

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250115
Adresse	Støverveien 103		
Postnr.	8030	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 1 måned ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Chris	Etternavn	Alexander Hjerde

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/fornyset?

☐ 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 søknadspiktig (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, tømmerarbeid 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 Boligbygg med flere boenheter

 Støverveien 103, 8030 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 55, bnr. 113, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21395-1097

Referansenummer: OR1758

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot stein/grusfylling, drenering med knotteplast.
Bindingsverk av tre montert i moduler, kledd med plater og bordkledning.
Pulttak tekket med banebelegg 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

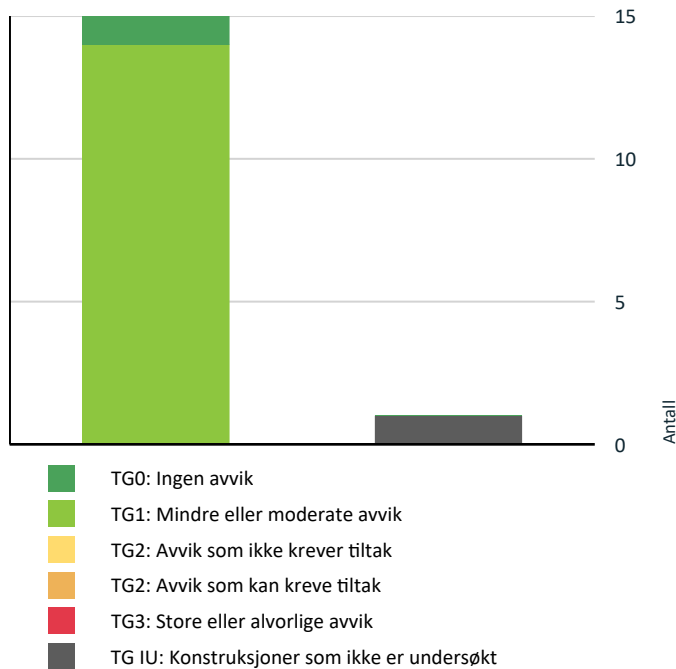
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Boligbygg med flere boenheter

 **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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.

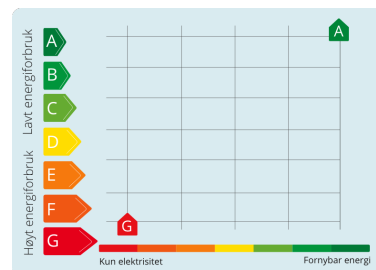
Energikarakteren A–G:

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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-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.

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 PVC balkongdør.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong. Imp.bord over betongdekke og rekkverk av glass/alu.

Det er mindre ujevnheter på glassrekkverk mot hjørnet av balkong.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår 2023.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp sluk til flis ved gulv.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet fremdeles er under 5 år og dermed fremdeles er under garantitid.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt

Tilstandsrapport

servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettets i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, stakeluke i sjaktvegg.

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

2023

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

Fra når bygget ble oppført.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

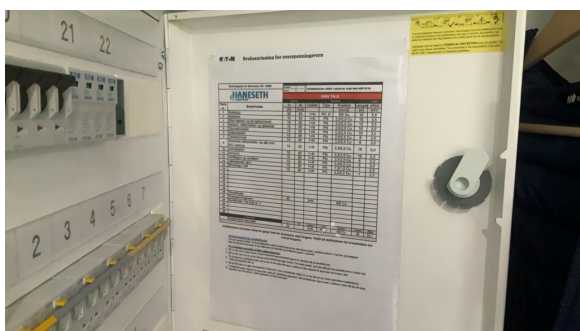
Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sprinkler anlegg og felles brannvarslingssystem

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

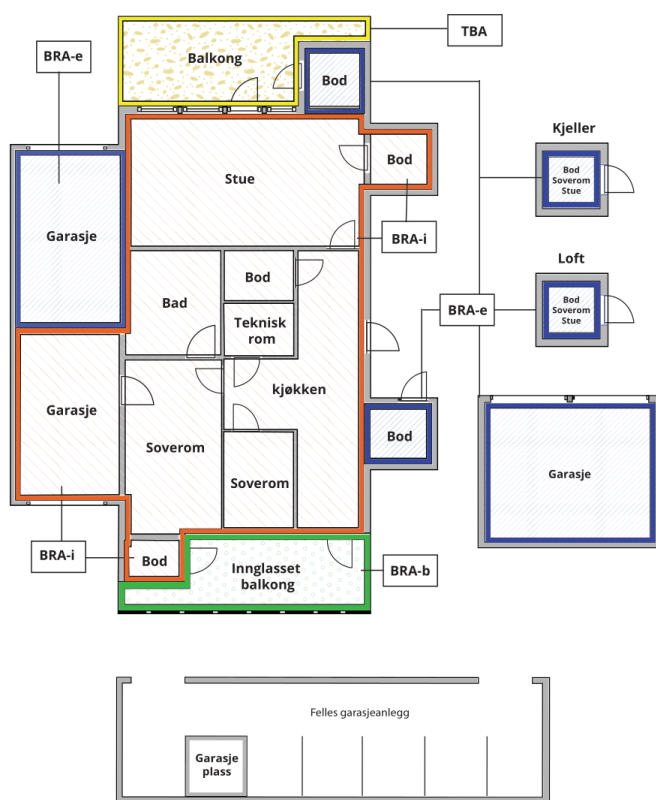
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	32			32	6
1. Etasje		4		4	
SUM	32	4			6
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

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

Kommentar: Boligen er ny fra 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	32	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Chris Alexander Hjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	55	113		70	31700 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Støverveien 103

Hjemmelshaver

Hjerde Chris Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av bygningmasse, parkeringsplasser og veiareal.
Tomten er hellende med plan adkomst til boligen

Oppvarming

Varmekabler i gang, stue/kjøkken og bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

SIV.ING Svein Kildemo

Høgskrenten 3
8027 BODØ

Dato:01.03.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:17290/2023
Saksnr./vår ref.:2020/5514
Arkivkode:55/113

Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Støverveien 103 og 105, 8030 BODØ	Gnr:	55/113
Ansvarlig søker:	SIV.ING Svein Kildemo	Bygningsnr.	300840729, 300840720 300840719
Tiltakshaver:	VIRU HOLDING AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer og over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

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

Brukstillatelsen gjelder

- **To boligbygg, Bygg 1 og 2**
- **Garasjeanlegg**
- **VVA-anlegg**

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen:

- **Lekeplasser og arrondering/tilsåing, innen 1 juni 2023**
- **Gang og sykkelvei til ny gangbru, innen 1 mai 2023**
- **Ny gangbru over jernbanen, innen 1 mai 2023**
- **Bygg 3 med tilhørende uteområde, innen 30 september 2024**
- **Autovern langs Sorenskriver Astrups vei, gjenstående VVA-anlegg, innen 1 mai 2023**

Ansvarlig søker har bekreftet at byggeprosjektet har tilstrekkelig sikkerhetsnivå.

Dato for søknad om ferdigattest er oppgitt til 30.09.2024.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til: VIRU HOLDING AS

STØVERVEIEN 67 E

8006

BODØ

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

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

Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Brukstillatelse gis etter søknad datert 01.02.2023, referat fra befarings 24.02.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Gjenstående arbeider, skal være utført innen gitte datoer.

Betaling

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

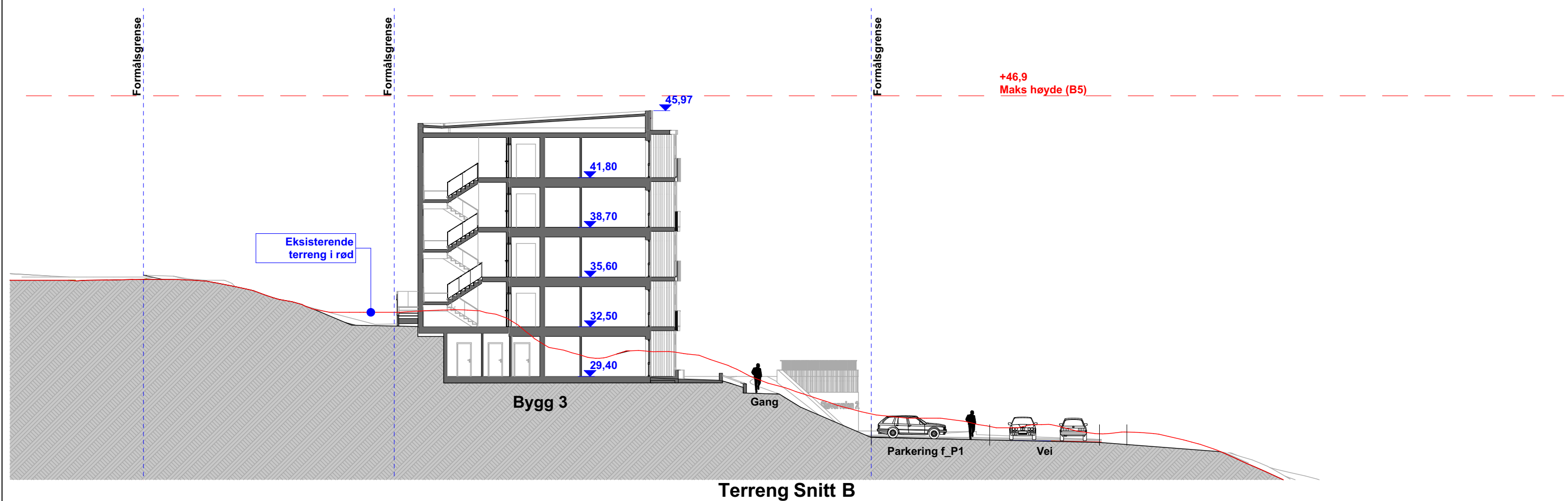
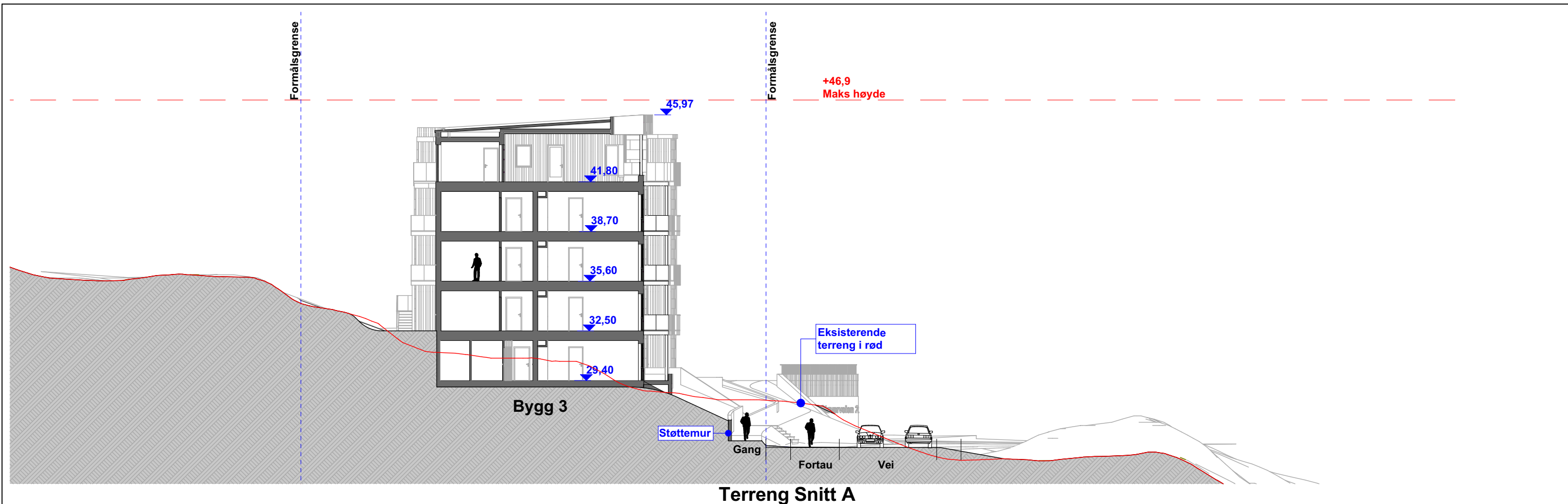
Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

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

Kostnader ved klagen

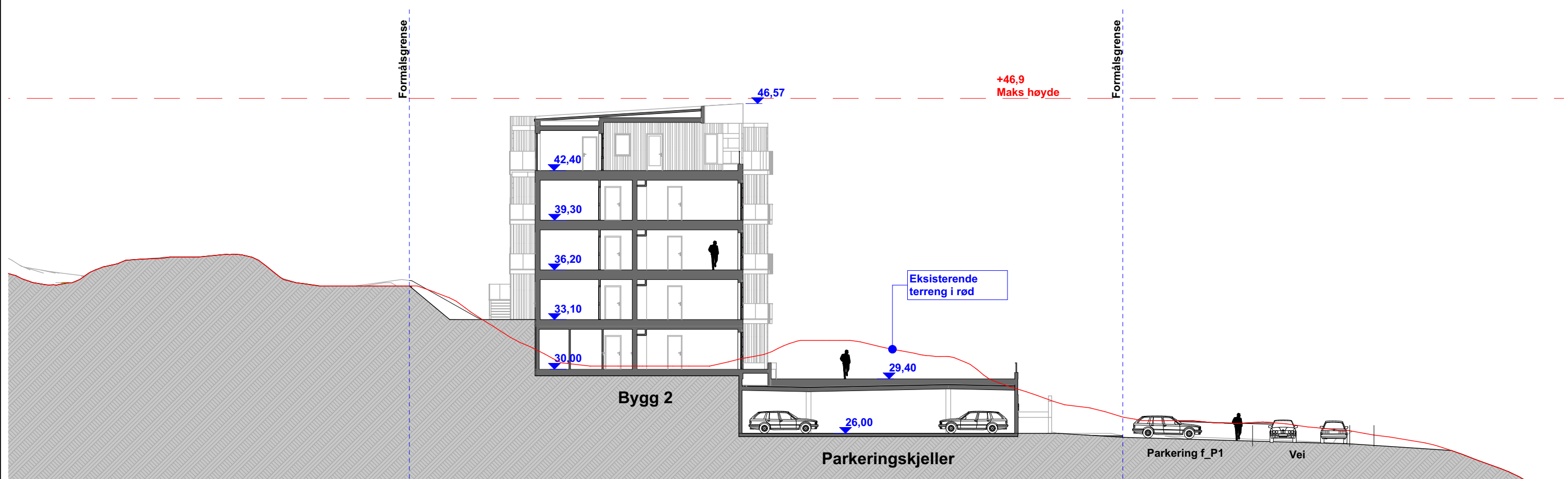
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik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

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

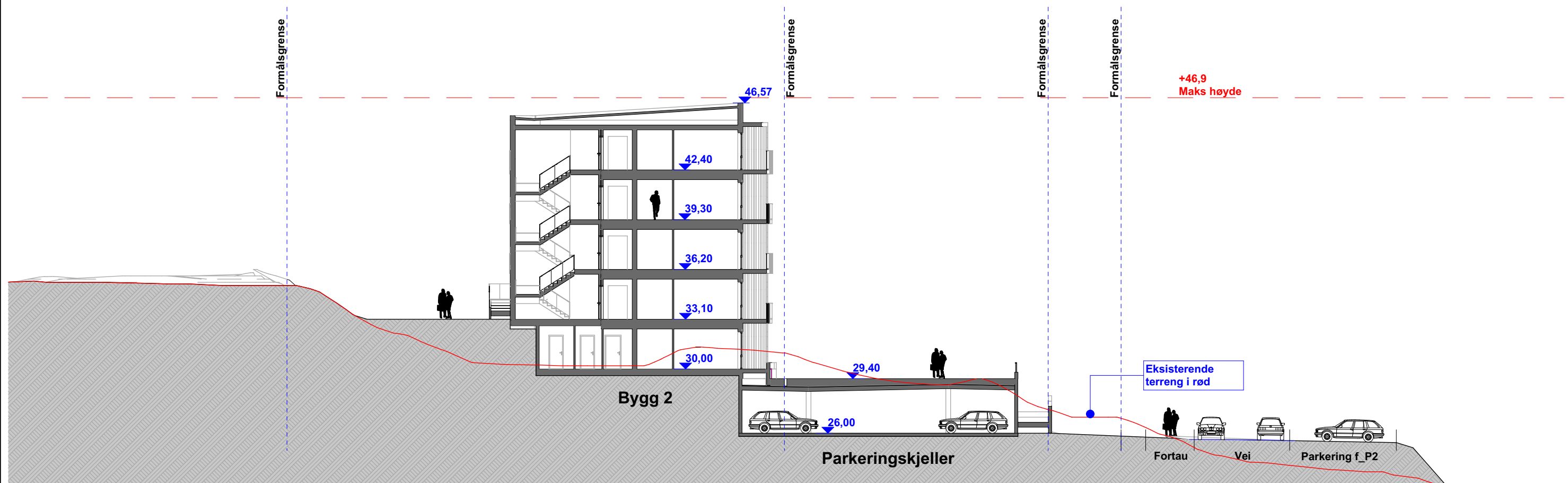


5190375 - A35.01 - Søknad om rammetillatelse - Støverveien 22-26 - Terreng Snitt A og B - 2020-08-19 - 1:250

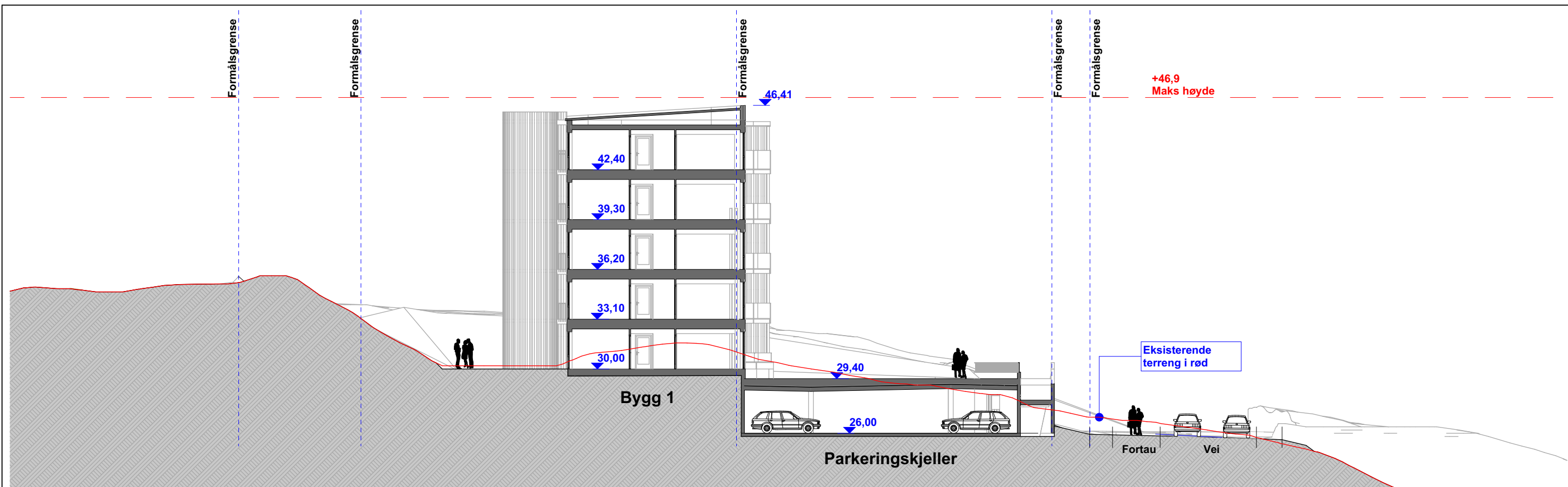
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



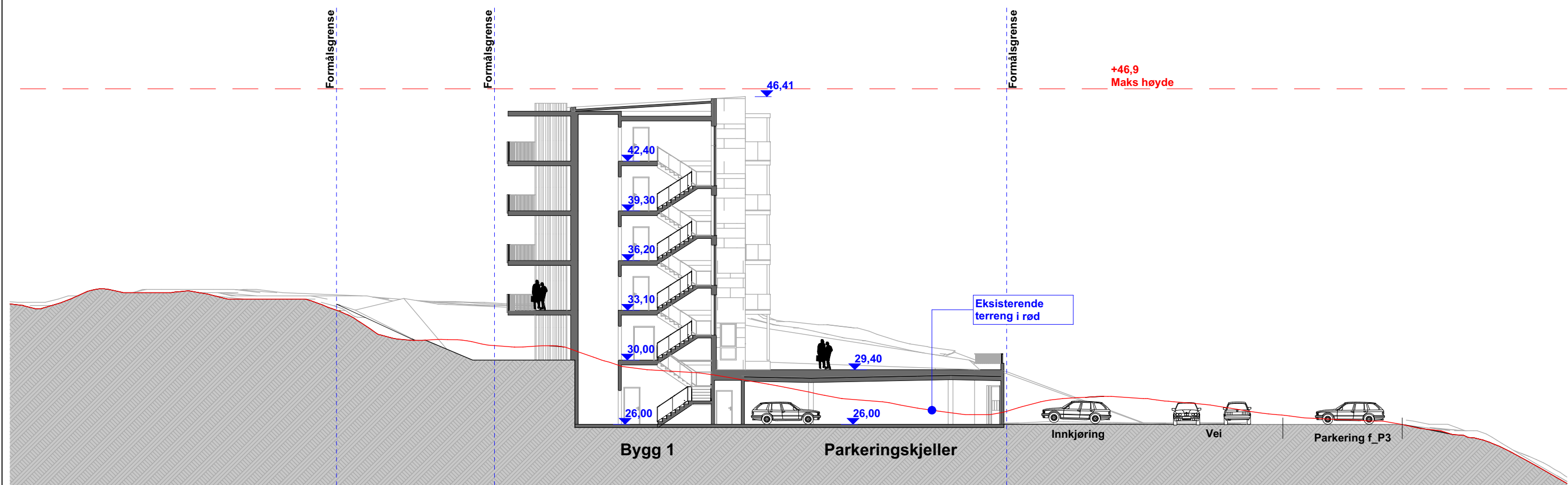
Terreng Snitt C



Terreng Snitt D



Terreng Snitt E

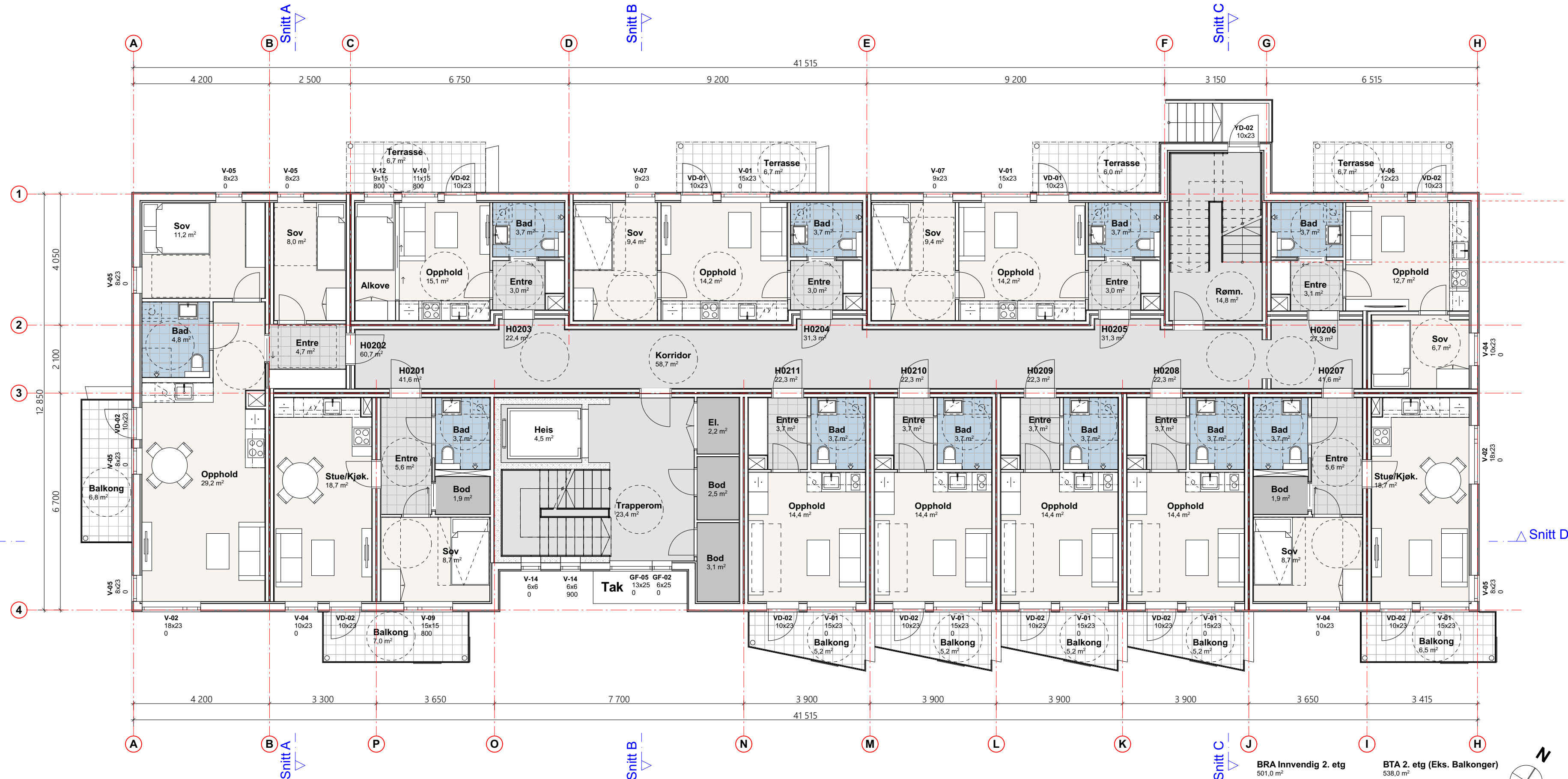


Terreng Snitt F

5190375 - A35.03 - Søknad om rammetillatelse - Støverveien 22-26 - Terreng Snitt E og F - 2020-08-19 - 1:250

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

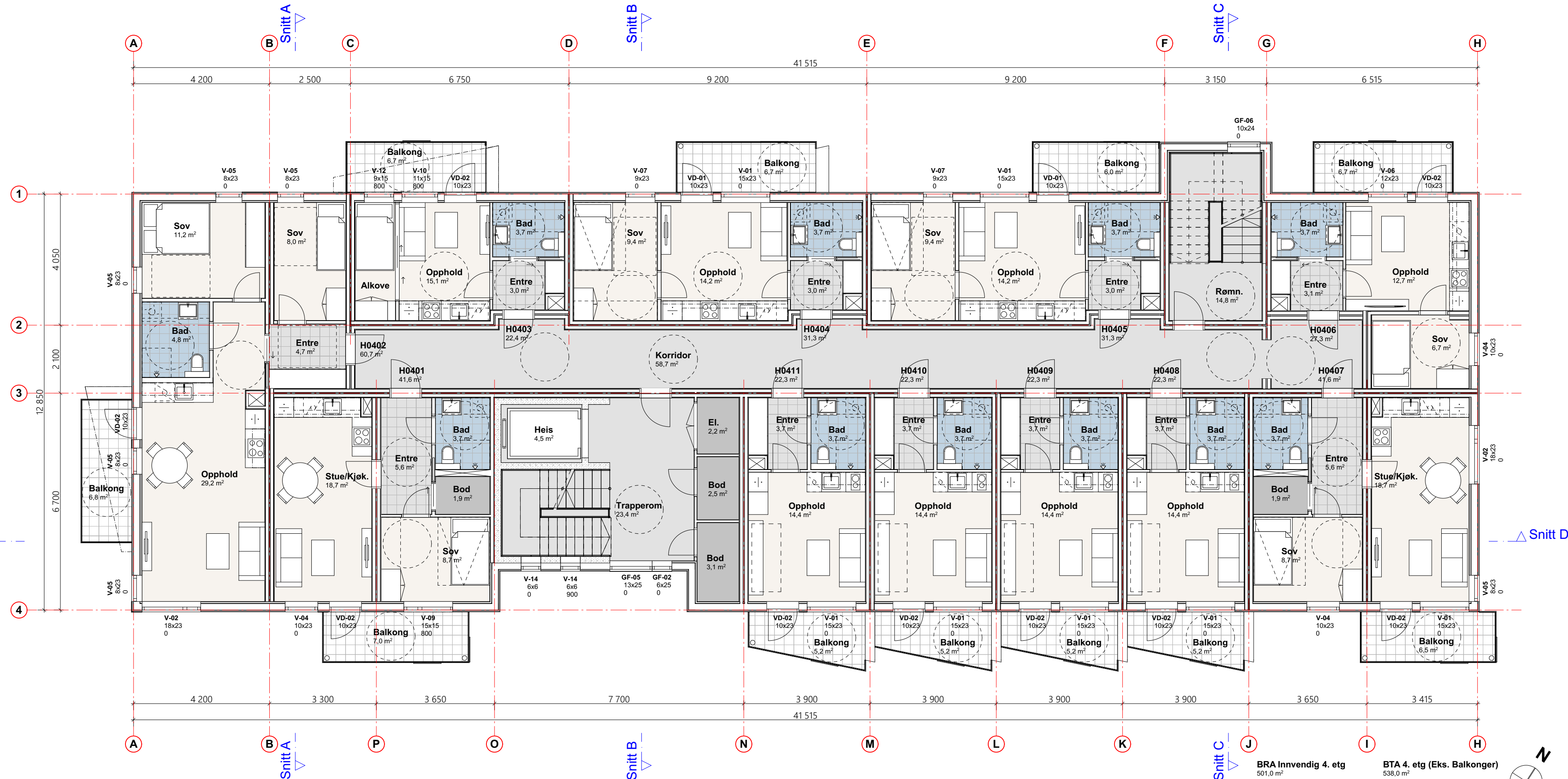




BRA Innvendig 2. etg
501,0 m²

BRA inkl. overdekket 2. etg
568,6 m²

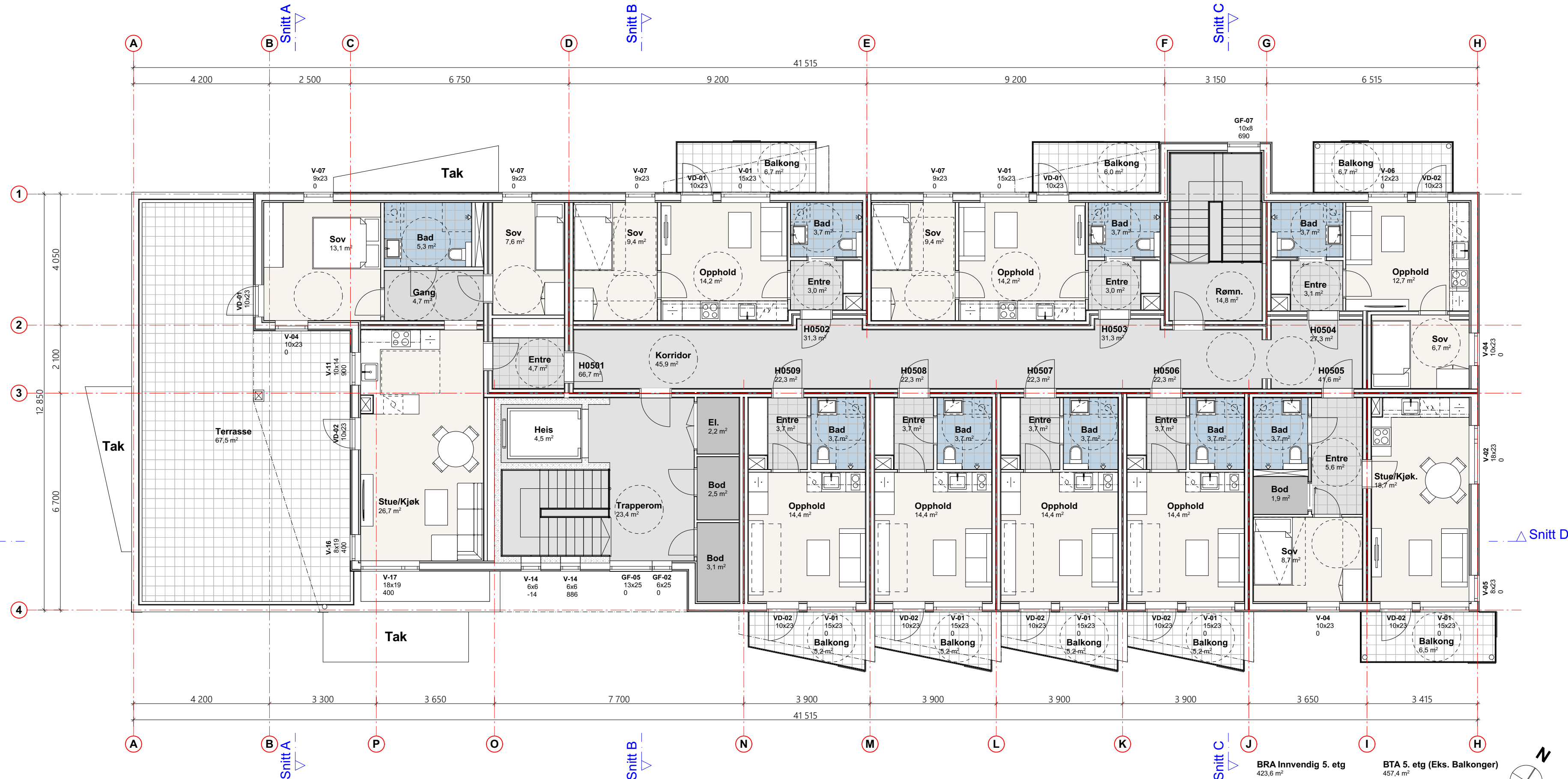
BTA 2. etg (Eks. Balkonger)
538,0 m²



BRA Innvendig 4. etg
501,0 m²

BRA inkl. overdekket 4. etg
563,1 m²

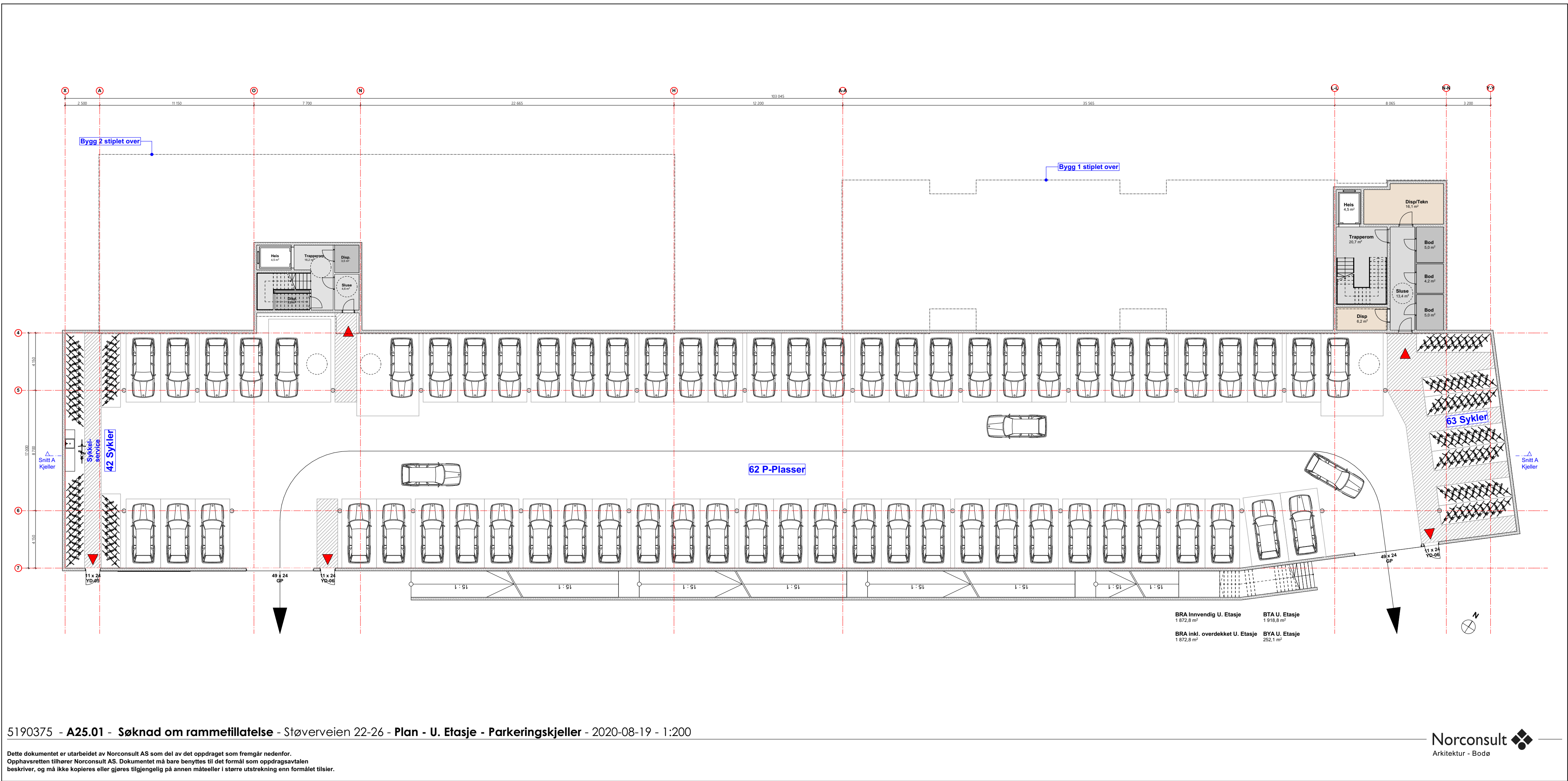
BTA 4. etg (Eks. Balkonger)
538,0 m²

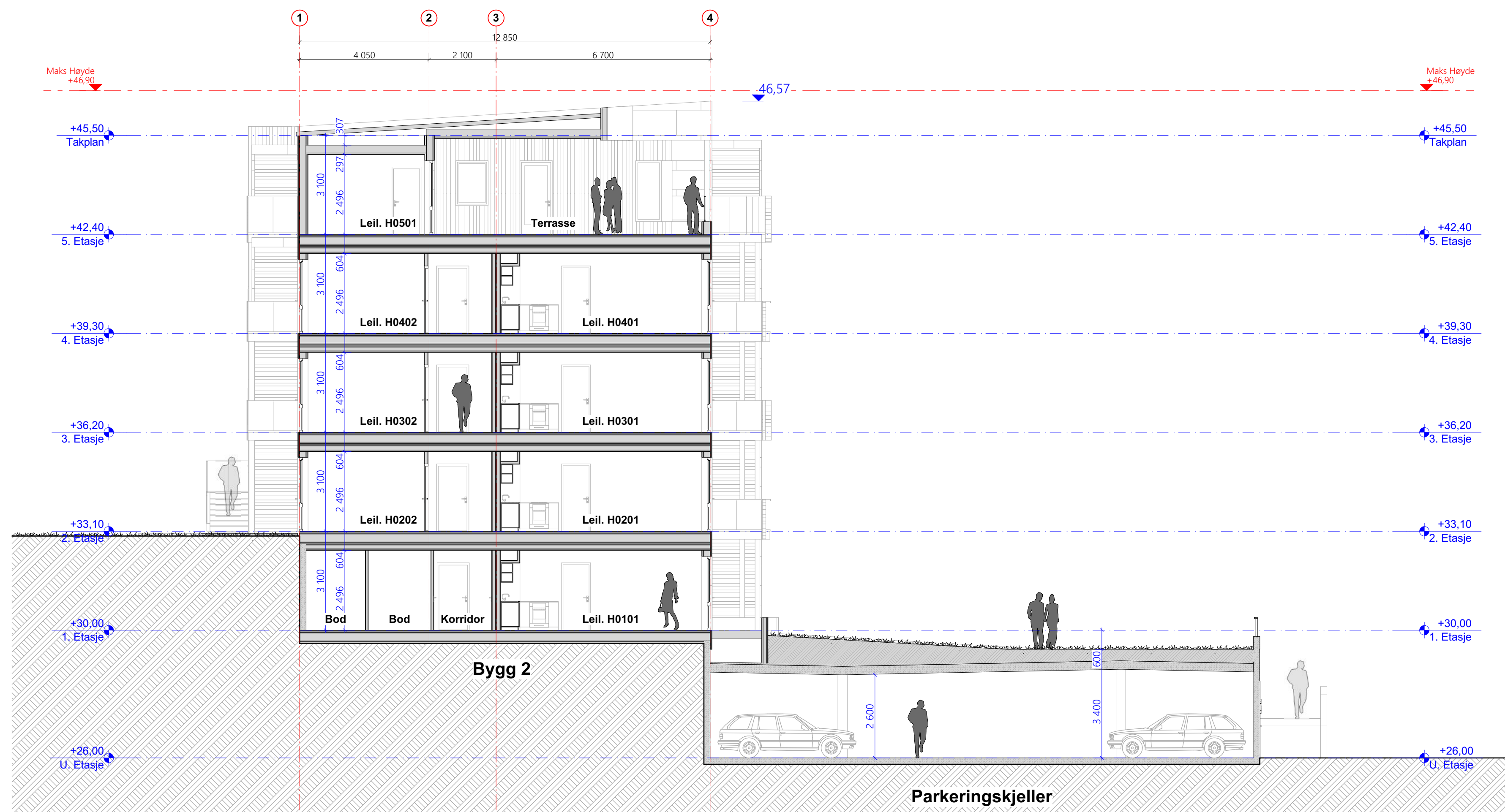


BRA Innvendig 5. etg
423,6 m²

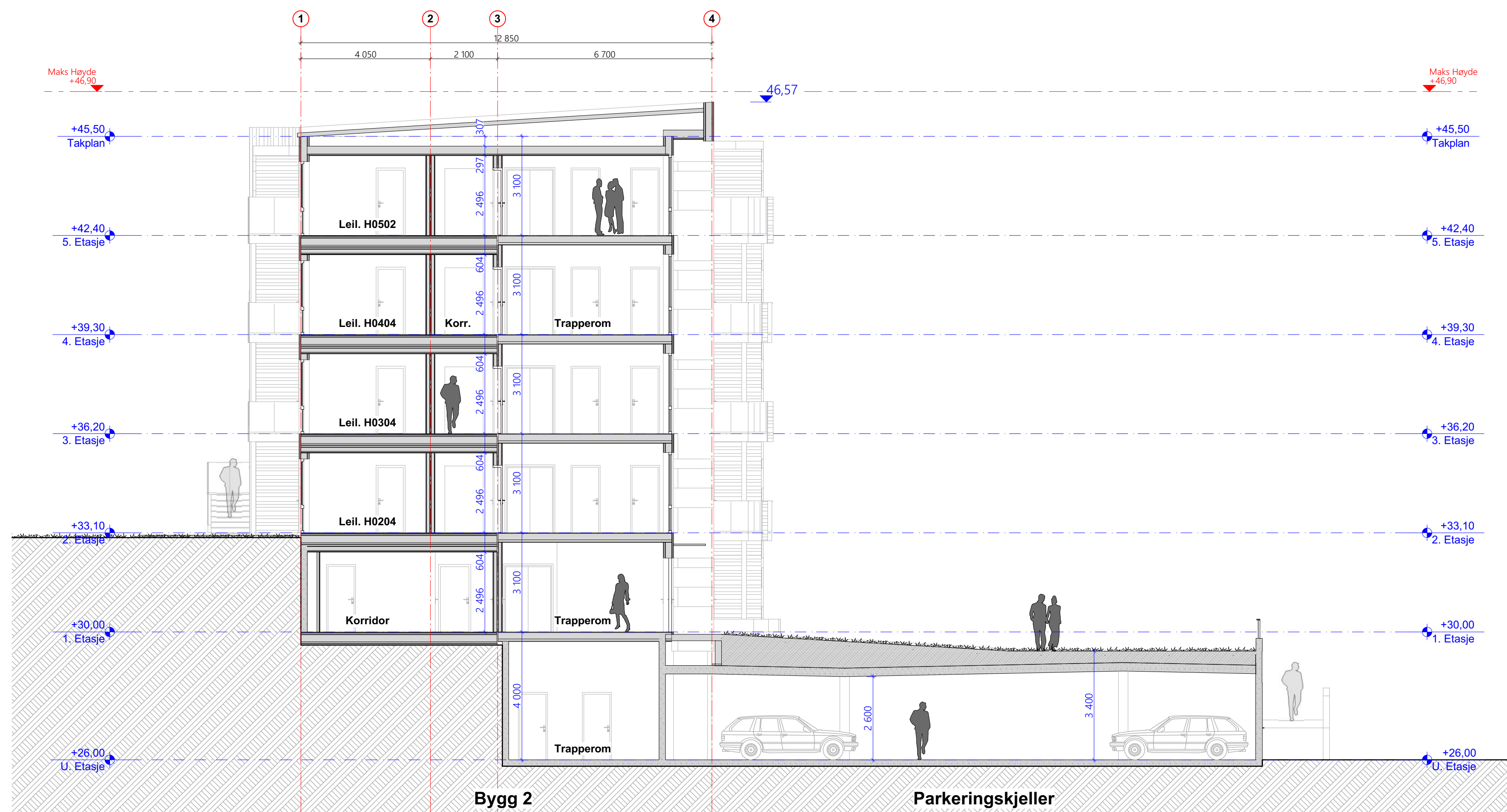
BRA inkl. overdekket 5. etg
483,8 m²

BTA 5. etg (Eks. Balkonger)
457,4 m²

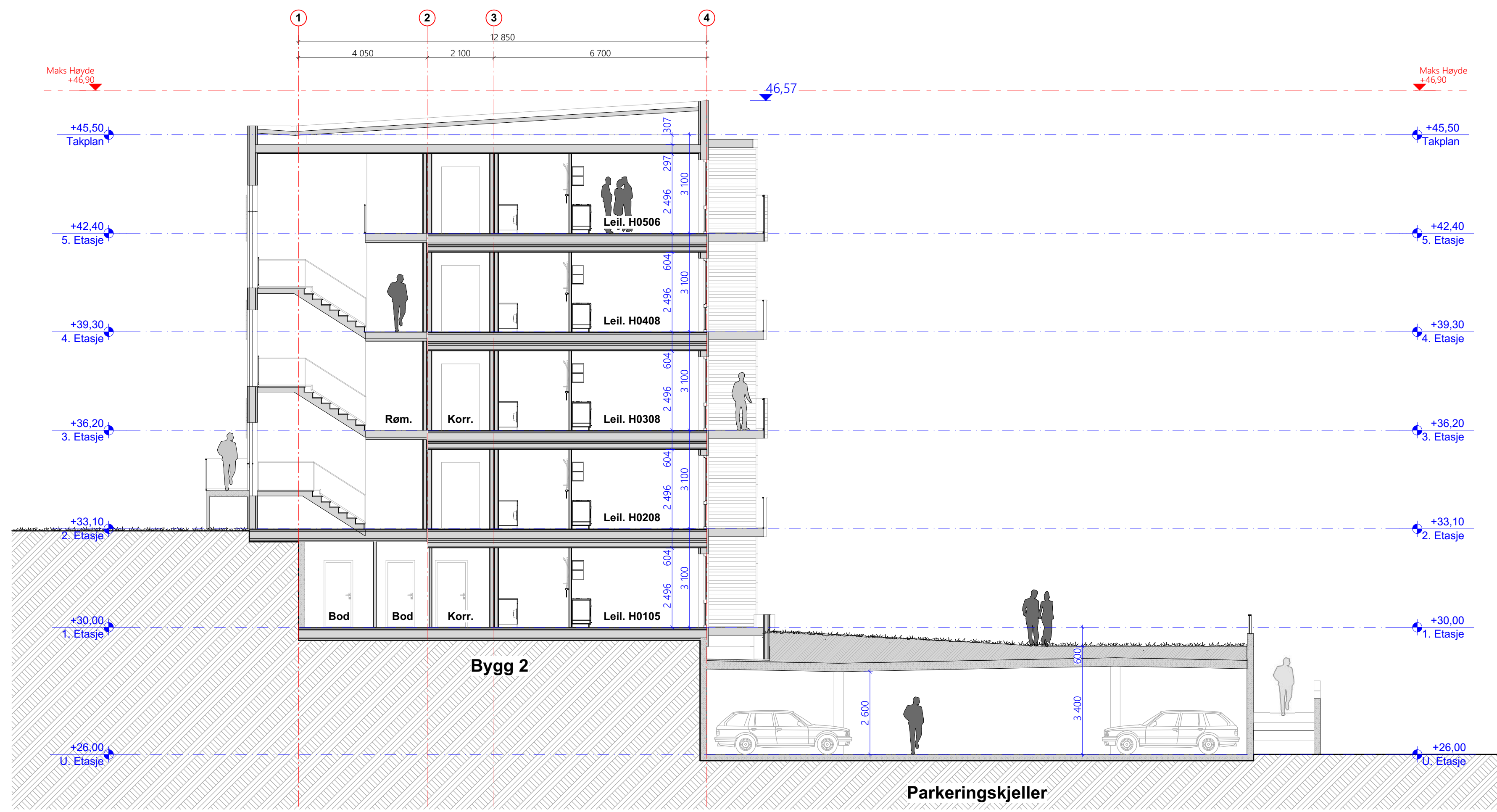




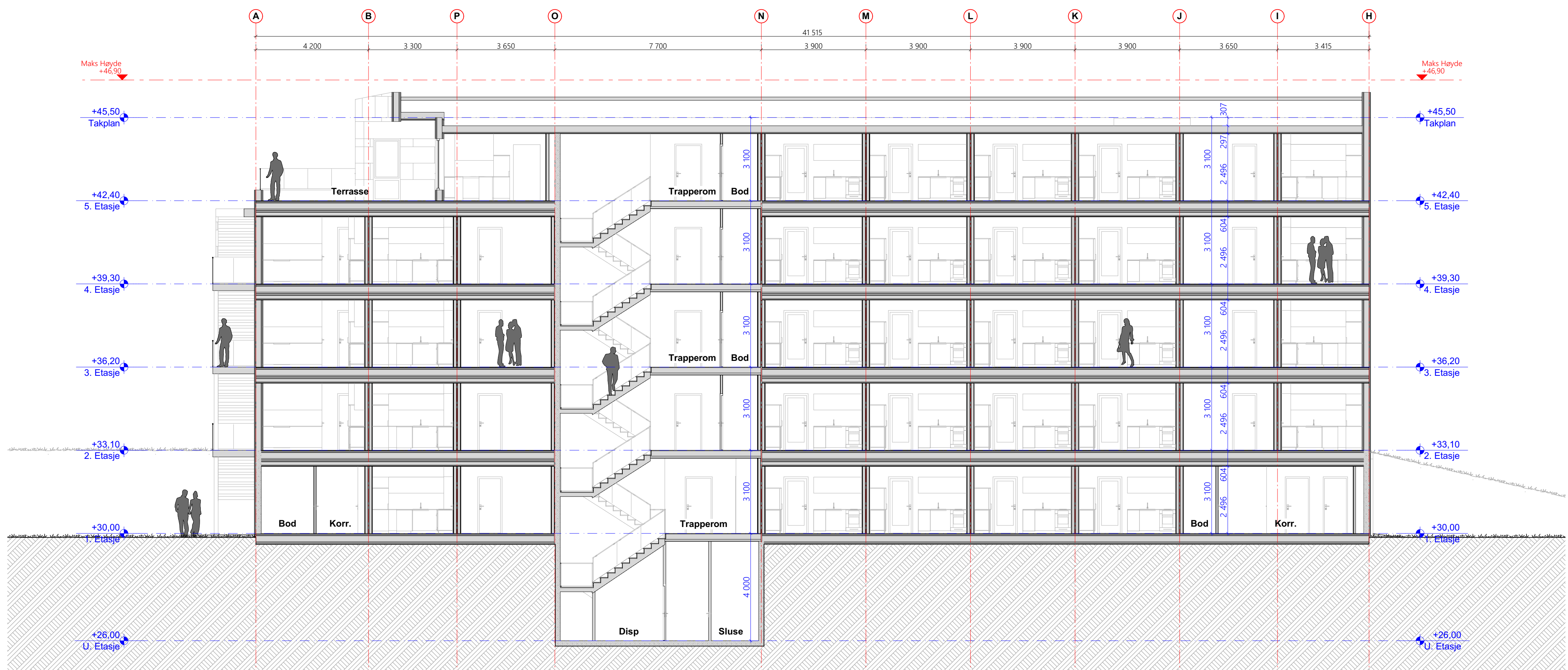
Snitt A



Snitt B



Snitt C



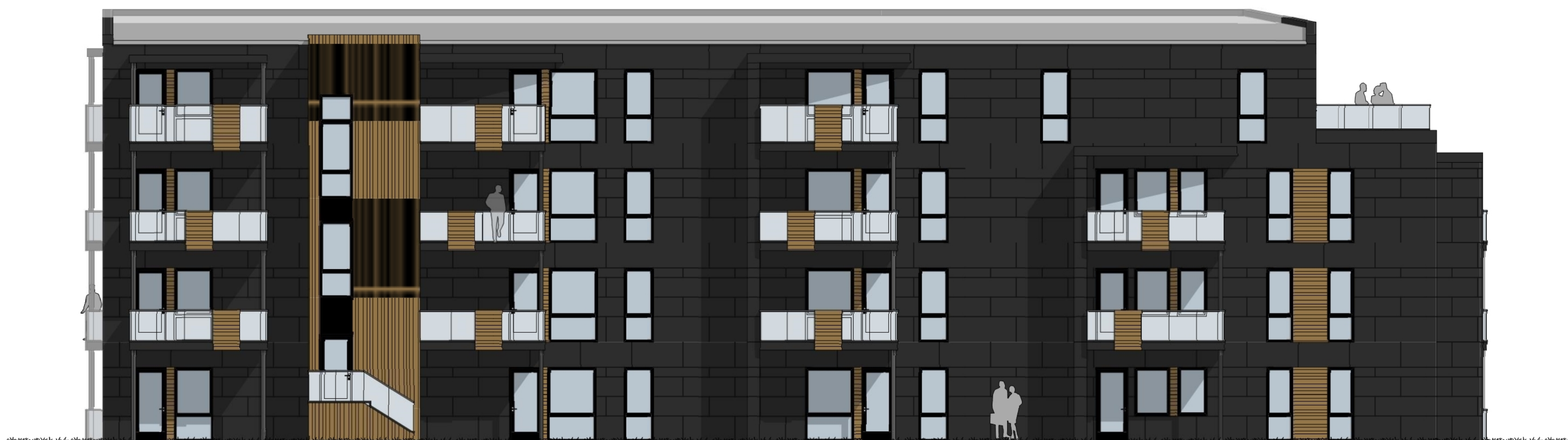
Snitt D



Fasade Sør



Fasade Vest



Fasade Nord



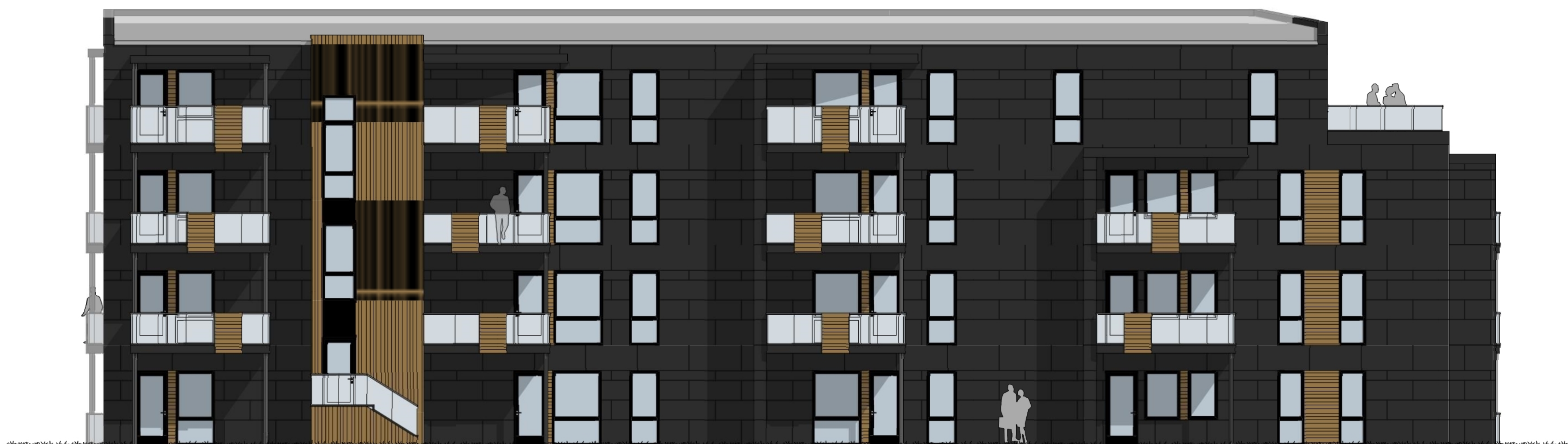
Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Nord

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET STØVER PARK

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 16. februar 2023.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Støver Park.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Bodø.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 55 bnr. 113 i Bodø.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet ifb. seksjonering.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av søknad om seksjonering med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 55 bnr. 113 i Bodø kommune er bebygget med tre bygningskropper som utgjør et kombinert eierseksjonssameie hvorav garasjeanlegget utgjør 1 næringsseksjon. Garasjeanlegget vil bli organisert som et eget garasjesameie.

I garasjeanlegget vil det opparbeides HC-plasser som seksjonseiere med dokumentert behov for slik plasser kan kreve å disponere så lenge behovet er til stede jfr eierseksjonslovens § 26. Dette plikter styret og øvrige seksjonseiere å tilrettelegge for.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken er i søknad om seksjonering fastsatt ut fra arealet (BRA) til samtlige boliger. Sameiebrøken for garasjeseksjonen er fastsatt til å utgjøre 200 BRA av den totale brøken. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering. Utleie skal også meldes til styret.

Seksjonseierne er innforstått med og aksepterer at det skal føres opp et bygg 3 på eierseksjonssameiets eiendom. Seksjonseierne plikter også å medvirke til gjennomføringen dersom det blir nødvendig. Eierseksjonssameiet Støver Park vil også kunne bli reseksjonert og antallet seksjoner vil kunne endres, eksempelvis ved at det opprettes flere næringsseksjoner. Det kan også bli aktuelt å utvide Eierseksjonssameiet Støver Park eller dele opp på et senere tidspunkt, og seksjonseierne plikter å medvirke til en slik gjennomføring, herunder godkjennelse av reseksjonering i den forbindelse. Denne forpliktelsen gjelder frem til Støver Park er ferdig utbygd.

Feltet B6, som skal fradeles sameiets eiendom, skal ha rett til å bruke lekearealene på sameiets eiendom, dersom det etableres boligbebyggelse på B6 i fremtiden. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Viru Holding AS.

4 BRUKEN AV SEKSJONENE OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonen kun til næringsformål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig etablering, ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for fellesarealene for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller hindrer oppføringen av det tredje bygget som skal føres opp på sameiets eiendom.

For boligseksjonen skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt som angir hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Sameiet Støver Øst, org.nr. 916208812, har i henhold til tinglyst erklæring/avtale rett på 10 parkeringsplasser på gnr. 55, bnr. 113.

Utbygger Viru Holding AS forbeholder seg retten til å fradele/sammenføye/andre disponeringer av areal tilhørende sameiet frem til Støver Park er ferdig utbygd. Blant annet skal området nedenfor veien mot elveleiet fradeles etter overlevering.

Utbygger Viru Holding AS beholder også eiendomsretten til usolgte p-plasser, både i garasjeanlegget og på uteområdet, og kan selge, leie ut eller på andre måter disponere fritt over disse plassene.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under kan nærmere angitte seksjoner ha enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25. Utbygger Viru Holding AS har sammen med enkelte seksjonseiere en slik rett til utvendige parkeringsplasser ihht vedlagte parkeringsoversikt og tinglyst erklæring.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. For forbruk, for eksempel av vann, fjernvarme og strøm, hvor det etableres målere betaler seksjonseierne for eget måleravlest forbruk. Dersom det ikke er installert måler, fordeles forbruket i samme forhold som sameiebrøken mellom de seksjoner som er tilknyttet den enkelte installasjon.

Seksjon 125 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «Garasjeanlegget». Boligseksjonene med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «Boligene». Sykkelparkeringsområdet og sykkelverkstedet tilhører Boligene og Boligene svarer for kostnadene knyttet til dette.

5.1.2 Boligene skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som kun har direkte fysisk tilknytning til boligene, herunder fasade, vegger, yttervinduer, balkonger og eventuell del av fellesareal hvor boligene har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boligene alene eller sammen med de seksjoner slik enerett er delt med i henhold til sameierbrøken disse imellom.

- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligene og de arealer boligene har enerett til bruk av.
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av heis/er som bare, eller i det vesentlige, betjener boligene.
- d) Håndtering av avfall for boligene.
- e) Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligene.
- f) Kommunale avgifter som bare gjelder boligene.
- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligene.
- h) Kostnader ved etablering og drift av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer til bruk for boligene.
- i) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder boligene.
- j) Enhver kostnad til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av uteoppholdsarealer som boligene har enerett til bruk av. Dette omfatter alle overflater og installasjoner samt beplantning.
- k) Drift og vedlikehold av sykkelparkeringsområdet med tilhørende installasjoner og utstyr, samt sykkelverkstedet.

5.1.3 Garasjeanlegget, avgrenset mot sykkelparkeringsområdet og sykkelverkstedet, skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av det øvre sjikt av dekke i garasjeanlegget og adkomsten til dette samt innvendige overflatevedlikehold av vegger og tak i garasjeanlegget skal bæres av garasjeanlegget [i henhold til sameierbrøken disse imellom].
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener garasjeanlegget.
- c) Snøbrøyting, strøing og vask / feiing som bare betjener garasjeanlegget.
- d) Kommunale avgifter som bare gjelder garasjeanlegget.
- e) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til port, låser, og portsystem som gjelder garasjeanlegget.
- f) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder garasjeanlegget.

5.1.4 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter kan årsmøtet vedta at vedkommende seksjon skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

- a) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt ovenfor, herunder yttertaket og utbedringskostnader som følge av svikt i byggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt mangelfull drenering og vanntetting med videre.
- b) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt 5.1 ovenfor.
- c) Kostnader til bygningsforsikring.
- d) Styrehonorar.
- e) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a-konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

6 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

6.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser, reparasjon og utbedring av tilfeldig skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Hver seksjonseier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte seksjonseier skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av seksjonseieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjons vedlikeholdsplikt for fasade skal ivaretas på en måte som er egnet til å ivareta et godt renommé for hele eierseksjonssameiet og sikre eiendomsverdien av den enkelte seksjon.

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike eventuelle nye installasjoner skal i særlig grad etableres med henblikk på begrensning av ny støy eller lukt for de øvrige seksjoner og brukerne av disse samt tilrettelagte fellesarealer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes iht. punkt 5.1.

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

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

8 EIERSKIFTE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

Etter eierskifte har ny eier plikt til å utføre vedlikehold etter bestemmelsen her.

9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Utbygger har rett på en styremedlemsplass inntil Støver Park er ferdig utbygget og utsolgt.

Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 12.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

11.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

11.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

11.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseieren stemmerett med 1 stemme for hver bolig de eier (totalt 78).

I saker som gjelder boligrelaterte forhold har kun boligseksjonene stemmerett. For garasjerelaterte forhold har kun garasjeaksjonen stemmerett.

11.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

11.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører kan belaste selger og kjøper av seksjoner med markedsmessig gebyr for opplysninger om seksjonen og eierseksjonssameiet samt med markedsmessig gebyr for registrering av eierskiftet.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret skal påse at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

15 SKADE

Hvis en av bygningene skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen/e. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter seksjonseierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 5.1 jf. punkt 7 bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Styret kan installere og kamera-/videoovervåke inn- og utvendige fellesarealer i eierseksjonssameiet. Overvåkning må varsles ved skilting, og styret plikter å påse at slik overvåkning kun foretas i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer – herunder ved melding til Datatilsynet før slikt utstyr tas i bruk. Styret er forpliktet til å benytte den til enhver tid minst krenkende form for overvåkning som oppfyller formålet med overvåkingen.

17 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for seksjonseierrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

18 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

ÅRSREGNSKAP

2024

EIERSEKSJONSSAMEIET

STØVER PARK



Eierseksjonssameiet Støver Park

Resultatregnskap 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader		1 429 290	902 878	1 430 240	1 406 424
Inntekter A-konto		241 921	138 345		
Garasjeanlegg		149 400	111 045		
Annen driftsrelatert inntekt		7 032			
Sum driftsinntekter		1 827 643	1 152 267	1 430 240	1 406 424
Lønn - honorar	1	80 925	107 900	107 900	107 900
Sum personalkostnad		80 925	107 900	107 900	107 900
Strøm fellesområder		241 921	138 345		
renovasjon		346 759		351 000	301 036
Strøm		49 589	32 095	50 000	30 000
Renhold		43 315	34 344	45 469	60 000
Drift/Vedlikehold bygning	2	414 087	304 606	268 000	300 000
Heis, kontroll og vedlikehold	2		54 403	74 000	92 000
Alarmer, AddSecure +Salten brann	2	37 696	41 625	38 810	
Snørydding/plenklipp	2	76 810	16 000	100 000	100 000
Kabeltv/internett		83 754	80 438	90 288	90 288
Forretningsførerhonorar		155 362	91 833	118 038	110 200
Tilleggsarbeid + etablering		11 663	33 876		25 000
Revisjon	3	19 100	20 000	21 000	20 000
Forsikring		125 083	96 973	141 727	150 000
Andre driftsutgifter	4	24 663	18 696	20 000	20 000
Sum driftskostnader		1 629 801	963 233	1 318 332	1 298 524
Driftsresultat		116 917	81 134	4 008	0
Renteinntekter		9 845			
Rentekostnader		336			
Sum finansposter		9 509	-		
Årsresultat		126 426	81 134	4 008	0
Overføringer annen egenkapital	5	126 426	81 134		
Sum overføringer		126 426	81 134		

 BankID Signing
 Jøran Storteig
 2025-04-07
 BankID Signing
 Øyvind Eggen
 2025-04-08
 BankID Signing
 Sondre Johansen
 2025-04-14
 BankID Signing
 Andrea Ludvigsen Utne
 2025-04-14
 BankID Signing
 Bård Ottar Brekkan
 2025-04-22

Eierseksjonssameiet Støver Park

Balanse 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
Omløpsmidler		
Kundefordringer	309 197	252 964
Andre fordringer	28 924	19 395
Bankinnskudd	1 064 056	761 811
Sum omløpsmidler	1 402 177	1 034 170
SUM EIENDELER	1 402 177	1 034 170
Egenkapital		
Innskudd fra beboere	5 313 114	290 000
Annen egenkapital	5 207 560	81 134
Sum egenkapital	5 520 674	371 134
Langsiktig gjeld		
Avsetning fremtidig vedlikehold	600 000	300 000
Sum langsiktig gjeld	600 000	300 000
Kortsiktig gjeld		
Forskudd beboere	68 299	153 300
Leverandørgjeld	70 883	65 835
Annen kortsiktig gjeld	142 320	143 900
Sum kortsiktig gjeld	281 502	363 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 402 177	1 034 170

I Styret for Eierseksjonssameiet Støver Park, Bodø, den ____/____ 2025

Jøran Storteig
Styreleder

Sondre Johansen
Styremedlem

Bård Ottar Brekkan
Styremedlem

Andrea Ludvigsen Utnes
Styremedlem

Øyvind Eggen
Styremedlem



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 perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg 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 som 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.

Note 1 Styrehonorar og andre honorarer	2024	2023
Påløpt Styrehonorar og arbeidsgiveravgift		107 900
Lønn	75 000	
Feriepenger		
Arbeidsgiveravgift	5 925	
Sum	80 925	107 900

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift er påløpt i sin helhet.

Note 2 Vedlikehold	2024	2023
Vedlikehold bygninger	345 703	304 606
Heis, kontroll og vedlikehold		54 403
Alarmer, AddSecure +Salten brann servicekostnad	37 696	41 625
	68 384	
Snørydding/plenklipp	76 810	16 000
Sum	528 593	416 633

Vedlikehold bygninger er avsatt 2023

Note 3 Revisjon	2024	2023
Revisjon	19 100	20 000
Sum	19 100	20 000

Revisjon 2023 er påløpt

Note 4 Andre driftskostnader	2024	2023
Leie datasystemer	1 438	4 560
Annen kostnad	15 722	5 151
Gebyr Bank	7 503	8 985
Sum	24 663	18 696

Note 5 Egenkapital	2024	2023
Opptjent egenkapital pr 01.01	371 134	
Innskudd fra beboer	23 114	290 000
Årets resultat	126 426	81 134
Egenkapital pr 31.12.	520 674	371 134

Husordensregler Sameiet Støver Park

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse: Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet. Alle fellesområder skal alltid forlates ryddig. Alle beboere har felles ansvar på at Korridorer, trappeoppgang og heis holdes ryddige.

2. Støy: Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring: Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger: Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern: Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Alle beboere plikter å lese branninstruksen sameiet har sendt ut. Ved utløsning av brannalarmen er alle beboere pliktige til å møte opp på anvist plass.

6. Søppel: Søppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker

Søppel skal ikke plasseres i fellesområder.

7. Plenklipp og vask: Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister. Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold Dyrehold: er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering: Alle beboere har mulighet til og benytte seg av sykkelparkering og gjesteparkering. Private parkeringer er ikke tillatt å bruke uten tillatelse fra eier. Det er ikke tillatt å låne bort gjesteparkering for lagring av kjøretøy til andre. Oppladning av el biler kun på egen/lånt lade-boks.

Reparasjoner og skruing på kjøretøy er ikke tillatt i garasjeanlegget eller Gjesteparkering. Dekkskifte er kun tillatt på egen parkering. Utvendig bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Alle kjøretøy som benytter garasjen må ha forsikring. Vask i garasjeanlegget kan brukes av alle beboere, men bruker har ansvaret for opprydding. Leking, ballspill skal ikke foregå inne i garasjeanlegget. Forbudt å bruke garasje og utvendig parkeringsplass som lager og eller sette fra seg søppel. Det er tillatt å bruke garasjeanlegget som avløsning.

10. Brudd på ordensreglene: Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser. Ved regelbrudd eller uetiske handlinger kan styre anmelde hendelsen.

11. Endring av husordensreglene: Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig oflertall

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Støver Park
Avholdt i Ever sine lokaler i Gidsken Jakobsens vei 12 tirsdag 10. juni 2025

.....

1. KONSTITUERING

Møte ble åpnet av styreleder Leif Hansen

Valg av møteleder:

Forslag: Synnøve B Morgan

Valgt: Synnøve B Morgan

Valg av referent:

Forslag: Synnøve B Morgan

Valgt: Synnøve B Morgan

Valg av to personer til å underskrive protokollen:

Forslag: Leif Hansen og Bård Brekkan

Valgt: Leif Hansen og Bård Brekkan

Godkjenning av innkalling:

Innkallingen ble sendt ut 02.06.2025

Innkallingen ble: Enstemmig godkjent

Sakslisten ble: Enstemmig godkjent

Opptak av møtende:

Seksjonseiere til stedet: 9

Fullmakter 1

Totalt antall stemmeberettigede: 10

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap.

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. AVVIKLING AV GARASJESTYRE

Det er ønske om forslag om å avvikle garasjestyret da man ser det som unødvendig med to styrer.

Forslag 1: Avvikle garasjestyret og la styret i Eierseksjonssameiet ta over

Forslag 2: Styret i Eierseksjonssameiet har fullmakt til å representere garasjestyret

Forslag 3: Velge samme personer inn i begge styrene

Vedtak: Forslag 2 vedtas. Dette skal vedtektsfestes på neste årsmøte.

4. FASTSETTING AV STYREHONORAR

Vedtas for regnskapsår 2025-2026.

Forslag: øke til kr.150.000,-

Hvis man beholder styret i garasjeanlegg uendret vil dette medføre at det blir større styre (her forstås som ansvarsområdet) og styrehonoraret må økes etter dette.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. VALG AV STYREMEDLEM

Hele styret utenom styreleder er på valg.

Styremedlem, valg: 2 år.

Forslag Frida Vår Håkonsen

Vedtak: Frida Vår Håkonsen

Styremedlem, valg: 2 år

Forslag Mathias Brekkan

Vedtak: Mathias Brekkan

Styremedlem, valg: 1 år

Forslag Mats Erik Eriksen

Vedtak: Mats Erik Eriksen

Styremedlem, valg: 1 år

Forslag Øyvind Eggen

Vedtak: Øyvind Eggen

Varamedlem, valg: 1 år

Forslag Frank Terje Olsen

Vedtak: Frank Terje Olsen

Varamedlem, valg: 1 år

Forslag Leif Hansen

Vedtak: Leif Hansen

<u>Nytt styre består da av:</u>	<u>Valgt for periode</u>
Styreleder Jøran Storteig	2024-2026
Styremedlem Frida Vår Håkonsen	2025-2027
Styremedlem Mathias Brekkan	2025-2027
Styremedlem Mats-Erik Eriksen	2025-2026
Styremedlem Øyvind Eggen	2025-2026
Varamedlem Frank-Terje Olsen	2025-2026
Varamedlem Leif Hansen	2025-2026

5. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har mottatt flere henvendelser og bekymringer fra beboere knyttet til uønskede hendelser i garasjen. For å øke tryggheten og beskytte beboeres eiendom og sikre dokumentasjon ved eventuelle hendelser, ønsker styre å utrede og etablere kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Forslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåkning i garasjeanlegget, forutsett at dette gjennomføres i tråd med gjeldende personvernlovgivning. Styret gis myndighet til å innhente pristilbud, inngå avtaler og sørge for at nødvendige tekniske og juridiske tiltak blir ivaretatt.

Vedtak: Enstemmig vedtak. Styret gis myndighet til å innhente pristilbud, inngå avtaler og sørge for at nødvendige tekniske og juridiske tiltak blir ivaretatt.

6. EVENTUELT

- Oppfølging
Pr i dag har ikke garasjeanlegget eget org.nr. Vurder eget org.nr for garasjeanlegget -> trenger avtaleverk.
Endring vedtekter på neste årsmøte (ett styre)
Opprettelse av høyrentekonto (avsetning av vedlikehold) Vurder fullmakt til fastrenteinnskudd med binding på neste årsmøte.

Det var ingen flere saker til behandling.

Møtet er hevet ca. kl. 19:10

Protokollunderskriver
Bård Brekkan



Møteleder
Synnøve Morgan



Protokollunderskriver
Leif Hansen





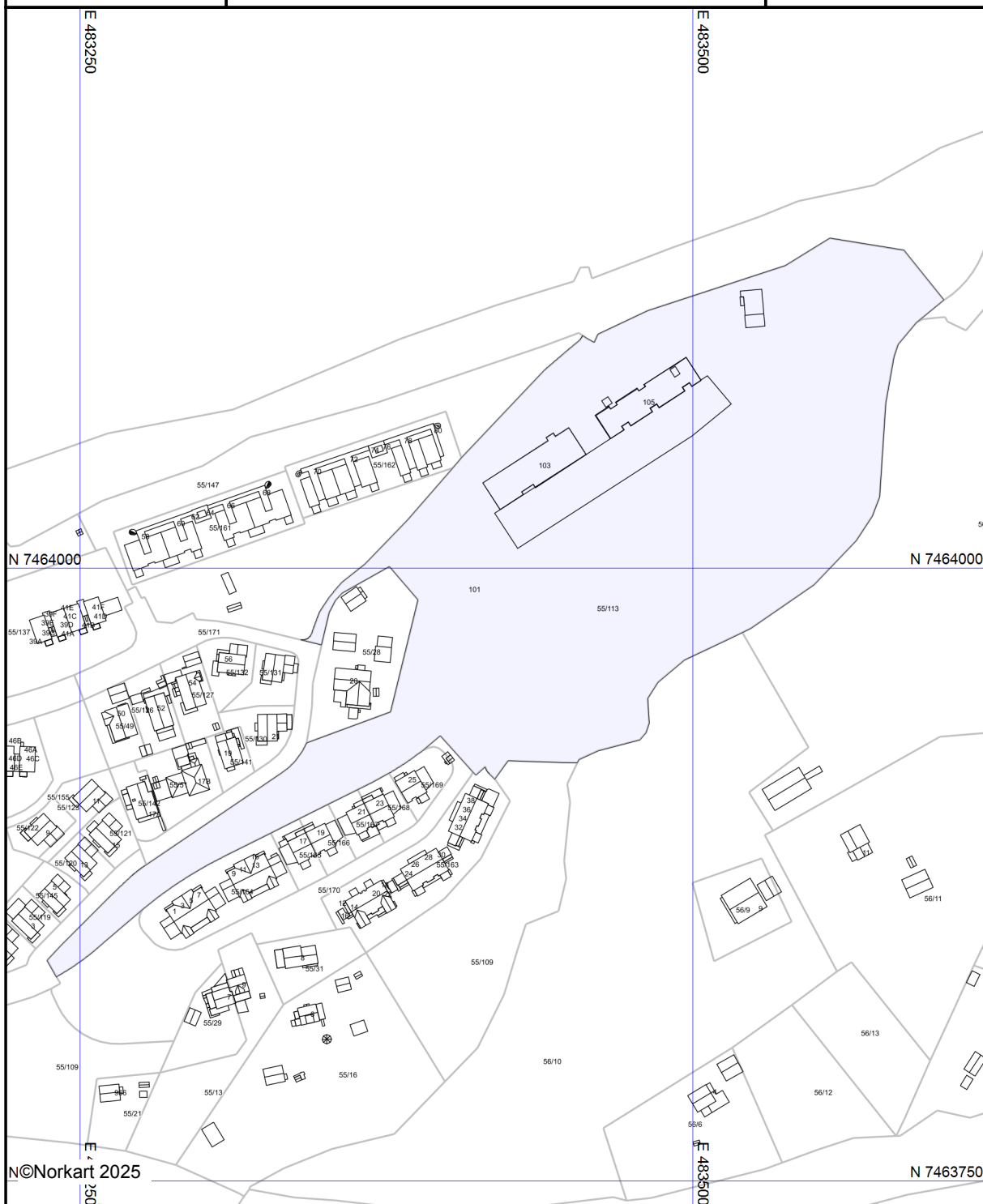
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/113/0/70
Adresse: Støverveien 103
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-33



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

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	12.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	31/6606	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	15.12.2022 03.01.2023	2022/7817	Tinglyst 14.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJERDE CHRIS ALEXANDER F211287*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Støverveien 103 8030 8030 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støverveien 103	H0503	55/113/0/70	35	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Støverveien 103

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8030 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	801 Bertnes	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300840729		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.03.2023

1: Bygning 300840729: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 01.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2443
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2443
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2617
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2617
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	645
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	47

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.11.2020	02.12.2020
Endre bygningsdata	03.12.2020	03.12.2020
Endre bygningsdata	03.12.2020	03.12.2020
Igangsettingstillatelse	13.08.2021	03.09.2021
Endre bygningsdata	19.12.2022	19.12.2022
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023
Midlertidig brukstillatelse	01.03.2023	03.04.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støverveien 103	H0503	55/113/0/70	35	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	9	439	0	439	473	0	473
H04	11	501	0	501	538	0	538
H03	11	501	0	501	538	0	538
H02	11	501	0	501	538	0	538
H01	5	501	0	501	530	0	530

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 55/113

Bruksnavn		Beregnet areal	31699.7
Etablert dato	01.12.2006	Historisk oppgitt areal	51787,5
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463998.72	483416.62		Ja	31699.7	



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STØVER ØST - FELT B5 OG B6, BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget den *PNM Komite 22.11.12*
Vedtatt av bystyret i møte den *13.12.12*
Under K. sak nr. *PS 12/212*

Linda L. Størdal

formannskapssekretær

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og bestemmelsesgrenser på plankart plan-ID 2525, datert 24.04.2012. Følgende eiendommer omfattes av reguleringsplanen:

Gnr.	Bnr.	Adresse
55	133	Støver
55	16, del av	Støver
55	109, del av	Støver
55	133	Støver

1.2 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på området i tråd med gjeldende reguleringsplan.

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Området er regulert til følgende formål i hht. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

kjøreveier, fortau, gangareal og annen veigrunn

Grønnstruktur:

friområde

Landsbruks- natur og friluftsmål:

friluftsmål

2.2 Utforming av bebyggelsen

Ved nybygg skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

Bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp.

Balkonger tillates maksimalt å krage 1,5 meter ut fra vegglinje. Balkonger tillates ikke å krage ut over offentlig fortau/gate.

Det tillates etablert takterrasser innenfor planområdet. Rekkverk for takterrasser skal trekkes minimum 1 m inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde.

Svalganger

Skal utformes i h.h.t. kommunens normer:

- Utformes eller orienteres slik at den i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det skal etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimums bredde 0,6 m.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig. Dersom soveromsvindu vender mot svalgang skal det dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kommer seg inn).
- Passering av inntil 5 leiligheter tillates såfremt det i en bredde på minimum 1,2 m etableres privat sone mellom fasade og gangarealet. Sonen må være avspærret fysisk med gjerde mot gangareal og eget inngangsparti og være utformet som privat uteoppholdsareal. Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1. Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

2.3 Grad av utnytting, byggegrenser og byggehøyder

Maksimal utbygging er angitt i § 3.3 i % BYA, og beregnes innenfor angitte formålsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innen de angitte byggegrenser. Der byggegrensen ikke er angitt er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Maksimal tillatte byggehøyder er angitt i § 3.2.

2.4 Krav til maks støynivå

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets veileder T-1442 gjelder for området.

Støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningen og på uteplass skal utarbeides. Utredningen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte som fremkommer av teknisk forskrift.

Før bygninger tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon på at krav til innendørs støynivå er ivaretatt.

2.5 Forurensing i grunn

Det skal gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2, skal forelegges ved innsending av rammesøknad.

2.6 Antikvariske forhold

Dersom det under arbeider i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser tidligere aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkes kulturavdeling. Det vises til kulturminnelovens § 8.

§ 3 Bebyggelse og anlegg - område for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, B5, B6.1, B6.2 og B6.3

3.1 Innhold

Områdene kan bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Det tillates én etasje parkeringsanlegg under terreng for B5 og B6.1

3.2 Byggehøyder

Maksimal byggehøyder skal være som angitt, målt i forhold til det midtre veikrysset i forlengelsen av Støverveien på kote +25,0:

	Gesims	Møne
B5	+46,9	+46,9
B6.1	+37,5	+37,5
B6.2	+29,0	+32,0
B6.3 øvre del	+29,0	+32,0
B6.3 nedre del	+21,0	+24,0

Takoppbygg og tilbaketrukne etasjer høyere enn maksimal mønehøyde tillates ikke. Tilbaketrukne etasjer skal ikke overstige en linje på 45 grader i forhold til maksimal gesimshøyde mot gater. Heishus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 2,5 m høyere enn øvrig takflate for maksimalhøyde, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrukket fra gesimsen og gis en arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets tak form.

3.3 Tillatt utnyttelse

B5	inntil 40 % BYA
B6.1	inntil 40 % BYA
B6.2	inntil 35 % BYA
B6.3	inntil 43 % BYA

3.4 Parkering

Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

- Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
- Det skal tilrettelegges for el-biler på minst 5 % av plassene.
- Gjesteparkering skal utgjøre min. 20 % av parkeringskravet.
- Garasjeanleggene skal ha takhøyde på minimum 2,20 meter (netto høyde).
- Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

Parkering for B5 og B6.1 skal ordnes innen byggefeltets eget anlegg under terreng, med unntak for gjesteparkering som kan anlegges utendørs i egne regulerte felt.

Parkering for B6.2 og B6.3 skal ordnes på egen tomt i egen garasje eller åpent.

3.5 Uteoppholdsareal, FO2 og FO3

FA2 og FA3 er en utvidelse av felles uteoppholdsareal for de tilgrensende boligområdene BB1, BB2 og BB3 på Støver Øst B3.2. Arealene skal dels opparbeides som nærlekområder, dels som oppholdsanlegg med benker og bord. FA2 opparbeides samtidig med BB1. FA3 skal opparbeides samtidig med BB2 og BB3.

3.6 Lekeplasser, P1, P2, P3, P4, P5

Det skal etableres utendørs lekeplasser innen planområdet for nærlekeplasser i h.h.t. kommunalteknisk norm.

- a. Lekearealene skal være sikret mot støy (maks 55 dB(A) ekvivalent), forurensning og annen helsefare. Lekeapparater og andre faste installasjoner skal ikke være nærmere nettstasjon/trafo enn 5,0 m.
- b. Adkomst til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktiviteter må skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med hverandre og naboer.

Utendørsområder skal parkmessige behandles. Det kan oppsettes lekeapparater og annet utstyr for lek.

3.7 Energianlegg

I midtre området kan oppføres nettstasjon/trafo. I østre område kan det oppføres varmesentral. Bygningene skal utformes med saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 30°.

3.8 Avfallsanlegg

Avfallsanlegg skal anlegges under bakken slik at bare tømmepunkter stikker opp.

3.9 Planskilt kryssing med jernbanelinja

Felt B5 og B6 skal være med på å bidra til etablering av gangbru over jernbanelinja.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørebane, fortau og gang- og sykkelvei

Veier, fortau og gang- og sykkelveier er offentlige der dette er angitt på planen. Disse skal opparbeides som vist på planen og i henhold til kommunalteknisk norm.

Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.

B5 skal ha bilatkomst fra Støverveien. Plassering av avkjørsel er vist på plankartet.

Felles parkeringsplasser

P1, P2 og P3 skal benyttes til gjesteparkering for B5 og B6.1. Disse skal opparbeides som vist på planen.

Frisiktssoner

I frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer i en høyde over kjørebanen på 0,5 meter.

Vann, vei og avløp

Det skal ikke etableres faste installasjoner nærmere kommunalt ledningsnett/veier enn 4 meter på hver side. Mellom kommunale VA-ledninger og nærmeste bygningsdel skal det være en avstand på minst 4 meter. Snuplass ved enden av kommunal vei skal dimensjoneres i henhold til kommunalteknisk norm.

§ 5 Grønnstruktur: friområder FO1, FO2 og FO3

Områdene skal parkmessig behandles.

§ 6 Landsbruks- natur og friluftsmål: friluftsmål F1

Friluftsområdene skal beholde sin naturlige vegetasjon. Det skal drives normal skjøtsel av vegetasjonen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Kommunaltekniske planer

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp og gatelys skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse.

5.2 Krav til ferdigstilling av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest, skal offentlige arealer og offentlig infrastruktur være ferdigstilt av utbygger.

5.3 Parkering

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser være ferdigstilt i henhold til parkeringsvedtekten, og det kan ikke gjøres unntak for krav knyttet til bevegelseshemmede, el-biler eller sykkelparkering.

5.4 Gangbru over jernbanelinja

Planskilt kryssing med jernbanelinja skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

5.5 Sikkerhetsgjerde

Det skal etableres et 1,8 m høyt flettverksgjerde mot jernbane før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger. Plassering og utforming av gjerdet må avklares med Jernbaneverket.

5.6 Støyskjerm

Det må foretas støyvurderinger i forhold til jernbanetrafikk. I tilfelle slike vurderinger overskrider tillatte grenseverdier, må det etableres støyskjerm, om mulig i kombinasjon med sikkerhetsgjerdet før det gis ferdigattest. Utførte støyvurderinger må forelegges Jernbaneverket.

04.11.2011, rev. 07.05.2012, 06.08.12 og 25.10.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR STØVER ØST OG STØVER VEST

Dato for siste behandling i planutvalget: 14.12.1999

Vedtatt av Bodø bystyre i møte 10. februar 2000 under K.sak 40/00.


Torveig Sandbakk
formannskapssekretær

§ 1 Generelt

Området reguleres til boligområde med plass for forretninger/kontor i mindre omfang

Byggeområder:

Boliger (B1 – B6)
Kombinertbygg forretninger og boliger (M1)
Garasjeanlegg (FA1-FA2)

Friområder:

Park/lek/sport (F1-F3)

Naturområder:

Områdene P1-P4 avsettes for naturnær rekreasjon og inneholder bl.a stisystem som detaljplanlegges i bebyggelsesplanen.

Trafikkområder:

Kjøreveger:
Samleveg S2
Adkomstveg A2
Gang- og sykkelveg GS1
"Stisystem langs elv og jernbane"

Fellesområder:

1. Felles avkjørsel
 2. Garasjeanlegg
-

§ 2 Felles bestemmelser

1. Det faste utvalget for plansaker skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og et godt materialvalg. Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse mhp. formspråk og materialer. Bebyggelsen plasseres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.
2. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Formgivning og utførelse av forstøtningsmurer og gjerder skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
3. Adkomst til tomten skal, der den er angitt, være som vist på plankartet. Den eksakte plasseringen av avkjørsel skal fastlegges gjennom bebyggelsesplan.
4. Tomtene må ikke beplantes med trær og busker som etter utvalgets skjønn kan være til ulempe eller hinder for den offentlige ferdsel.
5. Gjerdet mot jernbanen må etableres i hel lengde innen første innflytting.
6. Støyberegninger legges til grunn for dimensjonering av støyskjermer i hele planområdet.
7. Utbyggingsstakten avklares i utbyggingsavtalen.

§ 3 Byggeområder

For ivareta områdets naturlige potensiale som parkanlegg, fastlegges det i reguleringsplanen rammer for hovedtyper av boliger. Det planlegges områder med frittliggende småhus og terraserede boliger i randområdene. Sentralt i planen legges gruppebebyggelser omkranset av parkanlegg som flankeres av eneboliger i kjede. Felles garasje og parkeringsområde er plassert nær Rv 80 for å oppnå godkjent støyskjemende effekt. Fortetting i boligfeltets midtre del, i form av konsentrert gruppebebyggelse, åpner for et bomiljø omkranset av opparbeidet og jomfruelig grøntanlegg.

Boligparkens arkitektoniske tema, skal gjenspeiles i alle husenes formspråk. For å oppnå optimale bomiljøer legges der stor vekt på formgivningen og de enkelte boligtypers funksjon. Innenfor byggefeltene kan ingen tomter fradeles eller områder bebygges før godkjent bebyggelsesplan for etappen foreligger.

Krav til fremtidig Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal være i målestokk 1:500. Den vil avgrenses i to deler for behandling.

Del A -Inneholdene områder : B1-B2-B3.1-M1 FA1

Del B -Inneholdene områder : B3.2 B4-B5-B6-FA2

Fri-, Natur-, Trafikk- og Fellesområder som naturlig hører til inkluderes.

DESIGNCOMPAGNIET

SPESIALISTER INNEN ENGINEERING DESIGN OG ARKITEKTUR

Mønehøyde får ikke overstige 11 m
BYA får ikke overstige 35%

Område FA1-FA2

Det fremmes bebyggelsesplan i områdene innen det oppføres garasjeanlegg med tilhørende felles anlegg.

Mønehøyde får ikke overstige 5 m.
BYA får ikke overstige 40%

Område P1, P2, P3 og P4.

Frrområdene planlegges med tilrettelegging for naturnær rekreasjon.

Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som frimråde kan oppføres etter godkjenning.

I friluftsområdene langs elva tillates oppført mindre bygninger som har direkte tilknytning til bruken av områdene som rekreasjonsområder.

I område P1 restaureres demning for anvendelse til gang- og sykkeltrafikk.

Badeplass tilrettelegges.

Sammenhengende stisystem i hele planområdet åpner for gode mosjonsmuligheter.

§ 4 Landskap og vegetasjon

Byggeområdene :

I byggesøknader innenfor områdene i reguleringsplanen skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet.

Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

§ 5 Trafikkanlegg

Området trafikkplanlegges overordnet som vist i reguleringsplanen med samlevei S2 parallelt med riks 80 og en fartsgrense på 50 km/t, samt adkomstveier A2 med fartsbegrensning 30 km/t.

§ 6 Gatemøbler etc.

Gatemøbler, lysarmaturer o.l. skal være utformet og tilpasset med områdets arkitektoniske helhet. Det utvikles eget designprogram for hele planområdet.

§ 7 Hager og grøntarealer

Forhager og hager i Bebyggelsesplanen skal primært bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende.

DESIGNCOMPAGNIET

SPECIALISTER INNEN ENGINEERING DESIGN OG ARKITEKTUR

Bebyggelsesplanen skal beskrive

1. Parkering
2. Tomteinndeling / Seksjonering
3. Koter
4. Møneretning/orientering

Planutvalget kan kreve :

1. Oppriss på terreng
2. Utbyggingsprogram
3. Isometri / Modell av bebyggelse
4. Uteareal målestokk 1:200

UTBYGGINGENS REKKEFØLGE:

I første etappe etableres trafikkanslutningen mot riksvei 80. Gang og sykkelvei over Futelva, Planskilt overgang over RV80 samt planskilt overgang over jernbanen i Støver øst, må anlegges før Støver vest kan utbygges etter godkjent bebyggelsesplan.

I neste etappe anlegges planskilt undergang i form av kulvert under RV80 med tilslutning til Gammelveien, innen det gis byggetillatelse i den østre enden av feltet (B3.2, B4, og B6).

Arealer til utbyggingsformål kan ikke tas i bruk før:

- Tilfredsstillende vann og avløpsforhold er etablert til feltet.
- Gang og sykkelvei med planskilt overgang er etablert over RV80.
- Bru for sykkel/gangtrafikk over Futelva er etablert.
- Gangbru over jernbanen er etablert.
- Areal til lek og parkering er ferdigstilt.
- Gjerdet mot jernbanen er etablert i hel lengde

Område B1.

I området B1 tillates småhusbebyggelse med max 3 etg.

Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.

Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.

BYA får ikke overstige 20%.

Område B2

I området oppføres eneboliger og rekkehus tilsvarende bebyggelsesplan i inntil 2 etasjer med evt. garasje i del av grunnplan. Området inneholder friområde og er tilknyttet et velutviklet gang/sykkelvei system

Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.

BYA får ikke overstige 25%

DESIGNCOMPAGNIET

SPECIALISTER INNEN ENGINEERING DESIGN OG ARKITEKTUR

Område B3.1-B3.2

Innenfor disse høyt beliggende områdene oppføres konsentrerte gruppebebyggelser i inntil 3 etasjer, dette for å frigjøre så mye mark som mulig til etablering av "parkanlegg". Området inneholder friområde og er midtpunkt i gang/sykkelvei systemet.

Parkering anordnes fortrinnsvis i felles garasjeanleggene FA1-FA2, utformet som støyskjerm mot riksvei 80. Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.

BYA får ikke overstige 25%

Område B4

I området oppføres terrasseboliger i kjede med inntil 2 etasjer.

Den mindre bekken skal inngå som del av miljøet og får bare legges i rør gjennom de kryssende veiene. Området inneholder friområde og er tilknyttet et velutviklet gang/sykkelvei system.

Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.

BYA får ikke overstige 25%

Område B5

I området B5 tillates småhusbebyggelse med max 3 etg.

Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.

Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.

BYA får ikke overstige 20%.

Område B6

I området oppføres terrasseboliger med inntil 3 etasjer.

Mønehøyden får ikke overstige 11m. Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.

Ved planlegging av området mot elven iakttas spesielle terreng og naturforhold.

BYA får ikke overstige 25%

Område F1-F3

Områdene planlegges for lek, sport og rekreasjon.

Område M1

I området kan det oppføres bygninger med max 3 etg, for forretninger i 1 etg. og boliger i 2 og 3 etg



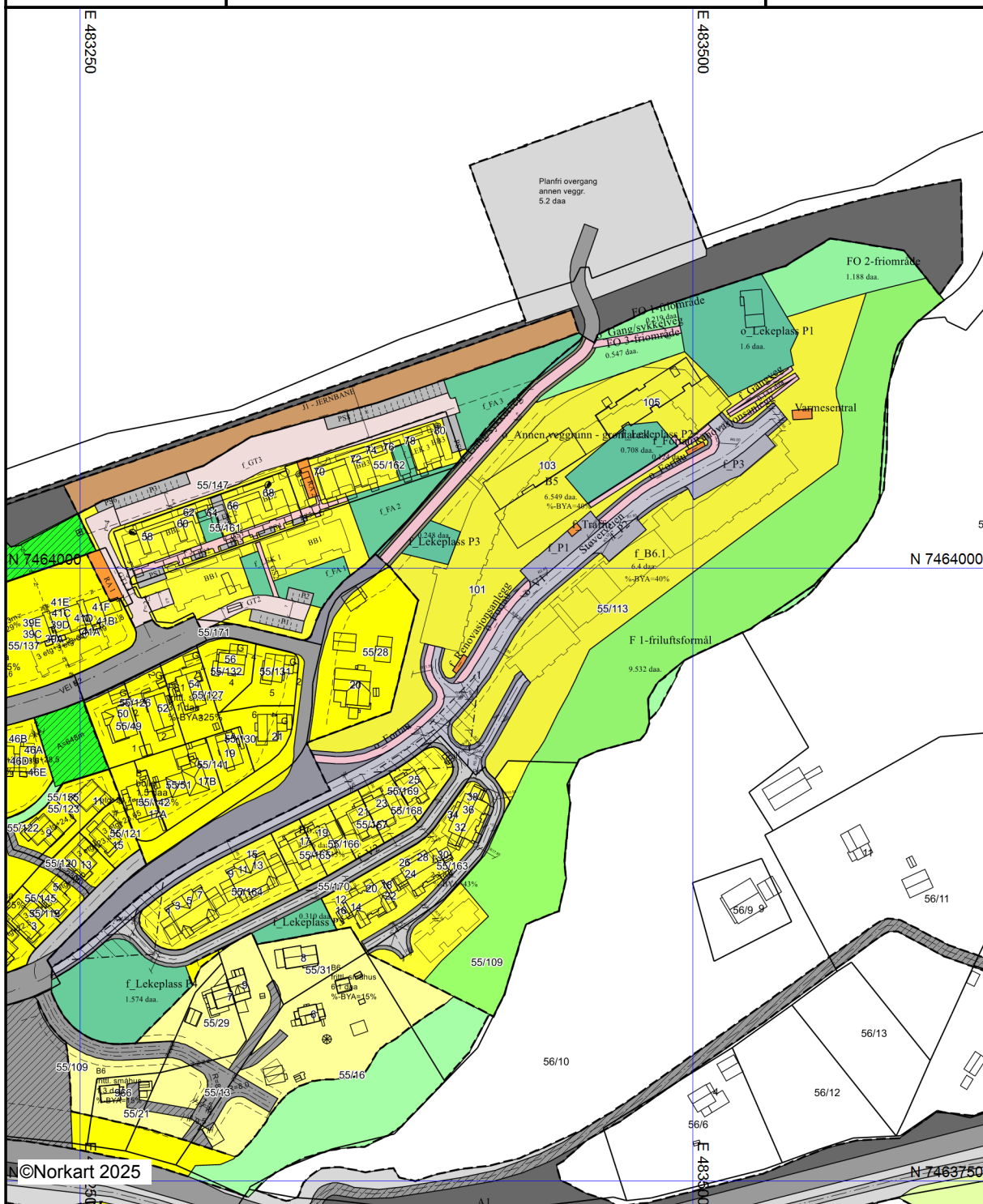
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/113/0/70
Adresse: Støverveien 103
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-33



©Norkart 2025

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

STØVER ØST

FASE 1

Bebyggelsesplan 2512.02.

TILLEGG TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE, REG.BEST. § 3

I neste etappe anlegges planskilt undergang i form av kulvert under Rv80 med tilslutning til Gammelveien, innen det gis brukstillatelse for boliger i den østre enden av feltet.

Det gis ikke brukstillatelse til for boliger i feltene B 11, B 12 og B 16, før akseptabel støyskjerm er oppført (jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2, pkt. 6).

Gjerde mot jernbanen må etableres i hel lengde innen første innflytting.