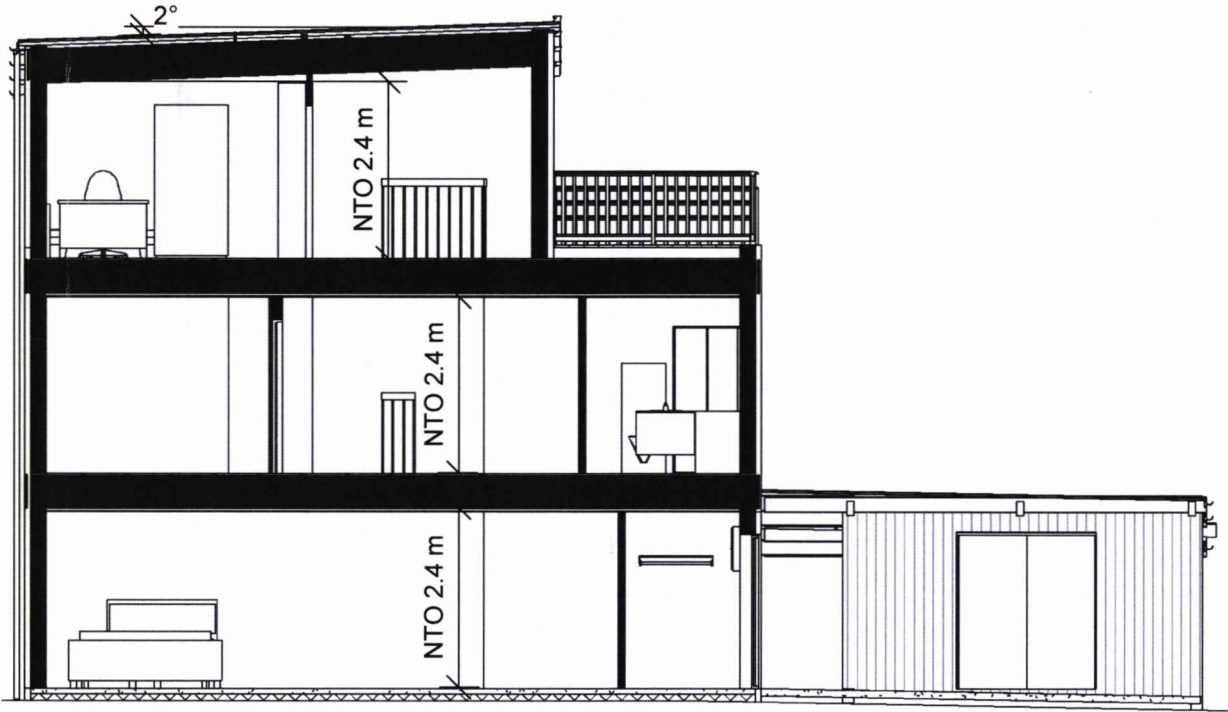
TEGN:	R
-------	---

PROSJEKT NR:
20160453

TEGN.NR:	09
----------	----

TILTAKSART:
4 | REKKE

MAŁ:	1 : 100
------	---------



SNITT A-A

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse:4 / Brannklasse1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS

Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G.nr/B.nr: 37/464-465

KOMMUNE: Bodø

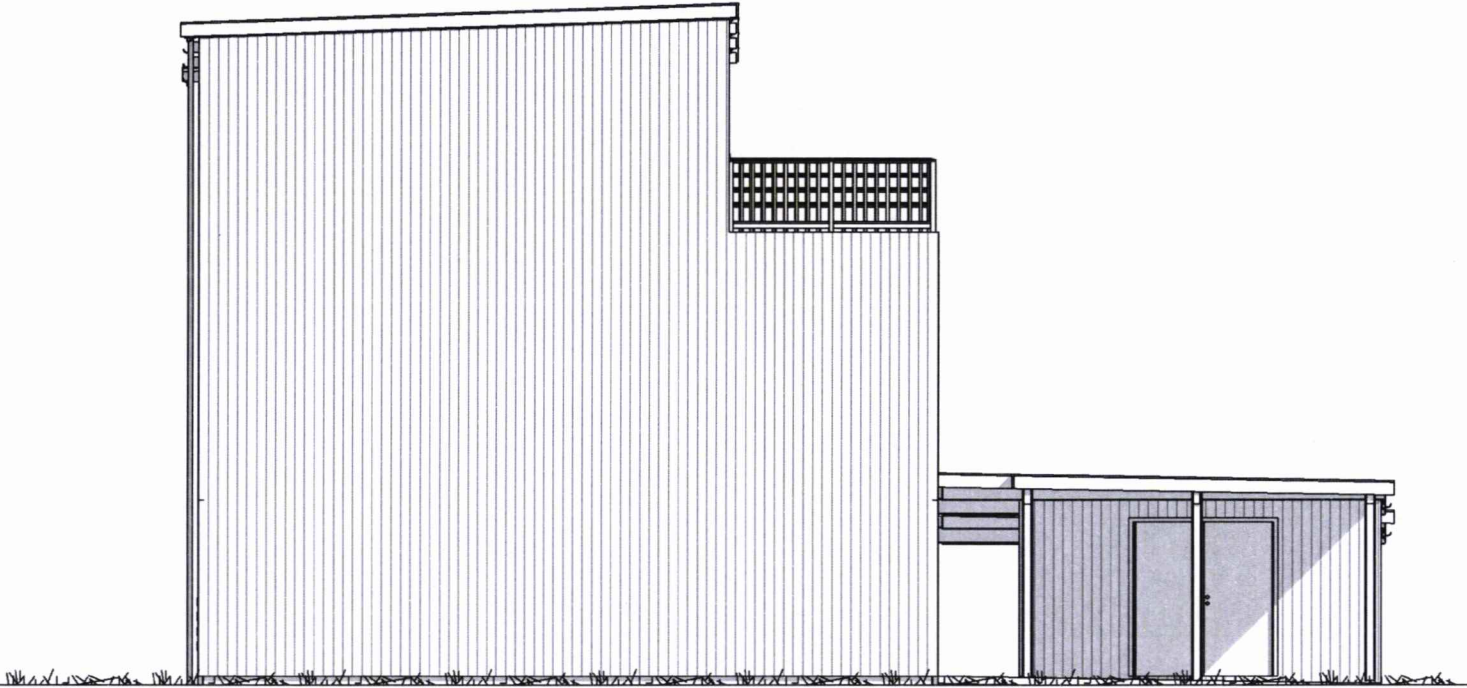
Unikus

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
SNITT A-A	4 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36	
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:
Voll ark.	12.10.16	RT
PROSJEKT NR:	TEGN NR:	
20160453	09.04	



FASADE 1



FASADE 2

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT
B	23.03.18	20x21 skyvedører flyttet	HJA

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G.nr/B.nr: 37/464-465

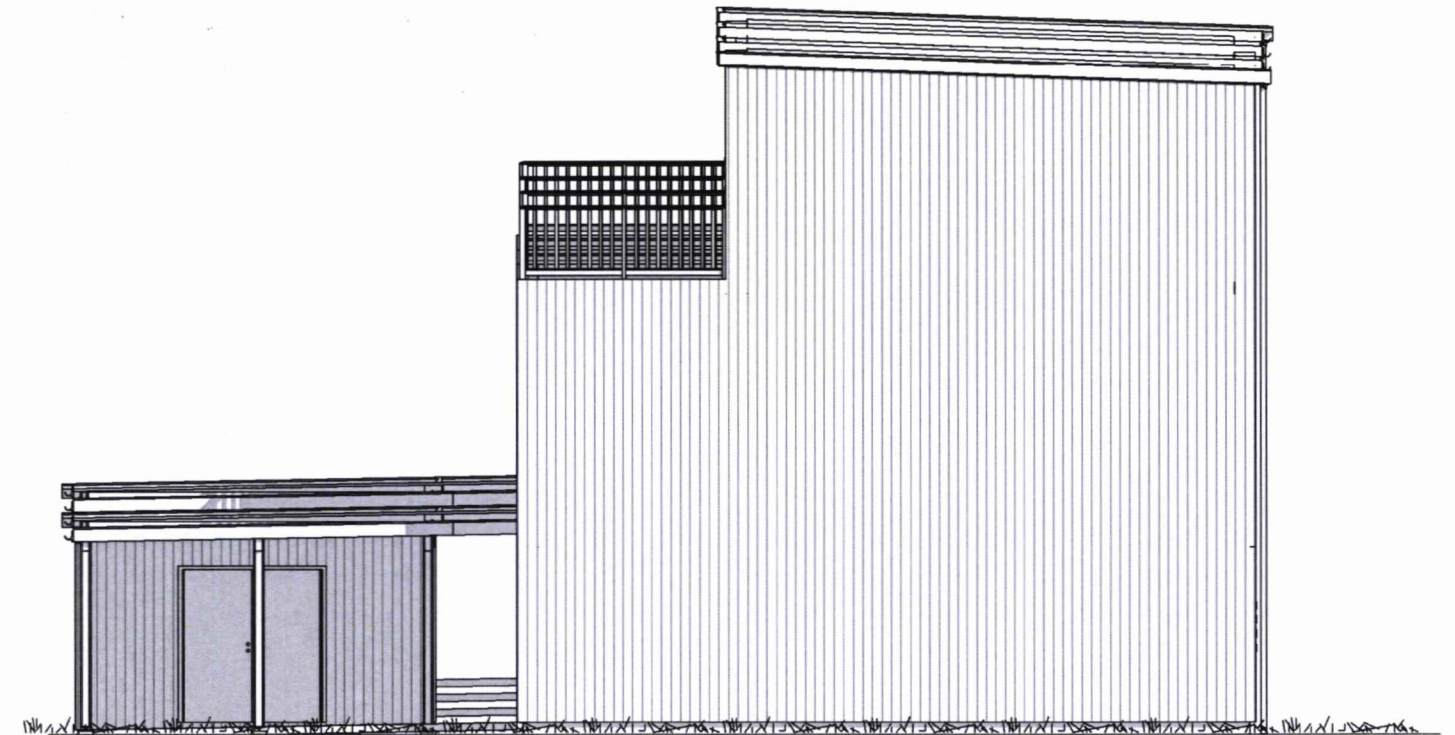
KOMMUNE: Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
FASADE 1 OG 2	4 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36	
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:
Voll ark.	12.10.16	RT
PROSJEKT NR:	TEGN NR:	
20160453	09.05	



FASADE 3



FASADE 4

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT
B	23.03.18	20x21 skyvedører flyttet	HJA

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø
Unikus Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	

TEGN, INNHOLD:	FASADE 3 OG 4	TILTAKSART:	4 I REKKE	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B 7-3 Hus 33-36				
ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16	TEGN:	RT
PROSJEKT NR:	20160453	TEGN NR:	09.06		

Rekke F

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1. etasje

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr: 37/464-465
KOMMUNE: Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8080 Bodø, tlf. 75 55 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: 1. ETASJE
TILTAKSART: 8 I REKKE
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Bodøsjøen B7-3
ARKITEKT: Voll ark.
DATO: 12.10.16
TEGN: RT
PROSJEKT NR: 20180228
TEGN NR: 09.01

37-44



2. etasje

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV	DATE	REVISION	SIGN
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS

Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

G nr/B nr: 37/464-465

KOMMUNE: Bodø

Unikus

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:

2. ETASJE

PROSJEKT: Bodøsjøen B7-3

ARKTEKT: Voll ark.

DATE: 12.10.16

TEGN: RT

PROSJEKT NR: 20180228

TEGN NR: 09.02

TILTAKSART: 8 I REKKE

MÅL: 1 : 100



Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

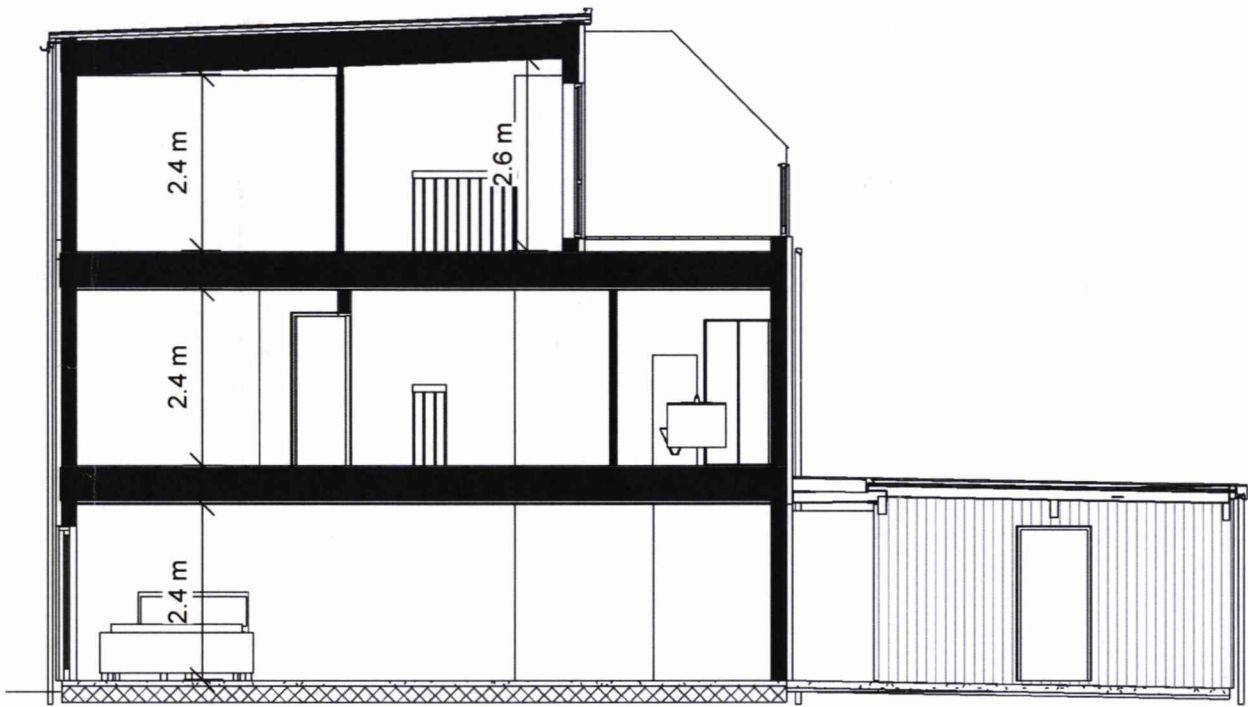
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr.	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	3. ETASJE	TILTAKSART:	8 I REKKE	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B7-3	ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16
TEGN:	RT	PROSJEKT NR:	20180228	TEGN NR:	09.03



SNITT A-A

Ingen brann eller rømningstiltak er beskrevet

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse:4 / Brannklasse1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS

Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER: Bodøsjøen Eiendom AS

BYGGEPLASS: Bodøsjøen B 7-3

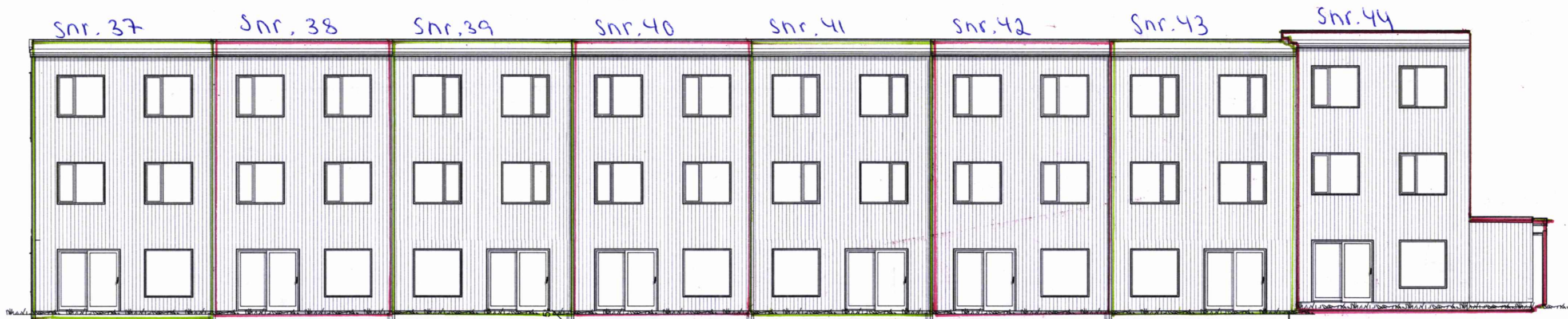
G.nr/B.nr: 37/464-465

KOMMUNE: Bodø

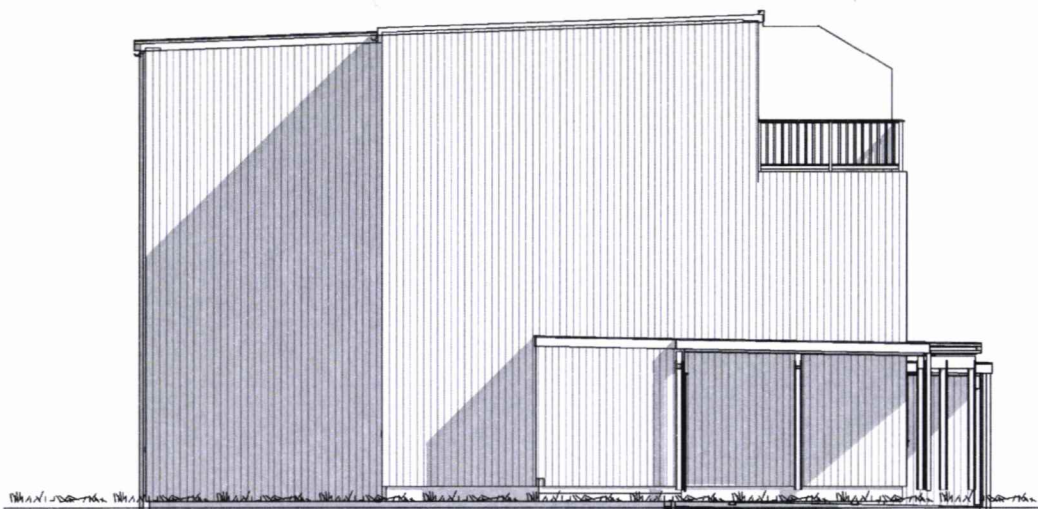
Unikus

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD:		TILTAKSART:	MÅL:
SNITT A-A		8 I REKKE	1 : 100
PROSJEKT:			
Bodøsjøen B7-3			
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR: TEGN NR:
Voll ark.	12.10.16	RT	20180228 09.04



FASADE 1



FASADE 2

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

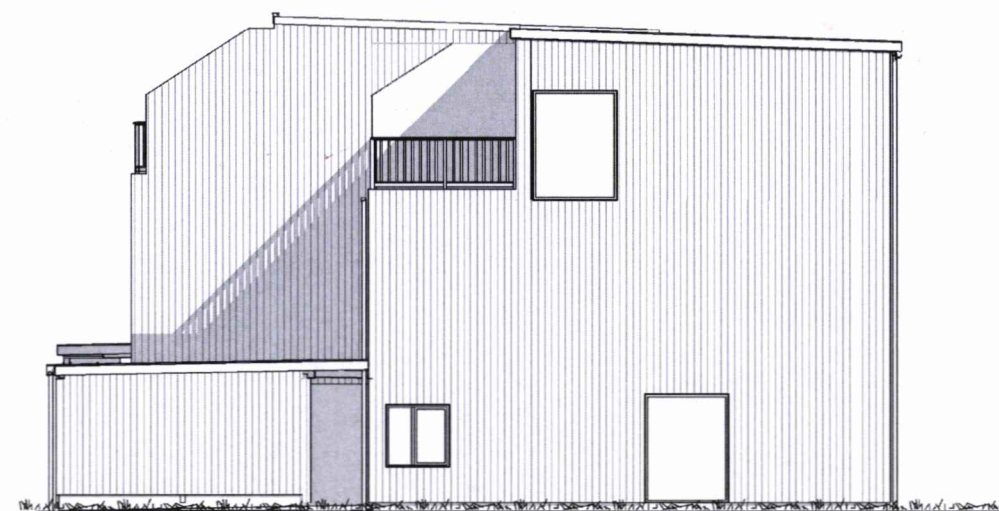
TILTAKSHAVER	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS	Bodøsjøen B 7-3
G.nr/B.nr.	37/464-465
KOMMUNE	Bodø

Unikus
Postboks 4104
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	FASADE 1 OG 2	TILTAKSART:	8 I REKKE	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B7-3	ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16
TEGN:	RT	PROSJEKT NR.	20180228	TEGN NR.	09.05



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	12.07.17	Rev. iht rammesøknad	RT

MESTERHUS
Byggmester E. Skipnes AS

TILTAKSHAVER:	Bodøsjøen Eiendom AS
BYGGEPLASS:	Bodøsjøen B 7-3
G nr/B nr:	37/464-465
KOMMUNE:	Bodø

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

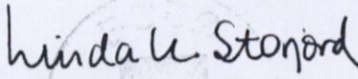
TEGN. INNHOLD:	FASADE 3 OG 4	TILTAKSART:	8 I REKKE	MAL:	1 : 100
PROSJEKT:	Bodøsjøen B7-3	ARKITEKT:	Voll ark.	DATO:	12.10.16
TEGN:	RT	PROSJEKT NR:	20180228	TEGN NR:	09.06

BODØ KOMMUNE**Bestemmelser til reguleringsplan for Felt A1 i Bodøsjøen**

Dato for siste behandling i planutvalget: 24.11.2009

Vedtatt av bystyret i møte den: 10.12.2009

Under K. sak PS 09/188


Linda K. Storjord
formannskapssekretær

§1 Plankrav

I forbindelse med rammesøknad for ny bebyggelse, skal det legges fram situasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, byggegrenser, bilparkering, sykkelparkering og vegetasjonsarealer på eiendommen.

§2 Byggeområde/allmennyttig formål

Formålet er avsatt til forsamlingslokale/kirkebygg.

a. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), Totalt bebygd areal (BYA) og/eller Totalt bruksareal (BRA). Beregning av % BYA, BYA og BRA skal foretas i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459/2007, samt TEK (Teknisk forskrift) og NS 3940 (Norsk standard). Areal for parkering på bakkeplan skal regnes med i bebygd areal.

BYA for felt A1 settes til 85 %, BYA settes til 600 m² og BRA settes til 1000 m².

b. Byggehøyder

Gesimshøyde settes til 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. 40 % av bygningen gis en gesimshøyde på 12 meter. Øvre mønehøyde settes til 15 meter. Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som ventilasjonsanlegg og tårn.

c. Parkeringskrav

Minstekrav til bilparkering er satt til 0,2 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

Minstekravet til sykkelparkering er satt til 0,2 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

d. Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Det opprettholdes trevegetasjon på tomtens øst og nordside, mot Garnveien og atkomstveien inn i Felt B7.

§3 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse gis for ny bebyggelse, skal det foreligge situasjonsplan som er godkjent i forbindelse med behandlingen av rammesøknad.

Bodø den 01.04.09, sist revidert den 10.12.09.

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Rekkehus

 Sjektveien 14, 8070 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 37, bnr. 464, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21395-1053

Referansenummer: JX1505

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot stein/grusfylling. Bindingsverk av trekonstruksjoner, kledd med stående kledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med sarnafil eller lignende.

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.

Oppvarming: Vannbåren varme i 1.etg, varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

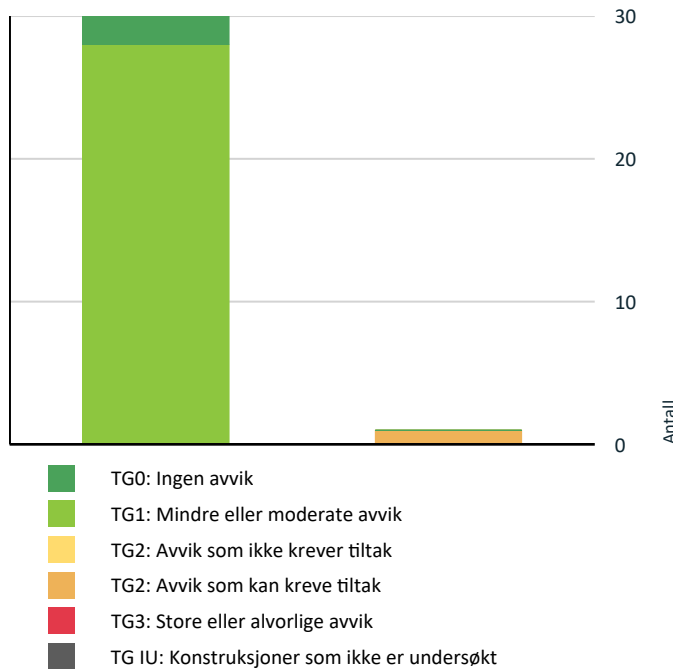
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

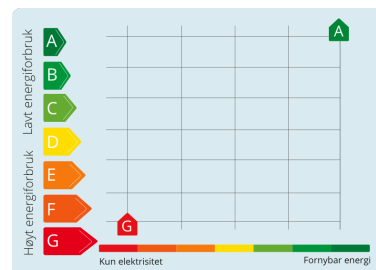
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.
Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak med sperrekonstruksjoner av tre.
Underside av tak er kledd igjen og lar seg følgelig ikke kontrolleres.

Visuelt vurdert fra underside uten at det ble påvist tegn til feil/mangler.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Tilstandsrapport

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Heve/skyvedør på 3.etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppført med imp.dekke og malt rekkverk av tre.
Sarnafil under dekke balkong 3.etg bør holdes under oppsyn da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasje i tettesjiktet over boligrom.

Litt utvendig rust på spiker festet i spiler 1.etg balkong, bør holdes under oppsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i nedkant av ene spile på balkong 3.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut skadet treverk, holde øvrige spiler under oppsyn da det kan oppstå tilfeller i andre spiler. Øvrig vedlikehold med vask og maling anbefales.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk utført ved luke med stoppekran. Ikke påvist tegn til forhøyde fuktverdier.

Hulltaking gir et innblikk i det området hulltaking er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll. Område under trapp bak dusj var ikke tilgjengelig for hulltaking på befaring.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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 foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i kontor/soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

1. 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 boligen som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Tilstandsrapport

🔧 TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plasser på bad 2.etg i garderobeskap.

🔧 TG 1 Vannbåren varme

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

🔧 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.

2018

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

Anlegget er som fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (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.

Slukkeutstyr og alarm 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018, boligen ligger over terreng.

Tilstandsrapport

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen ligger over frostfri støpt betongplate.

TG 0 Terrengforhold

Hovedsakelig flatt terreng rundt bygget, ikke påvist fall mot grunnmur eller forhold som gjør at vann vil ansamles på ugunstig sted.

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

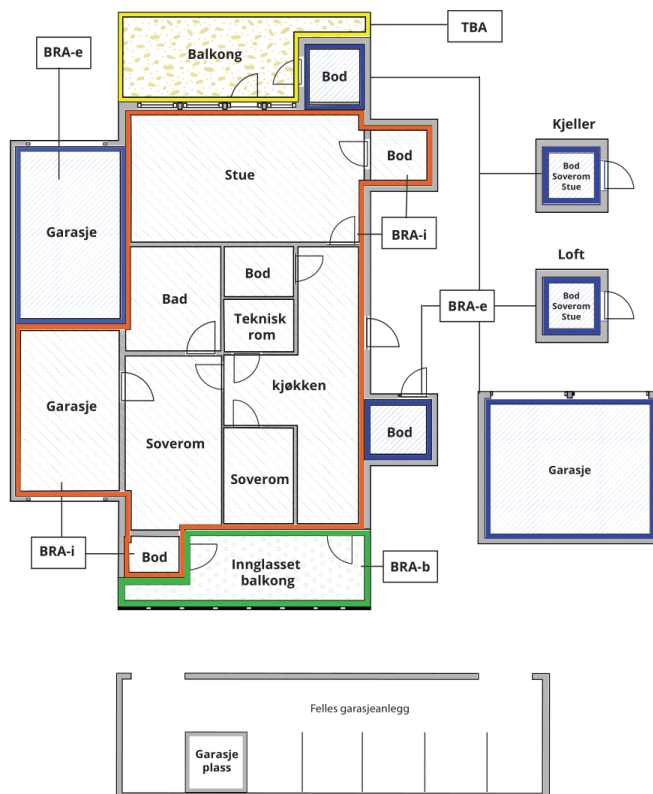
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	15
2. Etasje	53			53	
3. Etasje	38			38	17
SUM	144	5			32
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bod, Bod 2, Bad	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Walk-in closet		
3. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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)
Rekkehus	144	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	464		7	8936 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sjektveien 14

Hjemmelshaver

Emilsen Aleksander Stensaker, Emilsen Maiken
Stensaker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN TIL FELT B7 I KOMMUNEDELPLAN FOR BODØSJØEN

Planen er datert:	30.11.2005
Dato for siste revisjon av plankart:	29.08.2006
Bestemmelser er datert:	07.12.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	29.08.2006
Dato for planutvalgets vedtak:	29.08.2006
Dato for revisjon bestemmelser ihh til planutvalgets vedtak:	29.08.2006
Dato for planutvalgets vedtak, 2. gangs behandling	12.12.2006

Følgende forslag til bestemmelser er gitt til felt B7 i kommunedelplan for Bodøsjøen i medhold av Plan- og bygningsloven § 20-4.

Bestemmelser hjemlet direkte i PBL § 20-4. I kursiv: retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Krav til veg- og landskapsplan ved søknad om byggetillatelse:

a.

Landskapsplan skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller 1:500 og skal i nødvendig grad vise utfyllende funksjoner som bl. a.:

- områder for atkomst og parkering,
- områder for lek og utendørs opphold,
- områder for bl.a. avfallshåndtering, poststativ og snølagring
- eventuelle areal for støyskjermingstiltak,
- atkomst og trafikksikkerhet fra byggefelt til grendelekeplassen P4 skal beskrives

Videre skal planen vise:

- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensing av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier

1.2 Lekeplasser, uteoppholdsareal

Alle boligeiendommer skal ha godt tilgjengelige utearealer egnet for lek og opphold på egen tomt, og /eller fellesareal for flere eiendommer. For dimensjonering og

7229-BEST2

utforming av uteareal og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

Retningslinjer for beregning av uteareal til lekeplass og utforming av uteområder:

Ubebygget del av tomt som ikke berøres av biltrafikk eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan medregnes i areal for lek (lek mellom husene). Uteområder skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformingen er definert og beskrevet i statlig rundskriv 715/99, "Tilgjengelighet for alle".

1.3 Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Avvik fra bebyggelsesplan innafor arealrammer i etterfølgende bestemmelser kan tillates etter faglig begrunnelse fra utbygger.

Bebyggelsen i de enkelte felt, avskjerminger, gjerder etc., skal ha en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

Arker, takoppbygg og nedskjæringer i taket må ikke dominere takflaten. Arker og takoppbygg skal trekkes tilbake fra fasadelivet.

1.4 Flystøy

Felt B7 ligger i støysone II.

Støyvurdering og forslag til tiltak vedlegges søknader om byggetillatelse bare for spesielt støyømfintlige tiltak.

1.5 Byggelinjer, plassering av bygninger

Ny bebyggelse skal ikke overskride viste byggelinjer og ikke komme i konflikt med siktlinjer etter veinormalene. Ingen bygninger skal stå nærmere veikant enn 4 meter. Unntak kan gjøres for garasjer og balkonger. For områder langs Bodøsjøveien skal bebyggelse ikke plasseres nærmere midtlinje vei enn 12,5 meter.

Bygninger plasseres primært som vist i aktuelle byggeområder. Mindre justeringer kan gjøres ved byggemelding der detaljering av boligplaner gjør dette naturlig.

Balkonger kan krages inntil 2 m utover byggelinje der det ikke sjenerer naboeiendom eller kommer i konflikt med siktlinjer for trafikk.

1.6 Vegtrafikkstøy

For området skal støysituasjonen ved søknad om byggetillatelse dokumenteres med beregninger og tiltak foreslås, dersom grenseverdiene i Miljøverndept. retningslinjer T-8/79 eller byggeforskriften overskrides.

§ 2. Bygeområder felt B7: Delfelt B7-1 – B7-8.

a. Boliger

Bygeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Under gavler mot nord i boliger i felt B7-2 kan tillates parkering på bakkeplan som vist.

b. Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA).

Beregning av BYA skal beregnes ihht. Miljøverndepartementets veileder T-1205, samt TEK §3-11 og NS3940. Kjellere for parkering oa. teller ikke med i bebygd areal selv om de anlegges utenfor byggeliv på overliggende plan.

BYA kan variere innen de enkelte delfelt, men skal for områdene B7-1 til B7-7 samlet ikke overstige 35%.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet, fordelt på privat og felles uteareal på bakkeplan og på balkonger eller terrasser. Dette dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for de enkelte felt. For felt planlagt som ungdomsboliger skal MUA være minimum 10 m² pr. boenhet.

c. Byggehøyder

Bebyggelsens maksimale gesims- eller mønehøyde framgår under.

Byggehøydene er angitt som maksimal gesims- eller mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng iht. Norsk Standard.

Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som heishus, ventilasjonsoppbygg, rekkverk på takterrasser oa.

d. Parkeringskrav

Parkeringskrav for de enkelte felt er minimum 1,2 plasser pr. vanlig bolig, forutsatt samordnet parkeringstilbud. For omsorgsboliger, eldreboliger og ungdomsboliger anlegges minimum 0,7 plasser pr. bolig. I delfelt B7-1 er forutsatt oppført ungdomsboliger.

	Maks. Byggehøyde	Andel parkering over terreng:
Delfelt B7-1:	12 m / 50% 15m ¹⁾	15 % ²⁾
Delfelt B7-2:	12 m	100 %
Delfelt B7-3:	12 m / 50% 15m ¹⁾	20 %
Delfelt B7-4:	15 m	20 %
Delfelt B7-5:	9 m	100 % ³⁾
Delfelt B7-6:	9 m	100 % ³⁾
Delfelt B7-7:	9 m	100 % ³⁾

¹⁾: Angitt % av bygningsmassen målt etter grunnflate kan gå opp i inntil 15 meter.

²⁾: Øvrig parkering kan legges under bygningsmassen på plan 1.

³⁾: Minimum 1 plass pr. bolig skal være overdekket..

§ 3. Allmennyttig formål A og kombinasjon bolig/allmennyttig formål B/A.

Allmennyttig formål A1 er avsatt til kirkebygg /kirkelig forsamlingslokale med tilhørende parkering.

Grad av utnyttning BYA settes til 25%, gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 11 meter.

§ 4 Offentlige trafikkområder.

Innenfor offentlige trafikkområder er det satt av plass til

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Fortau
- Nødvendig skrånings-/grøfteareal

§ 5 Offentlig friområde.

Offentlige parksoner er vist på plan.

§ 6 Fellesområder.

Viste fellesområder for parkering og gangareal er felles for boligene i feltet de er lagt til.
Viste fellesområder for lek fordeles slik:

- FL1 er felles for B7-1, B7-2, B7-4, B7-5 og B7-6
- FL2 er felles for B7-3, B7-4, B7-6 og B7-7
- FL3 er felles for B7-2 og B7-3

§ 7. Rekkefølgebestemmelser.

Før byggetillatelse for boliger i angitte delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

For felt B7-2: Fortau langs nordsiden av Bodøsjøveien, til krysset med Garnveien
For felt B7-3: Fortau langs nordsiden av Garnveien, fra krysset med Bodøsjøveien og til Åttringen.

Før brukstillatelse for boliger i angitte delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

For felt B7-4: Felles lekeområder FL1 og FL2 ferdigstilles.

Før brukstillatelse for boliger i siste delfelt kan gis, må følgende tiltak være gjennomført:

Friområdet P4 ferdigstilles.
Fotgjengerundergang ved B7-1 ferdigstilles.

Rundkjøring i krysset Bodøsjøveien/Garnveien/Dreggveien ferdigstilles.

§ 8 Opplysning om kulturminner.

Alle fornminner er automatisk fredet i h.h.t. Lov om kulturminner § 3, 1. ledd: "Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

I kulturminnelovens § 8 kreves det at tiltak som kan virke inn på kulturminner skal meldes fra til rette myndighet, dvs. Nordland fylkeskommune - kultur og miljøavdelingen. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Samisk kulturminneråd er forvaltningsmyndighet.

Sjektveien 14

Nabolaget Alsgård - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶 Blokkan	2 min 🚶
Linje 2, 2 N	0.2 km
✈ Bodø lufthavn	9 min 🚗
🚆 Bodø stasjon	9 min 🚗
Linje F7, R75	4.3 km

Skoler

Bodøsjøen skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
294 elever, 20 klasser	0.9 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	17 min 🚶
22 elever, 9 klasser	1.5 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
383 elever, 22 klasser	1.5 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
269 elever, 24 klasser	1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min 🚗
Bodø videregående skole	9 min 🚗
1316 elever, 73 klasser	4.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Jektefartsmuseet Bodøsjøen	13 min 🚶
------------------------------	----------

«Stille og rolig område, flott for barna , kjempebra barne- og ungdomskole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

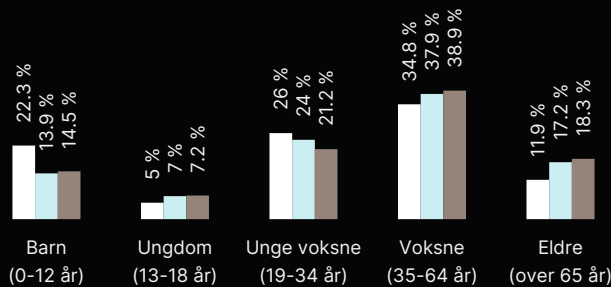


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alsgård	1 226	563
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Notveien naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
83 barn	0.4 km
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
70 barn	0.4 km
Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶
82 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bodøsjøen	3 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Alstad	8 min 🚶
PostNord	0.7 km



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	146/6388	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	12.06.2018 19.06.2018	2018/5423	Tinglyst 07.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EMILSEN ALEKSANDER S F010687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SJEKTVEIEN 14 8070 8070 BODØ	Bosatt (B)
EMILSEN MAIKEN STENSAKER F271189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SJEKTVEIEN 14 8070 8070 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjektveien 14	H0101	37/464/0/7	146	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sjektveien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8070 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	611 Alsgård 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300620747		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	23.02.2022

1: Bygning 300620747: Rekkehus (131), Ferdigattest 23.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	168
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	168
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	65
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.05.2017	09.05.2017
Igangsettingstillatelse	04.07.2017	11.07.2017
Midlertidig brukstillatelse	13.07.2018	16.07.2018
Endre bygningsdata	17.08.2021	17.08.2021
Ferdigattest	23.02.2022	28.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjektveien 14	H0101	37/464/0/7	146	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	37	0	37	43	0	43
H02	0	52	0	52	60	0	60
H01	1	57	0	57	65	0	65

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/464

Bruksnavn		Beregnet areal	8936.4
Etablert dato	31.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7461812.13	476220.17		Ja	8936.4	



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/464/0/7
Adresse: Sjektveien 14
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2025

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.

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR BODØSJØEN B7-3 og A1, GNR, BNR 37/463, 37/464, 37/465, 37/324, 37/160 og 37/453 med tilstøtende tomter.

17.02.2016 – Rev. 03.03.2016 – Rev. 12.05.2016 – Rev. 16.06.2016 (vedtak i bystyret sak 16/97)

Siste behandling i PNM komiteen dato: 01.06.2016

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 16.06.2016

Under K. Sak nummer: PS 16/97

formannskapssekretær



PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Reguleringsplanens skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 09.11.2015 i målestokk 1:1000. Planen vil erstatte deler av gjeldende bebyggelsesplan, plan nr. 1229, vedtatt den 12.12.2006.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1 – B4)
- Felles uteoppholdsreal (f_U1 og f_U2)
- Felles renovasjonsanlegg (f_R)
- Offentlig energianlegg (o_E)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles veg (f_V1, f_V2, f_V3)
- Offentlig kjørevei (o_KV)
- Parkering (f_P1, f_P2)
- Offentlig fortau (o_F1 – o_F4)

- Annen veigrunn – tekniske anlegg; offentlig (o_AV1 – o_AV5)

Hensynssoner jfr pbl § 12-6

- Sikringssone friskt (H140_1 – H140_7)
- Faresone for trafo (H370)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til ytterligere detaljering

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging og viser planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer, lek og parkering.

2.2 Flystøy

Planområdet har høyt støynivå fra flytrafikk. Støyvurdering og forslag til tiltak for støyskjerming vedlegges søknad om byggetillatelse for spesielt støyømfintlige tiltak.

2.3 Flysikkerhet

Før oppføring av bygninger som kan komme i strid med temakart hinderflater og andre sikkerhetskrav ved flyplassen, skal Forsvarets flyplassdrift i Bodø forelegges saken. Dette gjelder også avklaring av bruk av fasadematerialer.

Bruk av byggekraner i sentrum og i byutviklingsområdet øst og nord for flyplassen krever særskilt godkjenning av Forsvarets flyplassdrift i Bodø.

2.4 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn, og dekkes innenfor områder for boligbebyggelse og felles parkeringsarealer.

2.5 Lekeareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles, jfr. §4 i KPA.

2.6 Estetikk

Det stilles krav til dokumentasjon som viser at gode visuelle kvaliteter er ivaretatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de valgte løsningene.

Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminner, miljø og naturmangfold.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen, avskjerminger, gjerder etc., skal ha en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

2.7 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift (TEK).

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

3.1 Boligbebyggelse (B1 - B5)

- a. Anvendelse:
Områdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg.
- b. Grad av utnytting:
Samlet bebyggelse må ikke overstige 4 000 m² – BYA (bebygd areal). Utnyttelsesgrad i henhold til KPA § 5.2.2.
Maks % BYA for felt B1 = 60%
Maks % BYA for felt B2 = 60%
Maks % BYA for felt B3 = 60%
Maks % BYA for felt B4 = 55%
- c. Plassering av bygninger:
Ny bebyggelse plasseres i grupper innenfor viste byggegrenser.
For felt B2 og B3 skal bebyggelse grupperes slik at det sikres gangforbindelse mellom utearealene f_U1 og f_U2.
- d. Byggehøyder:
Gesimshøyde får ikke overstige 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimal gesimshøyde for hver bygningsgruppe er angitt med kote.
Maksimal gesimshøyde tillates overskredet med inntil 1,5 meter for mindre bygningsdeler, som ventilasjonsanlegg, skorstein, o.l.
- e. Uteoppholds-/lekeareal:
Hver boenhet skal ha privat uteoppholds- og lekeareal i henhold til gjeldende krav.
- f. Gjesteparkering:
Mellom boenheter skal det etableres biloppstillingsplasser for gjester, unntatt der disse er sikret med adskilt felles parkeringsareal.

3.2 Felles utearealer (f_U1, f_U2)

Innenfor områdene skal det etableres felles lekeplasser med samlet størrelse i henhold til gjeldende krav.

3.3 Felles renovasjonsanlegg (f_R)

Området skal nyttes til avfallsanlegg for planområdet. Avfallsanlegg skal utformes som nedgravd løsning, der innkastdel plasseres over terreng. Anlegget kan oppføres utenfor vist byggegrense så lenge deler over terreng ligger utenfor frisiktsoner.

3.4 Felles vei (f_V1, f_V2, f_V3)

Felles veier er felles for tilliggende boliger. Bredde 4 meter. I forlengelsen av f_V2, ved trappeatkomst til fortau i Garnveien, etableres det fotgjengerovergang over Garnveien.

3.5 Offentlig kjørevei (o_KV)

Område avsatt til offentlig kjørevei. Totalbredde 5,5 meter. Krysset Garnveien/Åttringen justeres for bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet. Krysset utformes med hjørneavrunding med radius 6 meter.

3.6 Parkering (f_P1, f_P2)

Felles parkering for felt B2 og B3.

- 3.7 Offentlig fortau (o_F)**
Område avsatt til offentlig fortau. Bredde 2,5m.
- 3.8 Annen veigrunn – tekniske anlegg; offentlig (o_AV)**
Området kan nyttes til snølagring. Bredde 1,5m.
- 3.9 Offentlig energianlegg (o_E)**
Området er avsatt til offentlig energianlegg.

§ 4. HENSYNSSONER

- 4.1 Sikringssone Frisikt (H140)**
Områder merket med H140 er sikringssone frisikt. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's plan. Arealene må ikke gis en bruk som hindrer fri sikt. Det tillates ikke biloppstilling innenfor frisiktsonene.
- 4.2 Faresone Høyspent (H370)**
Rundt området avsatt til offentlig energianlegg er det en faresone på 5 meter. Sonen er merket med H370 (el-kraft) og er faresone for trafo. Innenfor sonen stilles det krav til eventuelle byggverk og det kan ikke bygges rom for varig opphold. Det er ikke tillatt med lekeareal innenfor sonen, og grensen av faresone bør markeres med gjerde eller tilsvarende.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres at skolekapasitet/barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- b) A. Overordnet skisseplan for VVA-anlegg skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis rammetillatelse. Detaljerte planer for VVA-anlegg skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak.
- B. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal alle offentlige vei-, fortaus og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune være opparbeidet eller sikret opparbeidet, herunder kryssutbedring Garnveien/Åttringen, fotgjengerovergang over Garnveien ved butikk, jfr. § 3.4 og gangforbindelse mellom felt B7-6 og B7-7.
- c) Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende. Det skal sikres at anleggsarbeider (som f. eks. sprenging) gjennomføres sikkert slik at det ikke oppstår fare for personskade.
- d) Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn, som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging og viser planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer, lek, parkering og felles veier, herunder gang-/trappeforbindelser ned til fortau i Garnveien.

- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen, jfr. punkt d.
- f) Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
	Almenntilgjengelig barnehage
	Almenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntilgjengelig kirke
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Raste plass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Buss holdeplass
	Drosje holdeplass
	Jernbane
	Flyplass/taxebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelte i industristrek
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Handelsgartneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Almenntilgjengelig
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Friskitsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyelsesområde
	Formyelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Institusjon
	Religionutøvelse
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell
	Industri
	Lager
	Annen næring
	Idrett
	Idrettsstadion
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badeplass
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate

	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Annen banegrunn - grøntareal
	Havn
	Kai
	Hovednett for sykkel
	Kollektivnett
	Kollektivtransport
	Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Energinett
	Avløpsnett
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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