

Østensenveien 5

Nabolaget Reinsletta/Leitetunet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Flatvoll Rønvikveien	3 min	🚶
Linje 3	0.3 km	
Bodø stasjon	16 min	🚶
Linje F7, R75	1.4 km	
Bodø lufthavn	8 min	🚗

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
677 elever, 42 klasser	0.9 km	
Rønvik skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
434 elever, 25 klasser	1.1 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
258 elever, 17 klasser	1.7 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
280 elever, 27 klasser	1.8 km	
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	7 min	🚗
90 elever, 6 klasser	2.7 km	
Bodø videregående skole	5 min	🚗
1316 elever, 73 klasser	2 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Bodø	9 min	🚶
Recharge Esso Rønvik	10 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

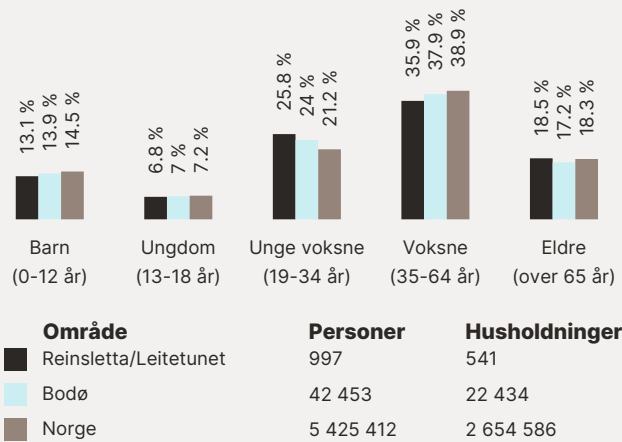


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år)	2 min	🚶
40 barn	0.1 km	
Rønvik menighetsbarnehage (1-5 år)	8 min	🚶
30 barn	0.6 km	
Saltvern barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
47 barn	0.8 km	

Dagligvare

Joker Reinslettveien	6 min	🚶
Søndagsåpent	0.5 km	
Coop Extra Volden	11 min	🚶
PostNord	0.9 km	

Primære transportmidler

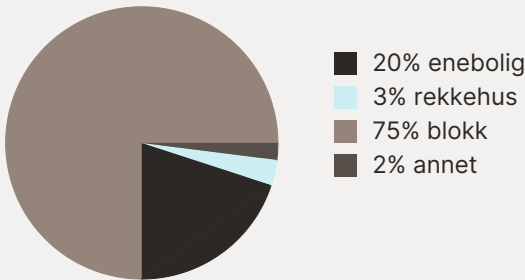
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

-  Saltvern barne- og ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, fotball 0.8 km
-  Volden ballslette 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Feel24 Bodø Performance 10 min 
-  Feel24 Rønvika 15 min 

Boligmasse



«Har bodd her i 19 år og trives fortsatt.»

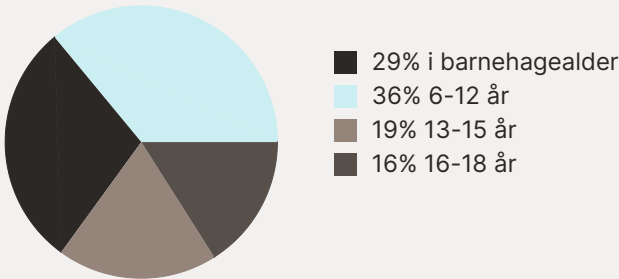
Sitat fra en lokalkjent



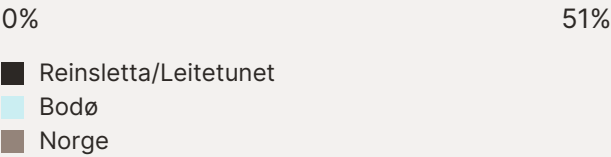
Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 21 min 
-  Sykehusapoteket i Bodø 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

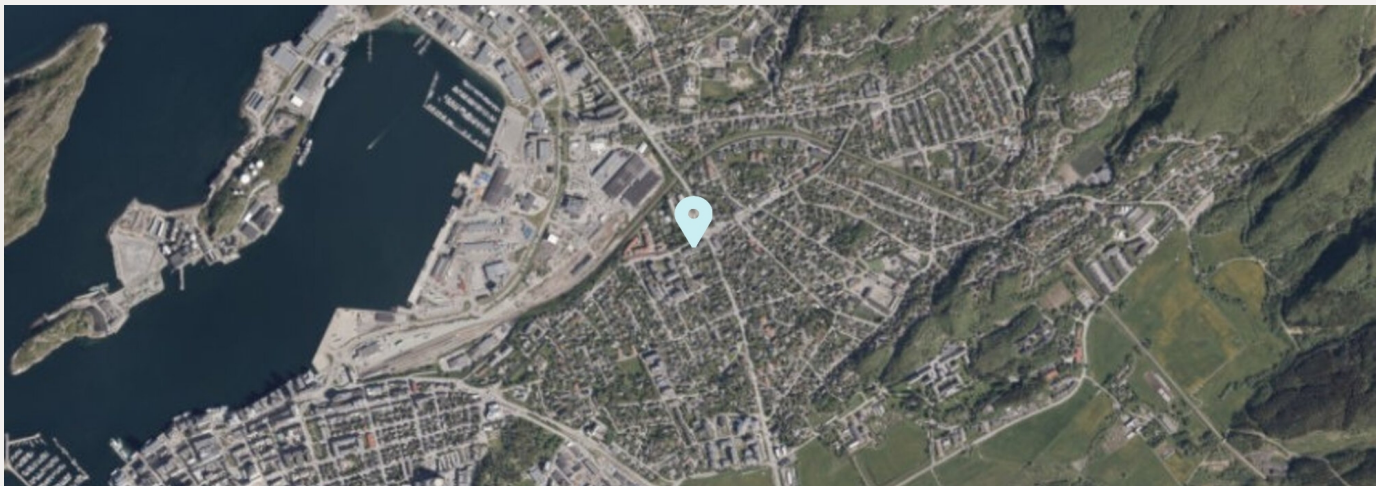


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport



 Leilighet

 Østensenveien 5, 8009 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 31, bnr. 950, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 22639-1051

Referansenummer: JN8019

Foretak: Byggcon Nord AS

Takstingenør: Børge Sandvik

Vår ref: Morten
Andreassen
Partner eiendom



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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Børge Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

bs@byggcon.no

472 58 430



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet med arealer i 1. etasje.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende kledning og fasadeplater. Det er to- lags glass i vinduer.
Taktekking av banemembran.
Beskrevne bolig er oppført i 2003. Bygningen er 22 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

- Betydelig innvendig slitasje på overflater.
- Balansert ventilasjon fungerer ikke.
- Baderoms plater er ikke montert etter monterings anvisning.
- Stedvis fuktskader på kjøkkeninnredning.-

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

På tilstandsgrad 3 er det gitt ett prisestimat - basert på erfaringspriser og synlige avvik. Pga av boligens mengde feil i utførelse og mangler, må det påregnes at kostnader kan øke grunnet feil/mangler som blir oppdaget under utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

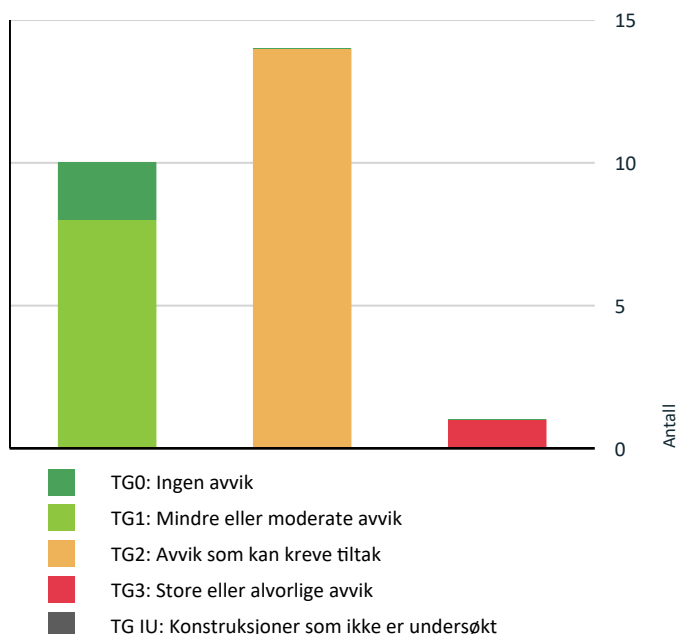
Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

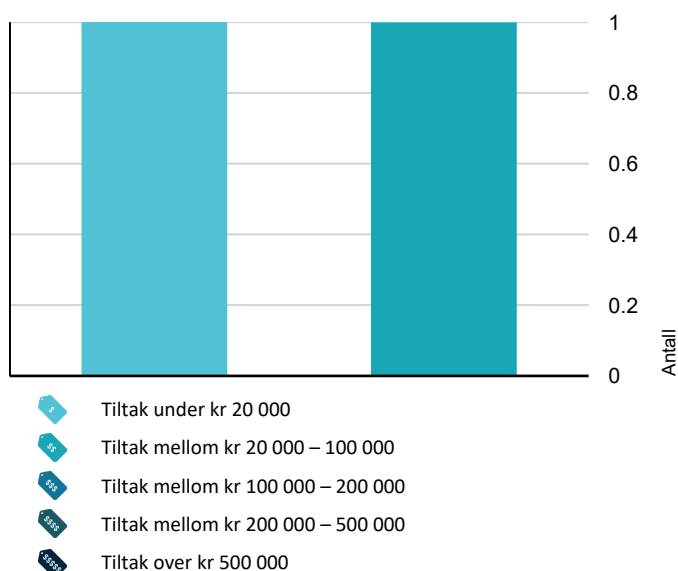
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

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.

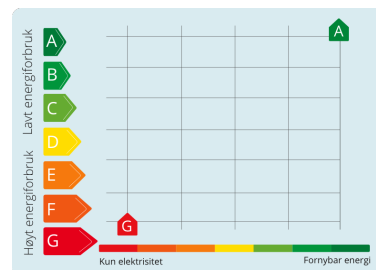
Energikarakteren A–G:

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2003

Kommentar

Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har plater.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 8 m2 med rekkverks høyde på 0.92 meter.
Naturlig vedlikehold som oljing av dekke må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

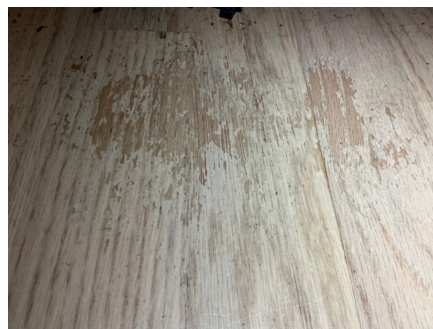
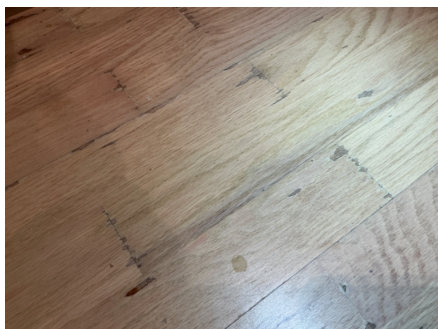
Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis hakk/skader på gulv overflater. Det er gjort utbedringer på kjøkkengulv etter befarings dato.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre bjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og soverom.

Det er målt ca 3 mm i stue og ca 2 mm på soverom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



Skade

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

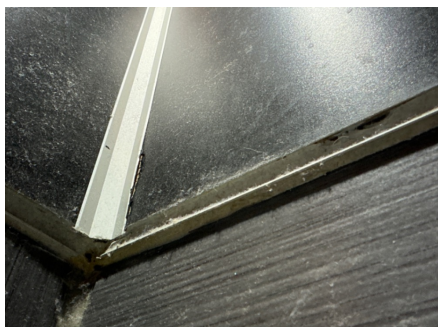
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis ikke fuget i overgang vegg/gulv. Fare for fukt vandring i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Lokal utbedring anbefales.



Bildet er tatt fra gulvet mot hjørne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⌚ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⌚ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest. Det er ikke utført måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Henviser til punktet "Ventilasjon".

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på én plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Utettheter i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fare for at vann kommer inn i konstruksjonen.



Utett skap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ifølge eier fungerer ikke ventilasjonssystemet. Ifølge styret i borettslaget er avviket planlagt utbedret i 2026. Forholdet er ikke videre undersøkt i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Ytterlige undersøkelser anbefales. Fare for økt fukt belastning og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Anlegget er ikke funksjon testet, vurderingen e derfor basert på alder. Motor plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skap med automatsikringer plassert i bod

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

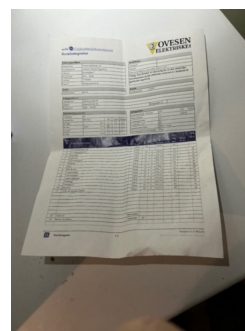
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
I hovedsak som fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringsforhold som opprinnelig.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

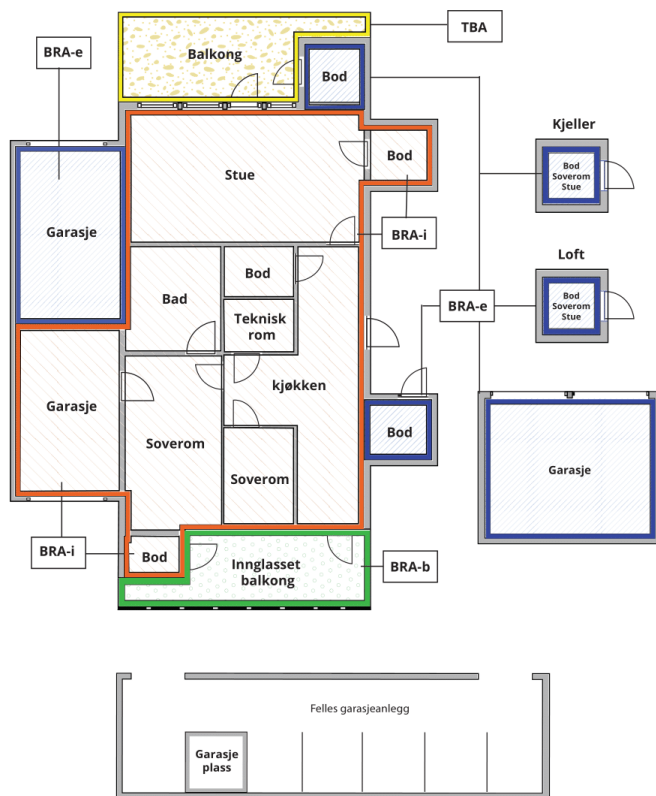
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	8
SUM	74				8
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Ann Marit Hartmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	950	0	22	2565 m ²	Matrikkelen - Bodø kommune	Eiet

Adresse

Østensenveien 5

Hjemmelshaver

Milli-Soløy Anita, Milli-Soløy Lars-Erik

Eierandel

78 / 2087

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt med adkomst, parkering, plenareal og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2025		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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](#)

Egenerklæring forelå ikke før befaring, og ble heller ikke fremlagt før rapporten ble ferdigstilt. Det er derfor ikke kjent om det er noen forhold der som burde vært opplyst om i rapporten.

Egenerklæring

Østensenveien 5, 8009 BODØ

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Østensenveien 5

Postadresse

Østensenveien 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år og 4 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Milli-Soløy, Anita

Selger

Milli-Soløy, Lars-Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er skiftet fliser på bad vegg. Og dusj. Dette var reklamasjon. Da vi kjøpte den.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggalf

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært feil på ventilasjon. Men blir fikset i år

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjon inne men blir fikset i år.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var fukt i bad fliser men skiftet ut .

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Milli-Soløy, Lars-Erik

Date
2026-01-20

Identification

 **bankID** Milli-Soløy, Lars-Erik

Name
Milli-Soløy, Anita

Date
2026-01-19

Identification

 **bankID** Milli-Soløy, Anita



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Milli-Soløy, Lars-Erik	20/01-2026	BANKID
Milli-Soløy, Anita	19:22:17	BANKID
	19/01-2026	
	13:29:44	

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	04.01.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	78/2087	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 Reseksjonering	13.12.2016 15.12.2016	2016/7482	Tinglyst 07.01.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MILLI-SOLØY ANITA F011084*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østensenveien 5 8009 BODØ	Bosatt (B)
MILLI-SOLØY LARS-ERIK F170485*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østensenveien 5 8009 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østensenveien 5	H0102	31/950/0/22	78	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Østensenveien 5	H0102	31/950/0/22	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Østensenveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8009 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	502 Bjerkeng	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300562390		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	13.09.2016
2	300562390	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	31.10.2016

1: Bygning 300562390: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 13.09.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	462
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	462
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	525
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	525
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	190
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.09.2002	09.06.2016	
Igangsettingstillatelse	19.09.2002	09.06.2016	
Tatt i bruk	13.09.2016	14.09.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østensenveien 5	H0102	31/950/0/22	78	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	154	0	154	175	0	175
H02	2	154	0	154	175	0	175
H01	2	154	0	154	175	0	175

2: Bygningsendring 300562390-1: Ombygging, Ferdigattest 31.10.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-154
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	175
Har heis	Nei	BTA Annet	-175
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.05.2016	09.06.2016	
Igangsettingstillatelse	27.05.2016	09.06.2016	
Ferdigattest	31.10.2016	04.11.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Østensenveien 5	H0102	31/950/0/22	75	3	1	1	Kjøkken
-------	-----------------	-------	-------------	----	---	---	---	---------

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	154	-154	0	175	-175	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 31/950

Bruksnavn	SERVICEHJØRNET	Beregnet areal	2565
Etablert dato	07.06.1966	Historisk oppgitt areal	2815,7
Oppdatert dato	07.11.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463856.78	474874.85	0	Ja	2565	

Boliginformaşjon

196 - Sameiet Rønvikgården

Utarbeidet av Agjo Forvaltning

21.01.2026



Innhold

Generelt.....	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvatle for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Deres ref.:	85250232
Vår ref.:	BO-2026-196-022
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	21.01.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «85250232» på andel/seksjon nummer 22 i 196 - Sameiet Rønvikgården bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	196 - Sameiet Rønvikgården
Org.nr.:	986562052
Seksjons-/andelsnr.:	022
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	31/950/022
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Finn Larsen
Styrets epost:	ronvikgarden@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89238833.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Østensenveien 5 B, 8009 BODØ
Eier 1 iht. vårt register:	Soløy, Anita
Eier 2 iht. vårt register:	Milli-Soløy, Lars-Erik
BRA:	75
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Vedlikeholdsavsetning	295,38
Leie av uteboder	450,00
Kabel-TV og internett	550,00
Andel felleskostnad sameie	3 884,84
Totale fellesutgifter pr. mnd.	5 180,22

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 21.01.2026: **kr. 5 180,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:

Geldende rente: %

Registrert lånesaldo på leiligheten:

Lånetype:

Årlige terminer:

Registrert utløpsdato:

Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 21.01.2026: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: 633

Andel formue pr. 31.12.2024: 31 832

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører



Trivselsregler for Sameiet Rønvikgården

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie, avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøte og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

Da våre leiligheter ligger ut mot svalgang samt første etasje, med soverom vendt mot utgangdører, er det viktig å ta spesielt hensyn til våre sameiere, som sover i den samme "stille" periode. De blir utsatt for støy ved samtaler og smelling av dører. OBS – små barn legger seg tidligere.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Alle felles dører med lås, så som inngangsdører, dører mellom gang og svalgang, til garasje og boder, skal alltid være låst, for å hindre at uvedkommende får tilgang.

Det er heller ikke lov å legge matter, stein o.l i dørsprekker, uten tilsyn. NB: Dette, for sameiernes egen sikkerhet.

Sykler, barnevogn mv. skal ikke settes i inngangspartier eller trappeoppganger. Sko, yttertøy, paraplyer og lignende, skal heller ikke oppbevares i fellesarealer.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til avsatt sted for avfallsbeholdere.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører eller på fellesområder.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppganger, bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje, som ikke blir utbedret, manglende/ dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADER

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrasser skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende farger som ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen.

Det er ikke tillatt med parabolantenne, varmepumpe eller aircondition på balkong/ vegg/ tak.

Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for den/ de enkelte bygg. Valg av markisetype/-farge skal forelegges styret for godkjenning. Styret vil jobbe for at sameiet kan nyte godt av en evt. rammeavtale med markiseleverandør.

7. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelender er ikke tillatt, for å unngå at naboen under blir belemret med blomsteravfall.

Kun elektrisk grill er lov på terrassene.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Synlig tørking av tøy på terrasser over gelenderhøyde bør unngås.

Utvendige boblebad er foreløpig ikke tillatt.

8. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/ eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden.

9. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplass utenom dekk og sykkel er forbudt.

Parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Utleie av garasjeplass til utenforstående, er ikke lov, uten å ha fått samtykke fra styre.

Hold alltid garasjen ryddig og låst, for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Garasjen skal ikke benyttes til skating, fotballspill med mer., av hensyn til skade på biler.

10. GJESTEPARKERING

Alle gjester til Sameie Rønvikgården, skal parkere på anviste gjesteparkeringer ute.

11. AVFALLSHÅNDTERING

Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Sjøppel må ikke plasseres utenfor beholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Plast skal vaskes, papp skal brettes og kastes i egne beholdere for dette. Glass og metall likeså.

Annet avfall som eksempelvis møbler, brun/ hvitevarer, alt som ikke er vanlig husholdningssjøppel, skal fjernes av den enkelte beboer, til offentlige steder avsatt for dette. (Vikan og miljøstasjonen i byen)

12. PLENER

Bruk av plener som daglige snarveier skal unngås. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

13. DUGNAD

For å holde driftskostnader nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap, må alle delta på en vårdugnad. Denne skal avholdes hvert år før 17. Mai.

14. PRIVATE UTEAREALER

Private utearealer skal vedlikeholdes/ stelles jevnlig av eier.

15. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER

Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig, skal godkjennes av styret.

16. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet. Problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/ eller grove overtredelser av trivselsreglene, kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra sameiermøte hvem som til enhver tid sitter i styret.

17. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av trivselsregler eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler, skal raskest mulig utbedres av den/ de som har forårsaket skaden.

18. Salg av leiligheter og kontorer, skal meldes til Sameiets styre.

19. GYLDIGHET

Herværende trivselsregler er vedtatt i sameiermøte

_____ september 2014

Vedtekter for Sameiet Rønvikgården

Vedtatt 01.03.03, endret 12.04.11, 28.04.15, 25.04.17, 16.04.18, sist endret 29.11.21.

§ 1

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter nåværende eiendom gnr. 31 bnr. 950 i bodø kommune, og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

§ 2

Sameiebrøk

Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn. Til andelene er knyttet eksklusiv bruksrett til hver enkelt leilighet.

Seksjonens eierbrøk utgjør for denne seksjon _____. Hver seksjon har 1 stemme hver. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringene berører.

§ 3

Eksklusiv bruksrett - Fellesarealer

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det blir unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet. Alle sameierne har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er rettmessig avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesarealer med unntak for parkeringsplasser i tilknytning til seksjon 4 (Bodin Legesenter).

Arve Østensen har rett til å benytte parkeringsplass nr. 1 i parkeringskjeller, mot dekning av andel av fellesutgifter, avtale herom kan tinglyses på eiendommen.

Eiendommene gnr. 31, bnr. 1282 og 1283 har veirett over den del av sameiets fellesareal som er regulering som felles adkomst i vedtatt reguleringsplan for Østensenstykket. Eiendommene kan belastes med andel av arealets drift og vedlikehold etter nærmere avtale med sameiet.

Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til eierne i sameiet.

§ 4

Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møte og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle sameierne med varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport for styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser

4. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende sameierne, valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller **minst 1/10** av sameierne **skriftlig** krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

§ 6

Spesielle saker som må behandles av sameiet.

Det kreves **2/3 flertall** av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses eller fører til som vesentlig.
2. Endring av vedtektene
3. Vedtak om salg av - eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§ 7

Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre som velges blant sameierne. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Tjenestetiden for samtlige styremedlemmer er 1 år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenesten opphører.

§ 8

Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret fastsetter felleskostnader. Akontobeløp fastsettes av styret. Akontobeløpet dekker også avsetning til fremtidig vedlikehold. Styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene betales hver måned.

§ 10

Råderett over seksjoner

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til styret. Det som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leietakeren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 11

Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre - 3 - måneder skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 12

Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser. Såfremt alle sameierne er enige om det, kan hver enkelt seksjon forsikres separat. Eventuelle påbygg og lignede ut over den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier.

§ 13

Utfyllende bestemmelser

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 14

Diverse forpliktelser / tvister

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler. Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder " Lov om eierseksjoner".

§ 15

Husdyrhold

Man kan holde mindre husdyr (for eksempel hund, katt), vis man viser hensyn til øvrige sameiere.

§ 16

Salg av leiligheter til kommune / stat

Det vil ikke bli tillatt å selge leiligheter til bruk som sosialboliger etc.

Vedtekter for Sameiet Rønvikgården

Vedtatt 01.03.03, endret 12.04.11, 28.04.15, 25.04.17, 16.04.18, endret 29.11.21, endret 24.05.23, 15.04.24, sist endret 09.04.25

§ 1 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 31 bnr. 950 i Bodø kommune, og omfatter samtlige seksjoner og består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

§ 2 Disposisjonsrett

Seksjonseierne eier bygningene og tomten og har enerett til å bruke den bestemte seksjon/leilighet som tilhører dem. Hver seksjon har en bestemt eierandel, sameiebrøk, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøken uttrykker også den enkelte eiers andel av sameiets inntekter såvel som kostnader.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er eierseksjoner er felleseie.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av vedtaket.

§ 3 Eksklusiv bruksrett - Fellesarealer

Bruksenheten må ikke benyttes slik at det blir unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner i sameiet.

Alle sameiere har rett til bruk av fellesarealene. Disse må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av arealene.

Alle arealer som ikke er bebygget er fellesarealer med unntak for parkeringsplassene tilknyttet seksjon 4 (Bodin Legesenter). Dessuten har Arve Østensen rett til å benytte parkeringsplass nr. 1 mot betaling av kostnaden knyttet til parkeringsplassene.

Eiendommene gnr. 31, bnr. 1282 og 1283 har veirett over den del av sameiets fellesareal som er regulert som felles adkomst i vedtatte reguleringsplan for Østensenstykket.

Eiendommene kan belastes med andel av arealets drift og vedlikehold etter nærmere avtale med sameiet.

Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til eiere i sameiet.

§ 4 Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. En seksjonseier som selv ikke kan møte, har anledning til å møte med fullmektig. Hver seksjon har 1 stemme. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møte og frist for innlevering av saker som

ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle sameierne med varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Det ordinære årsmøte skal:

- a. Behandle styrets årsrapport
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c. Fastsette styrets godtgjørelser
- d. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
- e. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende eiere, valgt av årsmøtet. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for sameierne.

§ 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller **minst 1/10** av sameierne **skriftlig** krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6 Spesielle saker som må behandles av sameiet.

Det kreves **2/3 flertall** av de avgitte stemmene til vedtak om

- Nyanskaffelser og tiltak ut over vanlig forvaltning og vedlikehold der kostnaden overstiger 5 prosent av årlige felleskostnader
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som er nevnt eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse eller romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

§ 7 Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styrevervet opphører normalt ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenesten opphører.

Tjenestetiden er to år for styremedlemmer og ett år for varamedlem, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Den kan imidlertid avsluttes etter ett år eller tidligere hvis forholdene tilsier det.

§ 8 Styremøter

Styreleder kaller inn til styremøter etter behov, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer etter hvert styremøte.

Styret kan ta alle beslutninger som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 9 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter samt beslutninger fattet av årsmøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap representere sameiet utad og tegne dets navn. Styret fastsetter størrelsen på felleskostnader. Akontobeløp som fastsettes av styret skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene betales hver måned.

§ 10 Råderett over seksjoner

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon og leieforhold til styret. De som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leietakeren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre - 3 - måneder skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 12 Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser. Såfremt alle sameierne er enige om det, kan hver enkelt seksjon forsikres separat. Eventuelle påbygg og lignende ut over den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier.

§ 13 Utfyllende bestemmelser

Sameiet skal ha ordensregler for eiendommen som skal godkjennes av årsmøtet.

§ 14 Diverse forpliktelser / tvister

Styremedlemmer må ikke delta i behandling eller beslutninger av saker hvor de har en personlig eller økonomisk særinteresse. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder " Lov om eierseksjoner".

§ 15 Husdyrhold

Man kan ha mindre husdyr (for eksempel hund, katt). Forutsetningen er at man viser hensyn til øvrige sameiere.

§ 16 Salg av leiligheter til kommune / stat

Det er ikke tillatt å selge leiligheter til bruk som sosialboliger etc.

,

196 Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Ikke signert

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

196 - Sameiet Rønvingården



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 438 762	1 439 888	1 383 198	1 437 809
Sum innkrevde felleskostnader		1 438 762	1 439 888	1 383 198	1 437 809
Driftskostnader					
Styrehonorar		90 000	50 000	50 000	60 000
Personalkostnader	2	7 110	3 950	3 950	4 740
Avskrivninger		0	2 761	6 625	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	619 360	479 938	525 140	289 542
Kabel-TV/Internett		138 078	118 876	140 000	145 200
Renhold		44 527	50 284	53 397	42 000
Energi og brensel		81 554	58 066	80 000	87 305
Andre driftskostnader	4	70 297	244 000	79 388	101 857
Revisjonshonorar		6 325	9 788	10 473	6 641
Forretningsførerhonorar		39 320	35 000	37 450	30 965
Konsulenthonorar		0	1 290	1 840	0
Forsikring		138 982	109 130	129 000	91 428
Kommunale avgifter		178 025	205 926	221 172	206 427
Kontingenter		2 130	1 990	2 090	2 982
Sum driftskostnader		1 415 708	1 370 998	1 340 526	1 069 087
DRIFTSRESULTAT		23 054	68 890	42 672	368 721
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		43 457	21 786	12 900	41 426
Netto finansposter		43 457	21 786	12 900	41 426
ÅRSRESULTAT		66 511	90 676	55 572	410 147
Overføringer					
Til annen egenkapital		66 511	90 676	0	0
SUM OVERFØRINGER		66 511	90 676	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 665	5 478
Andre kortsiktige fordringer	5	220 596	198 685
Sum fordringer		224 261	204 163
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	853 569	909 503
Sum omløpsmidler		1 077 830	1 113 667
SUM EIENDELER		1 077 830	1 113 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7,8	911 615	845 104
Sum egenkapital		911 615	845 104
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 659	148 562
Skyldig offentlige avgifter		9 908	0
Annen kortsiktig gjeld		2 648	120 000
Sum kortsiktig gjeld		166 215	268 562
Sum gjeld		166 215	268 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 077 830	1 113 667

BODØ, 31.12.2024
196 - Sameiet Rønvikgården

Berit Westeng Sveen
Styrets leder

Olaf Johan Eliassen
Styremedlem

Kirsten Irene Hansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader sameie	1 157 970
Kabel-TV	138 864
Erstatning forsikringssaker	31 430
Vedlikehold	84 288
Leie av utebod	16 200
Oppgjør elbilladning	1 514
Andre inntekter	8 495
Sum Innkrevde felleskostnader	1 438 762

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	90 000
Styrehonorar	90 000
Arbeidsgiveravgift	7 110
Personalkostnader	7 110
Sum Personalkostnader	97 110

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	374 949
Elektro	98 760
Heiskostnader	100 014
Ventilasjonsanlegg	36 785
Garasjeanlegg	5 591
Vedlikehold uteareal	3 261
Sum Vedlikehold	619 360

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	9 769
Verktøy, utstyr m.m.	17 478
Rekvisita	3 525
Vakthold- og alarmtjenester	-5 280
Snøbrøyting	33 813
Kontorrekvisita	299
Øreavrunding	-6
Bankgebyrer	3 343
Andre kostnader	7 356
Sum Andre driftskostnader	70 297

Note 5 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	220 596
Sum Andre kortsiktige fordringer	220 596

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.86.71253	753 239
Plasseringskonto 1506.86.73132	93 582
Skattetrekkskonto	6 748
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	853 569

Note 7 Egenkapital

	Fond sparing til fremtidig vedlikehold	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	80 280	764 824	845 104
Årets resultat	0	66 511	66 511
Egenkapital 31.12.	80 280	831 335	911 615

Note 8 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	845 104	751 667
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	66 511	90 676
Tilbakeføring av avskrivning	0	2 761
Årets endring i disponible midler	66 511	93 437
Disponible midler 31.12	911 615	845 104
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 077 830	1 113 667
Kortsiktig gjeld	166 215	268 562
Disponible midler	911 615	845 104

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Rønvikgården for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Berit Westeng Sveen
Styrets leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Sameiet Rønvikgården

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rønvikgården som viser et overskudd på kr 66 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 30. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Iris Kundesenter

Dato: 20.01.2026

Telefon: 75507550

E-post ☐ kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.31.950.0.0

Adresse: Østensenveien 5

Eierkontakt: Rønvikgården Sameiet - 196

Vi fakturerer Rønvikgården Sameiet - 196 Kontakt sameiet for renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 pr 20.01.26 for sameiet.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64*

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	950	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Østensenveien 5, 8009 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 695 000,00 kr
Skatt	12 626,00 kr
Bunnfradrag	130 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	950	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Østensenveien 5, 8009 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	5 074 m ²
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Områdenavn	KBA13
	Delareal	12 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	40 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1070 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1070)
Navn	Østensenstykket
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/703/1174379370648.pdf

Delarealer	Delareal	177 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL
	Delareal	359 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	F1
	Delareal	94 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	FP1
	Delareal	235 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	FP2
	Delareal	24 m ²
	Formål	Fellesområde
	Feltnavn	FA
	Delareal	20 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	1 369 m ²
	Formål	Bolig/Kontor
	Feltnavn	BL1 B/K

Id	2017003 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2017003)
Navn	Fv. 834 Nordstrandveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/11251/1804_2017003_Rp_FV.834%20Nordstrandveien_planbest_20181025.pdf

Delarealer	Delareal	177 m ²
	Formål	Bolig/kontor
	Feltnavn	BKB9
	Delareal	113 m ²
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	3 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SVG21
	Delareal	20 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_SF6
	Delareal	58 m ²
	Formål	Bolig/kontor
	Feltnavn	BKB10
Id	1237 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1237)	
Navn	Kirkeveien. Parsell Rønvikkrysset - Gjerdåsen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.05.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/467/1219306607305.pdf	
Delarealer	Delareal	1 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	AV
	Delareal	25 m ²
	Formål	Bolig/Forretning
	Feltnavn	B/F



B 0 4 A 0
31/950 Byggesak Fer

Gunvald Johansen AS

Postboks 209
8001 Bodø

Dato:05.02.2004
Saksbehandler:Elisabeth Jelstad
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:6579/04
Saksnr./vår ref.:02/2027
Arkivkode:

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass: Østensenstykket
Ansvarlig samordner: Gunvald Johansen AS
Ansvarlig søker: Arkitektstudio AS, Postboks 234,
8001 Bodø

Eiendom: 31/950

Ferdigattest gis etter anmodning datert 17.09.2003, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 06.11.03, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

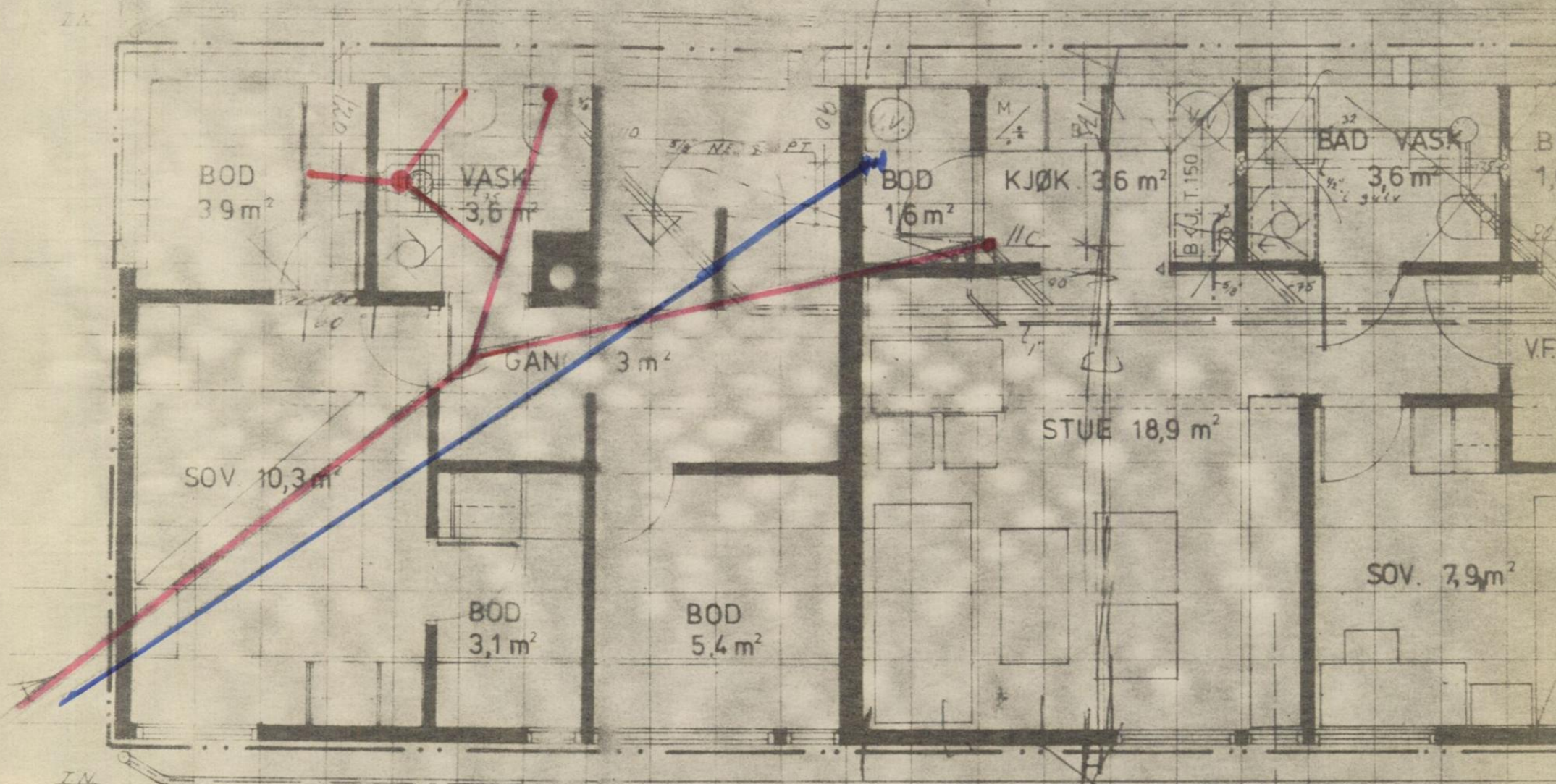
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Monica P. Andreassen
Monica P. Andreassen
bygningssjef



A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K



en groestop

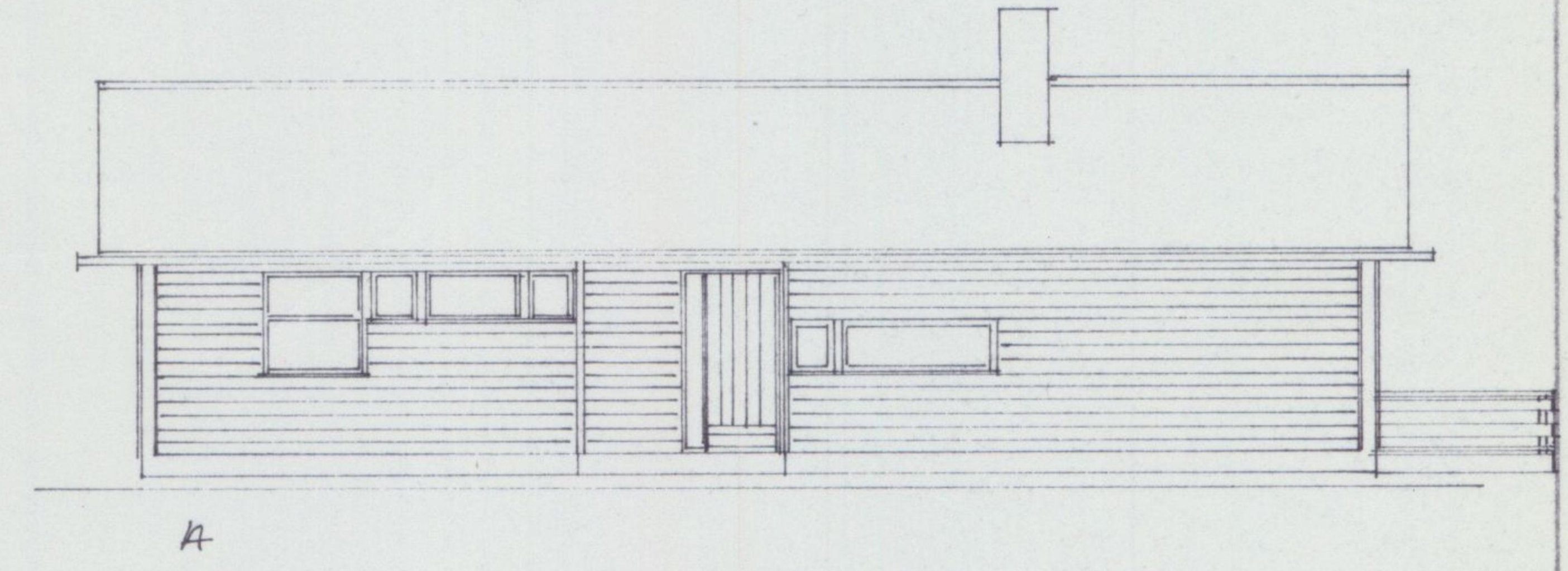
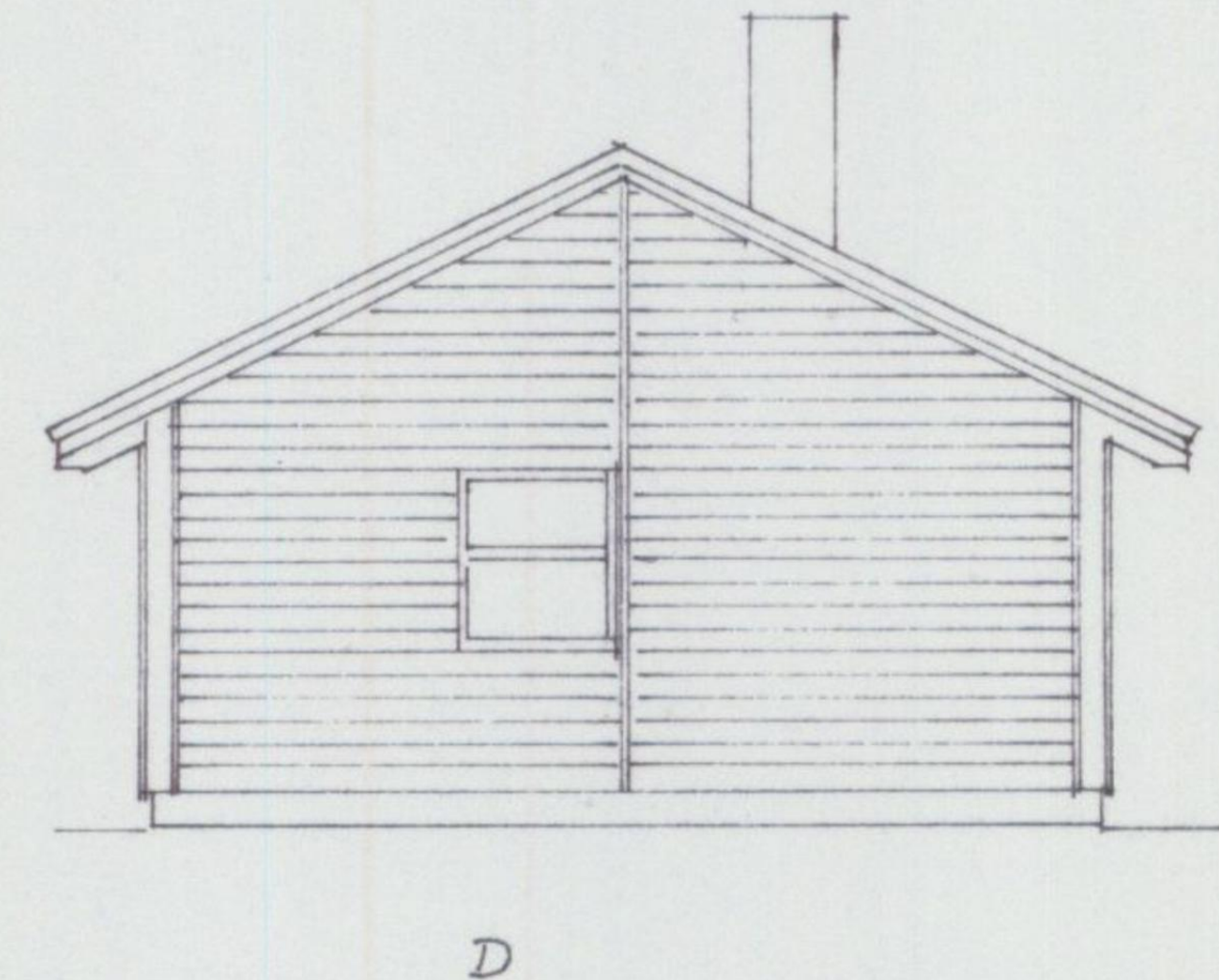
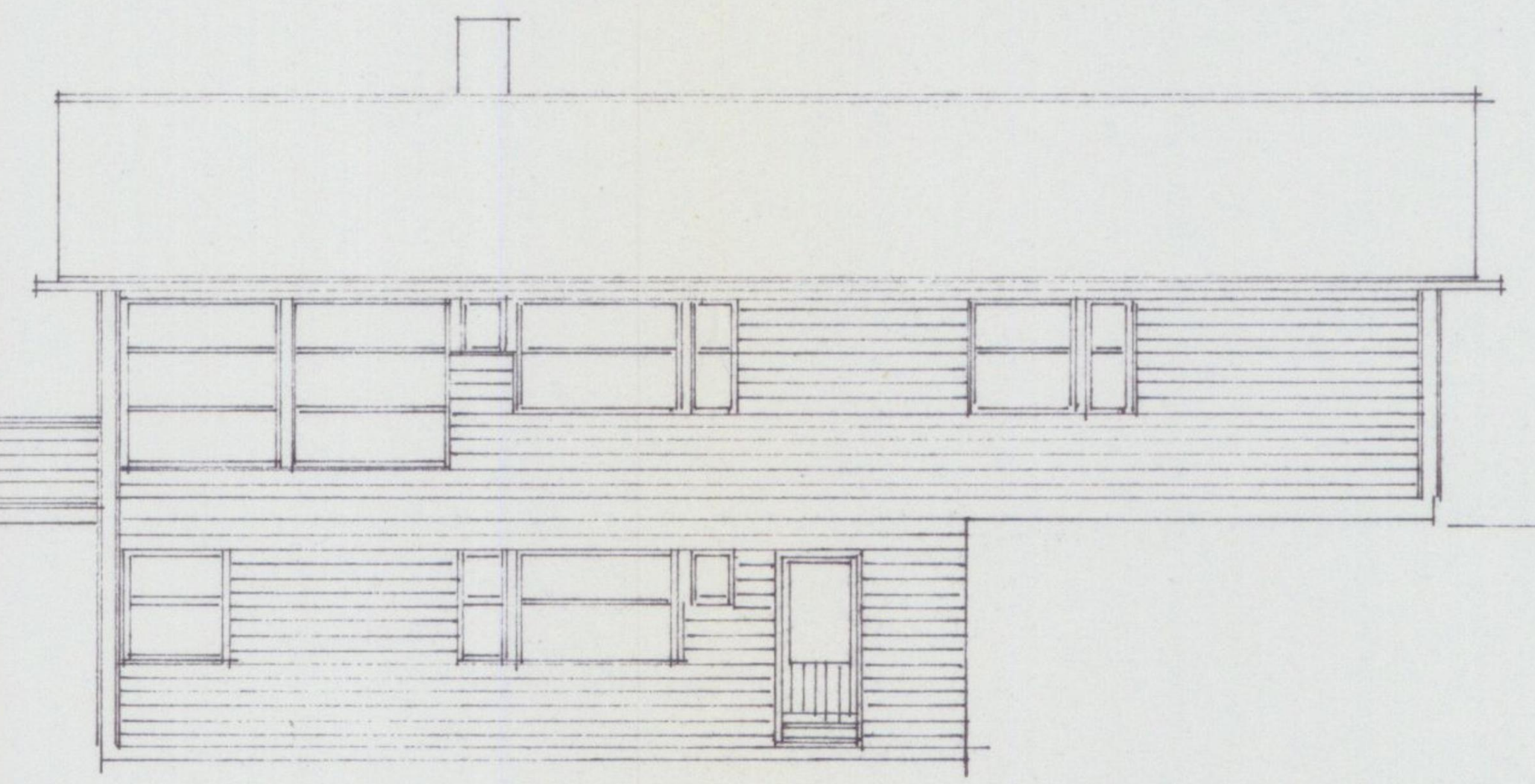
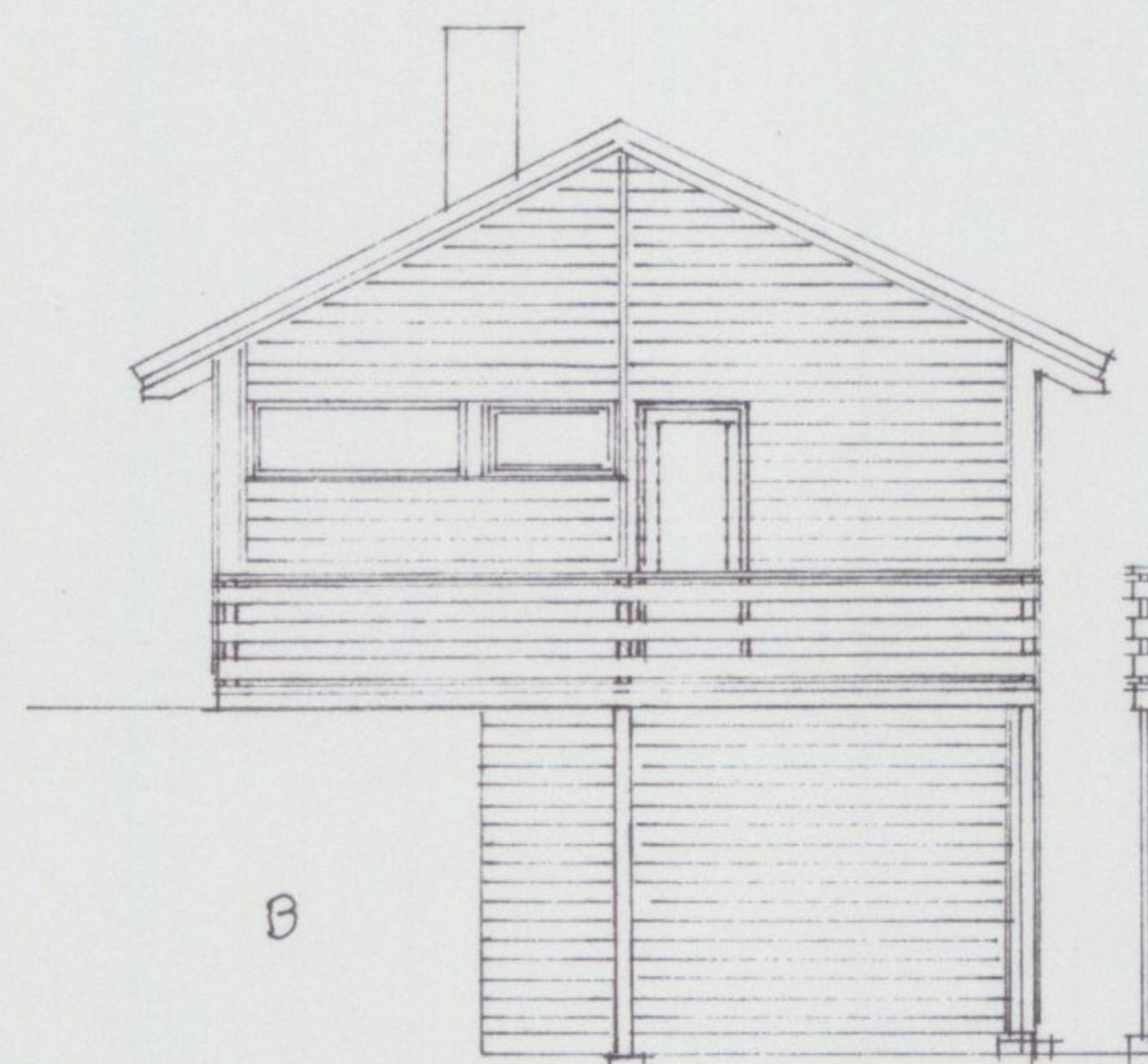
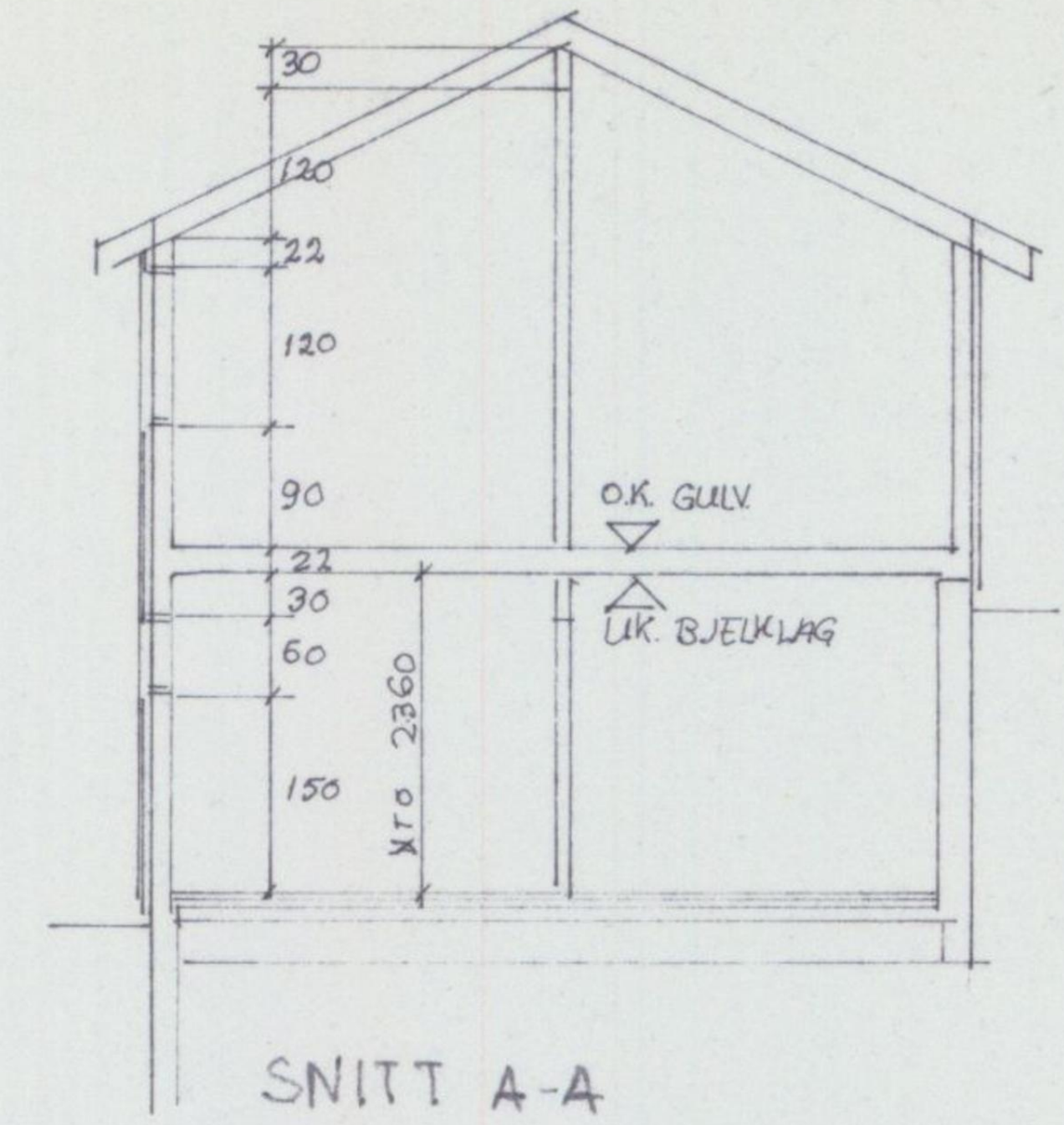
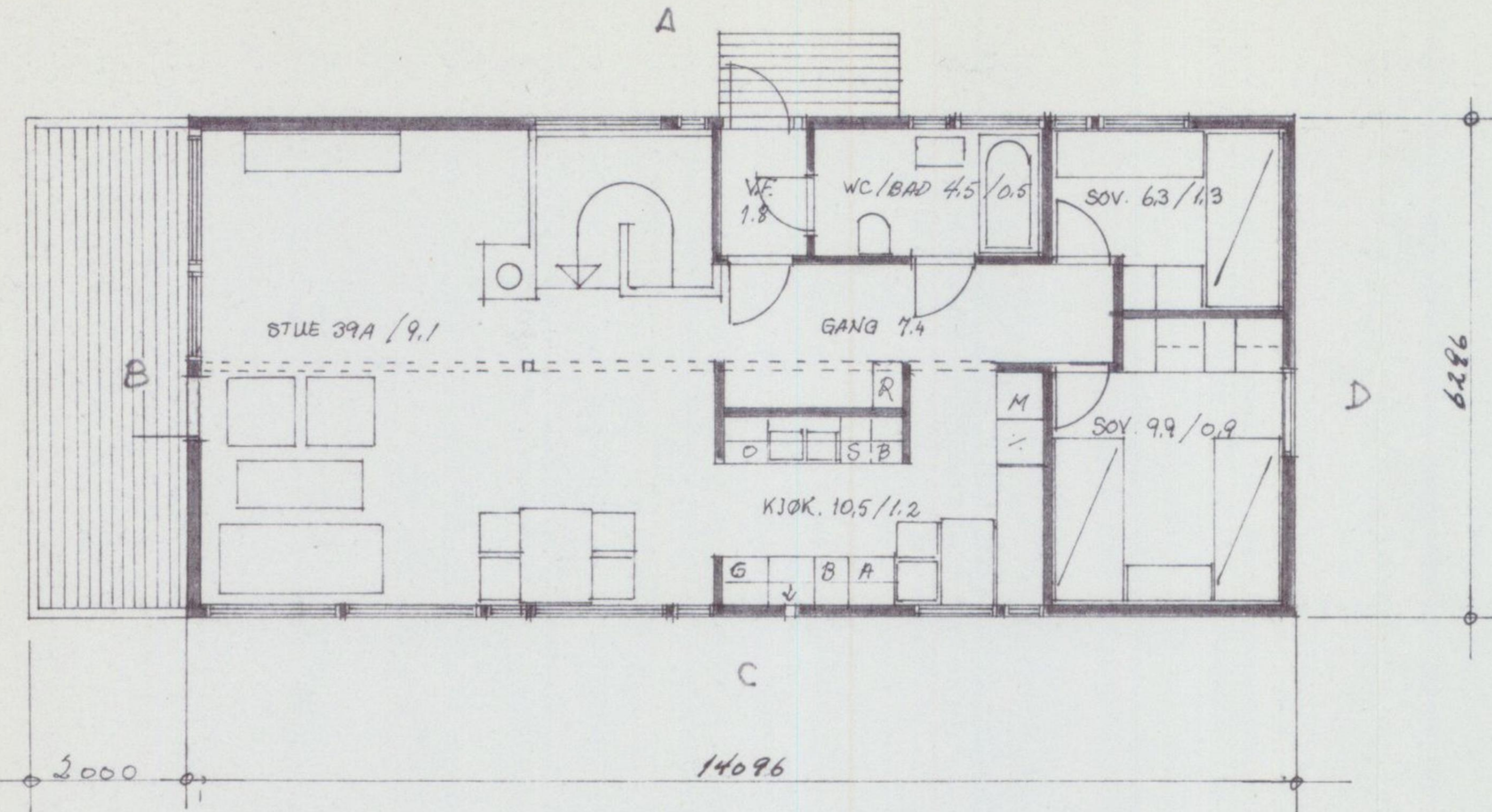
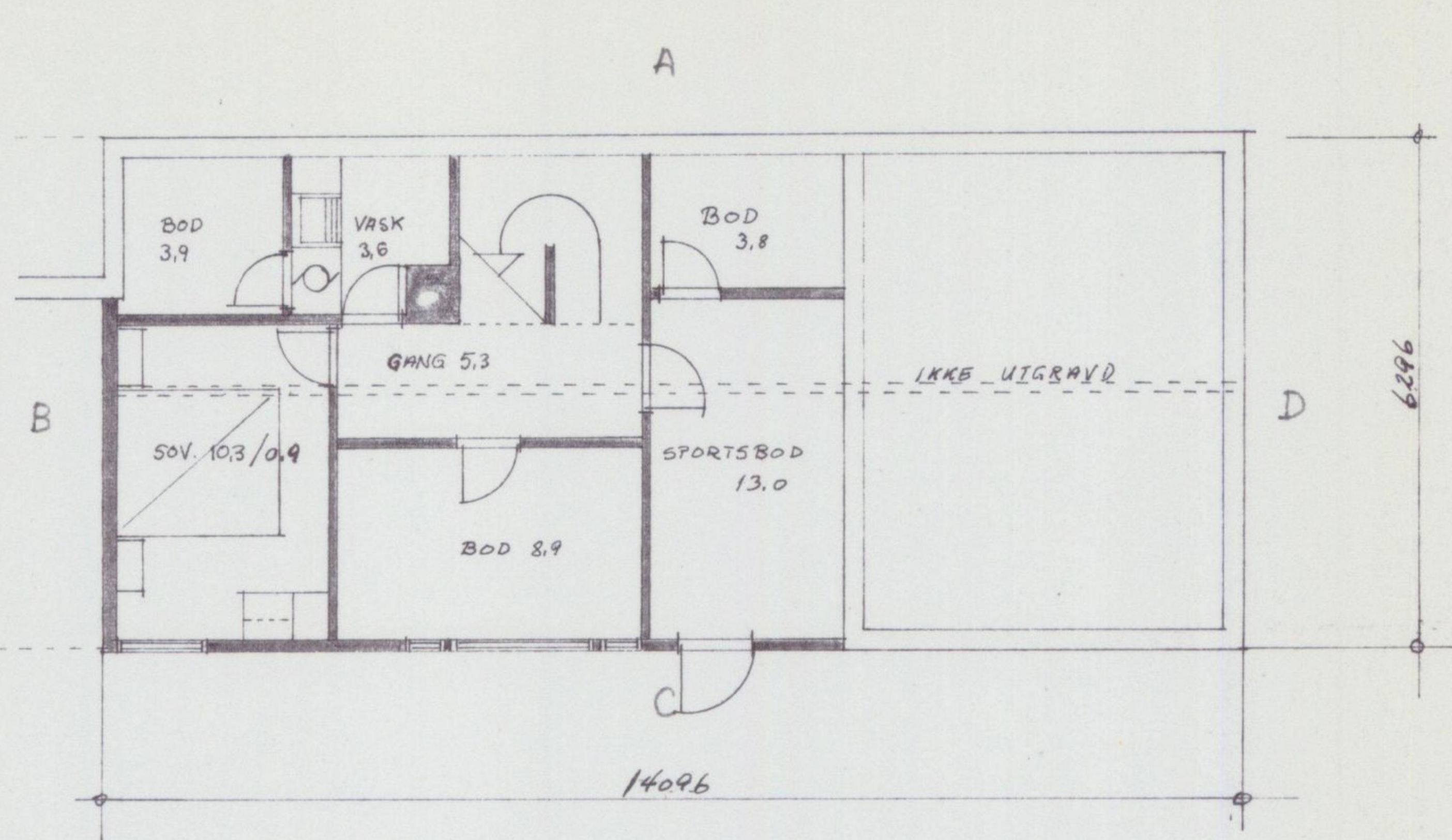
Lars Loholt, Tranchia 2

13800

90RDB

39/77 Byggesak Teg

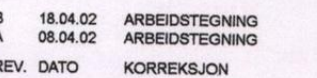
bravida



BODØ BYGNINGSRAD
Godkjent - § 14.2
3 APR 1978

Lars Lohott, Framilia 2

PLANER, SNITT, FASADER		TEGN. H&E	DATE. 16.3.77
		MÅL	1:100
BISMO		009+	
7/5 SYSTEMHAUS			



19 SEP 2002

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 101–107

APPTXTSTUDIO AS
STORDATA 6, BOKS 224 8001 8008

TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: filmraport@arkitektstudio.no

NEXT

[illegible]

ONVIRGARDEN - ØSTENSENSSTYKKE

GEKONTORER/ LEILIGHETER

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

1993

UNIT E-E

ESTONIK	ALLE MÅL I	DATO
---------	------------	------

100 MM 08.04.02

SEKH.	TEGNET AV	KONTROLL
-------	-----------	----------

UF -

FRANK W. OLSZEWSKI AND MICHAEL J. OLSZEWSKI, JR., are both of the Department of Management Science, University of Illinois at Chicago, Chicago, Illinois.

ALLE REPRODUKTIONER ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅRSRETT
 OG ÅNDSVERK, AV 12.5.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
 SPRIKES

ENYTTES UTEN ARKTEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

SUBJECT	TECHNIQUE	FILE
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

000063 AS 305 B

000002 AS 205 B



7 0 6 U 2

31/950 Byggesak Teg

Gjovik JOHANSEN AS

B 18.04.02 DETALJHENVISNING ANMERKET
A 08.04.02 ARBEIDSTEGNING

REV. DATO KORREKSJON

BODØ KOMMUNE
Plankontoret

19 SEP 2002

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORSGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
Tlf. 755 00755 Fax. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.noPROSJEKT
RØNVIKGÅRDEN - ØSTSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/ LEILIGHETERTEGNING
SNITT B-B

MALESTOR:	ALLE MÅL:	DATO:
1:50	MM	08.04.02
SAKSBEH:	TEGNET AV	KONTROLL:
UF	UF	-

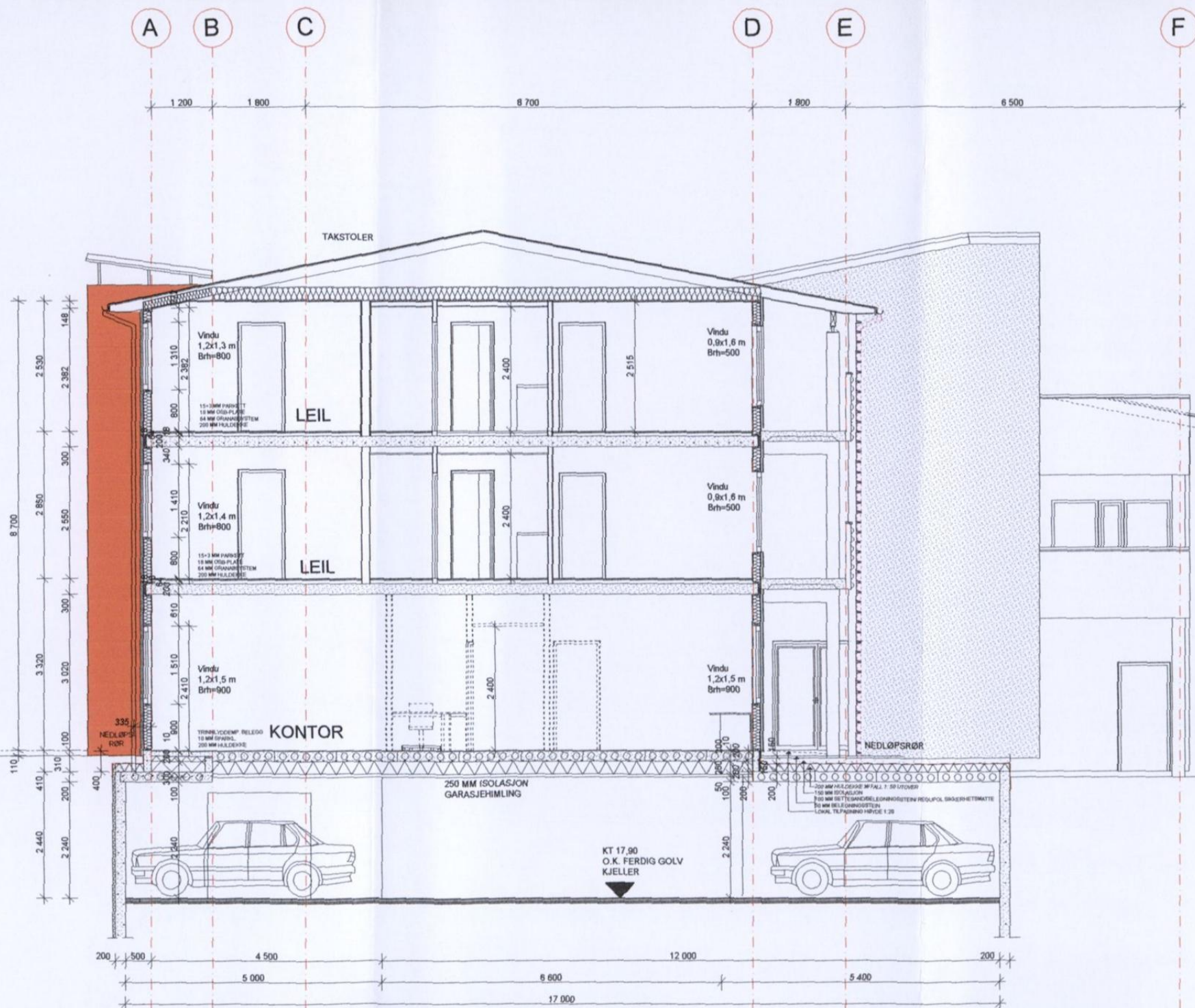
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LØV OM OPPHavsRETT
TEK. ANSVARER AV 12.5.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BRUKES UTEN ARKITEKTENS (OPPDRAGSGIVERENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSR.	REV.
2000062	AS 202	B

KT 31,5
MAKS MØNEHØYDEKT 30,0
MAKS GESIMSHØYDEKT 26,02
O.K. FERDIG GOLV
3. ETASJEKT 24,07
O.K. FERDIG GOLV
2. ETASJEKT 20,75
O.K. FERDIG GOLV
1. ETASJE

RØNVIKVEIEN

FORTAU

KT 17,90
O.K. FERDIG GOLV
KJELLER

ARBEIDSTEGNING



7 0 6 U 7
31/950 Byggesak Teg

Gunnar Johansen AS

B 18.04.02 TRAPPEROM ENDRET
A 08.04.02 ARBEIDSTEGNING

REV. DATO KORREKSJON

BODØ KOMMUNE
Plankontoret

19 SEP 2002

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORØYATA 6, BOKS 224 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT
RØNVIKGÅRDEN - ØSTENSSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/ LEILIGHETER

TEGNING

SNITT A-A

MÅLESTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:50	MM	08.04.02
SAKSEIER	TEGNET AV	KONTROLL
UF	UF	-

DERNE TEGNINGEN ER BESKYTTET MED LOV OM OPPHavsRETT
TL ANDSVERK AV 12.6.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BRUKES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REV
2000062	AS 201	B

IKKE SENDT UT

A B C D E F
1 200 1 800 6 700 1 800 6 500

KT 31,5

KT 30,0

KT 26,82
O.K. FERDIG GOLV
3. ETASJE

KT 24,07
O.K. FERDIG GOLV
2. ETASJE

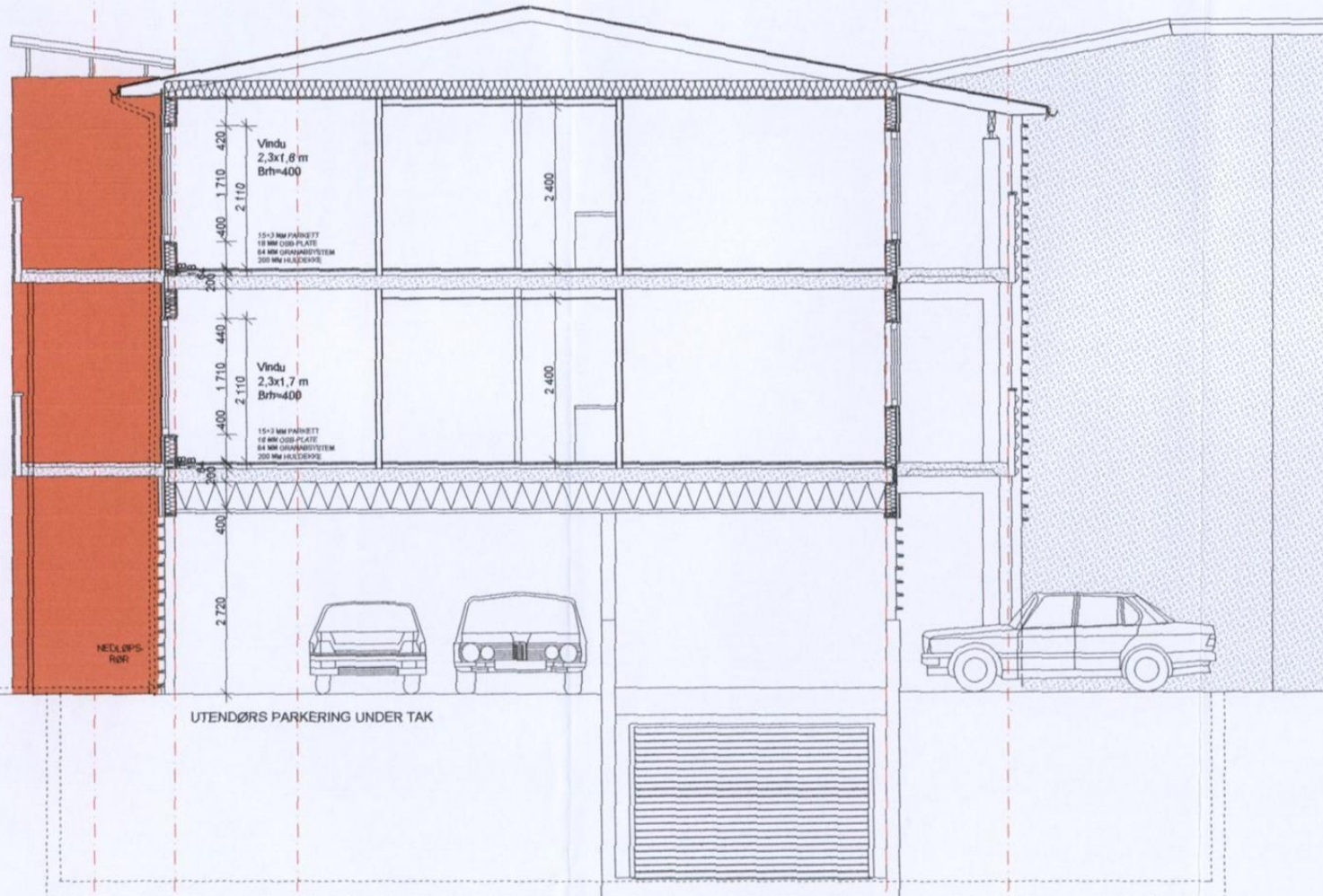
KT 20,75
O.K. FERDIG GOLV
1. ETASJE

RØNVIKVEIEN

FORTAU

KT 17,90
O.K. FERDIG GOLV
KJELLER

8 700
2 530
2 530
2 850
2 550
300
300
3 320
3 020
100
100
100



SNITT A-A

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2025

196 - Sameiet Rønvingården

ORG NR 986562052

Sameiet Rønvikgården
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Dato: 09.04.2025 kl. 17.30
Sted: Lokfører Johnsen (Jernbanekaféen)

1. Konstituering

- a. Status frammøte: Antall fremmøtte eiere _____ antall fullmakter: _____, antall stemmer _____
- b. Godkjenning innkalling: _____
- c. Valg av referent: _____
- d. Valg av møteleder: _____
- e. Valg av protokollunderskrivere: _____
- f. Valg av tellekorps: _____
- g. Godkjenning av dagsorden: _____

2. Årsmelding 2024/2025 fra styret

Vedtak: Årsmelding 2024/2025 tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024, samt revisors beretning 2024

Vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2024 godkjennes
_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

4. Valg av revisor

Alfa revisjon AS er lagets revisor

Vedtak: Alfa Revisjon AS gjenvelges som lagets revisor.
_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

5. Fra styret: Forslag om å endre § 7 første ledd i sameiets vedtekter (krav til 2/3 flertall, Eierseksjonsloven § 27)

Vedtak:

Vedtektenes § 7 første ledd endres slik:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer.»

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

6. Valg av styremedlemmer

Vedtak valg:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Finn Larsen	Bodø	For 1 år
Styremedlem	Miriam E. Vikan	Nr 1 B	For 1 år
Styremedlem	Lars-Erik Milli Soløy	Nr 5 B	For 1 år

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

7. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Samlet styregodtgjørelse økes fra kr 60.000 til kr 80.000, hvorav kr 40.000 til styreleder.

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

8. Innkomne saker

8.1.Fra styret: Skadedyr

Vedtak:

Alle eiere må bidra til forebygging av skadedyr når det gjelder søppelhåndtering. Det må heller ikke legges igjen matrester på eiendommen. Alle eiere bes sjekke godt i egen leilighet – spesielt i skap på kjøkken hvor det er rørgjennomføring - og tilbakemelde til styret hvis de finner spor av skadedyr.

Bygningsmessige tiltak vurderes nærmere når omfanget er klarlagt.

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

8.2.Fra styret: Søppelhåndtering

Vedtak:

Informasjon om hvordan søppelhåndtering må forbedres tas til orientering.

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

8.3.Fra styret: Gjesteparkering

Vedtak:

Besøkende til nr 1-3-5-7 kan utenom legekontoets åpningstid parkere langs veien mellom nr 1 og 7, unntatt når dette kan være til hinder for brøyting.

_____ Enstemmig _____ stemmer for _____ stemmer mot

8.4.Fra styret: Kanalrens

Enstemmig vedtak:

Sameiet kan ikke prioritere kanalrens i alle leiligheter pr i dag, det er annet nødvendig vedlikehold som har høyere prioritet. Behovet for kanalrens er også omdiskutert. Hvis noen eiere ønsker å dekke utgifter til kanalrens selv, kan de kontakte firma om dette. Nordisk Ventilasjonsrens har dårlige økonomiske resultater og anbefales ikke.

Bodø, 09.04.2025

Berit Westeng Søren
Møteleder

Ola Kjørven
Referent

Marius Didriksen
Protokollunderskriver

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Rønvikgården 15. April 2024 Kl 17:30 i lokalene til Lokfører Johnsen

1. Konstituering

- a.** Antall fremmøtte eiere 10 med 3 fullmakter. 13 stemmer totalt
- b.** Innkallingen ble enstemmig godkjent
- c.** Christian Schanke valgt som referent
- d.** Berit Westeng Sveen valgt til møteleder
- e.** Astrid & Olaf valgt til å underskrive protokollen
- f.** Tellekorps Kirsten & Dennis

2. Årsmeldinge 2023/2024

Årsmeldingen ble enstemmig godkjent

3. Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023

Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen økes fra 50.000 til 60.000 ble godkjent med 10 for og 2 imot

5. Valg av revisor

Alfa revisjon AS ble enstemmig gjenvalgt

Innkomne forslag:

a. Endringen i Vedtektenes § 7 ble enstemmig godkjent.

b. Husordensreglene endres og tilføyes bla. Spyling av matavfallsdunker og presisering rundt avfallssortering.
Enstemmig godkjent

c. Reparasjon av hjørnet Østensenveien/Rønvikveien
Årsmøtet godkjenner rep løsningen med prisantydning på kr 77.850 + kr 7250 ink mva. (totalt 85.100) godkjennes enstemmig

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Rønvikgården 15. April 2024 Kl 17:30 i lokalene til Lokfører Johnsen

d. Internett/TV sak om oppgradering til fiber og evt bytte til Altibox.

Nedstemt med 9 imot og 4 for.

e. Forslag om lavere strømpris på elbillading

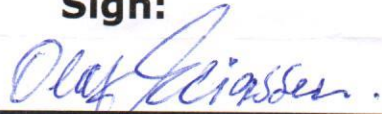
Prisen settes ned fra kr 2,00 til kr 1,50 enstemmig godkjent

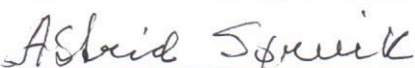
6. Valg av styremedlemmer

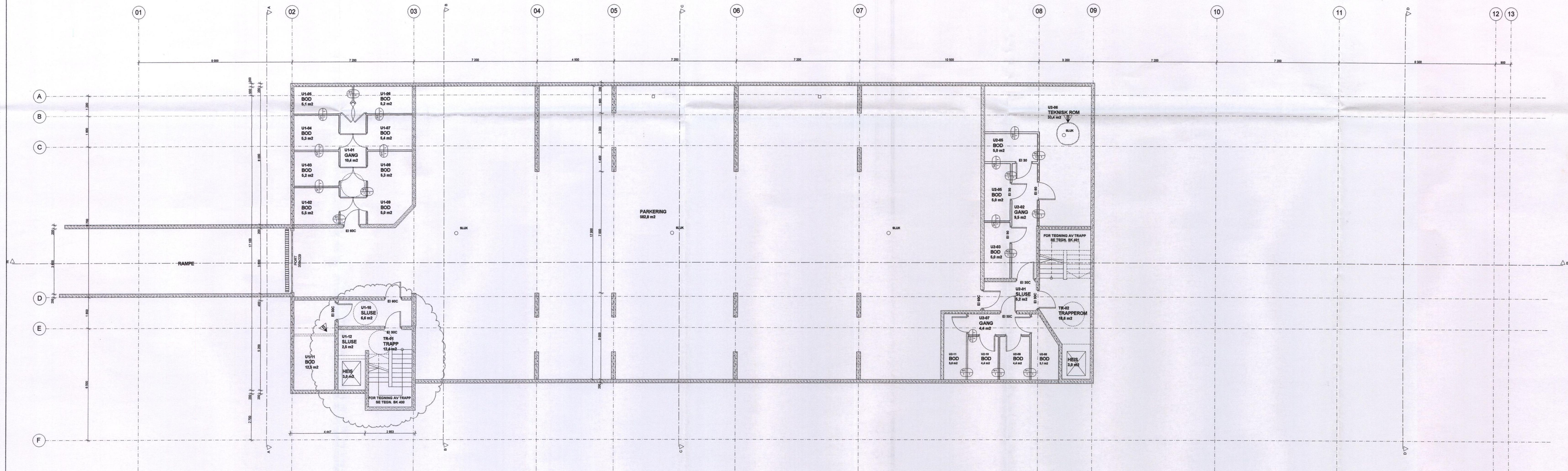
Nytt styre består nå av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Dennis Johnsson	Nr. 1I	For 2 år
Styremedl.	Christian Schanke	Nr. 1D	1 år igjen
Styremedl.	Linn Sjøfjell Kyllingmark	Nr. 7 F	For 1 år
Varamedl.	Berit Westeng Sveen	Nr. 1 G	For 1 år

Sign:


Olaf Eliassen


Astrid Sørvik



JOHANSEN

REV. DATO KORREKSJON

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 SEP 2002

ARKITEKTSTUDIO

PROSJEKT

RØNVIKGRØDEN - ØSTENSENSTYKKET

LEGEKONTORER/LEILIGHETER

PLAN KJELLER

MASTSTOKK 1:100

ALLE MÅLT 08.04.02

UTFØRT AV

2000062 AP100 B



18.04.02	VEGG-LEIL 3.1 ENDRING/JUK FJERN
08.04.02	VINDU/ENDR/ TRAPP 1 ENDR
08.04.02	ARBEIDSTEGNING
EV. DATO	KORREKSJON

RODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 SEP 2002

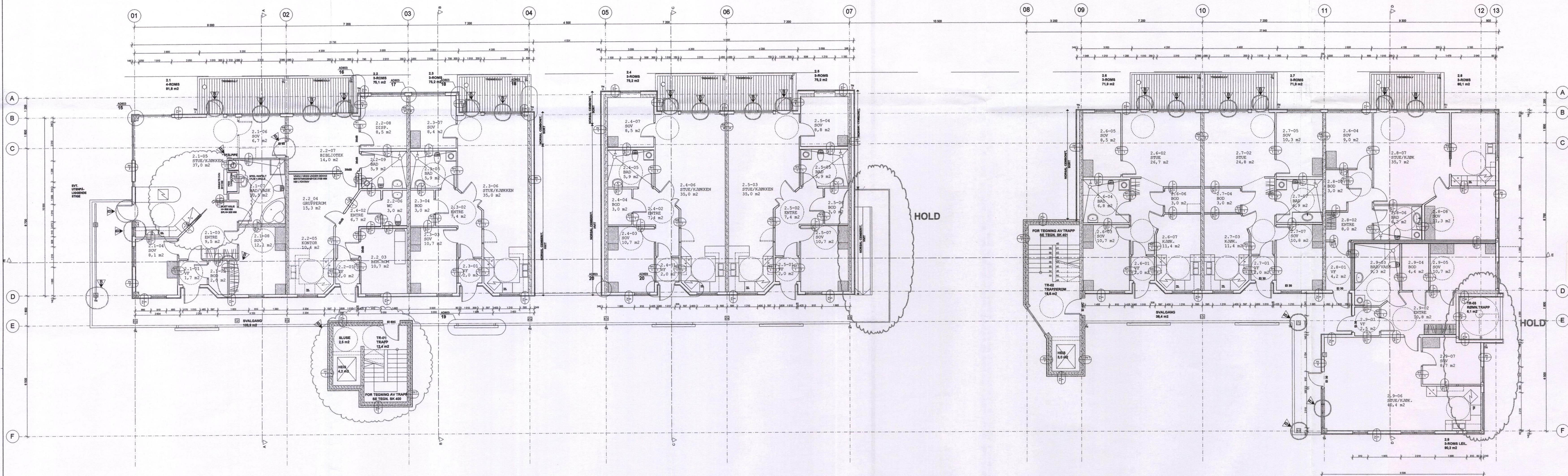
ARKITEKTSTUDIO

ØNVIKGÅRDEN - ØSTENSENSSTY
EGEKONTORER/ LEILIGHETER

PLAN 3. ETASJE

ALISTORR	ALLE NÄLI	DATE
:100	MM	08.04.02
WCSBHL	TEONET /V	KONTROLL
UF	UF/ES	-

PROJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
0000062	AR103	B



706TZ
31/950 Byggesak Teg

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO



7 0 6 U 5
31/950 Byggesak Teg

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
14 DES. 2001

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT

RØNVIKGÅRDEN - ØSTENSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/LEILIGHETER

TEGNING

PERSPEKTIV 2

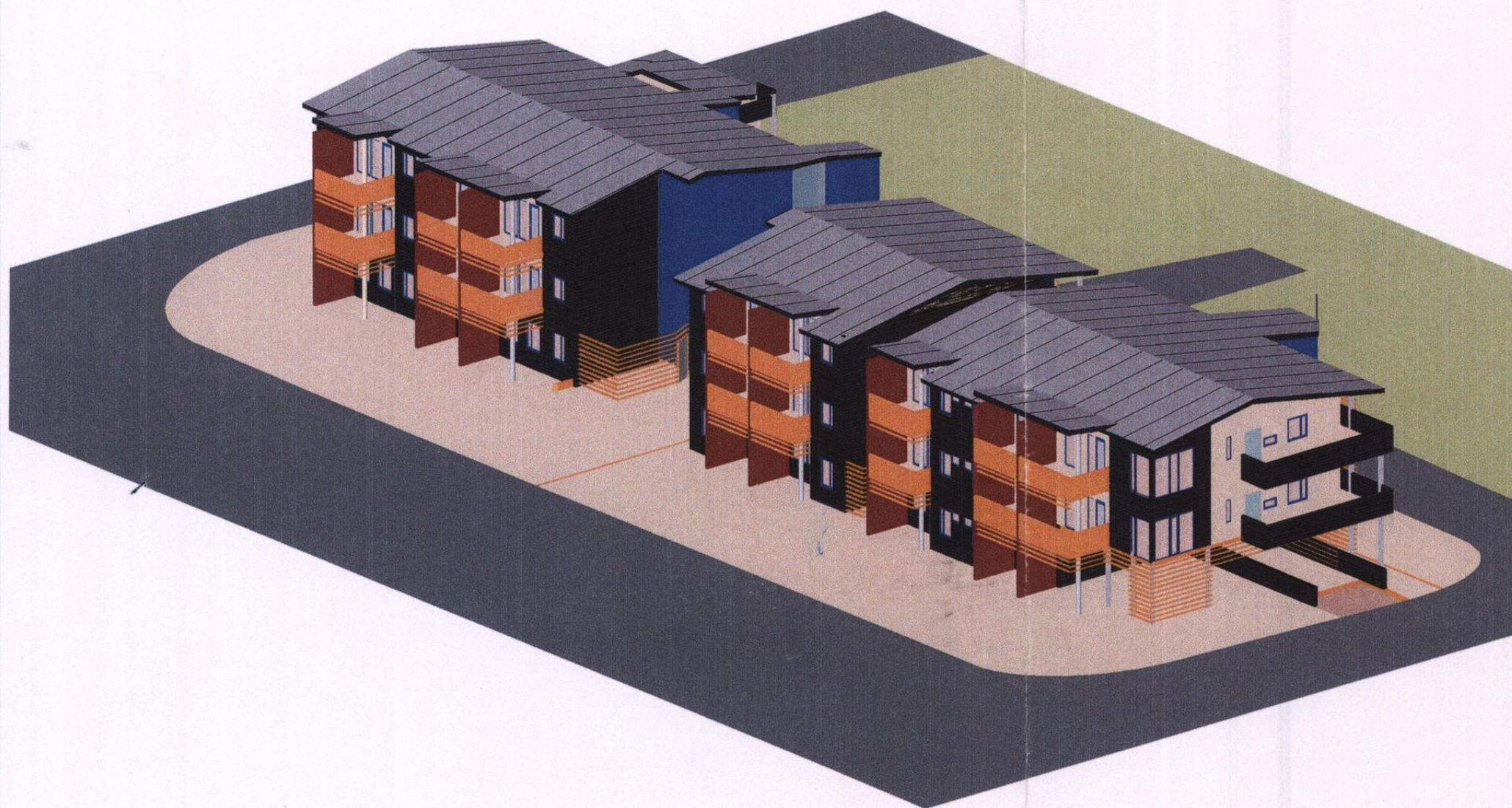
-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
-	MM	19.07.01
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
UF	UF	-

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
2000 062 AP 003	-	-

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT



7 0 6 U 4
31/950 Byggesak Teg

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT

RØNVIKGÅRDEN - ØSTENSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/LEILIGHETER

TEGNING

PERSPEKTIV 1

-

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
-	MM	19.07.01
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
UF	UF	-

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
2000 062 AP 002		-

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT

HEROUDER:

- HYDROFERRAGE, DK FH 30/01 KT. 20/70 HOD
- BETONKVALITET: FASTHETSULASSE C25 GENERELT
HILKULASSE NA
TOLERANSEKLASSE 2
NORMAL KONTROLL
- HOLD: FUND FOR BALCONIER AVVENTES

REVISNINGER:

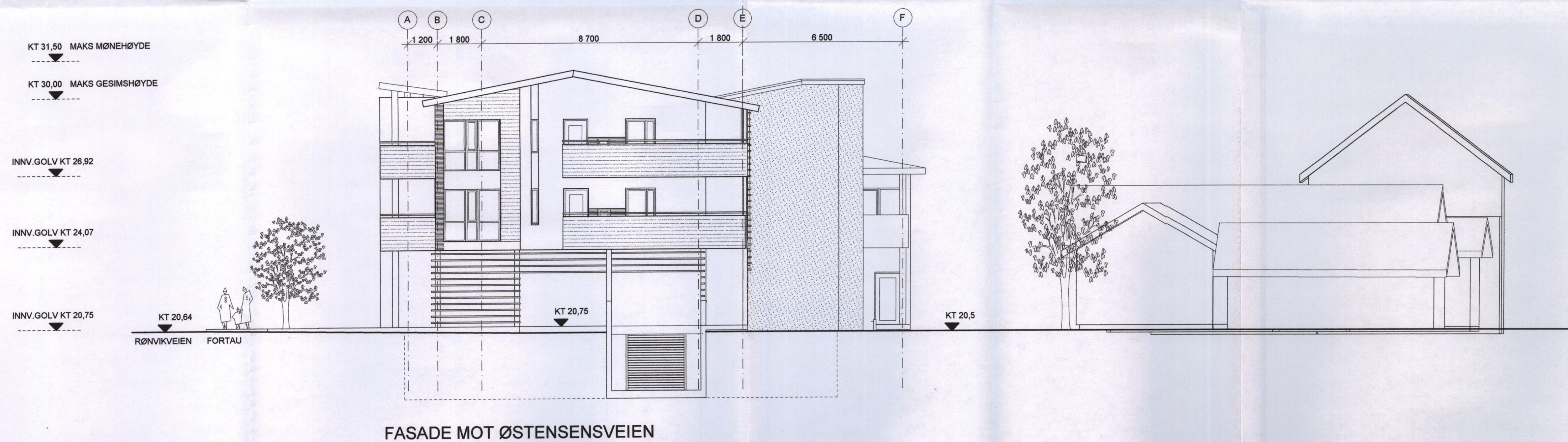
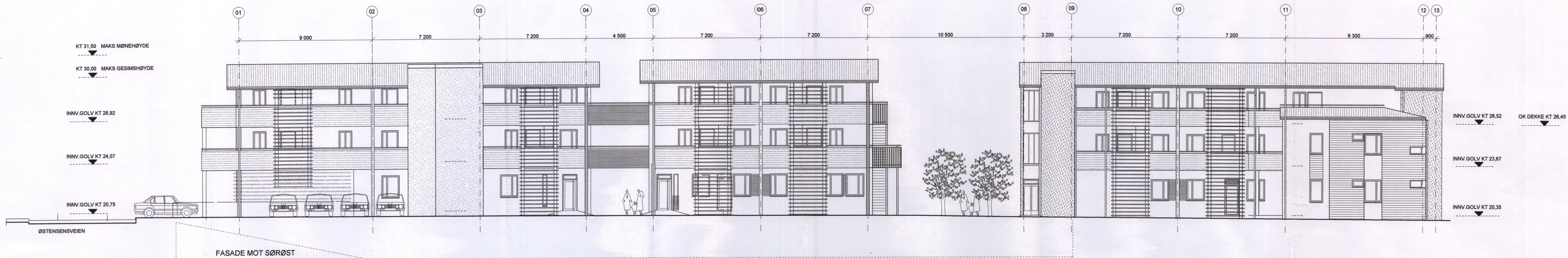
- GRUNNPLAN SE TEKN. NR.
- GULVSTØRPLAN SE TEKN. NR.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret

9 JAN 2002

PROSJEKT PARTNER		150		01	
Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01
Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01
Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01
Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01	Dr. 04.07.01

01



A 23.04.02 ARBEIDSTEGNING
REV. DATO KORREKSJON



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 SEP 2002

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT
RØNVIKGÅRDEN - ØSTSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/LEILIGHETER

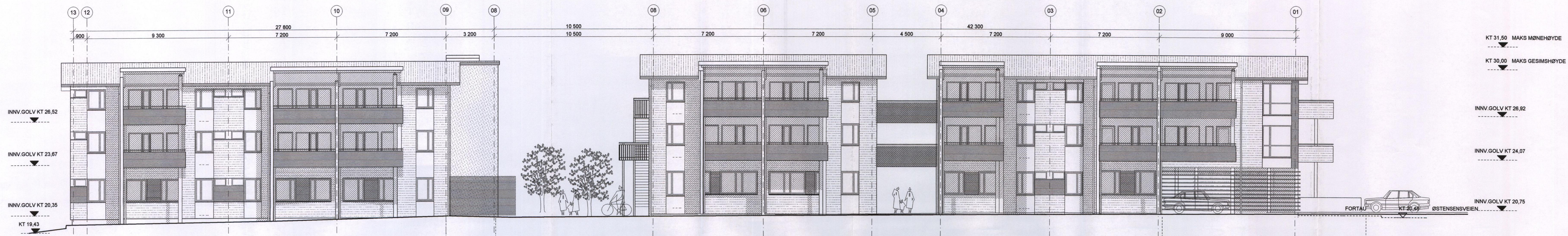
TEGNING
FASADER MOT SØRØST OG
MOT ØSTSENSVEIEN

MÅLSTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:100	MM	01.06.01
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
UF	UF	-

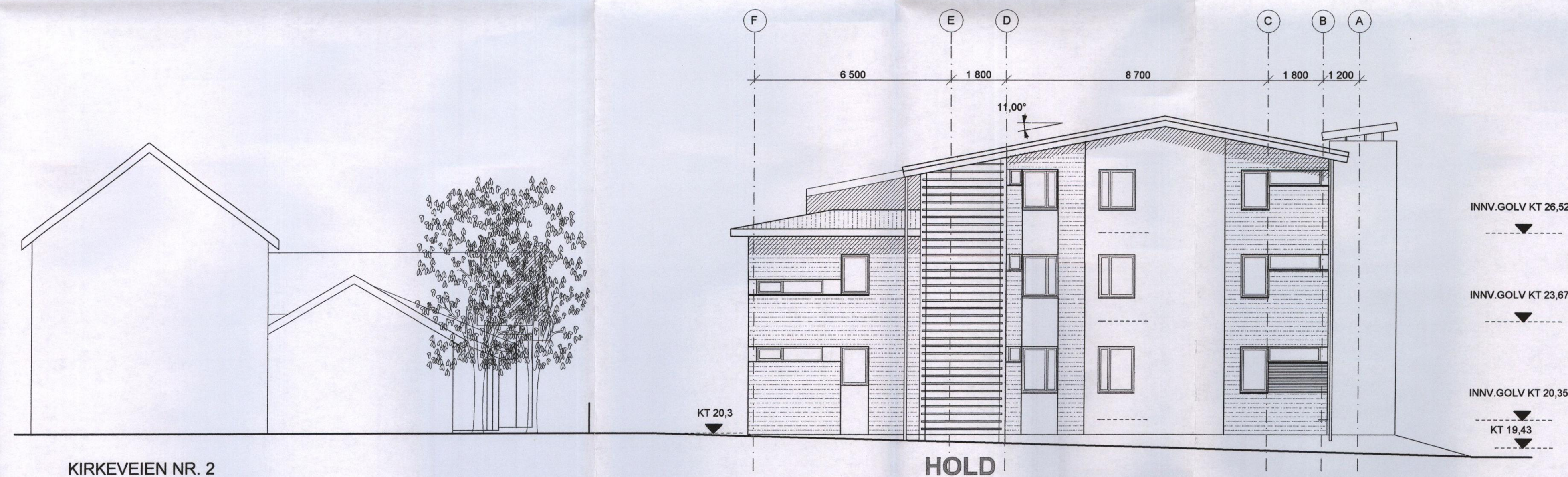
DENNE TEIENINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT
TL ANDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
200062	AF 301	A

ARBEIDSTEGNING



FASADE MOT RØNNEVEIEN



FASADE MOT KIRKEVEIEN

FORKLARINGER:

- NORSAL CEMBONIT
- NORSAL CEMBERIT
- SPILER PÅ PLATE
- PUSS

A 23.04.02 ARBEIDSTEGNING
REV. DATO KORREKSJON



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 SEP 2002

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, 8006 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT
RØNNEVIGÅRDEN - ØSTENSENSTYKKET
LEGEKONTORER/LEILIGHETER

TEGNING
FASADER MOT NORDVEST

MALESTOKK 1:100	ALLE MÅL I MM	DATO 01.06.01
SAKSBEH. UF	TEGNET AV UF/ES	KONTROLL -

DENNE TEKNISKE ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT
TL. ANDRE VERK AV 12.5.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BEKYNDES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTR. 200062	TEGNINGENR. AF 300	REV. A
----------------------	-----------------------	-----------

ARBEIDSTEGNING



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	950	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Østensenveien 5, 8009 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07322460	6132	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	310
8sen0120591630	4569	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1266

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	950	Festenr.		Seksjonsnr.	22
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr. BP016370.6 1/AW

Ark. /L12/

Jnr. 99/147

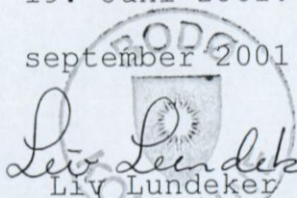
Bodø, den 17/08/2001

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR ØSTENSENSTYKKET - RØNVIKVEIEN 42.

Dato for siste planutvalgsbehandling : 19. Juni 2001.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 13. september 2001.

under K.sak 91/01


 Liv Lundeker
 formannskapssekretær

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER.

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.
 Det regulerte området er vist med begrensningslinje på
 reguleringsplan Østensenstykket.

1.2 Reguleringsformål.
 Området reguleres til følgende formål:

PBL § 25.2. ledd Byggeområder (kombinerte formål).
 - Bolig/kontor

PBL § 25.1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder.
 - Kjøreveg
 - Fortau

PBL § 25.1. legg nr. 6 Spesialområder.
 - Frisiktsone ved veg.

PBL § 25.1. ledd nr. 7 Fellesområder.
 - Felles avkjørsel.

§ 2 BYGGEOMRÅDER.

BL 1 Område for bolig/kontor.

Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført
 boligbebyggelse med høyde inntil 3 etasjer. Bebyggelsen
 kan settes sammen av bygningskropper med ulik mønehøyde
 og grunnflate som vist på plankartet merket A-E.

Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige følgende
 verdier

§4 FELLESOMRÅDER.

F1 er felles privat adkomst for BL1 og eiendommene Østensenveien 1 og 3.

§5 SPESIALOMRÅDER.

I frisisiktsone ved veg tillates ikke beplantning eller andre sikthindrende elementer høyere enn 0,5m over bakkenivå.

§6 STØY.

Boliger og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt rundskriv T-8/79, skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning slik at innendørs støynivå tilfredsstillende de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Ved oversendelse av byggesøknad må det fremlegges beregninger som dokumenterer tilfredsstillende forhold m.h.p. støy i h.h.t. disse bestemmelser.

§7 FELLES BESTEMMELSER.

Bygninger og anlegg i planområdet skal mhp. utforing og materialvalg holde god kvalitetsmessig standard. Utomhusanlegg og uterom skal mhp. beplantning, møblering, detaljering, skilting og belysning tilfredsstillende estetiske kvalitetskrav som vurderes og fastsettes av kommunen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE NÆRLEKEPlass.

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på avtalemessig tilgang på arealer som er tilfredsstillende som kompensasjon for manglende nærleke/grendelekeplass innenfor planområdet.

Før byggetillatelse kan gis, må det foreligge dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

Korrigert 14.12.00 Gunvald Johansen a/s - Arkitektstudio a/s
 Korrigert 05.03.01 - Plankontoret
 Korrigert 30.03.01 og 04.05.01 av Gunvald Johansen as
 Korrigert 17.08.01 av plankontoret AW

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

10.10.2018

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

25.10.2018

Under K. Sak

nummer:

PS 18/163

formannskapssekretær

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret

Dato:

K.sak nr:

Bent Skarv

Formannskapssekretær

Detaljregulering for FV. 834 Nordstrandveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017003

Saksnummer 2017/5030

§ 1. Planens hensikt

Detaljreguleringen skal legge til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk langs fv. 834 Nordstrandveien ved å etablere sammenhengende fortausløsning, sykkelveg og bussholdeplasser. Planen tar for seg mindre justeringer av regulert rundkjøring Mælen (nasjonal arealplan-ID 2014003) og Rønvikkrysset (planidentifikasjon 1237) for å sikre gode løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk.

Målet med planen er å prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk samtidig som trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter ivaretas.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med nasjonal arealplan-ID 2017003, i målestokk 1:500 i A1-format.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven (Pbl.) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

- 1) Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)
 - a. Boligbebyggelse
 - b. Forretninger
 - c. Bolig/forretning/kontor
 - d. Bolig/tjenesteyting
 - e. Bolig kontor
 - f. Forretning/kontor/tjenesteyting
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)
 - a. Kjøreveg
 - b. Fortau
 - c. Gang-/sykkelveg
 - d. Sykkelveg/-felt
 - e. Annen veggrunn – grøntareal
 - f. Bane (nærmere angitte baneformål)
 - g. Holdeplass/plattform
 - h. Parkering
- 3) Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)
 - a. Grønnstruktur
 - b. Friområde
- 4) Hensynssoner (Pbl. §12-6)
 - a. Sikringssone H190
 - b. Frisiktsoner H370
 - c. Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- 5) Område bestemmelser (Pbl. §12-7)
 - a. Bestemmelse område
 - b. Anlegg- og riggområde

§ 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.0 Forholdet mellom planer

Reguleringsplan for Nordstrandveien opphever deler av berørte reguleringsplaner. Der det er motstrid mellom arealformål gjelder denne planen foran eldre reguleringsplaner og arealbruken vist i overordnede arealplaner.

Reguleringsbestemmelser for berørte reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel videreføres såfremt de ikke er i motstrid med denne planen.

2.1 Kulturminner (Pbl. §12-7, nr. 2)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, del av gravhaug id 38585, som er markert som bestemmelsesområde # 40 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.2 Formingsveileder

Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares, dette gjelder også i anleggsperioden. Beplantning, valg av revegeteringsmetode, terrengarrondering, belysning, gjerder, murer, trapper, påkoblinger skal gis en utforming som harmonerer med gatestandard.

2.3 Gående og syklende

Når eksisterende gang- og sykkeladkomster/forbindelser berøres i anleggsperioden, skal det være så kortvarig som mulig og omlegginger skal være tydelig sikret og merket. Gående og syklende skal sikres trygg og tilfredsstillende framkommelighet gjennom hele anleggsperioden, spesielt med tanke på at Nordstrandveien er skoleveg.

2.4 Støy (Pbl. §12-7, nr. 3)

2.4.1 Støyskjermingstiltak vegstrekning Mælen-Rønvikkrysset

Det henvises til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og gjeldende grenseverdier for støy.

Miljøtiltakene i denne reguleringsplanen medfører generell støyreduksjon. Planen omfatter ikke bygging av nye skjermer i Nordstrandveien, kun flytting/reetablering av eksisterende skjermer. Plassering og utstrekning av disse skjermingstiltakene framgår av plankartet.

2.4.2 Støyskjermingstiltak ved rundkjøring Mælen

Følgende boliger ved rundkjøringen har støynivå over 55 dB: Mælen borettslag. Støyskjerm er vist i plan og vil formgis og prosjekteres i prosjekteringsfasen. Plassering og utstrekning av disse skjermingstiltakene framgår av plankartet. For støyskjermingen legges støyrapporten fra Rambøll, datert 11.02.2015, til grunn.

Støytiltak skal være etablert før rundkjøringen ferdigstilles.

2.5 Byggegrenser mot veg

2.5.1 Byggegrenser mot Nordstrandveien

Bestemmelse §2.6.1 gjelder Nordstrandveien (o_SKV3). Byggegrenser er vist på plankartet. Det tillates ikke ny bebyggelse som overskrider byggegrensen mot fv. 834. Der ikke annet er vist gjelder avstander angitt i Vegloven og Jernbaneloven.

Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse som overskrider byggegrensen, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet fra ansvarlig myndighet.

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.0 Bebyggelse

Det reguleres ikke inn arealer for ny bebyggelse i denne planen, men fastsettes byggegrenser og reguleres avkjørselsforhold som påvirker arealbruken på tilgrensende arealer. Reguleringsformål for bebyggelse i denne planen er hentet fra tilgrensende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel der disse blir berørt. Jamfør også § 2.0.

For alle byggeområder gjelder bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsatt i berørte reguleringsplaner. Der det ikke finnes reguleringsplaner, gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

3.1 Boligbebyggelse (B1 – B15)

Feltene B1-B15 reguleres til boligformål.

3.2 Forretninger (BF1-BF2)

Feltene BF1 og BF2 reguleres til forretning.

3.3 Bolig/forretning/kontor (BKB5, BKB7)

Feltene BKB5 og BKB7 reguleres til blandet formål bolig, forretning og kontor.

For BKB7 skal adkomst til/fra parkeringsplasser på tomte foregå via regulerte avkjørsel.

3.4 Bolig/tjenesteyting (BKB6)

Feltet BKB6 reguleres til blandet formål bolig og tjenesteyting

3.5 Bolig/kontor (BKB9, BKB10, BKB11)

Feltene BKB9, BKB10 og BKB11 reguleres til blandet formål bolig og kontor.

3.6 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB12)

Feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 og BKB12 reguleres til blandet formål forretning, kontor og tjenesteyting.

Avkjørselspil tilknyttet til gnr. 138, bnr. 2462, Nordstrandveien 55, gjelder kun denne eiendommen med godkjent næringsareal.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr.2)

4.1 Generelt

Formålet omfatter alle arealer til bygging av sykkelveg, gang- og sykkelveg, fortau, kulvert, sikring, drift og vedlikehold av kulvert og veg, grøft-/fyllings- og skjæringsareal, parkeringsplasser, stopplommer, avkjørslar, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører vegen.

I anleggsperioden tillates området benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig trafikkavvikling, midlertidige bygninger og anlegg, lagring med mer.

Kjøreveg skal være offentlig veg med mindre den vises som privat veg. Vegene skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

4.2 Kjøreveg (o_SKV1- o_SKV12, f_SKV11, f_SKV13-f_SKV14)

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å opparbeide andre avkjørslar enn dem som er vist på plankartet.

4.2.1 Offentlig veg (o_SKV1- o_SKV12)

o_SKV1 – o_SKV12 reguleres til offentlig veg. Kjørebane innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankart og i plan/snitt i tegningsheftet.

4.2.2 Privat veg (f_SKV13-f_SKV14)

f_SKV11, f_SKV13 og f_SKV14 reguleres til privat veg. Privat veg innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankartene, og som omtalt i planbeskrivelsen.

4.3 Fortau (o_SF1 – o_SF6)

o_SF1-o_SF6 reguleres til offentlig fortau.

Fortauet innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankartene og i plan/snitt i tegningsheftet.

4.4 Sykkelveg/-felt (o_SS1)

o_SS1 reguleres til offentlig sykkelveg.

Sykkelvegen innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankart og i plan/snitt i tegningsheftet.

4.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS7)

o_SGS1 – o_SGS2 reguleres til offentlig gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankartene.

Det åpnes for kjøreatkomst til Nordstrandveien nr. 55 via innregulert gang/sykkelveg.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG22)

Annen veggrunn-grøntareal er offentlig grunn som skal inngå som del av gateanlegget. Dette omfatter kantsteinssone og rabatter i forbindelse med rundkjøring, sykkelveg, fortau, samt gang- og sykkelveg med grøfter. Det omfatter også nødvendige vegfyllinger, støttemurer, samt støyskjermer som vist på plankartet.

For o_SVG1, o_SVG 2, o_SVG5, o_SVG12 tillates det etablert rekke av trær. Det samme gjelder innenfor o_SVG3 der rabatten har tilstrekkelig bredde, og øverst ved o_SVG11.

For o_SVG 2,4,6,og 7 vest for rundkjøring i Mælen skal eksisterende trær i størst mulig grad bevares, og tillates supplert.

For o_SVG3 og o_SVG17 og BF1 i krysset ved Fjellveien skal løsningene ivareta eksisterende snarveier.

For o_SVG18 og o_SVG19, samt o_SVG3 ved Flatvold tillates mindre justering av formålsgrænse mot B13 og o_SGS7 i forbindelse med detaljprosjektering av gang/sykkelveg og gangforbindelse og mur til studentboligene.

I områdene o_SVG22 er det tillatt å etablere voll/terrengforming samt støttemur mot B15 for permanent deponering av jordmasser fra anlegget.

4.7 Bane (nærmere angitte baneformål) (SB1)

Innenfor SB1 tillates jernbanelinje og oppføring av installasjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av jernbanen.

4.8 Holdeplass/plattform (o_SH1 – o_SH8)

o_SH1 - o_SH8 reguleres til offentlig holdeplass for buss. o_SH8 reguleres til busslomme, mens o_SH1 – o_SH7 er plattformarealet. Holdeplassene skal være universelt utformet, og etablering av lehus tillates. Sykkelparkering tillates ved holdeplass o_SH7 eller innenfor o_SVG22. Sykkelparkering tillates ved holdeplass o_SH5 eller innenfor o_SVG3 på begge sider av gata.

Offentlig vegeier skal ha rett til nødvendig arbeid i forbindelse med drift og vedlikehold, herunder å komme til leskuret fra baksiden.

For o_SH1, o_SH5 tillates mindre justering av formålsgrænse mot o_SVG1/o_SVG2, o_SVG3, i forbindelse med detaljprosjektering av holdeplassen.

Holdeplass o_SH7 og o_SH6 skal være ferdig opparbeidet før holdeplassen på Flatvold legges ned.

4.9 Parkering (o_SPA1)

Feltene o_SPA1 reguleres til offentlig parkering. Parkeringslommer skal brukes til korttidsparkering.

o_SPA1 går inn som parkeringsareal knyttet til restaurantvirksomheten på gnr. 31, bnr. 1617.

Parkeringslommen kan benyttes til henting/varelevering.

§ 5. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

Innenfor området skal eksisterende terreng og trær og busker i størst mulig grad bevares. Det tillates inngrep i sonen, men området skal etter inngrep reetableres. Beplantning skal være stedlig og robust i forhold til vind og salt. Det skal ikke brukes planter og trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

5.1 Grønnstruktur (G1)

Område G1 reguleres til privat grønnstruktur knyttet til gnr. 32, bnr. 69.

5.2 Friområde (o_GF1 – o_GF2, GF3)

5.2.1 Offentlige friområder

Offentlige friområder er o_GF1 – o_GF2. o_GF1 er del av gravhaug som berøres ved bygging av fortau.

Område o-GF2 reguleres til offentlig friområde og kan ikke bebygges. Graving og andre terrenginngrep kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Eventuell skilting må skje i tett dialog med fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet.

5.2.2 Andre friområder

Friområde GF3 langs sykkelveg og fortau skal parkmessig behandles. Det tillates etablert sykkelparkering for kontorbygget.

§6. Hensynssoner (PBL §12-6)

6.1 H190 Faresone for jordskred

Områder der det potensielt kan skje kvikkleireskred vises som faresone for jordskred på kart R011.

I områder som på plankartet er vist med fareområder merket H190 tillates ikke etablering av nye tiltak før det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

6.2 H370 Frisiktsoner

Innenfor de viste frisiktlinjer skal vegetasjon ikke hindre nødvendig sikt. Sikthindrende elementer kan maksimalt stikke 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper, trær og lignende anses ikke som sikthindrende.

6.3 H730_1 Båndleggingssone automatisk fredete kulturminner.

Innenfor H730_1 ligger et automatisk fredet kulturminne i form av en gravhaug, id 38585. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Det skal ikke settes opp noe gjerde eller lysstolper som kan skjemme kulturminner.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Båndleggingssone H730_1 skal under anleggsperioden gjerdes inn med et midlertidig gjerde av stålnett.

§7. Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

7.1 Anlegg- og riggområder – Midlertidig anleggsområde (#1 - #32)

I byggeperioden kan arealer innenfor bestemmelsesgrensen regulert til anlegg- og riggområde brukes til trafikkareal for kjørende, gående og syklende, midlertidig masselagring i hht. rammene i geoteknisk rapport og til rigg- og lagerområder.



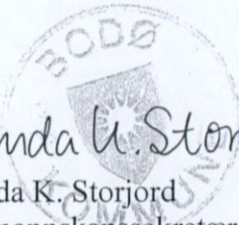
BODØ KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN PLAN R.1237 KIRKEVEIEN Parsell Rønvikkrysset - Gjerdåsen

Dato for siste behandling i planutvalget den 20. mai 2008.

Vedtatt av bystyret i møte den 22. mai 2008

Under sak nr. PS 08/74


Linda K. Størdjord
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

1.1 Formål: Etablering av fortau og to-sidig sykkelfelt langs Kirkeveien, samt å sikre areal til rundkjøring i Rønvikkrysset.

1.2 Planavgrensning:

Henvisning til gitt plankart, målestokk, dato, avgrensning av planområdet. Disse bestemmelser gjelder et område som er avmerket på reguleringsplan R. 1237 med plangrense og i målestokk 1:1000 - dater 04.09.2007.

1.3 Planområdets arealformål oppstilling for oversikt:

Planområdet's areal er på 14,15 daa.

- Bygeområder
- Offentlige trafikkområder

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

Felles bestemmelser er knyttet til hele planområdet:

Byggegrenser: Byggegrenser samsvarer med plangrense langs vei.

Standard avstand til byggelinje langs Kirkeveien er 10 m fra senterlinje, mens den vil variere inn mot kryssene i Rønvikveien og Reinslettveien.

Fartsgrenser: Skiltet fartsgrense i Kirkeveien skal være 30 km/t.

Miljøprofil: Kirkeveien skal ha miljøprofil, hvor det legges opp til fartsdempende tiltak og restriksjoner med hensyn på større kjøretøy.

§3. OMRÅDE FOR AREALBRUKSFØRMÅL

§ 3.1 BYGGEOMRÅDER:

3.11 Områder for boliger.

Areal tilhørende boligtomter langs regulert vei som ligger innenfor byggeforbudssone.

3.12 B/F 1. Områder for forretning/boliger.

Areal tilhørende bolig-/forretningstomt langs regulert vei som ligger innenfor byggeforbudssone.

3.13 B/F 2. Områder for forretning/boliger med tilhørende anlegg.

3.131 Innen området kan bygninger til boligformål og/eller forretningsformål oppføres med gesimshøyde og tomteutnyttelse som vist på planen.

3.132 Byggets takform kan være fra flatt tak til takvinkel opp til 30 grader
Kommunen kan tillate at heis / trappehus og ventilasjonsrom overskrider maksimal byggehøyde med inntil 1 meter.
Inngangspartier til bygningene og adkomstmulighet til fellesareal skal utformes ihht miljøverndepartementet sitt rundskriv: T-55/99 B Tilgjengelighet for alle.

3.133 Parkering.

For beregning av antall parkeringsplasser skal kommunens vedtekt til PBL § 69 som regel legges til grunn.

For utbygging i området skal min 70% av parkeringsplassene legges under bakken.

3.134 Lekeplasser.

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer.

Dimensjonering, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt til PBL § 69 nr. 3, og skal også være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (Miljødept. rundskriv T - 4/98).

Terrasser og balkonger med tilfredsstillende størrelse, orientering og vindskjerming kan medregnes som uteoppholdsareal.

I de tilfelle kravet til uteoppholdsareal ikke oppfylles - helt eller delvis - kan dette kompenseres ved at nærliggende og godt tilgjengelig offentlige parker og lekeplasser medregnes.

Dette betinger en avtale mellom utbygger og kommunen om økonomisk medvirkning i tilrettelegging for økt og annen bruk av disse arealene.

3.135 Estetikk og utforming.

Bygninger og anlegg i planområdet skal mhp. utforming og materialvalg holde god kvalitetsmessig standard. Utenomhusanlegg og uterom skal mhp. beplantning, møblering, detaljering, skilting og belysning tilfredsstillende estetiske kvalitetskrav som vurderes og fastsettes av kommunen.

3.1.36 Rekkefølgebestemmelser.

- Det skal for byggeområdet utarbeides egen utbyggingsavtale etter gjeldende regler.
- Byggetiltak skal ikke godkjennes før det foreligger dokumentasjon om tilstrekkelig skolekapasitet på ferdigstillingstidspunktet.

§ 3.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

3.21 Kjørevei:

Veigrunn for å sikre areal for kjørevei med sykkelfelt.

Reguleringsbredde 8,5 m.

Kjørebanebredde 5,5 m (nettomål kjørebanebredde) med 2 x 0,2 m oppmerkingsareal (skille kjørebane/sykkelfelt) samt 2 x 1,3 m sykkelfelt.

3.22 Fortau / Gangvei:

Veigrunn for å sikre areal for fortau.

Reguleringsbredde 3,0 m.

3.23 Annen veigrunn:

Veigrunn for å sikre areal for bl. annet skulder og snøopplag.

Samlet reguleringsbredde avsatt til offentlig veiformål vil være 13,0 m.

Total reguleringsbredde – mellom byggegrenser – er satt til 20,0 m.

Bodø, den 07.09.2007

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 31/950//



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.



Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 31/950/0/22
Adresse: Østensenveien 5
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:750



UTM-33

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/950/0/22
Adresse: Østensenveien 5
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

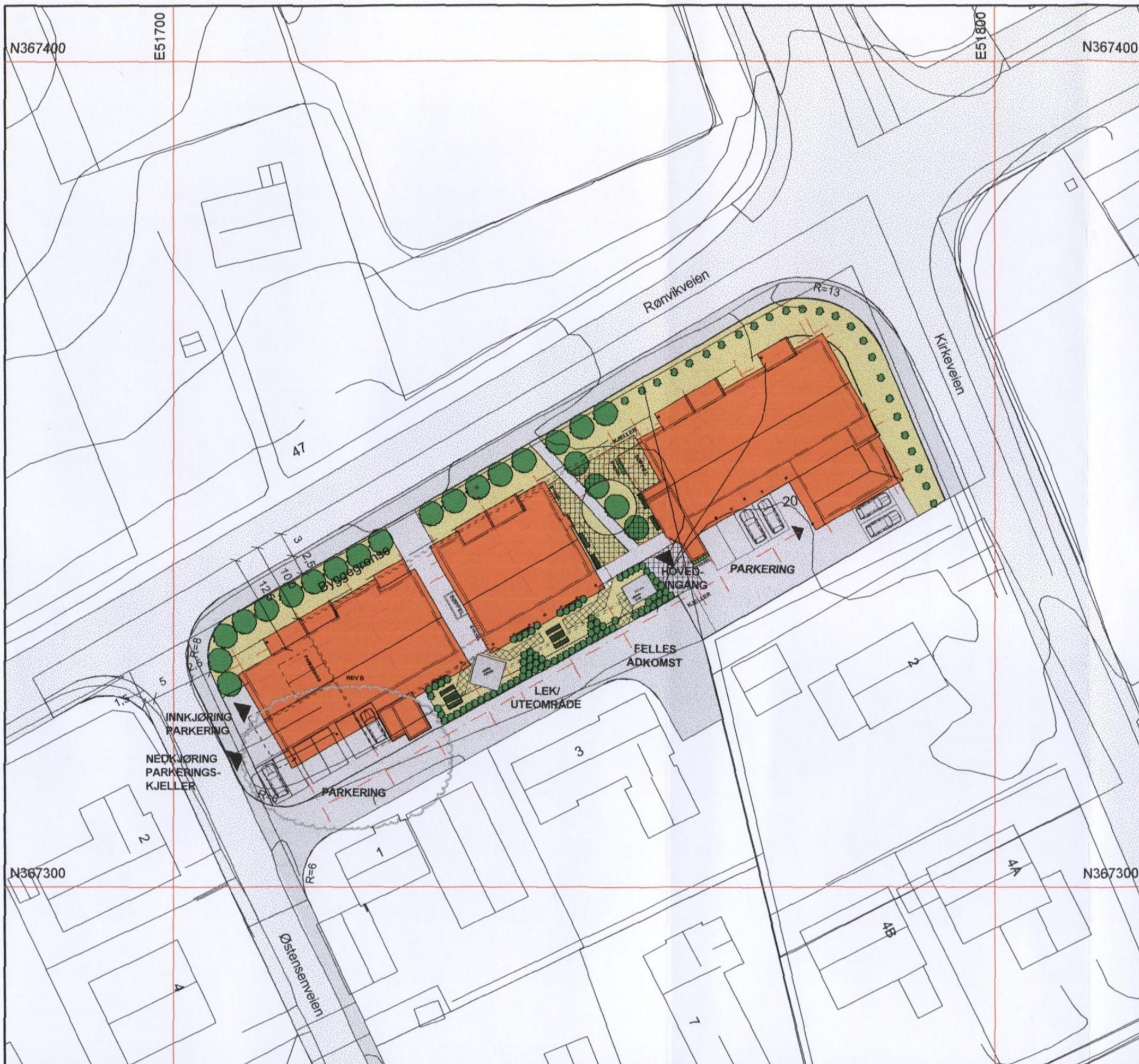


UTM-33

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



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



7 0 6 T X
31/950 Byggesak Kar

BODØ KOMMUNE
Plankontoret

19 SEP 2002

B	18.04.02	SØYLER SVALGANG ENDRET/ STØRRELSE TRAPP ENDRET
A	08.04.02	ARBEIDSTEGNINGER
REV.	DATO	KORREKSJON

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT

RØNVIKGÅRDEN - ØSTSENSSTYKKET
LEGEKONTORER/LEILIGHETER

TEGNING

SITUASJONSPLAN

MALESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:500	MM	08.04.02
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
UF	UF	-

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
200062	AP 001	B

ARBEIDSTEGNING

TEGNFÖRKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFÖRMÅL

PAL § 25 REGULERINGSFORMAL

BYGGECHRADER (FBI 5 25 2 lead)

Order for being, Kontar

SECRETARIES TO THE COMMISSIONER (PBL § 25 : ledd nr 3)

Kjoreveg

For

REFUGIUM (p. 25 i. ledd nr 6)

Competition and the Role of the State

ESQW840FR (PBL 6 25 1. ledd nr 7)

Felles arkiv

Planes beginning

Formbilsgrænse

B. brycei — — — — —

Reguliert scaterlinje veg

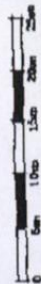
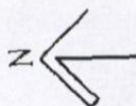
----- Friskiljøe (vegløst)

 Rebveerje som forsluttes tjernet

↑
Aufmerksamkeit

Ekvidistanse i m

Karlsruhe 1.5.20



REGULERINGSPÅN FOR BODØ KOMMUNE.

”ØSTENSSTYKKET”

017302137

[illegible]

Le voyage

[illegible][illegible][illegible][illegible]

onn nord-norsk a langgruppe as

Partibus	718	800:	BOAR	72	75	53	46	00	Per	75	52	44	93	272
----------	-----	------	------	----	----	----	----	----	-----	----	----	----	----	-----

nnp nord-norsk plangruppe as
PUNKT 231 07:48:00:00 AV:

Parabola 710, 800; 1000 72 75 52 48 00 / 198 19 22

1

1



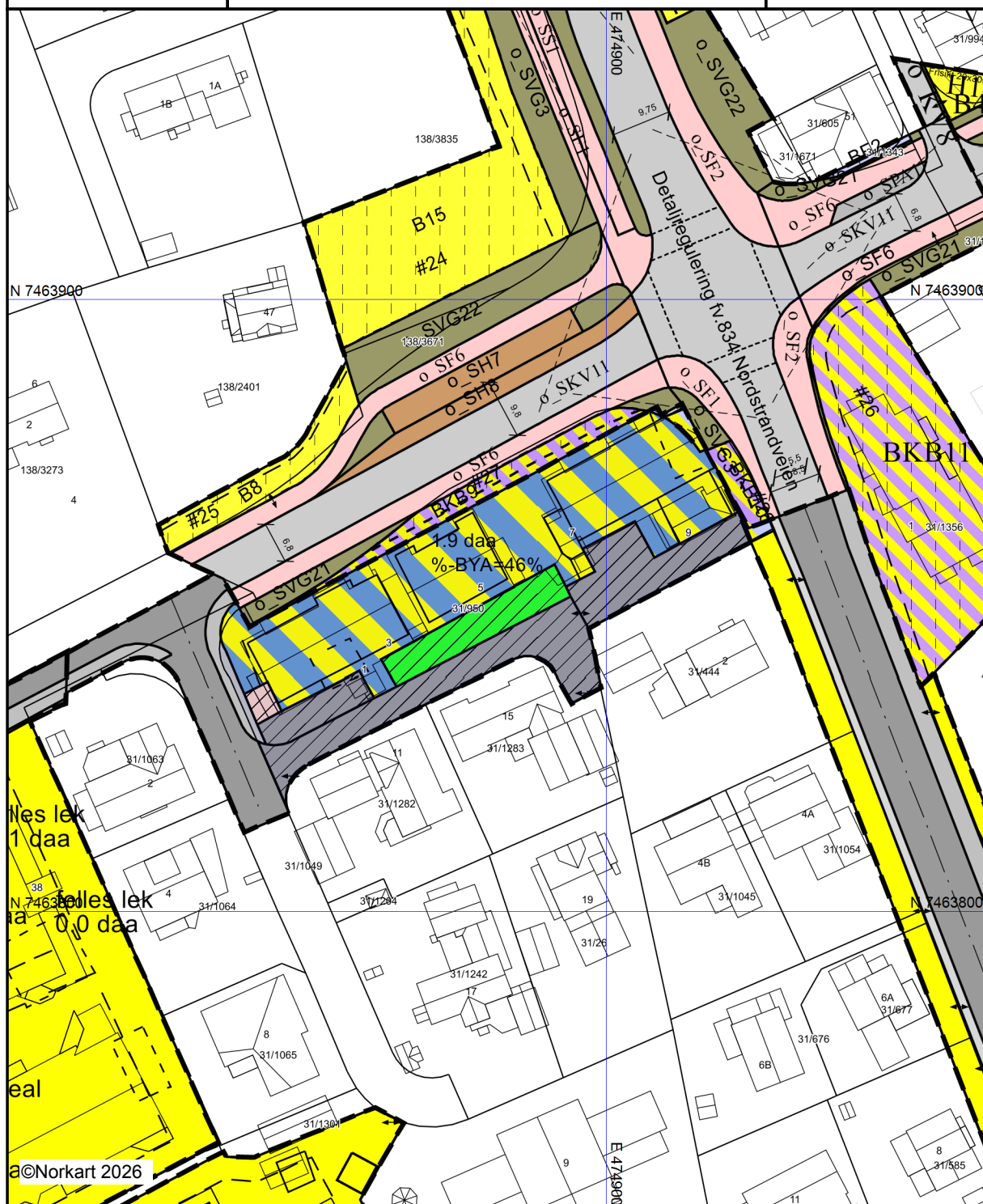
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/950/0/22
Adresse: Østensenveien 5
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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



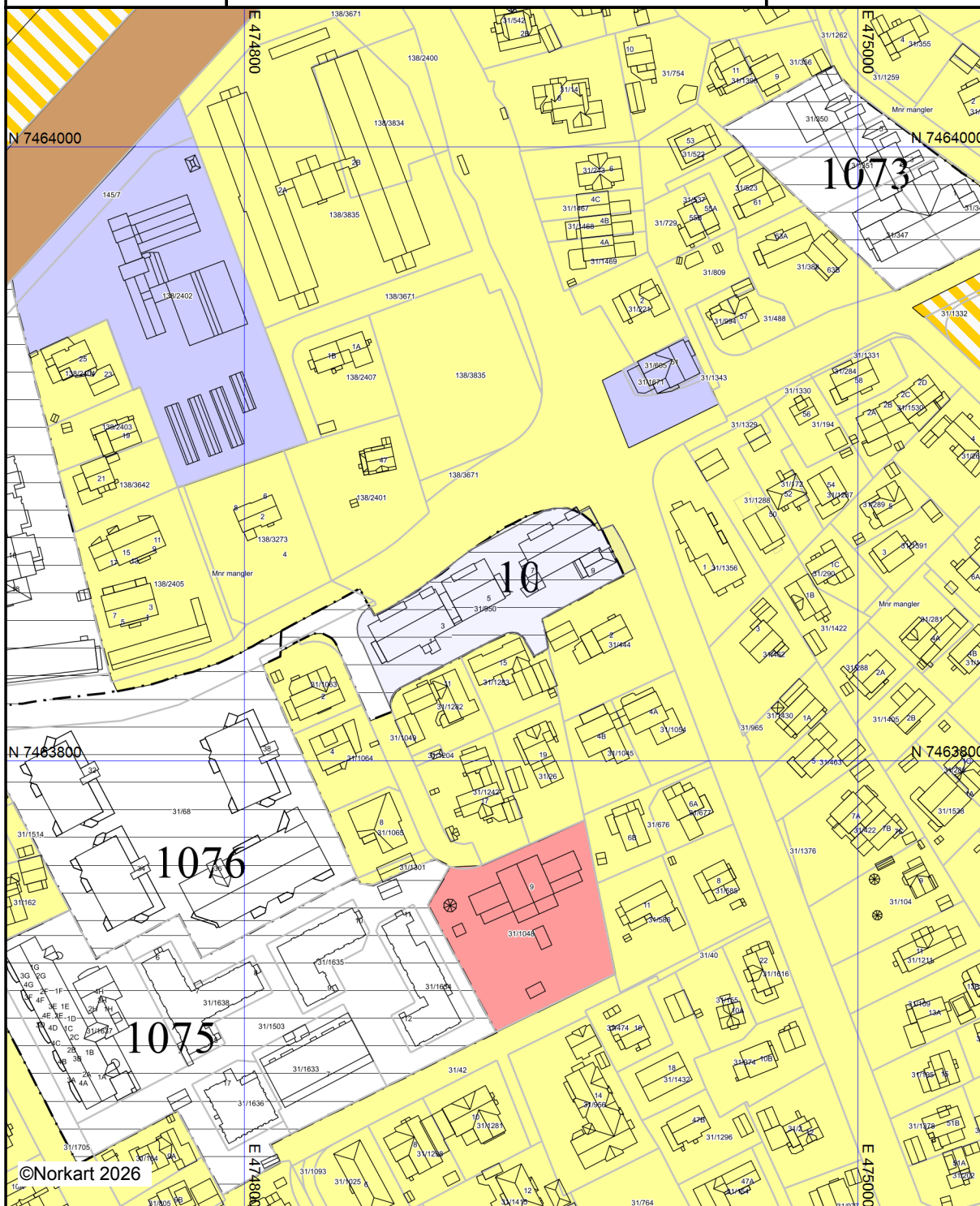
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/950/0/22
Adresse: Østensenveien 5
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000



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.