NORDVIK

Nordstrandveien 47

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordstrandveien 47

Innhold

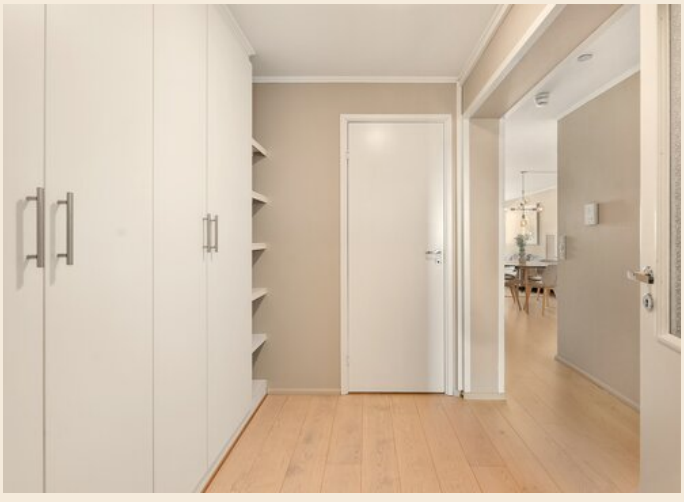
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
119	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og sentral 3-roms i 4.etg - Garasjeplass - God standard - Heis - Populært område!

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 560 643,-**
Fellesgjeld	**569 263,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 849,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en attraktiv 3-roms leilighet i 4. etasje i populære Nordstrandveien 47 borettslag. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en praktisk og moderne planløsning med tidsriktige fargevalg.

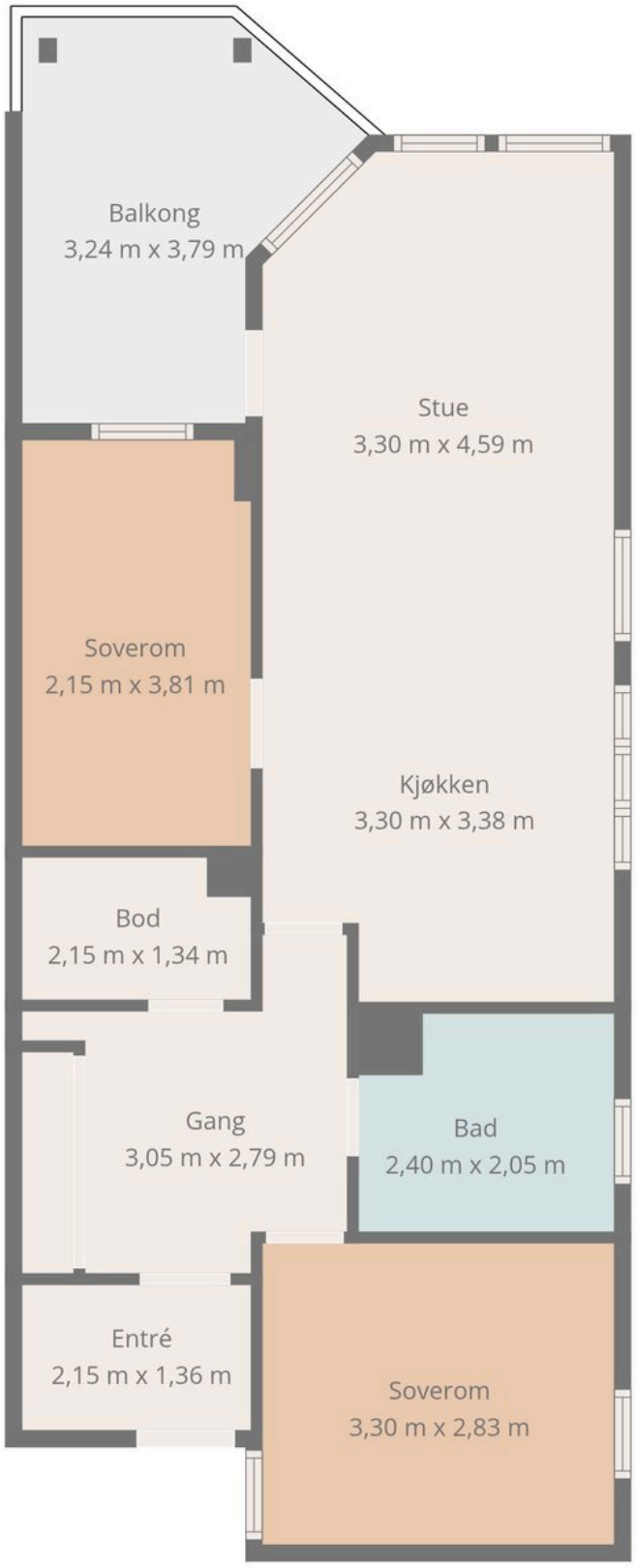
Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, gode oppbevaringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold og luftig utsikt. Leiligheten har ett flislagt bad med helt ny dusj, to romslige soverom, gode lagringsmuligheter og to boder.
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg medfølger.

Her bor du med kort vei til Bodø sentrum (kun ca.1,8km) og gangavstand til alt du måtte trenge, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og buss-stopp i umiddelbar nærhet.

Velkommen til en trivelig visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

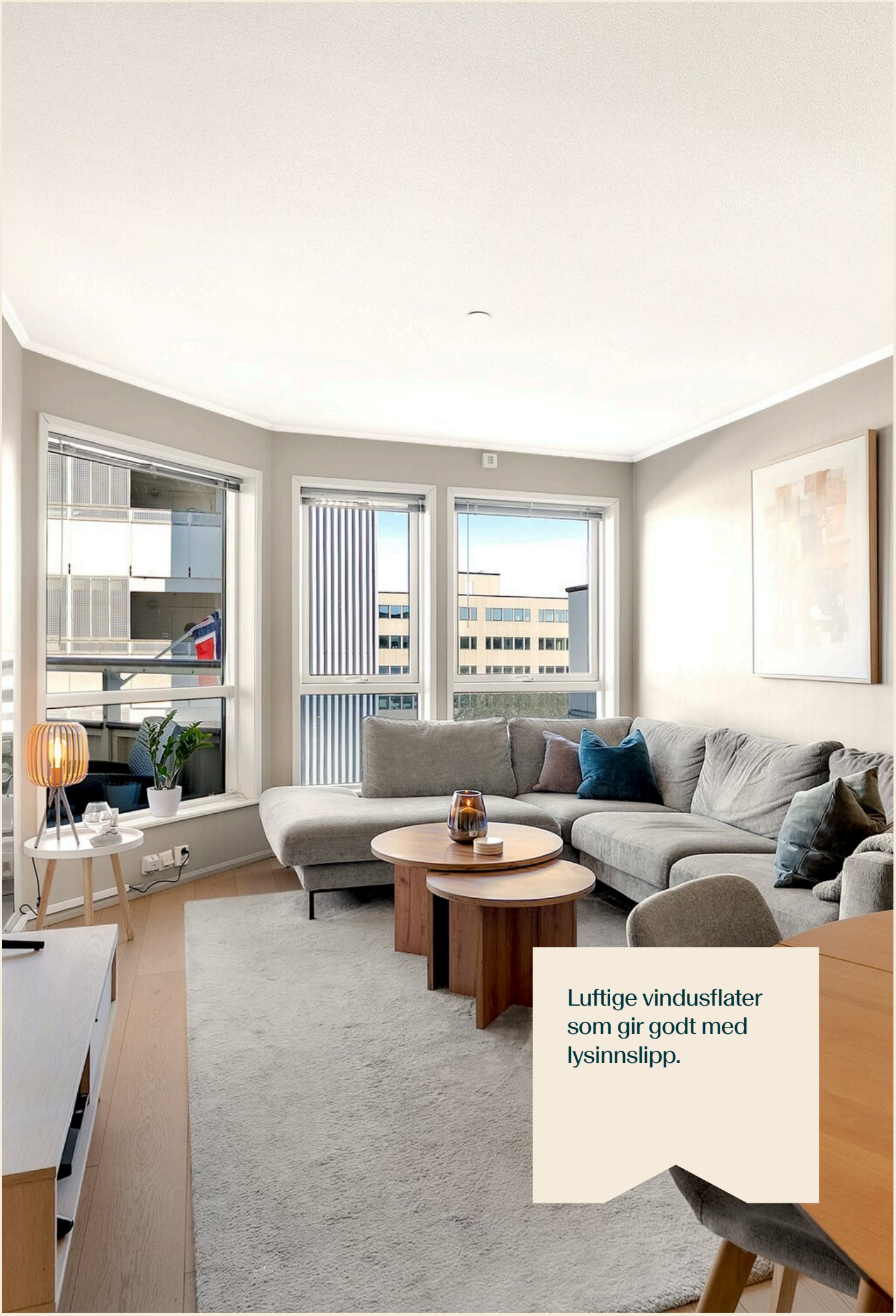


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


Attraktiv 3-roms andelsleilighet i populære Nordstandveien 47 Borettslag.

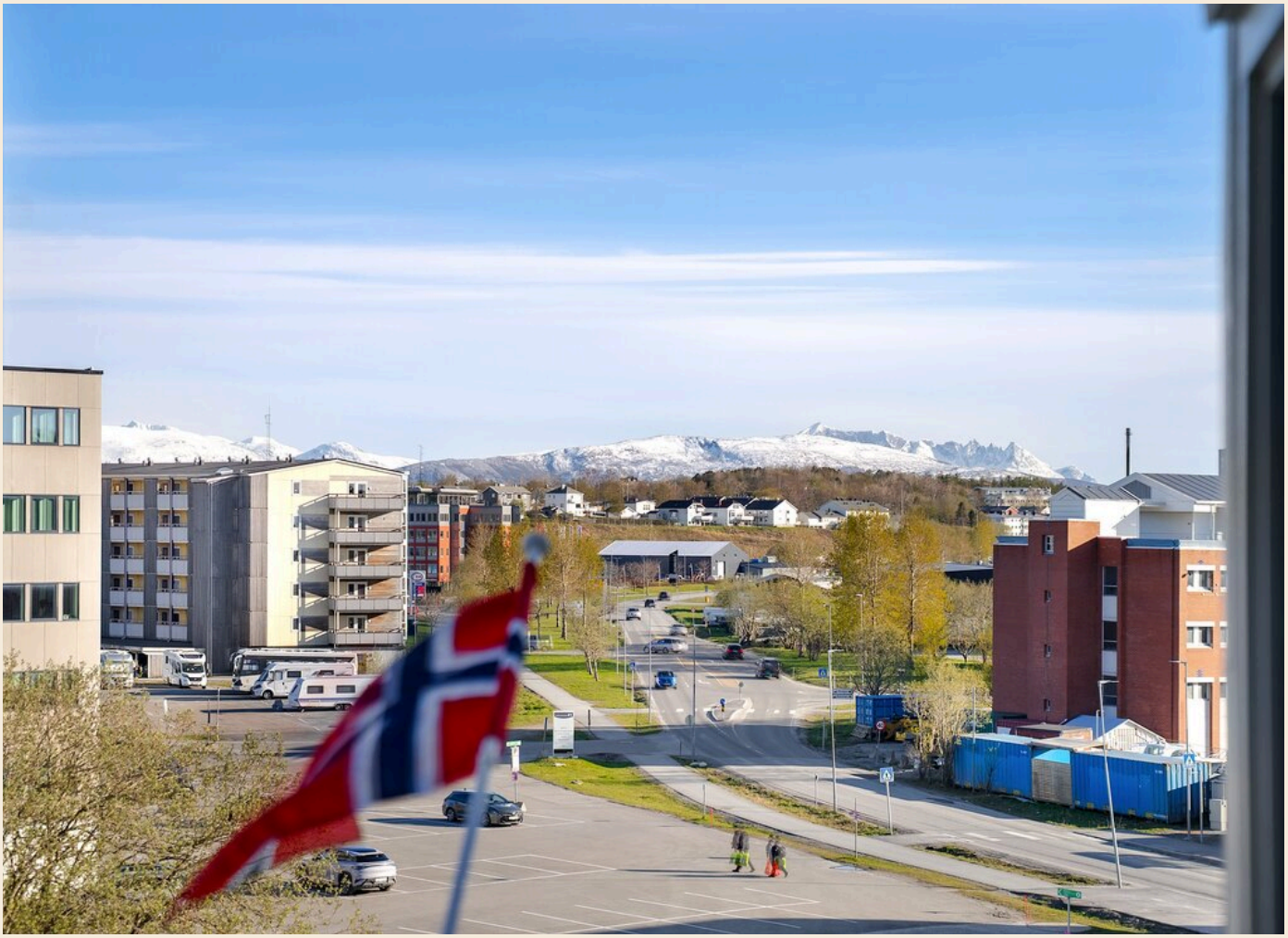


Lyst laminat gulv og moderne duse fargevalg.


Luftige vindusflater
som gir godt med
lysinnslipp.











Stue/kjøkken av åpen løsning som danner et behagelig sosialt allrom.


Marshall





Det er integrerte hvitevarer som medfølger.



Pent kjøkken med god oppbevaringsplass i flere over- og underskap.

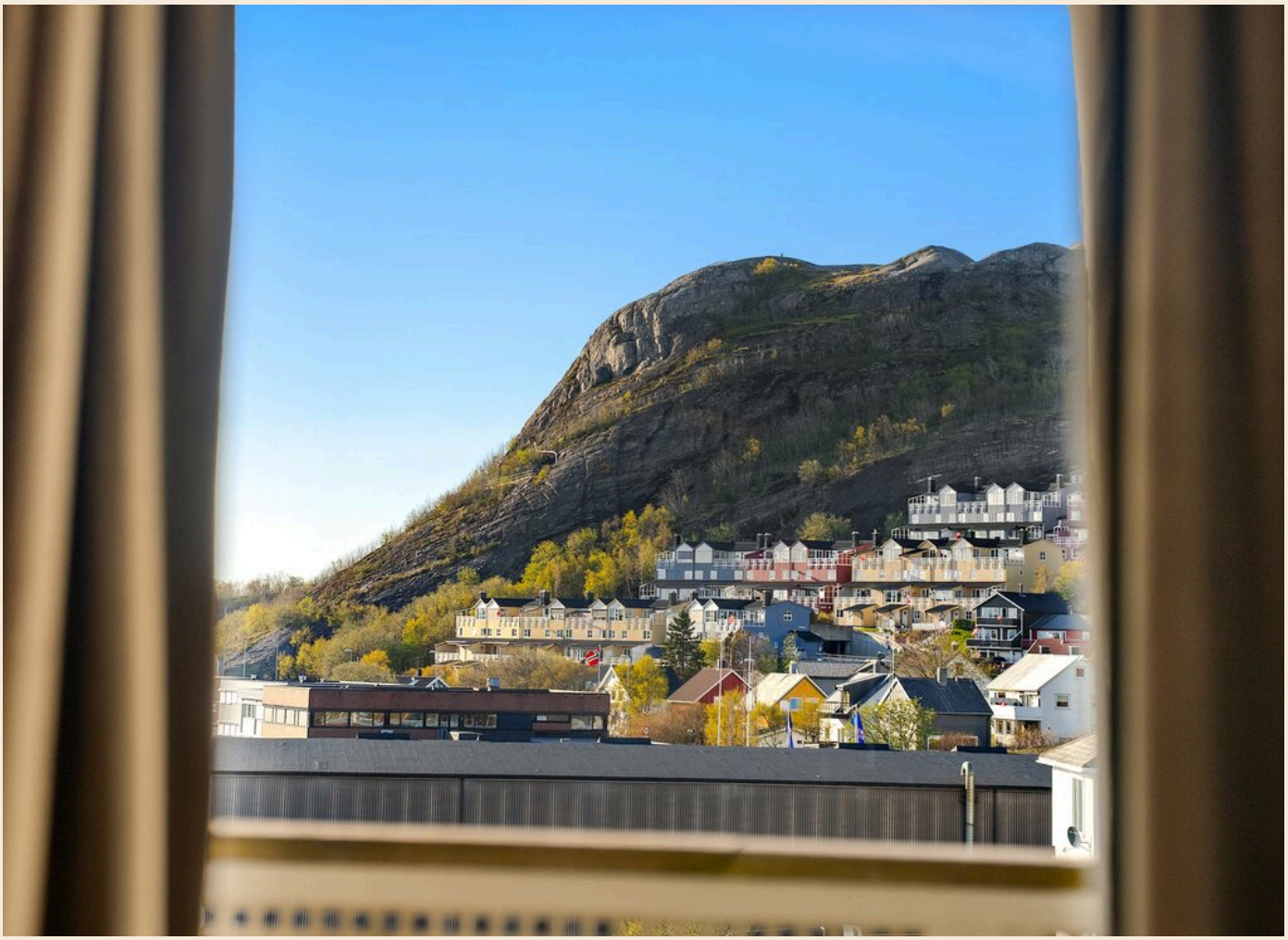






Flislagt lyst bad med helt ny dusj, varme i gulv og flere over- og underskap.







Fine fargevalg, god plass til stor seng og nattbord på hver side.





Umiddelbar nærhet til butikker, treningssenter, busstopp, skoler -og barnehager m.m.





Nærliggende flotte og populære turmuligheter.

Fast garasjeplass medfølger. Fine fellesområder i borettslaget.





Stor felles terrasse i borettslaget.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0076/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordstrandveien 47, 8012 BODØ
Gnr 138, bnr 2413 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 61 i Nordstrandveien 47 Borettslag, org.nr. 986846069

Selger
Jonas Dahler

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
569 263,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 559 263,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 568 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 577 912,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Lys og innbydende stue med store vindusflater
Åpen stue- og kjøkkenløsning med moderne uttrykk
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og god skapplass
Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord
Balkong med gode solforhold og luftig utsikt
Flislagt bad i moderne utførelse
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe
Soverom 2 – perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor
Praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
Barnevennlig område med lekeplass rett utenfor
Kort vei til flotte turmuligheter og Bodø sentrum

4.etasje: Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bod , Entré , Gang.
Ekstern bod og fast garasjeplass.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Leilighetens beliggenhet i blokken oppleves som stille og rolig.

Entré/gang:
Leiligheten har er egen privat ytterdør ved ankomst fra felles takoverbygget inngangsparti. Vel innenfor døren blir vi ønsket velkommen i en entré med god plass til å henge fra seg. Fra entré følger en romslig gang med pent gulv og fargevalg som står godt i stil med de øvrige rom i boligen. Gangen har svært gode oppbevarings muligheter med flere garderobeskap og bod.

Kjøkken:
Lyst og flott kjøkken med tidløse glatte fronter. Her er det godt med oppbevaringsplass med flere over- og underskap, samt også vin hylle. Integrerte hvitevarer som medfølger komfyr, plate topp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. God plass til spisebord i tilknytning til kjøkken.

Stue:
Leiligheten har stue/kjøkken av åpen løsning som danner et behagelig sosialt allrom. Rommet framstår som lyst og luftig med moderne overflater. Stuens fine vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og utsikt. Fra stuen er det utgang til balkong med gode lys- og solforhold og luftig utsikt. Stuen har gode møblerings muligheter, plass til venner og familie med stor sofagruppe og ytterligere møblement som spisebord og lenestol.

Bad:
Lyst bad med fliser og elektriske varmekabler i gulv. Baderoms innredning med hvite fronter og servant med benkeplass. Godt med oppbevaringsplass i under, langskap og hyller. Videre er det speil med spotter over, helt nytt dusjkabinett og gulvstående wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Soverom: Leiligheten har to soverom av fine størrelser, god plass til dobbeltseng og skrivebord. Nyere gulv på et soverom og dobbelt garderobeskap.

For øvrig:
Det er mekanisk avtrekk.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Felles berederløsning.
Sentral avtrekk, felles for kjøkken og våtrom.
Automatsikringer og 40A hovedsikring.
Sikringsskap er plassert i bod. Fordelt over 8 kurser. I hovedsak skjult anlegg.
Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i underetasje.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendig stoppekran er plassert i rørskap.
Fiber.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning.
- Det er noe svelling på dører til baderomsinnredning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er noe råteskade i rekkverk.
- Vinduer er gitt TG2 med bakgrunn i alder og normal bruksslitasje.
Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Parkering
Fast parkeringsplass i garasjeanlegget, og gjeste-parkeringsplasser på tomt.

Modernisering og påkostninger
Informert av forrige eier (2024):
-Nyere gulv.
-Byttet til fiber i hele blokken.
-Rettet avvik av el-anlegg og lys av Haaland.
-Eier hadde EL-tilsyn i 2022.
Nåværende eier:
-Beiset gulv og rekkverk 2024.
-Nytt dusjkabinett 2026.
-Badegulv malt 2026.
-Eier har fått informasjon av styret om at rekkverket på balkong skal utbedres (forhåpentligvis i løpet av sommeren 2026).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Bodø VVS J. Willumsen AS Montering av dusjkabinett. 24.04.2026. Badegulv er malt ved egeninnsats 30.04.2026.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Mindre råteskade i hjørnet av rekkverk på balkong. Forholdet er meldt til styret. Styret meldt om at det forhåpentligvis blir utbedret i løpet av sommeren 2026.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med salg vil det utferdiges en tilstandsrapport fra Byggcon.
-Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport.
- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: P.t. pågår det veiarbeid i Nordstrandveien på baksiden av blokken. Dette merkes ikke nevneverdig av beboer.
Ellers: Beiset gulv og rekkverk. 2024. Egeninnsats.

Bygningssakkyndig
Håvar Berg-Larsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygning med arealer over 5 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 4 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem. Bygningen er oppført i 2004, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.
Bygningen er idag ca 22 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Møbler kan avtales å kjøpes utover.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler, forøvrig elektrisk.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca 3-400,- på sommerhalvåret, og nærmere 1000,- på vinterhalvåret for både nettleie og strøm. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 849,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 2.102,– pr. md.
Felleskostnader likedelt kr 2.297,– pr. md.
Lån (renter) kr 2.450,– pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.849,– pr. md. Felleskostnader inkluderer b.l.a: Kommunale avgifter, tv, internett, eiendomsskatt, renovasjon, brøyting, forsikring på bygg, avdrag og renter, styre honorar, foretningsforespørsel, vaktmester, gartner, med mer.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Felleskostnader kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Ved avdragsfri periode er over kan felleskostnadene øke for avdrag.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter
Utover felleskostnadene kjenner ikke selger eller megler til andre utgifter tilknyttet boligen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 764 877,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 059 507,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber. Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapets hjemmeside:
home.solibo.no/hp/nordstrandveien47/
Kontaktskjema til styret:
home.solibo.no/hp/nordstrandveien47/kontakt

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 569 263,-pr. 05.05.2026
Rentekostnader: Kr 2 450,-

Bank: Sparebanken Nord-Norge
Lånenummer: 4540.88.31117
Nibor-rente: 4,76 % + 0,95 % margin
Innfrielsesår: 2053
Avdragsfrihet t.o.m: 2028
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr. 01.09.2025: 42 000 000 kr
Andel av saldo: 569 263 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue
Kr 33 632,- pr. 05.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I dokument innkalling til generalforsamling ligger årsregnskap, protokoll ligger også vedlagt i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Følge husordensregler/vedtekter og være med på dugnader.

Dyrehold
Skal søkes om til styret da styret ønsker å ha kontroll over antallet kjæledyr i blokken.

Borettslagets forsikring
Fremtdind Forsikring
Polisenr. 27892808

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 738 kvm (Eiertomt)
Tomtearel er opparbeidet og beplantet. Lekeplass, hage/parkanlegg og parkering på tomt. Normalt gode lys- og solforhold.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til GPS/Google maps eller vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet på fellesvisning.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i nedre Rønvik med kort vei til sentrum og tilhørende fasiliteter. Skoler, barnehager, dagligvarebutikker, treningssenter og buss - stopp i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Bodø sentrum (kun ca.1,8km) og City Nord (3,5km). Her bor du sentralt nærliggende alt du måtte trenge, det er også kort vei til flotte turområder i nærheten.
Barnevennlig med umiddelbar nærhet til lekeplass.
Leilighetens beliggenhet i blokken oppleves som stille og rolig.

Bebyggelse
Bolig og næringsbygg i nærområdet.

Skoler og barnehager
Skoler:
Rønvik skole (1-10 kl.) 11 min gående
Saltvern skole (1-10 kl.) 21 min gående
Aspåsen skole (1-7 kl.) 7 min
Bankgata ungdomsskole 5 min
Bodø videregående skole 6 min
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 7 min

Offentlig transport:
Tjeldberget busstopp 5 min gående
Bodø stasjon 22 min gående
Bodø lufthavn 10 min

Barnehager:
Nerenga barnehage (0-5 år) 10 min gående
Solenga naturbarnehage (1-5 år... 11 min gående
Rønvik barnehage (0-5 år) 13 min gående

Dagligvare:
Kiwi Rønvika 4 min gående
Rema 1000 Rønvik 4 min gående

Sport:
Rønvik skole 11 min gående
Kvalvika ballplass 14 min gående
Rapida Sportssenter 5 min gående
Rapida Performance 6 min gående
Opplevd trygghet: Veldig trygt 86/100
Kvalitet på skolene: Veldig bra 79/100
Naboskapet: Godt vennskap 68/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 93/100
Gateparkering: Lett 83/100
Vedlikehold veier: Godt velholdt 82/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midletidig ferdigattest for eiendommen datert 30.11.2004 og ferdigattest datert 02.11.2009. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger byggetegninger og avvik ikke funnet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til: Bolig/Forretning/Kontor.
KPA2018 - Kommuneplanens arealdel, som kan lastes ned fra Bodø kommunes hjemmeside.
Reguleringsplan:
-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
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått).
-Id 1114 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1114)
Navn Nordstrandveien 43-49 og Jernbaneveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.10.2000
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon, driveplikt eller odelsrett på denne andelen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/138/2413:
11.10.1956 - Dokumentnr: 102231 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
vedr grunnavståelse til oljeledning.
Rettighetshavere: Staten v/Forsvarsdepartementet
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1965 - Dokumentnr: 100500 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2004 - Dokumentnr: 13395 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4376
Gjensidig veirett
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2004 - Dokumentnr: 14875 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2005 - Dokumentnr: 16143 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver Bodø Energi AS onr 964226873
Med flere bestemmelser

23.01.1917 - Dokumentnr: 800014 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:32 Bnr:12
Denne eiendom er tidligere registrert under gnr: 32 bnr: 37

03.05.1996 - Dokumentnr: 4937 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4376

27.10.2004 - Dokumentnr: 13395 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4376
Gjensidig veirett

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Estimerte meglerkostnader:
Provisjon: 1% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 15 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 300,-
Visningshonorar kr. 2 000,-
Bolig fotopakke kr. 5 000,-
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjons gebyr forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport estimert kr. 13 000,-
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

Ansvarlig megler
Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nordstrandveien 47

Nabolaget Kjerkhaugen/Tjeldberget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.)	**10 min**
434 elever, 25 klasser	0.7 km
Saltvern skole (1-10 kl.)	**17 min**
677 elever, 42 klasser	1.5 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	**6 min**
258 elever, 17 klasser	2.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	**6 min**
280 elever, 27 klasser	2.6 km
Bodø videregående skole	**7 min**
1316 elever, 73 klasser	2.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**7 min**

Offentlig transport

Torsbakken	**2 min**
Linje 4, 4 N, 400	0.2 km
Bodø stasjon	**16 min**
Linje F7, R75	1.5 km
Bodø lufthavn	**9 min**

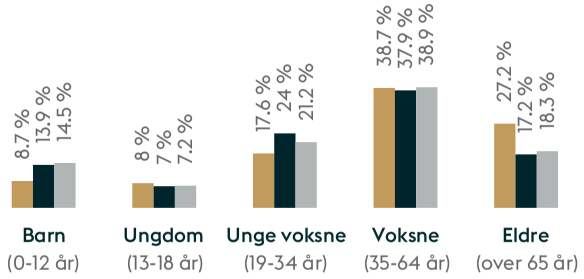
Barnehager

Nerenga barnehage (0-5 år)	**7 min**
32 barn	0.6 km
Solenga naturbarnehage (1-5 år...	**8 min**
18 barn	0.6 km
Rønvik barnehage (0-5 år)	**11 min**
59 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rønvika	**3 min**
Joker Rønvik	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjerkhaugen/Tjeldberget	725	405
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Rønvik skole	8 min
Kvalvika ballplass	14 min
Feel24 Bodø Performance	1 min
Feel24 Rønvika	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordstrandveien 47 , 8012 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2413

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1611 **Eiendomsverdi ref nr:** KG1594

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

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



Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Norsk takst

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygning med arealer over 5 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 4 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2004, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 22 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

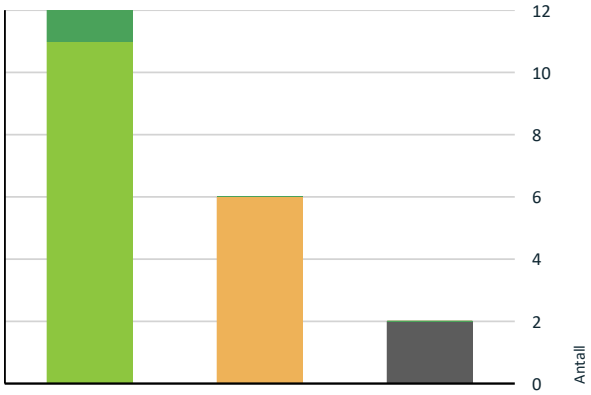
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

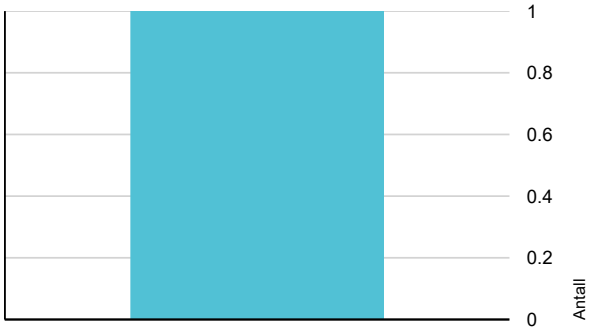
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Dører til baderomsinnredning	Gå til side
Kjøkken > 4 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



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

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 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato (over 20 år), 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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er gitt TG2 med bakgrunn i alder og normal bruksslitasje. Vinduene fremstod som funksjonelle ved befaringen, uten tegn til akutte avvik eller behov for umiddelbare tiltak.
Fremtidig vedlikehold og utskifting vil være naturlig som del av byggets ordinære vedlikeholdssyklus og inngår normalt i borettslagets ansvar.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe råteskade i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkong er sameiets ansvar og styret har vedtatt og informert om at rekkverk på denne andel skal utbedres.
Arbeidet er planlagt i løpet av sommeren 2026 opplyser eier om.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Noe råteskade i rekkverk

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll og målt ca 17mm høydeforskjell fra gang til stue.
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.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• 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.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Dører til baderomsinnredning**

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe svelling på dører til baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres vedlikehold, evnt bytte dører for å lukke avviket.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i rørskap og anbefales merket.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i underetasje

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod. Fordelt over 8 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 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?
   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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Vurderingen er kun basert på en enkel visuell inspeksjon av synlige og tilgjengelige komponenter, uten bruk av måleutstyr eller demontering av installasjoner.

Skjulte installasjoner, funksjon, kapasitet, belastning eller forskriftsmessig utførelse er ikke vurdert. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroll eller eventuelle tilsynsrapporter fra el-myndighet.

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon. På generelt grunnlag anbefales anlegg kontrollert av autorisert elektroinstallatør, særlig i forbindelse med eierskifte eller ved usikkerhet om anleggets tilstand og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

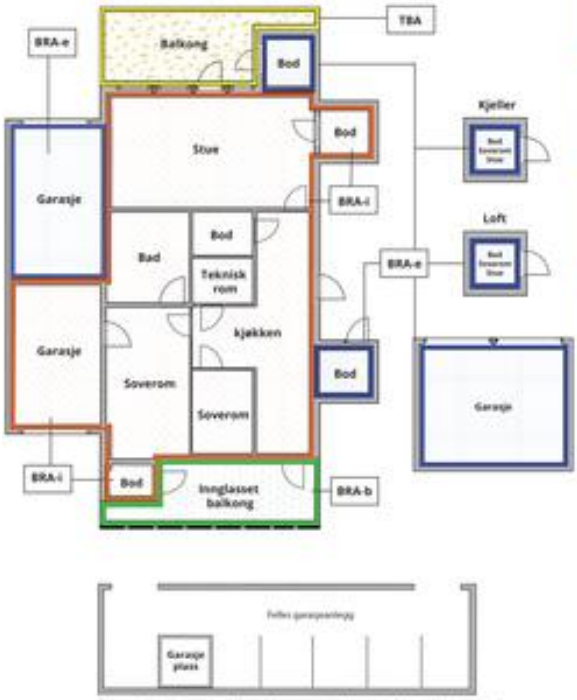
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	64			64	11
1 etasje		4		4	
SUM	**64**	**4**			**11**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring til selger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2413		0	1738.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordstrandveien 47

Hjemmelshaver
Nordstrandveien 47 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986846069			Dahler Jonas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	Endret kommentarer.

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 tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

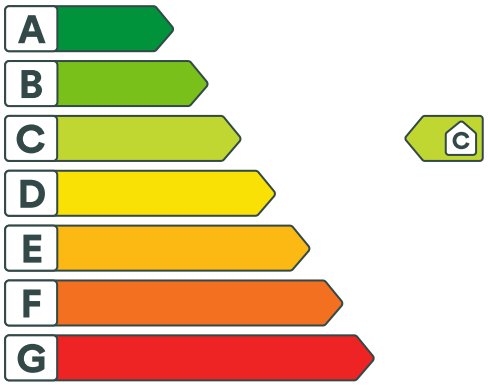
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse	
Nordstrandveien 47, 8012 BODØ	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294205**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19572773**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **2413**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
162,26 kWh/m²	**10 385 kWh**



Nordstrandveien 47, 8012 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nordstrandveien 47, 8012 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonas Dahler	9578-5993-4-3731297	2026-05-08 17:02:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
35-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordstrandveien 47, 8012 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Jonas Dahler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27892808
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Bodø VVS J. Willumsen AS Montering av dusjkabinett. 24.04.2026 - Badegulv er malt ved egeninnsats 30.04.2026 - Beiset gulv og rekkverk. 2024. Egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Mindre råteskade i hjørnet av rekkverk på balkong. Forholdet er meldt til styret. Styret meldt om at det forhåpentligvis blir utbedret i løpet av sommeren 2026.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med salg vil det utferdiges en tilstandsrapport fra Byggcon.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: P.t. pågår det veiarbeid i Nordstrandveien på baksiden av blokken. Dette merkes ikke nevneverdig av beboer.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jonas Dahler	**2026-05-08**

Identifikasjon

Jonas Dahler

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

Husordensregler for Nordstrandveien 47 Borettslag -

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet huseiere imellom i borettslaget, for felles trivsel og trygghet.

En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene. Vis toleranse og forståelse ovenfor andre som ikke lever akkurat som deg selv. Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i din oppgang/etasje.

§ 1 Alminnelige regler

Alle fellesarealer i Nordstrandveien 47 borettslag skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene, det være seg utearealer, trappehus, svalganger, solterrasse, parkeringshus og bodetasjer.

Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Sykler, sparker, ski og lignende må ikke parkeres i svalganger og heis pga. at det vil hindre en eventuell rask evakuering. Det bør heller ikke hensettes ting i eller i nærheten av inngangspartiene.

Alt av private eiendeler som hensettes og blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret, vil bli fjernet.

§ 2 Parkering

Beboerne har fast parkeringsplass i garasjeanlegget eller ute på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning å parkere på fellesarealene. Gjesteparkeringsplasser og fortau skal ikke benyttes av beboerne. Hensettes kjøretøy utenom parkeringsplass eller er til sjenanse for noen, vil borttauing skje for eiers regning.

Sykler skal **kun** parkeres i sykkelstativ, hvor disse er oppsatt og **ikke** oppbevares i svalganger.

§ 3 Ro

Det skal være alminnelig ro i tiden mellom kl. 23.00 og 06.00, all støy bør unngås. Tv, radio og stereoanlegg må brukes hensynsfullt.

Inne hos deg selv kan du leve som du vil, men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.

Beboere henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten, opptre hensynsfullt.

§ 4 Låsing

Alle ytre dører skal være lukket. Dørene til bodanlegget skal alltid være låst. Dører som ikke smekker igjen av seg selv, må beboerne passe på blir låst når eventuelt besøkende kommer eller går. Garasjeportene skal være lukket til en hver tid. Portene åpnes kun ved inn og utkjøring.

§ 5 Søppelsortering

Det finnes containere for mat, rest- og papiravfall. Beboerne er pålagt å sortere avfallet og å holde området omkring rent og ryddig. Dette er svært viktig fordi søppelrommet ligger så nært vei og for å holde katter, mus, rotter, og andre skadedyr borte fra søppelrommet.

Det er ikke anledning til å legge fra seg søppel på fellesarealene, det være seg i svalganger, parkeringshus osv.

§ 6 Husdyr

Ved anskaffelse av kjæledyr (hund/katt) skal det søkes styret om tilatelse. Styret ønsker å ha en kontroll over antallet kjæledyr i blokken.

Husdyr kan ikke slippes fri eller settes i bånd/bur i svalgang eller noen av fellesarealene uten tilsyn. Ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av fasaden.

Er husdyr til sjenanse/plage for øvrige beboere er det styrets rett og plikt til å finne løsning på forholdet.

§ 7 Balkong og svalgang

Flaggholdere plasseres likt på de balkonger som ønsker dette (høyre side av høyre bærebjelke på balkong).

Ikke oppbevar ting på balkong som kan blåses bort, lukt eller være til sjenanse på annen måte. Kullgrill er ikke tillatt. Gass eller elektrisk grill kan benyttes.

Det er ikke tillatt med annen belysning på balkong enn det som allerede er oppsatt av utbygger. Dersom noen av beboerne ønsker å montere ekstra belysning på balkong, skal skriftlig søknad rettes til styret. Belysning til høytider, som julehøytiden, kan midlertidig monteres.

§ 8 Postkasser

Postkassene skal være slik de er oppsatt fra dag en. Det vil ikke være anledning til å endre/fjerne disse uten at det søkes til styret.

§ 9 Hærverk

Eventuelt hærverk som blir begått på fellesarealene i Nordstrandveien 47 borettslag belastes den/de som har utført handlingen. Det er enhver beboers plikt å rapportere videre til styret dersom de ser/observerer en slik handling.

Eier av boenhet er også ansvarlig dersom hans/hennes gjester begår hærverk på borettslagets fellesarealer.

§ 10 Fryseboks/skap

Ved bruk av fryseboks/skap i boden må dette meldes til styret for avregning av strøm.

§ 11 Dugnad

Det vil være dugnader ved behov i løpet av året. Når styret kaller inn til felles dugnad vil det komme oppslag (oppslagstavle ved hovedinngangen og facebook gruppen) i god tid før dugnadsdato.

Garasjeanlegg spyles annenhvert år.

§ 12 Generelt

Alle fellesarealer (trapper, svalganger, garasjer) SKAL være røykfrie

Rømningsveiene (vindeltrapp) må ikke brukes til vanlig trafikk, men kun brukes i nødstilfelle.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at det ikke er fare for at vannet fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosett. Bruk kun toalettpapir.

Enhver beboer har plikt til å følge de bestemmelser og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesareal.

Meldinger fra borettslager og forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensregler.

Henvendelser eller klager angående husordensreglene eller andre forhold i borettslaget må skje til styret.

Husordensreglene er revidert og oppdatert av styret 21.04.19

Vedtekter

for:

986 846 069 Nordstrandveien 47 borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordstrandveien 47 borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget v/styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget v/styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal alltid nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget v/styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den tidligere andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsretten oppheves for borettslaget

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(3) Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig3 grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

(6)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med opp til3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Forholdet til Husbanken
Vedtektene må godkjennes av Husbanken.

Bodø, den 17. juni 2021

Styret for Nordstrandveien 47 borettslag

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NORDSTRANDVEIEN 47 BORETTSLAG

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kirkens Bymisjon Nordland – Bankgata 9

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Unni Louise Nøstvik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 17 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,-. for den kommende styreperioden 2026/2027. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Børge Hansen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Børge Hansen	På valg: 2028
Styremedlem:	Sigve Blix Nilsen	På valg: 2027
Styremedlem:	August Pareli Westerlund	På valg: 2027
Varamedlem:	Dag Erling Skaret	På valg: 2027

---

6. Forsamlings hus/gjest bolig

Forslagstiller:
Andel 70 – John Artur Jensen Hvas

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Bruk et av husene som et forsamling og gest bolig hus for oss beboere.

Styrets vurdering:

Se innkallingen.

Vedtak:
Ikke vedtatt med 1 stemme for og 16 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Unni Louise Nøstvik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere | *09-04-2026 17:14:27 UTC*

Undertegner | Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.92.9.165

NORDSTRANDVEIEN 47 BORETTSLAG 986846069 Norge

Signert med E-signere | *09-04-2026 17:12:59 UTC*

Undertegner | Dato

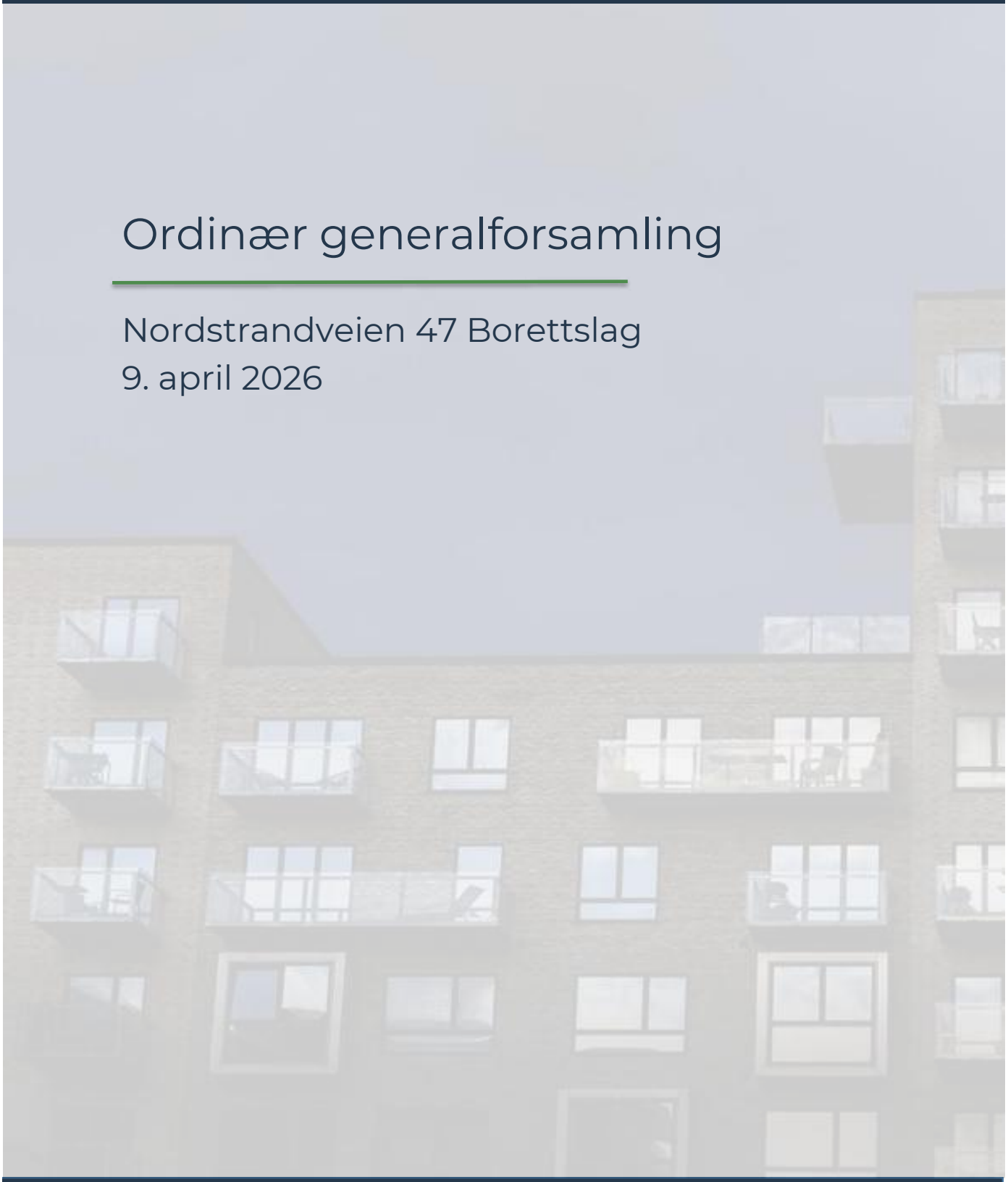
Unni Louise Nøstvik
Protokollvitne
unninost@gmail.com
+4791587315

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.41.181

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Nordstrandveien 47 Borettslag
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Nordstrandveien 47 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Kirkens Bymisjon Nordland – Bankgata 9

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. FORSAMLINGSHUS/GJEST BOLIG

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Børge Hansen	På valg:	2026
Styremedlem	Sigve Blix Nilsen	På valg:	2027
Styremedlem	August Pareli Westerlund	På valg:	2027
Varamedlem	Dag Erling Skaret	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/nordstrandveien47

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer: 27892808

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Nordstrandveien 47 Borettslag

Orgnr: 986 846 069

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 586 080**	**2 874 149**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-598 346	-329 073
Avskrivninger	41 004	41 004
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-557 342**	**-288 069**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 028 738**	**2 586 080**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 738 995	3 235 989
Kortsiktig gjeld	710 257	649 909
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 028 738**	**2 586 080**

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 945 203	5 868 636	5 868 600	6 169 080
Annen driftsrelatert inntekt		161 196	163 314	163 560	161 160
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 106 399**	**6 031 950**	**6 032 160**	**6 330 240**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	57 732	10 902	19 500	32 840
Styrehonorar	4	200 000	138 000	138 000	200 000
Forsikring		231 379	200 771	229 920	254 520
Forretningsførsel		113 850	126 250	113 760	119 160
Revisjon		46 308	31 106	31 200	14 600
Kommunale avgifter		593 235	593 114	648 480	630 480
Eiendomsskatt		408 831	406 199	406 200	407 880
Avskrivninger	5	41 004	41 004	0	0
Energi/fyring		200 747	271 121	276 480	172 440
Kabel-TV/internett		683 748	612 062	633 480	715 200
Vedlikehold	6	1 402 636	1 111 480	1 041 480	725 760
Renhold		49 550	36 002	37 320	51 840
Andre driftskostnader	7	465 446	493 852	534 840	600 720
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 494 466**	**4 071 864**	**4 110 660**	**3 925 440**
DRIFTSRESULTAT		**1 611 933**	**1 960 086**	**1 921 500**	**2 404 800**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		83 873	127 894	56 520	0
Finanskostnader		2 294 151	2 417 053	1 806 960	2 169 120
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 210 279**	**2 289 159**	**1 750 440**	**2 169 120**
Resultat		**-598 346**	**-329 073**	**171 060**	**235 680**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-598 346	-329 073		
SUM DISPONERING		**-598 346**	**-329 073**		

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	5	1 395 110	1 436 114
Boliger inkl. tomter	9	95 682 002	95 682 002
SUM ANLEGGSMIDLER		**97 077 112**	**97 118 116**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		189 521	87 806
Forskuddsbetalte kostnader	10	294 715	177 353
Bankinnskudd		2 254 760	2 970 830
SUM OMLØPSMIDLER		**2 738 995**	**3 235 989**
SUM EIENDELER		**99 816 107**	**100 354 105**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		85 800	85 800
Annen egenkapital	8	27 332 706	27 931 052
SUM EGENKAPITAL		**27 418 506**	**28 016 852**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Vedlikeholdsavsetning		-2 545 000	-2 545 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	42 000 000	42 000 000
Borettsinnskudd		27 142 344	27 142 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 687 344**	**71 687 344**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		151 409	32 901
Skyldig offentlige avgifter	12	11 964	0
Annen kortsiktig gjeld	13	546 884	617 008
SUM KORTSIKTIG GJELD		**710 257**	**649 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 816 107**	**100 354 105**
Pantstillelse	14	**82 142 344**	

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kostnad kr 76 567 under konto 3615 Oppvarming gjelder avregning varmtvann 2024.

	2025
Innkrevde felleskostnader	3 348 888
Oppvarming	76 567
Sum innkrevde felleskostnader	**5 945 203**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	34 000
Feriepenger	4 862
Arbeidsgiveravgift	18 486
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	384
Sum personalkostnader	**57 732**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, beløper seg til kr 200 000.

NOTE 5 - AVSKRIVNINGER

Jernbaneveien 57 historisk kostpris 01.01. (anskaffet 2005)	2 215 190
+ Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	2 215 190
- Akkumulerte ordinære avskrivninger 01.01	779 076
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	1 436 114
- Årets ordinære avskrivning	41 004
Bokført verdi pr. 31.12	**1 395 110**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	871 473
Vedlikehold bygninger	117 950
Vedlikehold VVS	70 149
Vedlikehold elektro	126 781
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 438
Drift/vedlikehold heis	15 000
Vedlikehold parkering/garasje	25 695
Serviceavtale brannsikring	43 280
Serviceavtale heis	39 782
Dører og porter	49 999
Diverse vedlikeholdskostnader	327
Takrehabilitering	36 763
Sum vedlikehold	**1 402 636**

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC Oneflow ID 14154810 Side 5 / 8

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	406 766
Containerleie	13 231
Snøbrøyting/gressklipping	14 250
Driftsmaterialer	424
Lyspærer og sikringer	2 100
Kostnader dugnad	543
Juridisk bistand	1 700
Annen fremmed tjeneste	1 968
Drivstoff, biler/maskiner	319
Reisekostnad, oppgavepliktig	197
Kontingenter	1 333
Styremøter	1 250
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	16 133
Annen kostnad	1 773
Sum andre driftskostnader	**465 446**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	27 931 052
Overført til/fra egenkapital	-598 346
Opptjent egenkapital 31.12	**27 332 706**

NOTE 9 - BYGNINGER

Kostpris 2025	95 682 002
Sum bygninger	95 682 002

Bygningene er ikke avskrevet.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	92 563
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	173 862
Andre forskuddsbetalte kostnader	28 290
Sum forskuddsbetalte kostnader	**294 715**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Lånenummer	4540.88.31117
Lånetype	Avdragsfritt til 2028
Opptaksår	2023
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2053
Rentesats (nominell)	5,09 %
Opprinnelig lånebeløp	**42 000 000**
Lånesaldo 01.01	42 000 000
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	0
Lånesaldo 31.12	**42 000 000**

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC Oneflow ID 14154830 Side 6 / 8

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 580
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	384
Sum skyldige offentlige avgifter	**11 964**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	4 862
Påløpt rente	542 022
Sum annen kortsiktig gjeld	**546 884**

NOTE 14 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantlån	42 000 000
Borettsinnskudd	27 142 344
Totalt	**69 142 344**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokført verdi:

Bygninger	95 682 002
Totalt	**95 682 002**

✔ Signert 30-03-2026 08:55:07 UTC Oneflow ID 14154810 Side 7 / 8

BDO AS
Wittergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i NORDSTRANDVEIEN 47 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDSTRANDVEIEN 47 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 borettslaget 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.


PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid:no:no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-01 08:50:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MVSHC-V7FHE-ML4JC-JE1QD-WFTKV-U7TQ3

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se https://eutl.penneo.com.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 200 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

6. FORSAMLINGS HUS/GJEST BOLIG

Forslagstiller:

Andel 70 – John Artur Jensen Hvas

Saksgrunnlag:

Forslag et av di hus vi har. Kan vi ikke få det som et forsamling og gest bolig hus for oss beboere.

Forslag til vedtak:

Bruk et av husene som et forsamling og gest bolig hus for oss beboere.

Styrets vurdering:

Styrets vurdering er fortsatt utleie.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



Beboerhefte Nordstrandveien 47



Sist oppdatert 21. april 2021

Nordstrandveien 47 Borettslag

Org nr 986 846 069

Innhold

1. Styret 3
2. Vedtekter 4
3. Husordensregler 11
4. Branninstruks 13
5. Parkeringsregler 14
6. Praktisk informasjon 15
6.1. Brannmelder og ventilasjon 15
6.2. Standardspesifikasjon leiligheter anno 2003 15



1. Styret

Styret kan kontaktes på de respektives telefonnummer, e-postkontoen «nv47brl@gmail.com», facebook-gruppen «Nordstrandveien 47 borettslag Bodø» eller styrets postkasse ved hovedinngangen.

Borettslagets styre består pr 21.april 2021 av følgende personer:

Styreleder	Børge Breimo Helstrøm	tlf. 415 02 847
Styremedlem	Sven-Roald Løkaas	tlf. 992 23 722
Styremedlem	Glenn-Jørgen Sjøen	tlf. 951 13 930

Borettslagets forretningsfører er Waages Regnskapskontor
Jordbruksveien 39, Postboks 864,
8001 BODØ
Tlf. 960 17 755

2. Vedtekter

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordstrandveien 47 borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er

rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsretten oppheves for borettslaget

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten

godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-5 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk

særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Forholdet til Husbanken
Vedtektene må godkjennes av Husbanken.

Bodø, den 3. august 2006

Styret for Nordstrandveien 47 borettslag

3. Husordensregler

Husordensregler for Nordstrandveien 47 Borettslag -

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet huseiere imellom i borettslaget, for felles trivsel og trygghet.

En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene. Vis toleranse og forståelse ovenfor andre som ikke lever akkurat som deg selv.

Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i din oppgang/etasje.

§ 1 Alminnelige regler

Alle fellesarealer i Nordstrandveien 47 borettslag skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene, det være seg utearealer, trappehus, svalganger, solterrasse, parkeringshus og bodetasjer.

Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Sykler, sparker, ski og lignende må ikke parkeres i svalganger og heis pga. at det vil hindre en eventuell rask evakuering. Det bør heller ikke hensettes ting i eller i nærheten av inngangspartiene.

Alt av private eiendeler som hensettes og blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret, vil bli fjernet.

§ 2 Parkering

Beboerne har fast parkeringsplass i garasjeanlegget eller ute på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning å parkere på fellesarealene.

Gjesteparkeringsplasser og fortau skal ikke benyttes av beboerne. Hensettes kjøretøy utenom parkeringsplass eller er til sjenanse for noen, vil borttauing skje for eiers regning.

Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ, hvor disse er oppsatt og ikke oppbevares i svalganger.

§ 3 Ro

Det skal være alminnelig ro i tiden mellom kl. 23.00 og 06.00, all støy bør unngås. Tv, radio og stereoanlegg må brukes hensynsfullt.

Inne hos deg selv kan du leve som du vil, men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.

Beboere henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten, opptre hensynsfullt.

§ 4 Låsing

Alle ytre dører skal være lukket. Dørene til bodanlegget skal alltid være låst. Dører som ikke smekker igjen av seg selv, må beboerne passe på blir låst når eventuelt besøkende kommer eller går. Garasjeportene skal være lukket til en hver tid. Portene åpnes kun ved inn og utkjøring.

§ 5 Søppelsortering

Det finnes containere for mat, rest- og papiravfall. Beboerne er pålagt å sortere avfallet og å holde området omkring rent og ryddig. Dette er svært viktig fordi søppelrommet ligger så nært vei og for å holde katter, mus, rotter, og andre skadedyr borte fra søppelrommet.

Det er ikke anledning til å legge fra seg søppel på fellesarealene, det være seg i svalganger, parkeringshus osv.

§ 6 Husdyr

Ved anskaffelse av kjæledyr (hund/katt) skal det søkes styret om tilatelse. Styret ønsker å ha en kontroll over antallet kjæledyr i blokken.

Husdyr kan ikke slippes fri eller settes i bånd/bur i svalgang eller noen av fellesarealene uten tilsyn. Ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av fasaden.

Er husdyr til sjenanse/plage for øvrige beboere er det styrets rett og plikt til å finne løsning på forholdet.

§ 7 Balkong og svalgang

Flaggholdere plasseres likt på de balkonger som ønsker dette (høyre side av høyre bærebjelke på balkong).

Ikke oppbevar ting på balkong som kan blåses bort, lukt eller være til sjenanse på annen måte. Kullgrill er ikke tillatt. Gass eller elektrisk grill kan benyttes.

Det er ikke tillatt med annen belysning på balkong enn det som allerede er oppsatt av utbygger. Dersom noen av beboerne ønsker å montere ekstra belysning på balkong, skal skriftlig søknad rettes til styret. Belysning til høytider, som julehøytiden, kan midlertidig monteres.

§ 8 Postkasser

Postkassene skal være slik de er oppsatt fra dag en. Det vil ikke være anledning til å endre/fjerne disse uten at det søkes til styret.

§ 9 Hærverk

Eventuelt hærverk som blir begått på fellesarealene i Nordstrandveien 47 borettslag belastes den/de som har utført handlingen. Det er enhver beboers plikt å rapportere videre til styret dersom de ser/observerer en slik handling.

Eier av boenhet er også ansvarlig dersom hans/hennes gjester begår hærverk på borettslagets fellesarealer.

§ 10 Fryseboks/skap

Ved bruk av fryseboks/skap i boden må dette meldes til styret for avregning av strøm.

§ 11 Dugnad

Det vil være dugnader ved behov i løpet av året. Når styret kaller inn til felles dugnad vil det komme oppslag (oppslagstavle ved hovedinngangen og facebook gruppen) i god tid før dugnadsdato.

Garasjeanlegg spyles annenhvert år.

§ 12 Generelt

Alle fellesarealer (trapper, svalganger, garasjer) SKAL være røykfrie

Rømningsveiene (vindeltrapp) må ikke brukes til vanlig trafikk, men kun brukes i nødstilfelle.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at det ikke er fare for at vannet fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosett. Bruk kun toalettpapir.

Enhver beboer har plikt til å følge de bestemmelser og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesareal.

Meldinger fra borettslager og forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensregler.

Henvendelser eller klager angående husordensreglene eller andre forhold i borettslaget må skje til styret.

Husordensreglene er revidert og oppdatert av styret 21.04.19

4. Branninstruks

Denne instruksen gjelder for beboere i Nordstrandveien 47 Borettslag.

1. **Gjør deg kjent med følgende**
    - **Plassering av brannmeldere og brannsentral**

- **Plassering av brannslanger**
- **Nødutganger**
- **Pulverapparat**

2. **Hvis brann oppstår i din leilighet eller du observerer brann:**
   - **Utløs manuell brannmelder ved heis – hovedinngang – svalgang - parkeringsanlegg og ring 110**
   - **Prøv å slukke brann**
   - **Lykkes ikke slukking, forlat leiligheten og lukk dørene**
   - **Gå til utgang**

3. **Ved utløst brannalarm i bygget**
   - **Bevar roen og gå til nærmeste brannsentral**
   - **Orienter deg ved hjelp av displayet på brannsentralen hvor alarmen er utløst**
   - **Gå til brannstedet og om nødvendig hjelp til med varsling (110), brannslukking og evakuering**
   - **Om nødvendig så evakuer ut av bygget**

4. **Spesielle forholdsregler**
   - **Sikre at rømningsveier er fri for hindringer**
   - **Evakuer gjennom nødutgang/trapp. Ikke bruk heis.**
   - **Alle samles ute. Se etter din nabo**

5. Parkeringsregler

Tilhørende hver av leilighetene i borettslaget er én fast parkeringsplass. De fleste parkeringsplassene befinner seg i garasjeanlegget, men noen få leiligheter har sine parkeringsplasser plassert ute mot Jernbaneveien.

Det er oppmerkede gjesteparkeringsplasser langs kortsiden av lekeplassen mot Jernbaneveien. Parkering utenom de oppmerkede plassene er ikke tillatt.

6. Praktisk informasjon

6.1. Brannmelder og ventilasjon

Det er viktig at det tas forholdsregler ved bruk av komfyr ved matlaging. "Husk, det skal alltid være 1 stk. ventil åpen hele tiden i ett av vinduene pga. ventilasjonen i leiligheten" Det kan også vurderes (**anbefales**) å sette opp balkongdøren før steking. Start ventilatoren i kjøkkenhetten.
Prøv å holde igjen døren til badet mest mulig pga. gjennomtrekk av luft fra kjøkkenhetten og ventilen på badet.
VIKTIG: Det kan også aktiviseres brannmelder ved for mye damp fra bad.

Les godt gjennom branninstruksene som ligger ved og som henger på veggen ved brannsentralen. Det er viktig at alle leser og studerer skjemaene ved brannsentralen. Hold rømningsveiene fri slik at rask evakuering er mulig.

Det er **ikke lov** å skru av/demontere røykmeldere, dette pga. feilmelding i brannsentralen og ikke minst for egen sikkerhet.
Hvis det oppstår noe som gjør at brannalarmen løses ut er det brukeren selv som må betale Salten Brann IKS for utrykking.

Ventilasjon på kjøkken og bad

Det må ikke gjøres noen inngrep i verken kjøkkenhette eller ventil på bad. Kjøkkenhetten brukes som av og på, mens ventilen på bad skal ikke stilles på. Dette er pga. ferdig innregulering av luftmengde til alle som bor over hverandre. Stiller man ventilen på bad kan det få konsekvenser på de andre leilighetene over og under.

6.2. Standardspesifikasjon leiligheter anno 2003

YTTERVEGGER

Ytterveggen i trekonstruksjonen består av:

- 19 mm liggende bordkledning, grunnet, beiset og malt med oljebeis/oljedekkbeis, malte betongplater eller stålplater.
- 30 x 45 mm utlektning.
- Vindsperre.
- 8 mm trefiberplate type OSB.
- Stenderverk 45 x 145 mm c/c 60.
- 150 mm mineralullisolasjon
- Dampsperre.
- 13 mm gipsplate.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 2 lag maling i lys farge.

VINDUER

- Utadslående vinduer med 2 lag super energiglass. Karm og ramme i impregnert furu. Utvendig og innvendig hvitmalt.
- Vinduer mot svalgang er faste, samt at vinduer på soverom kan settes i luftestilling.
- Stuevinduer kan åpnes.

YTTERDØR

- Hoveddør er malt med sylinderlås og vrider i krom

ALTANDØR

- Altandør med 2-lags super energi glass. Karm og ramme i impregnert furu. Utvendig og innvendig hvitmalt.

LYDVEGGER

Lydvegger mellom leilighetene består av:

- 2 lag maling i lys farge.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 2 x 13 mm gipsplate.
- stenderverk 45 x 95 mm cc 600 mm med 100 mm mineralullisolasjon.

- 8 mm trefinerplate type OSB.
- 30 mm åpning.
- 8 mm trefinerplate type OSB.
- Stenderverk 45 x 95 mm cc 600 mm med 100 mm mineralullisolasjon.
- 2 x 13 mm gipsplate.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 2 lag maling i lys farge.

INNVENDIGE BÆREVEGGER I LEILIGHETENE BESTÅR AV

- 2 lag maling i lys farge.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 13 mm gipsplate.
- Stenderverk 45 x 95 mm cc 600mm.
- 8 mm trefinerplate type OSB.
- 30 mm åpning.
- 8 mm trefinerplate type OSB.
- Stenderverk 45 x 95 mm cc 600 mm
- 13 mm gipsplate.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 2 lag maling i lys farge.

INNVENDIGE SKILLEVEGGER I LEILIGHETENE BESTÅR AV

- 2 lag maling i lys farge.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 13 mm gipsplate.
- Stenderverk 35 x 70 mm cc 600 mm.
- 13 mm gipsplate.
- Glassfiberstrie/miljøstrie.
- 2 lag maling i lys farge.

LISTVERK

- Gulvlister i lakkert eik.
- Alt av øvrig listverk i ferdigmalt hvit utførelse. Listverk vil ha synlig spikring.

INNVENDIGE DØRER

- Innvendige dører er hvitmalte.
- Vrider og låsebeslag i messing.
- Glassdør mellom VF og entre.

ETASJESKILLER

Etasjeskiller består av (nedenfra og opp)

- 2 lags maling (hvit).
- 2 lag 13 mm gipsplater.
- 48 x 125 sekundærbjelkelag.
- 12 mm sponplater.
- 70 mm åpning.
- Stålnetting.
- Bjelkelag 250 mm (I-tre) med 300 mm mineralullisolasjon i 1 etg. og 200 mm mineralullisolasjon i bjelkelaget i øvrige etasjer.
- 22 mm sponplategulv limt i skjøter og til bjelkelag.
- Gulvbelegg - Eik parkett/vinylbelegg/fliser. Se nedenfor.
- 3-roms leiligheter vil det være parkett i stue, kjøkken og entre. På bad er det fliser på gulv og vegger. Øvrige rom vil ha vinylbelegg.
- 2-roms leiligheter vil ha vinylbelegg på alle rom utenom bad sorn vil ha flis på gulv og vegger. Fliser på gulv i vindfang.

YTTERTAK

Yttertaket består av:

- 2 lags papptekking.
- 18 mm taktro.
- Takstoler med 300 mm mineralullisolasjon.
- Dampsperre.

- 22 x 45 mm lekter.
- 2 lag 13 mm gipsplater.
- 2 lag maling, eller altemativt med ferdigmalte plater

KJØKKENINNREDNING

- Kjøkken i hvit utførelse.
- Armatur med stengekran for oppvaskmaskin.
- Flis mellom underskap og overskap uten dekorfliser

BADEROMSINNREDNING

- Baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende benkeplate og nedfellbar vaskeservant.

GARDEROBER

- Garderober - 1 meter skap pr. sengeplass. Det vil si 3-roms 3 stk og 2-roms 2 stk.

BALKONGER OG SVALGANG

- Trykkimpregnerte spaltegulv og bjelker med delvis tette stålplater under spaltegulvet med fall mot front. Rekkverk og håndlist i impregnert trevirke og betongplater. Det er ikke montert takrenner. Det blir lagt matter på gulv i svalganger.

OBS: Svalgang kan bli utført i stål og betong i henhold til kommunale retningslinjer.

SANITÆRUTSTYR

Baderom:

- Sluk i gulv i forsenket dusjnisje.
- Dusjarmatur.
- Toalett, type hvit.
- Vaskarmatur type krom.
- Klart for tilkobling av vaskemaskin, vann og avløp
- Varme i gulv.
- Det leveres ikke montert dusjforheng.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

- Installasjonen leveres skjult i vegger og himling
- Elektriske varmeovner m/trinnløs termostat.
- Varmekabler i badegulv.
- Lyspunkt og armaturer i h.t. tegninger.
- Det monteres felles brannvarslingsanlegg.

VENTILASJON

- Det leveres sentralavtrekk til leilighetene.

SPRINKELANLEGG

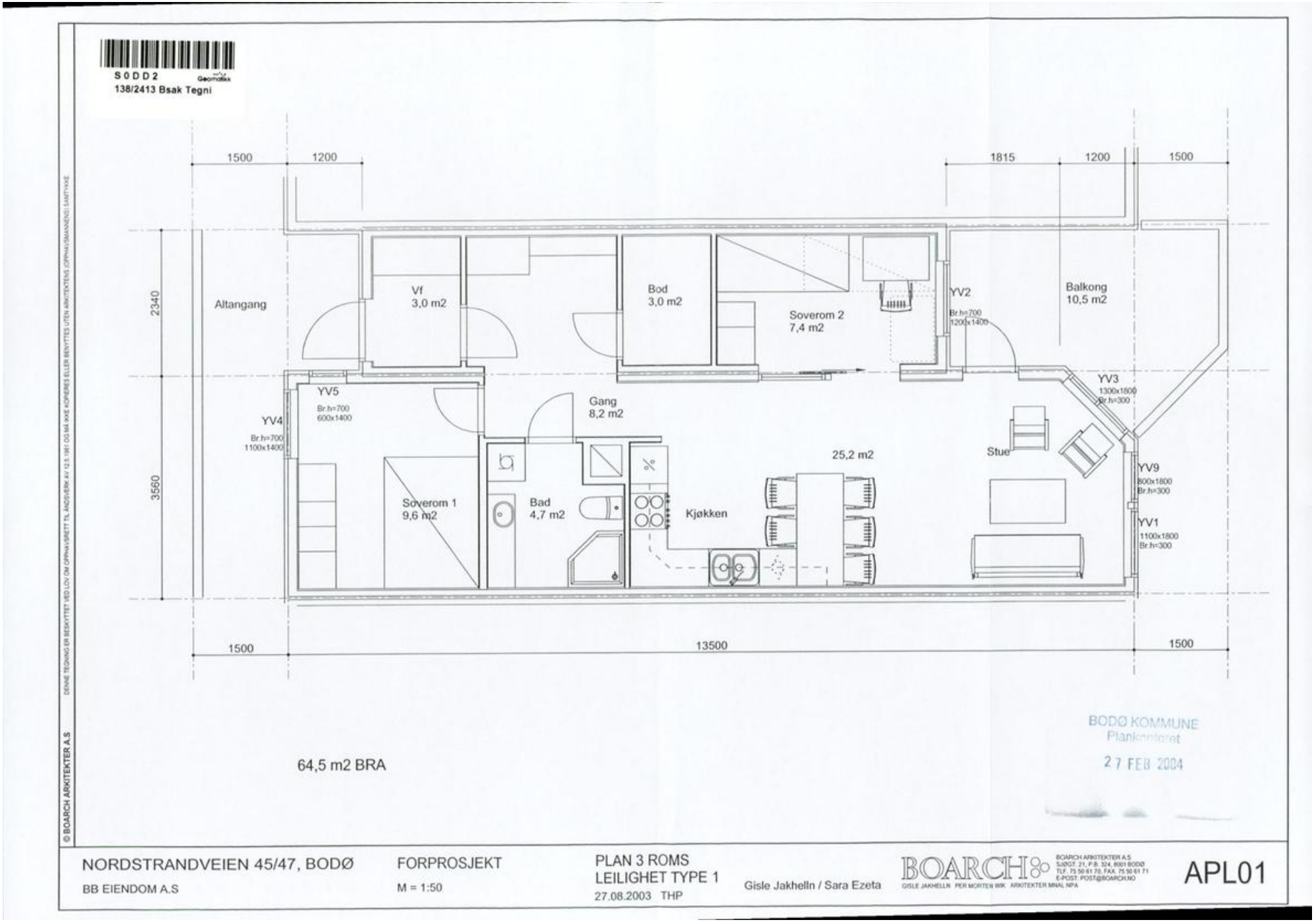
- Alle etg. og alle leiligheter har komplett sprinkelanlegg. Det vil være synlige sprinkelhoder i himlingene innvendig.

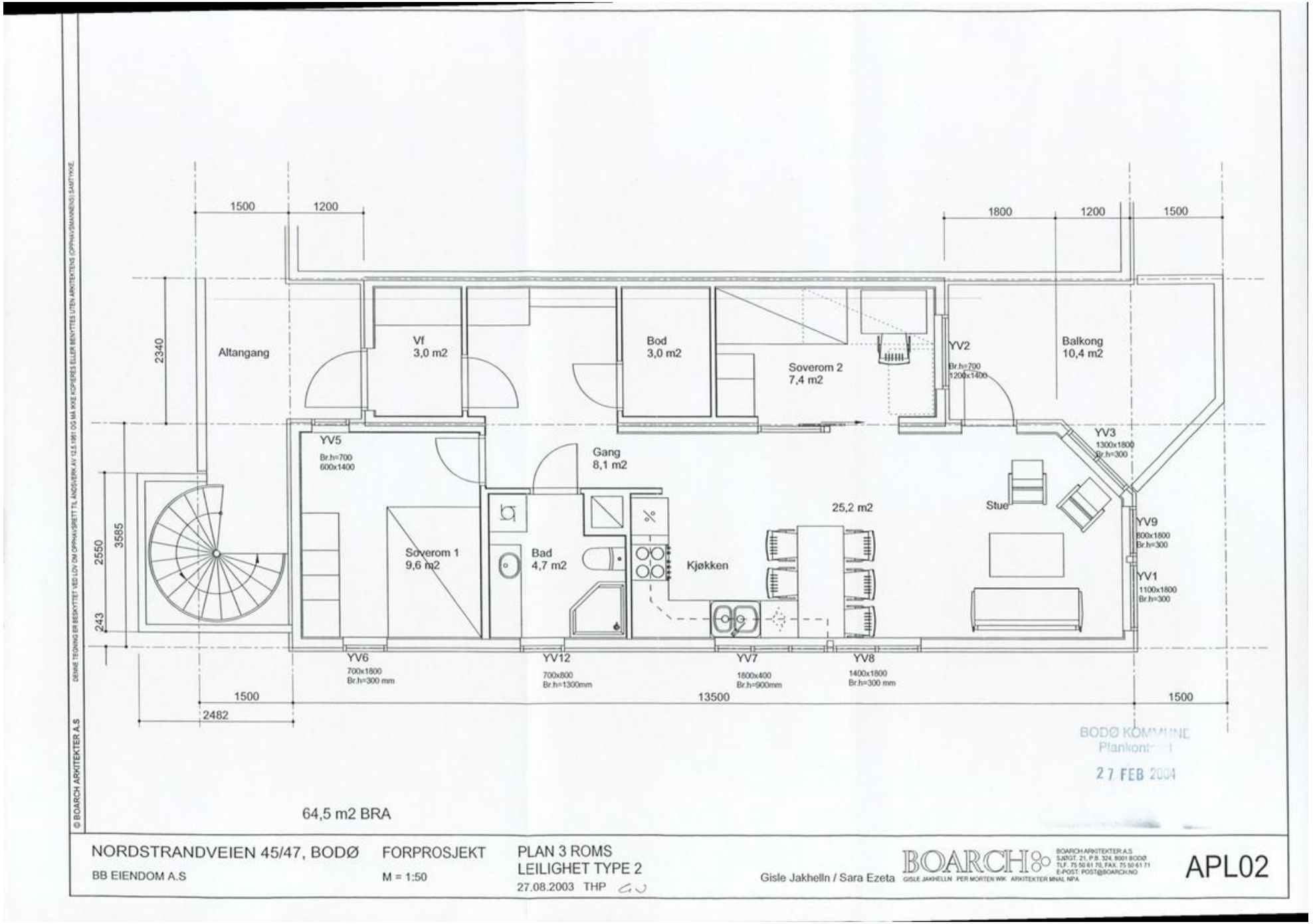
HEIS

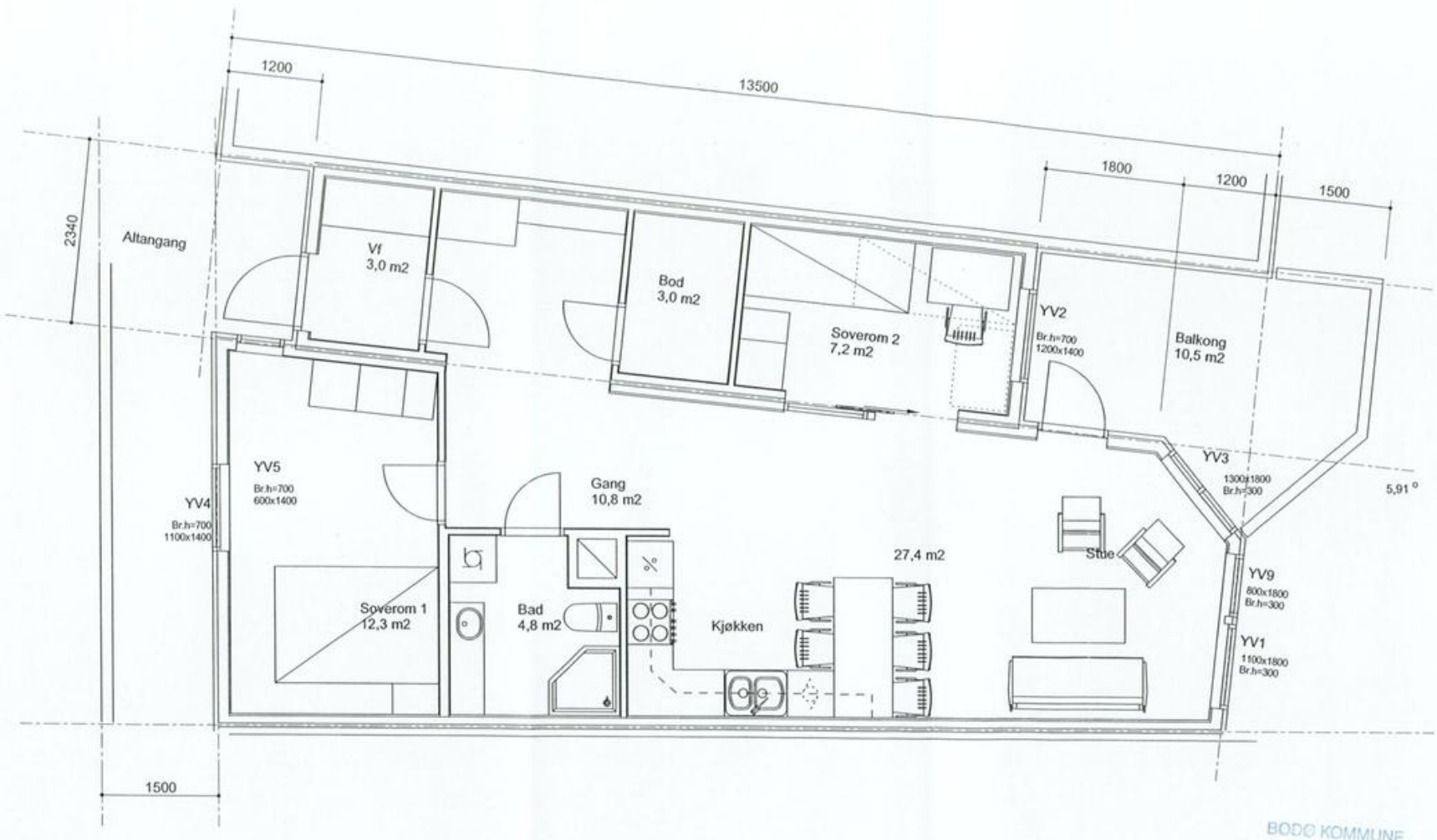
- Levert fra Kone AS eller tilsvarende

BODER

- Utvendig boder i fellesanlegg eller ved garasjene. Boder er uisolert med dør og lås og synlige staver. 1 stk bod pr. leilighet.


S0DD2
138/2413 Bsak Tegni
1500
1200
1815
1200
1500
2340
3560
Altangang
Vf
3,0 m2
Bod
3,0 m2
Soverom 2
7,4 m2
YV2
Br.h=700
1200x1400
Balkong
10,5 m2
YV3
1300x1800
Br.h=300
YV5
Br.h=700
600x1400
YV4
Br.h=700
1100x1400
Gang
8,2 m2
25,2 m2
Stue
YV9
800x1800
Br.h=300
YV1
1100x1800
Br.h=300
Soverom 1
9,6 m2
Bad
4,7 m2
Kjøkken
1500
13500
1500
64,5 m2 BRA
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:50
PLAN 3 ROMS
LEILIGHET TYPE 1
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 41 70, FAX. 75 50 41 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA
APL01


1500
1200
1800
1200
1500
2340
Altangang
Vf
3,0 m2
Bod
3,0 m2
Soverom 2
7,4 m2
YV2
Br.h=700
1200x1400
Balkong
10,4 m2
YV3
1300x1800
Br.h=300
YV5
Br.h=700
600x1400
Gang
8,1 m2
25,2 m2
Stue
YV9
800x1800
Br.h=300
YV1
1100x1800
Br.h=300
2550
3585
243
Soverom 1
9,6 m2
Bad
4,7 m2
Kjøkken
YV6
700x1800
Br.h=300 mm
YV12
700x800
Br.h=1300mm
YV7
1800x400
Br.h=900mm
YV8
1400x1800
Br.h=300 mm
1500
2482
13500
1500
64,5 m2 BRA
BODØ KOMMUNE
Plankontor
27 FEB 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:50
PLAN 3 ROMS
LEILIGHET TYPE 2
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
APL02



72 m2 BRA

© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 13.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:50

PLAN 3 ROMS
LEILIGHET TYPE 3

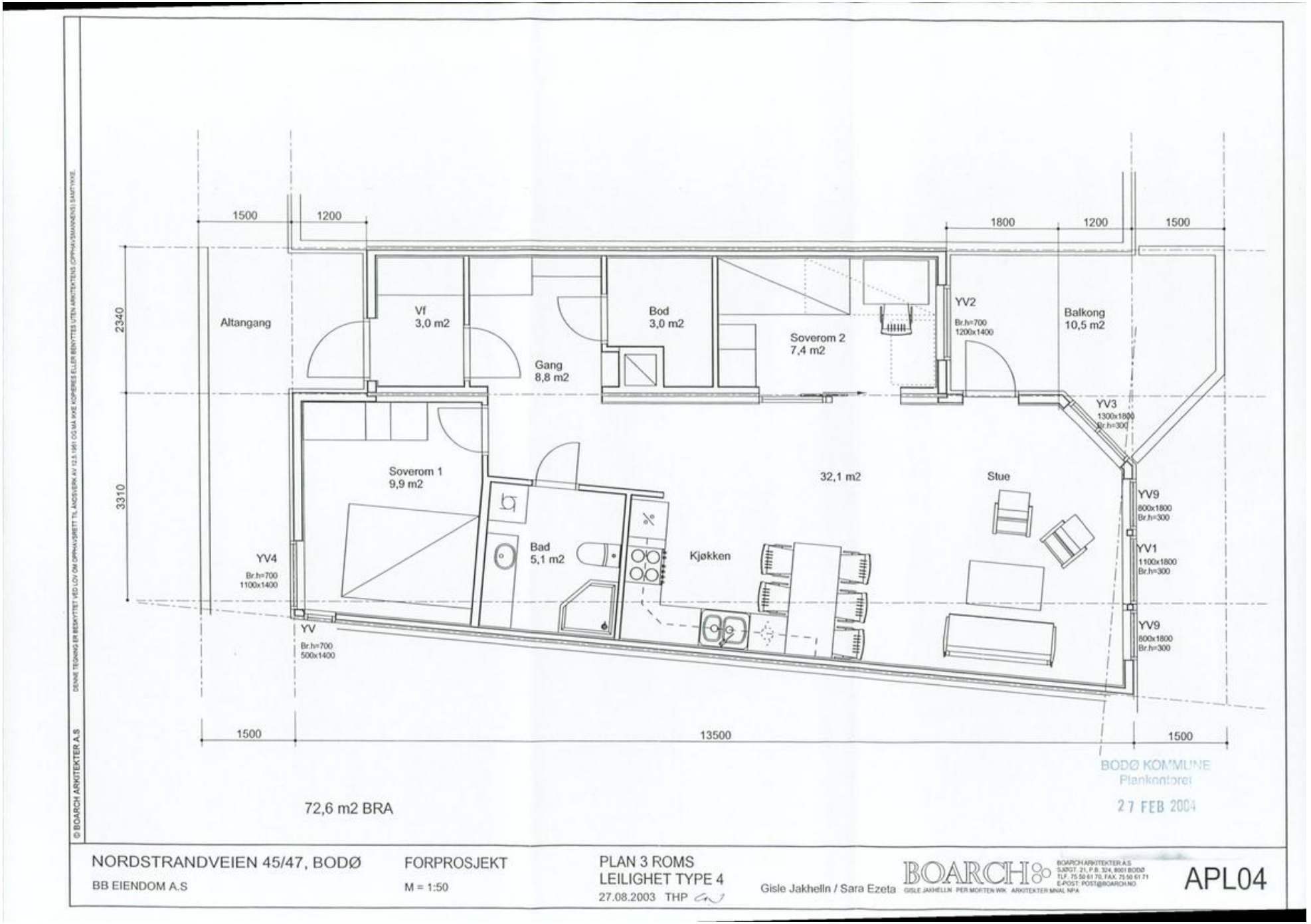
27.08.2003 THP

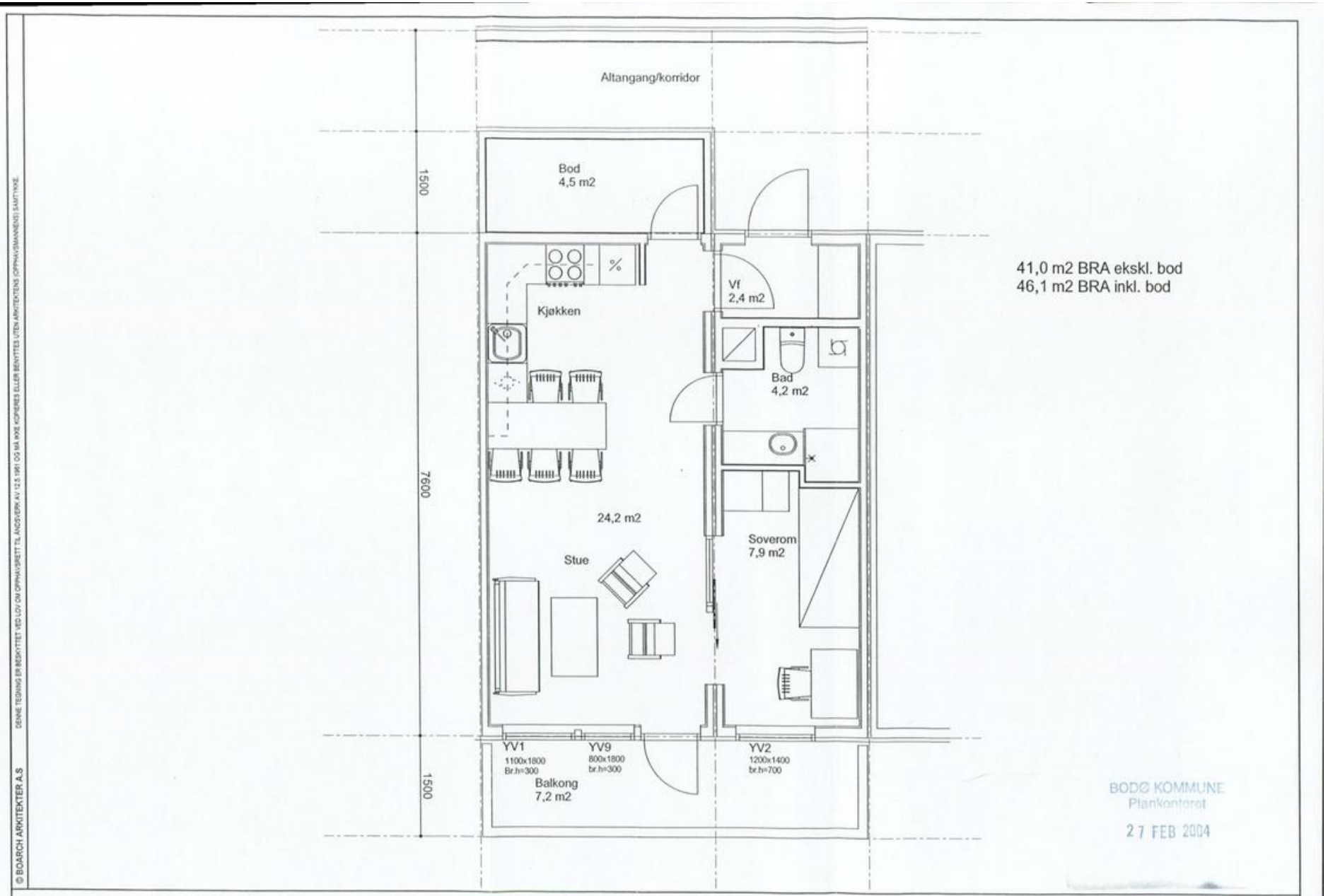
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

APL03

27.08.03


1500
1200
1800
1200
1500
2340
3310
Altangang
Vf
3,0 m2
Gang
8,8 m2
Bod
3,0 m2
Soverom 2
7,4 m2
YV2
Br.h=700
1200x1400
Balkong
10,5 m2
YV3
1300x1800
Br.h=300
Soverom 1
9,9 m2
32,1 m2
Stue
YV9
800x1800
Br.h=300
YV4
Br.h=700
1100x1400
Bad
5,1 m2
Kjøkken
YV1
1100x1800
Br.h=300
YV
Br.h=700
500x1400
YV9
800x1800
Br.h=300
1500
13500
1500
© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004
72,6 m2 BRA
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:50
PLAN 3 ROMS
LEILIGHET TYPE 4
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
APL04



NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:50

PLAN 2 ROMS
LEILIGHET TYPE 5

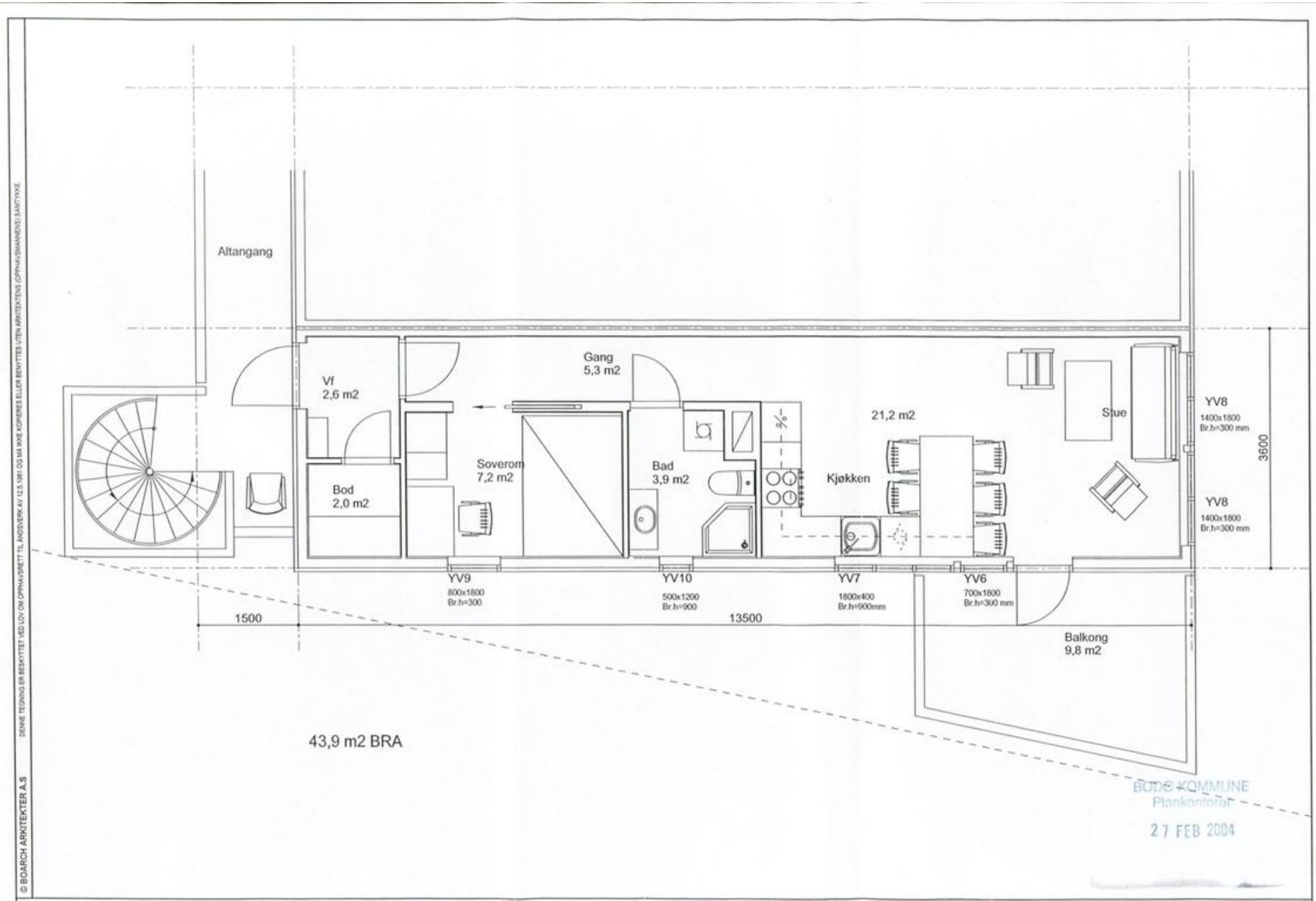
27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH

BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

APL05



NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:50

PLAN 2 ROMS
LEILIGHET TYPE 6

27.08.2003 THP

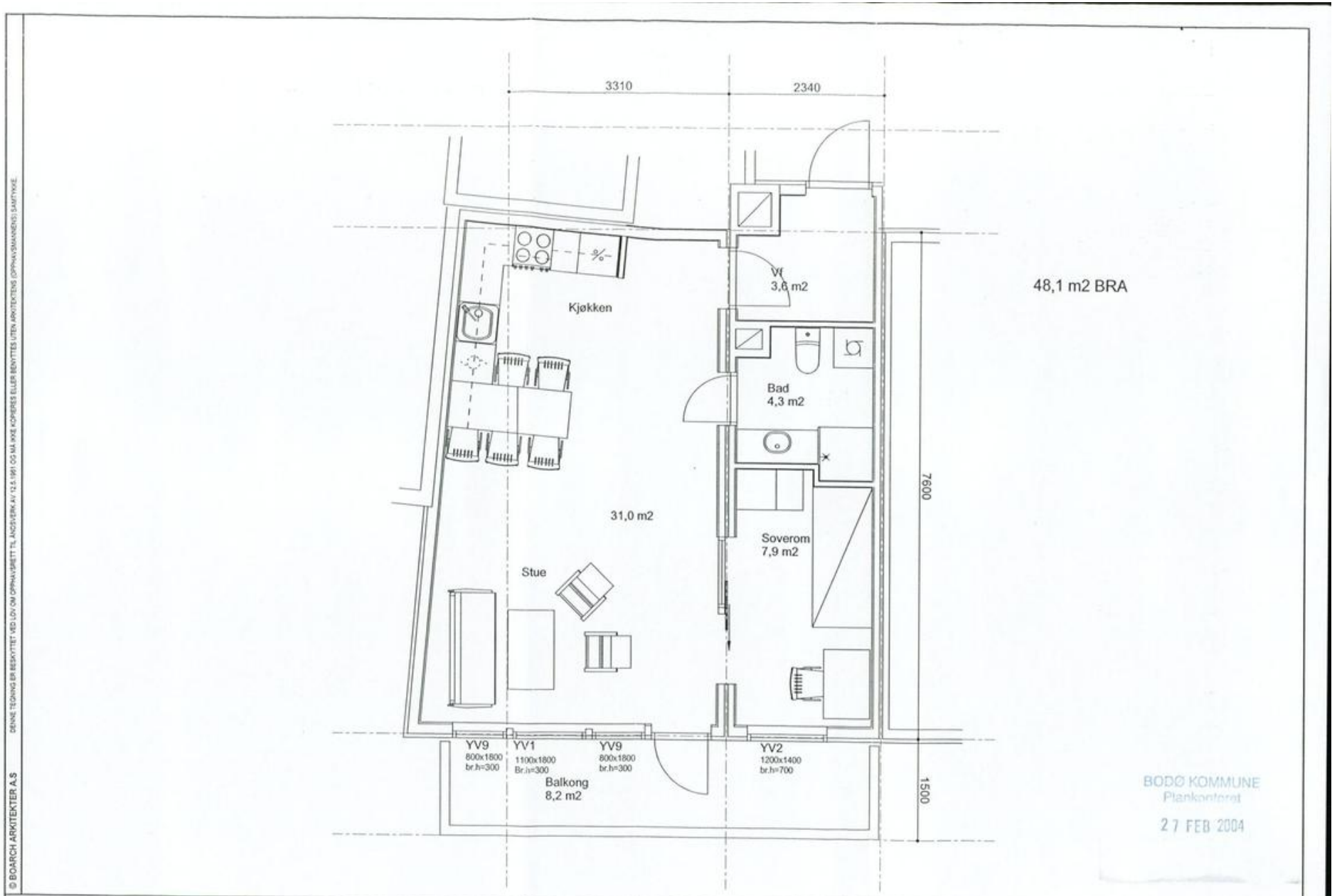
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH

BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO

GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NFA

APL06


3310
2340
Kjøkken
Vf
3,6 m2
Bad
4,3 m2
31,0 m2
Soverom
7,9 m2
Stue
7600
1500
YV9
800x1800
br.h=300
YV1
1100x1800
Br.h=300
YV9
800x1800
br.h=300
YV2
1200x1400
br.h=700
Balkong
8,2 m2
48,1 m2 BRA
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:50
PLAN 2 ROMS
LEILIGHET TYPE 7
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA
APL07


© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
Nivå 1
Parkering
109
Parkering
110
Sykler
Sykler
Heis
Teknisk rom
Teknisk rom
Avfallsrom
5 besøksplasser
C
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004
N
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:250
PLAN NIVÅ 1
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NFA
01.04.04 SE
AP110C



NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 2

27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

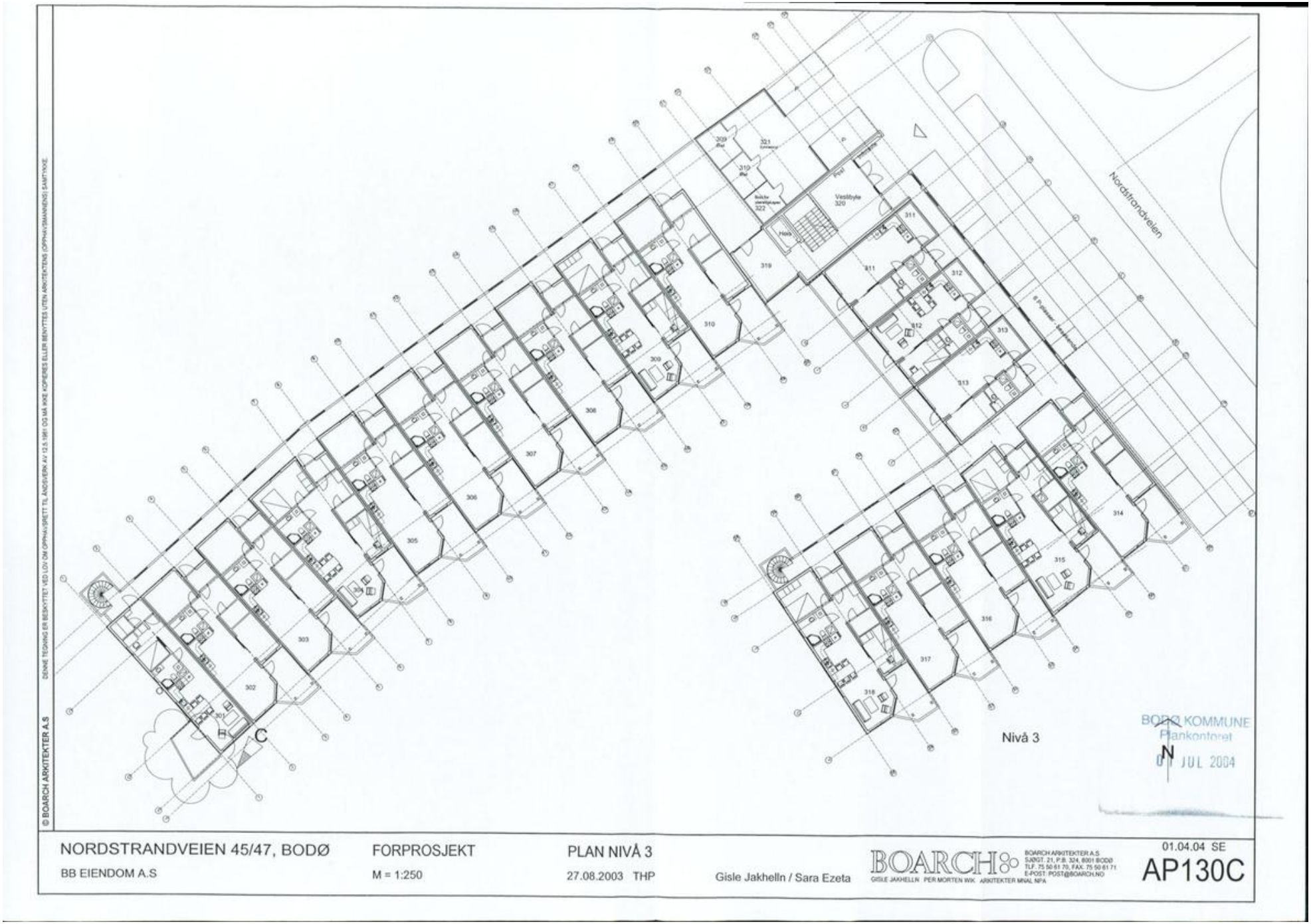
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO

GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

01.04.04 SE

AP120C

© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.


© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.
Nordstrandveien
Vestbyke
320
Heis
Pool
309
321
310
322
319
311
312
313
314
315
316
317
318
301
302
303
305
306
307
308
309
310
C
Nivå 3
N
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
07 JUL 2004
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:250
PLAN NIVÅ 3
27.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA
01.04.04 SE
AP130C



© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 4

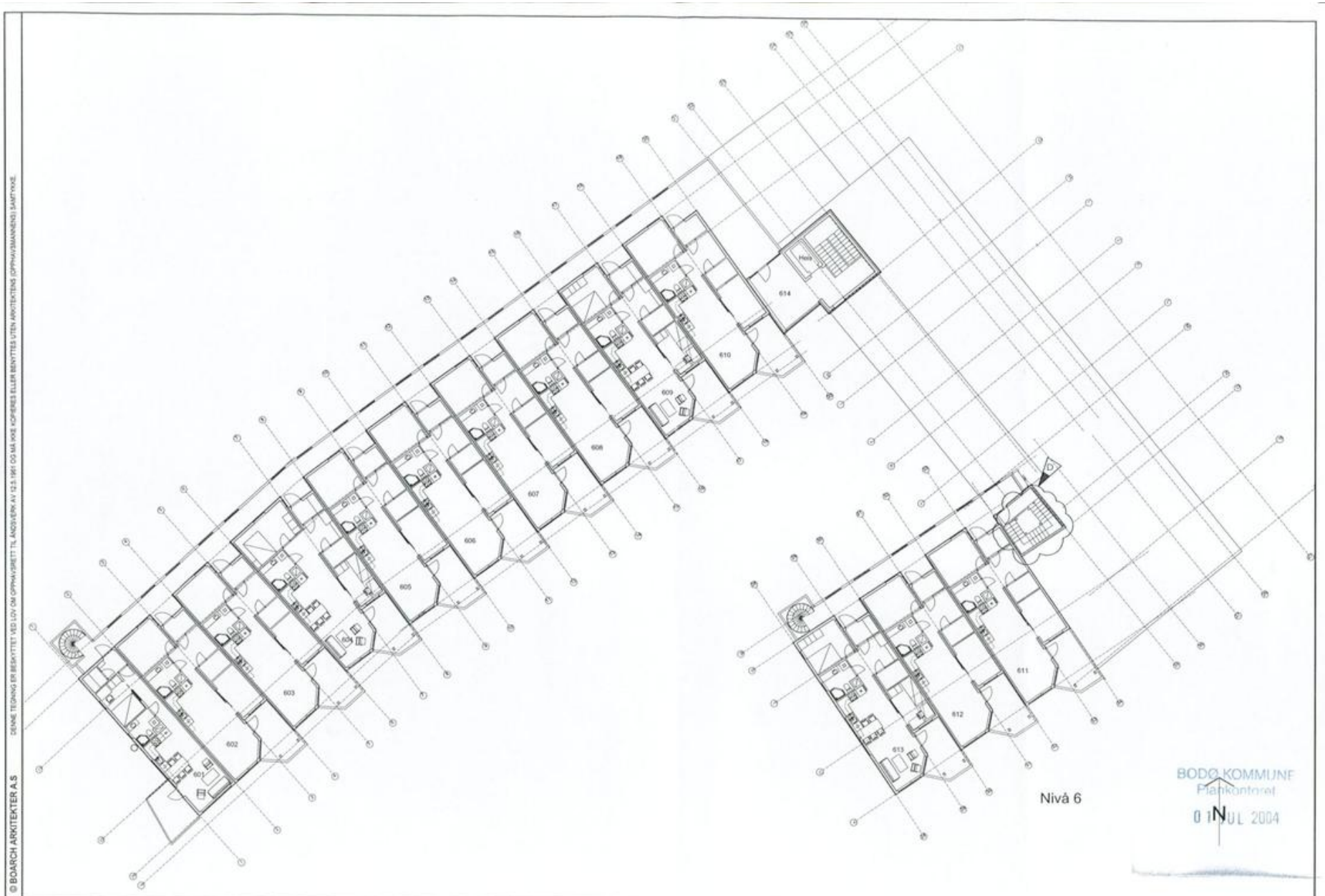
27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

15.04.04 SE

AP140D



© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 6

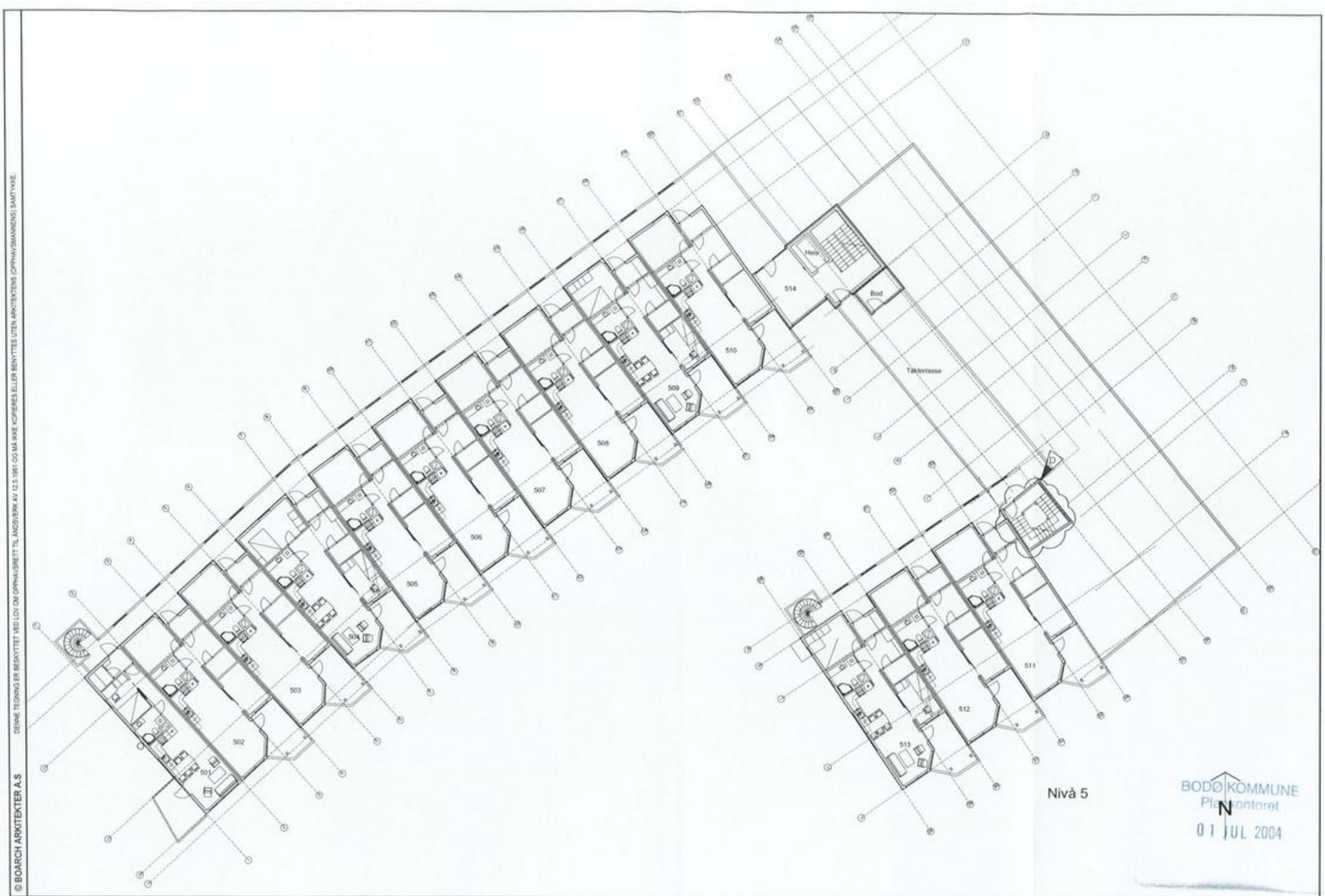
27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NFA

15.04.04 SE

AP160D



NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 5

27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

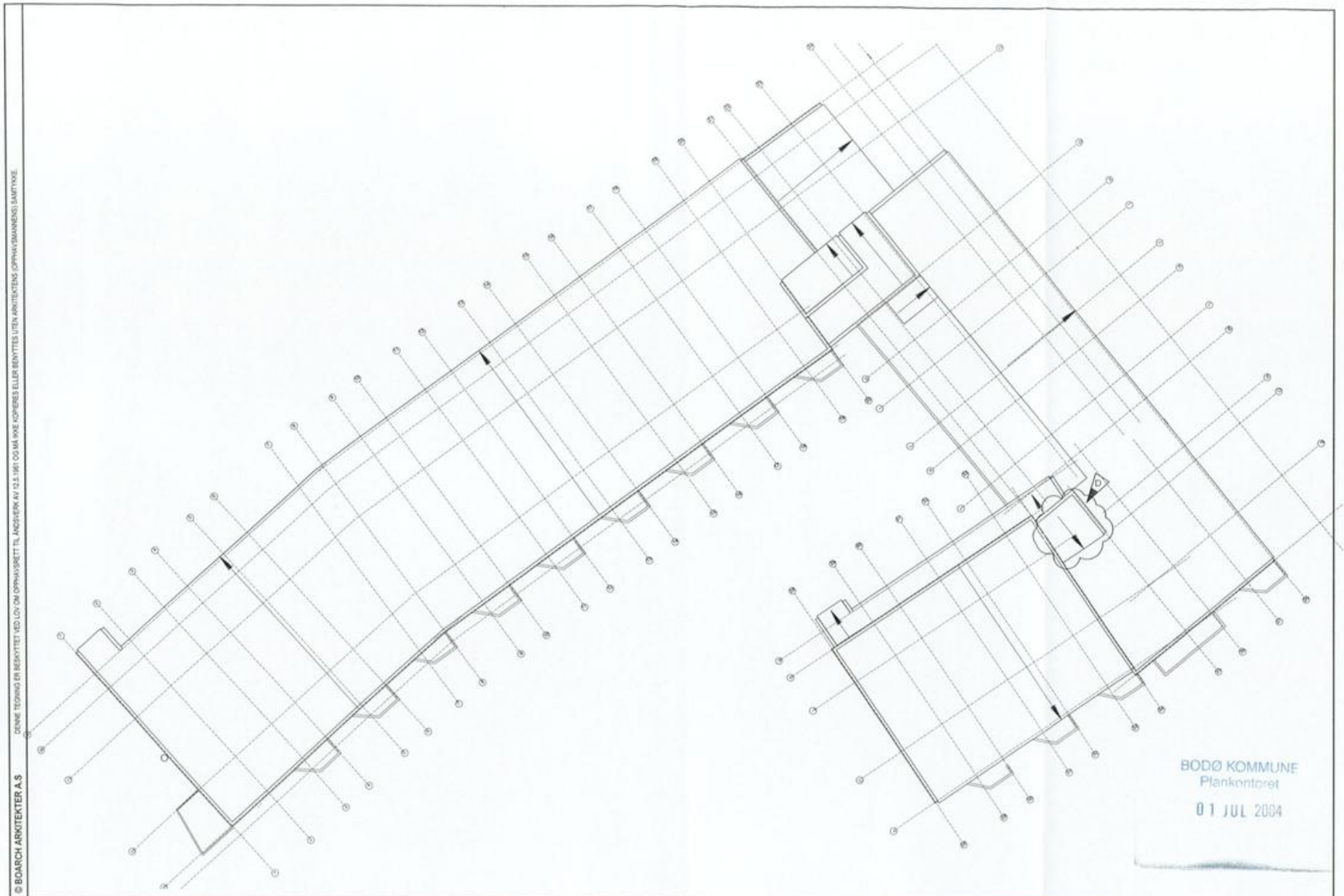
BOARCH

BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO

GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

15.04.04 SE

AP150D



© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

TAKPLAN

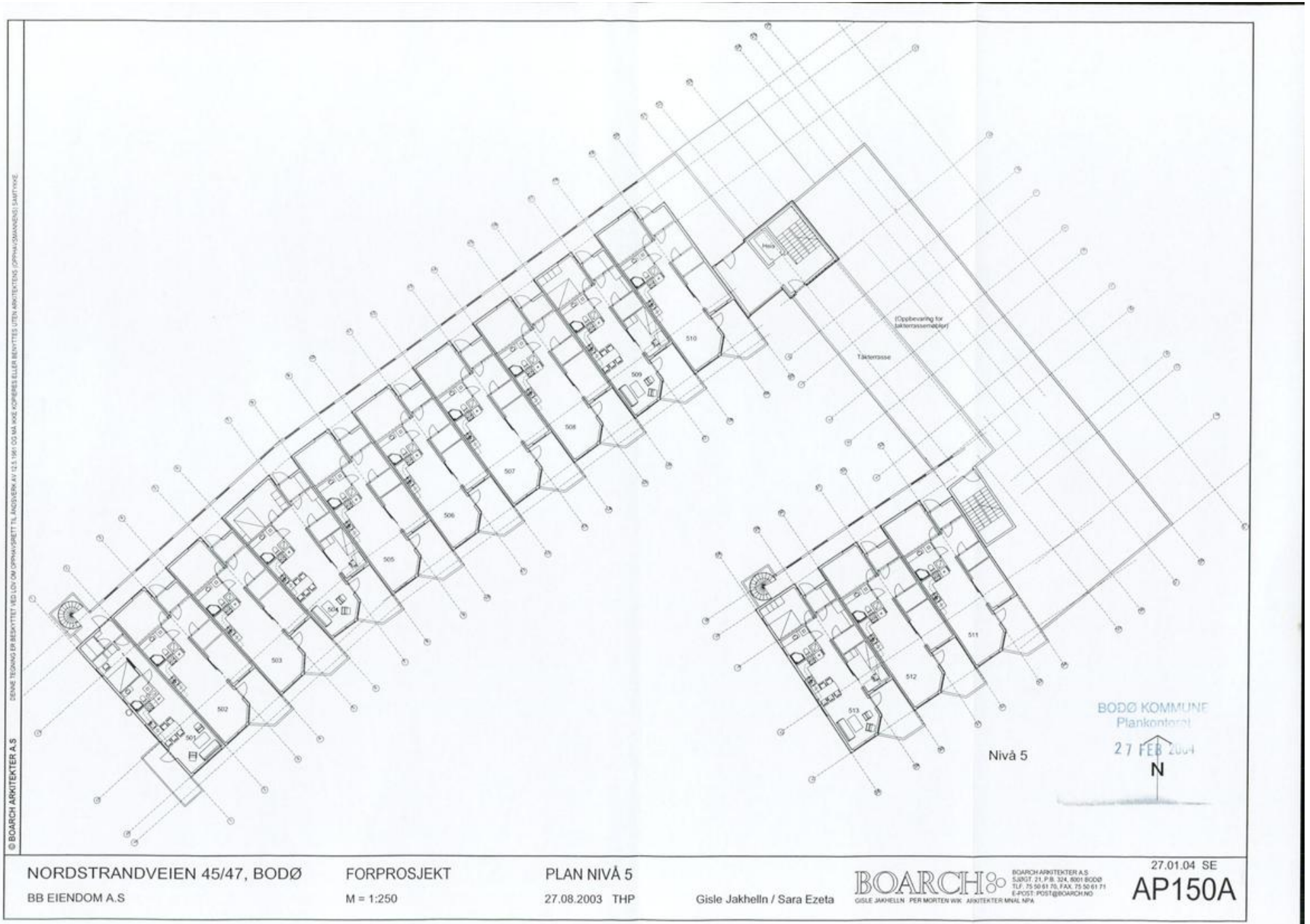
18.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

15.04.04 SE

AP170D



© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 5

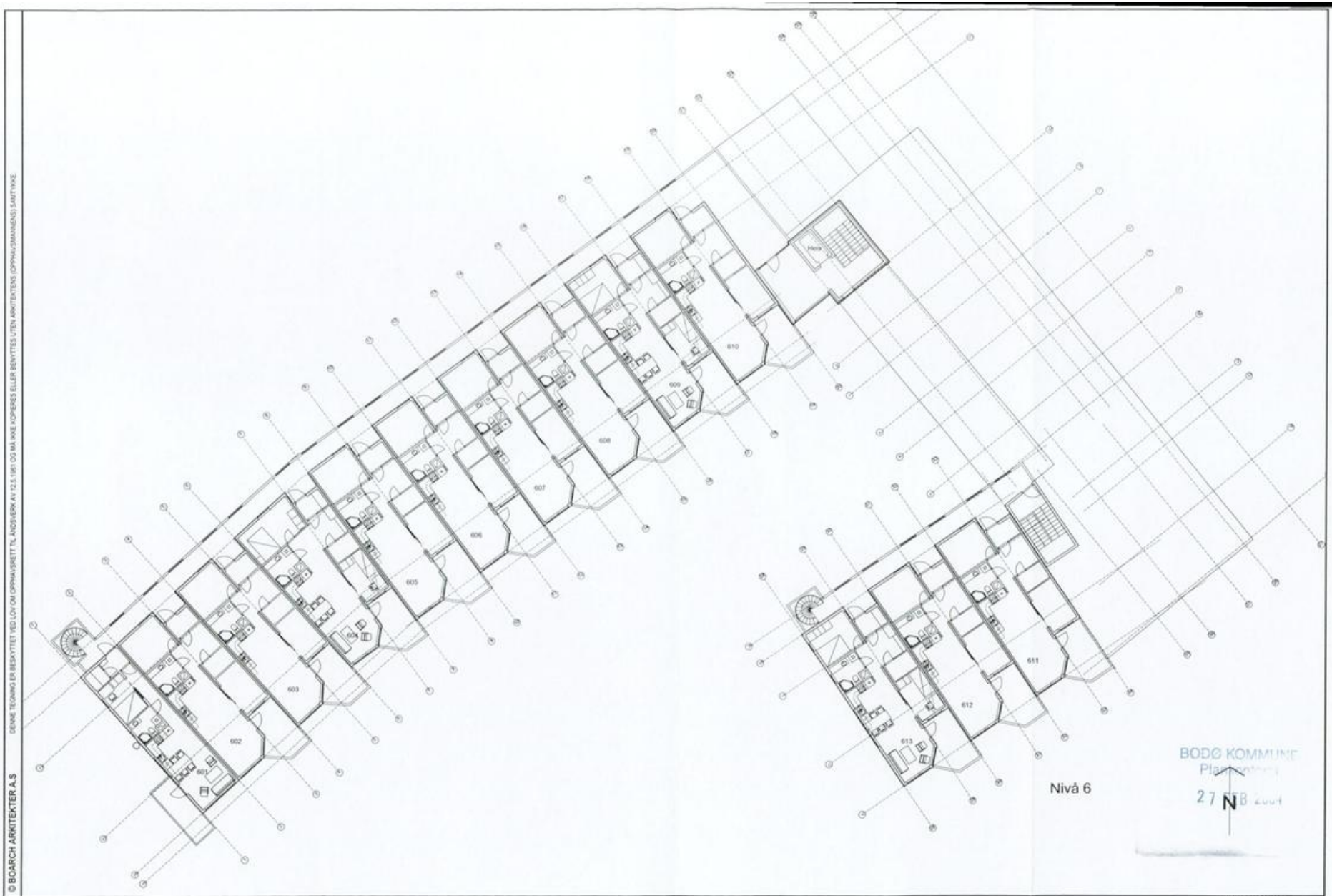
27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

27.01.04 SE

AP150A



© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

PLAN NIVÅ 6

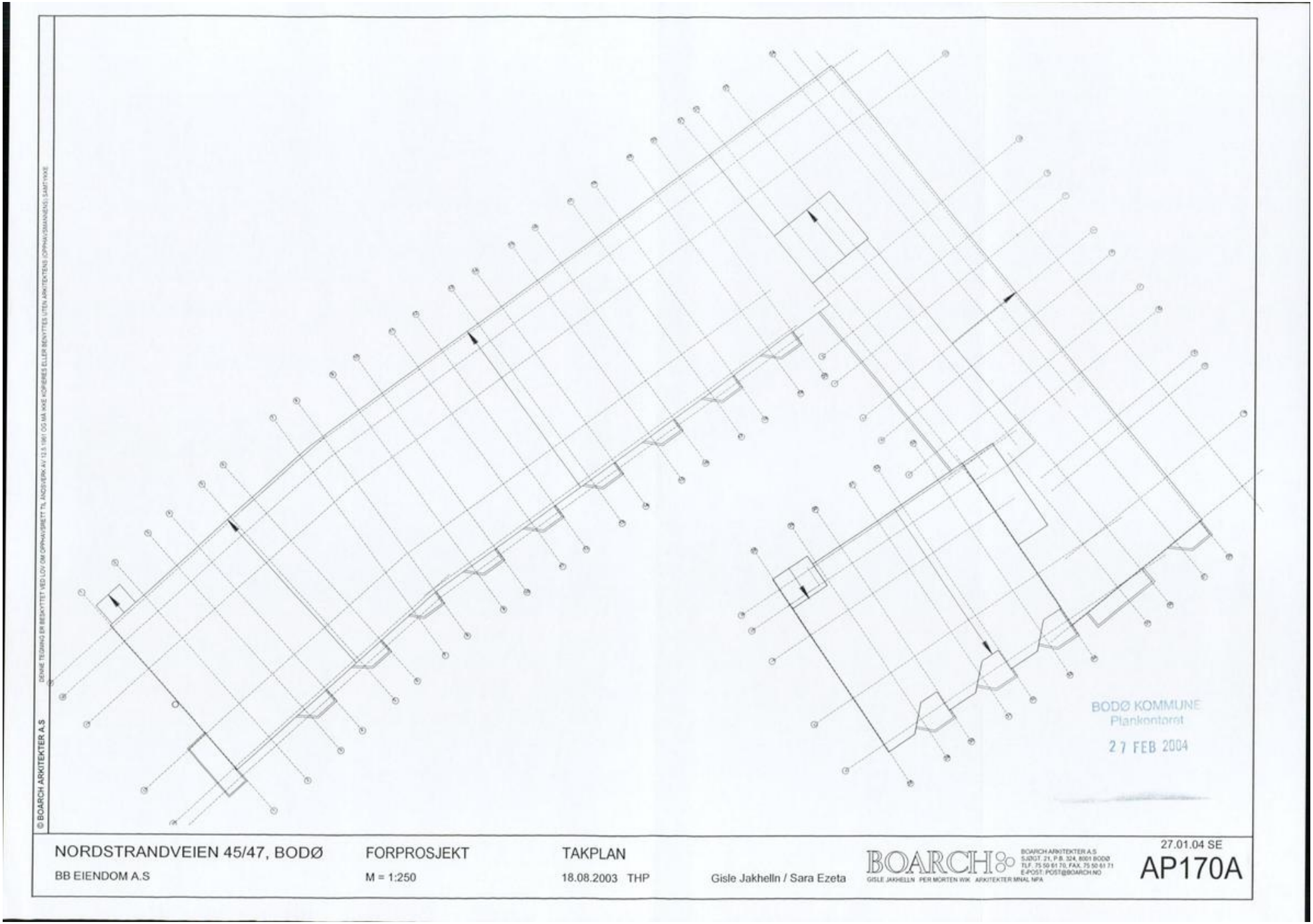
27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

27.01.04 SE

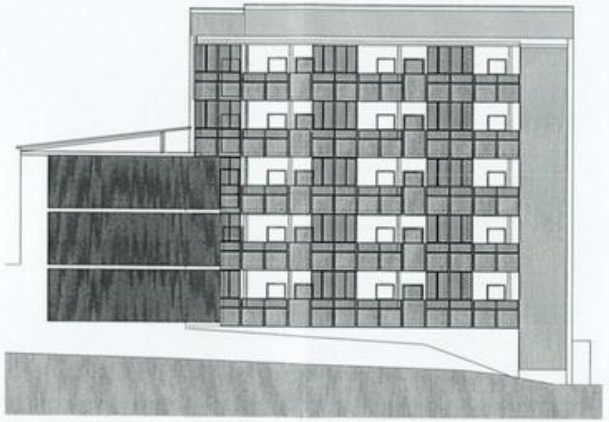
AP160A


© BOARCH ARKITEKTER A.S
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S
FORPROSJEKT
M = 1:250
TAKPLAN
18.08.2003 THP
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NFA
27.01.04 SE
AP170A

© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



FASADE C SYDØST



FASADE NORDØST

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

FASADE C

27.08.2003 THP

Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

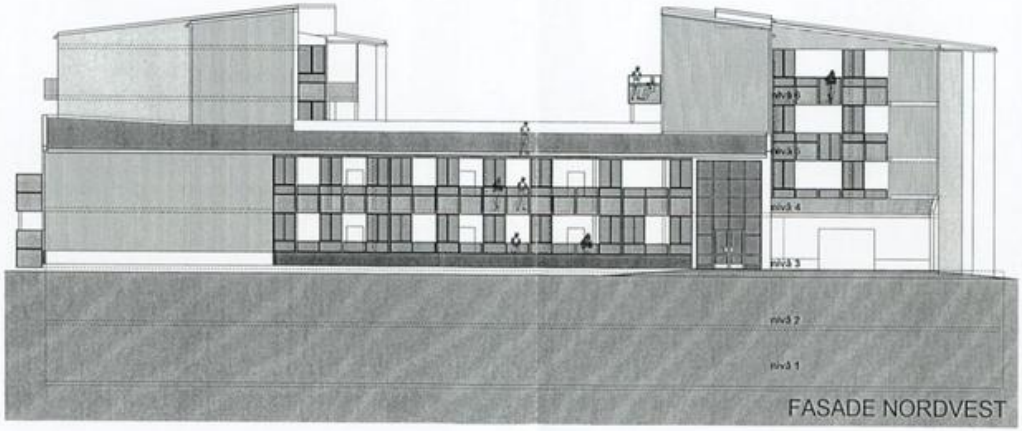
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

29.04.04 SE

AF03C

© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE





BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004

NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ

BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT

M = 1:250

FASADE NORDØST OG NORDVEST

27.08.2003 THP

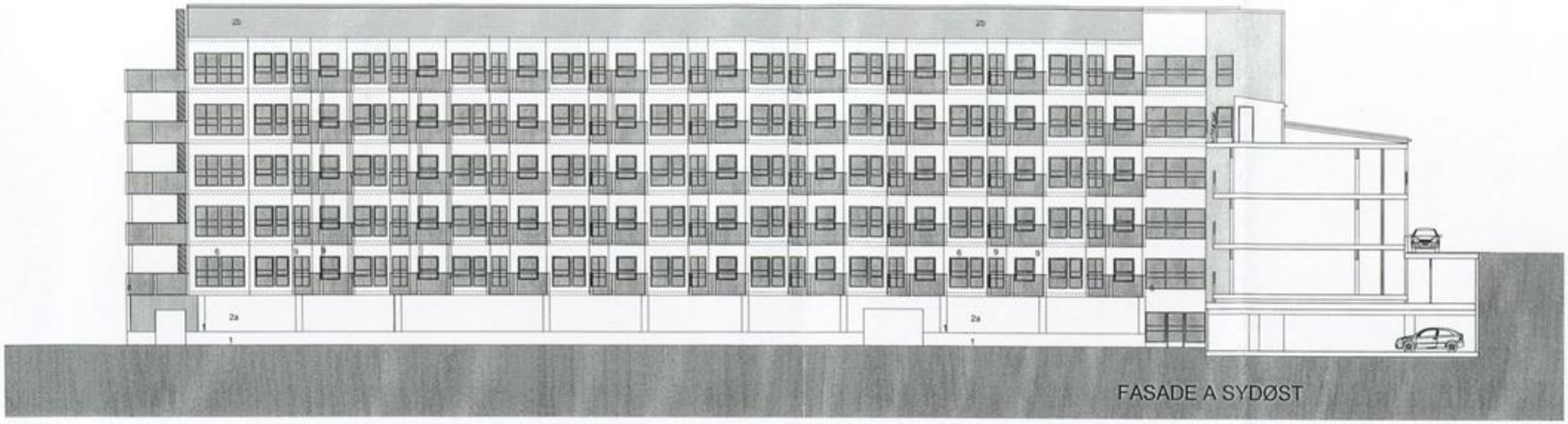
Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

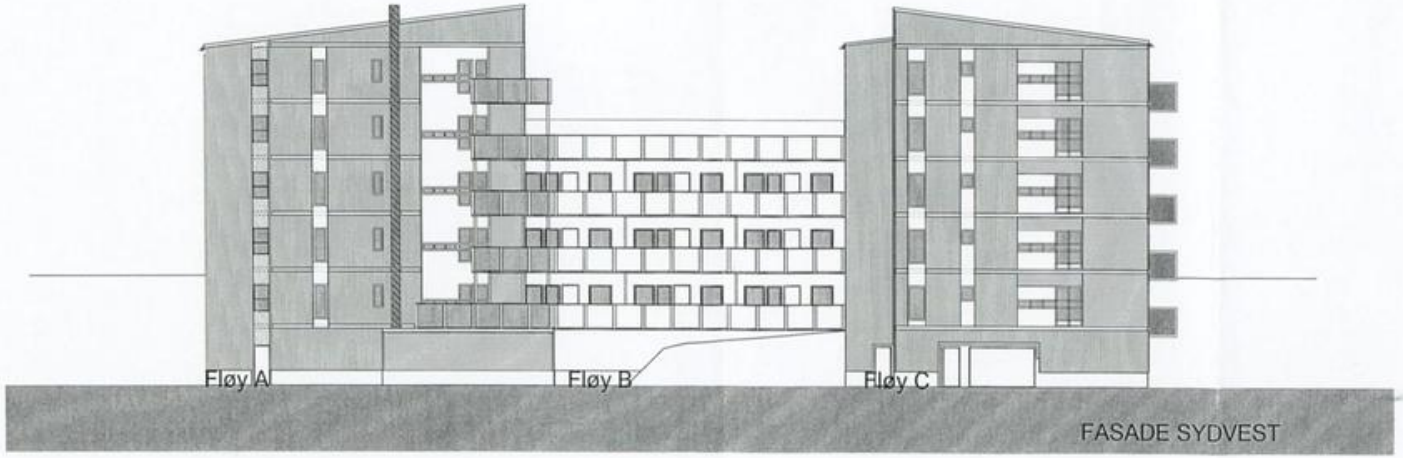
BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

29.04.04 SE

AF01C

© BOARCH ARKITEKTER A.S DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.





BODØ KOMMUNE
Plankontoret
01 JUL 2004

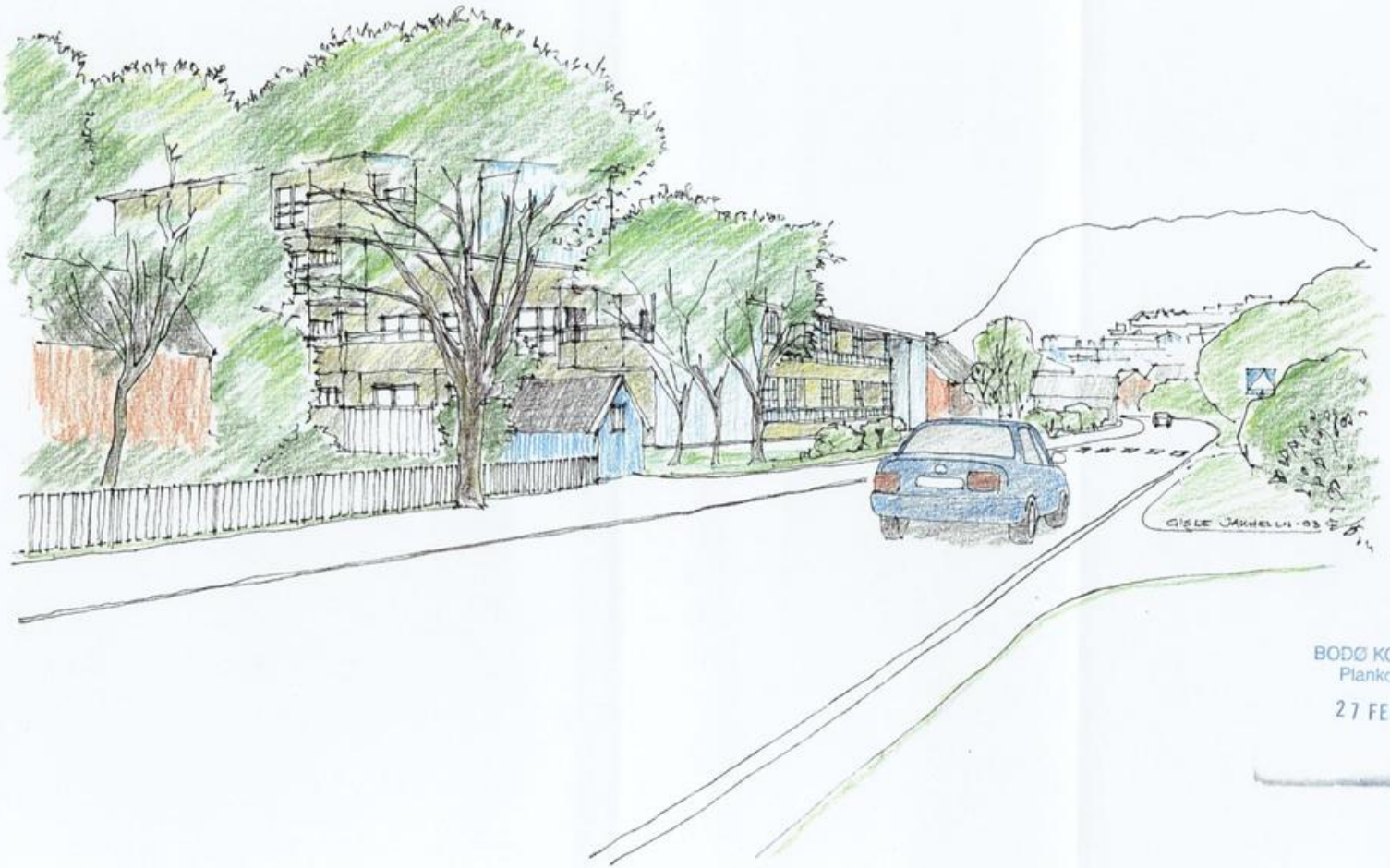
NORDSTRANDVEIEN 45/47, BODØ
BB EIENDOM A.S

FORPROSJEKT
M = 1:250

FASADE SYDØST OG SYDVEST
27.08.2003 THP Gisle Jakhelln / Sara Ezeta

BOARCH
BOARCH ARKITEKTER A.S
SJØGT. 21, P.B. 324, 8001 BODØ
TLF. 75 50 61 70, FAX. 75 50 61 71
E-POST: POST@BOARCH.NO
GISLE JAKHELLN PER MORTEN WIK ARKITEKTER MNAL NPA

29.04.04 SE
AF02C



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 FEB 2004

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Boarch arkitekter AS
Att. Gisle Jakhelln
Postboks 324
8001 Bodø

Dato: 13.11.2009
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 63564/2009
Saksnr./vår ref.: 2003/7103
Arkivkode: 138/2413

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Nordstrandveien 45/47 - 8012 BODØ	Eiendom:	138/2413
Tiltakshaver:	BB Eiendom	Bygningsnr:	19566137
Ansvarlig søker:	Boarch arkitekter AS		
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg 5etg/+	Tiltaksart:	Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 02.11.09, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, 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

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:
BB Eiendom v/Cato Frantzen Storgaten 63 8006 BODØ

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00 **Ekspedisjon:** 75 55 52 00 **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: hanne.aasmoe@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

Boarch arkitekter AS
Att. Gisle Jakhelln
Postboks 324
8001 Bodø



Dato: 30.11.2004
Saksbehandler: Tore Sverdrup
Telefon direkte: 75 55 53 66
Deres ref.:
Løpenr.: 62368/04
Saksnr./vår ref.: 03/7103 - 21
Arkivkode:

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 3

Byggeplass:	Nordstrandveien 45/47	Eiendom:	138/2413-3061
Ansvarlig søker:	Boarch Arkitekter AS,	Bygningsnr.	19572773

Brukstillatelsen gis etter anmodning datert 30.11.04 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr. 3 gis midlertidig brukstillatelse for:
Boliger Nordstrandveien 45/47.
Registrerte mangler med frist for utbedring:

Utenomhusarbeider og fortau mot Nordstrandveien ferdig vår 05.

Vedtaket er gjort i medhold av delegert myndighet.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det ./. vises for øvrig til vedlagte orientering.

Med hilsen

Tor Aseng
bygningssjef

Kopi til: BB Eiendom AS, Jernbaneveien 34, 80012 Bodø.

Byggesakskontoret
Postadresse:
Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse:
Herredshuset, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
tore.sverdrup@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

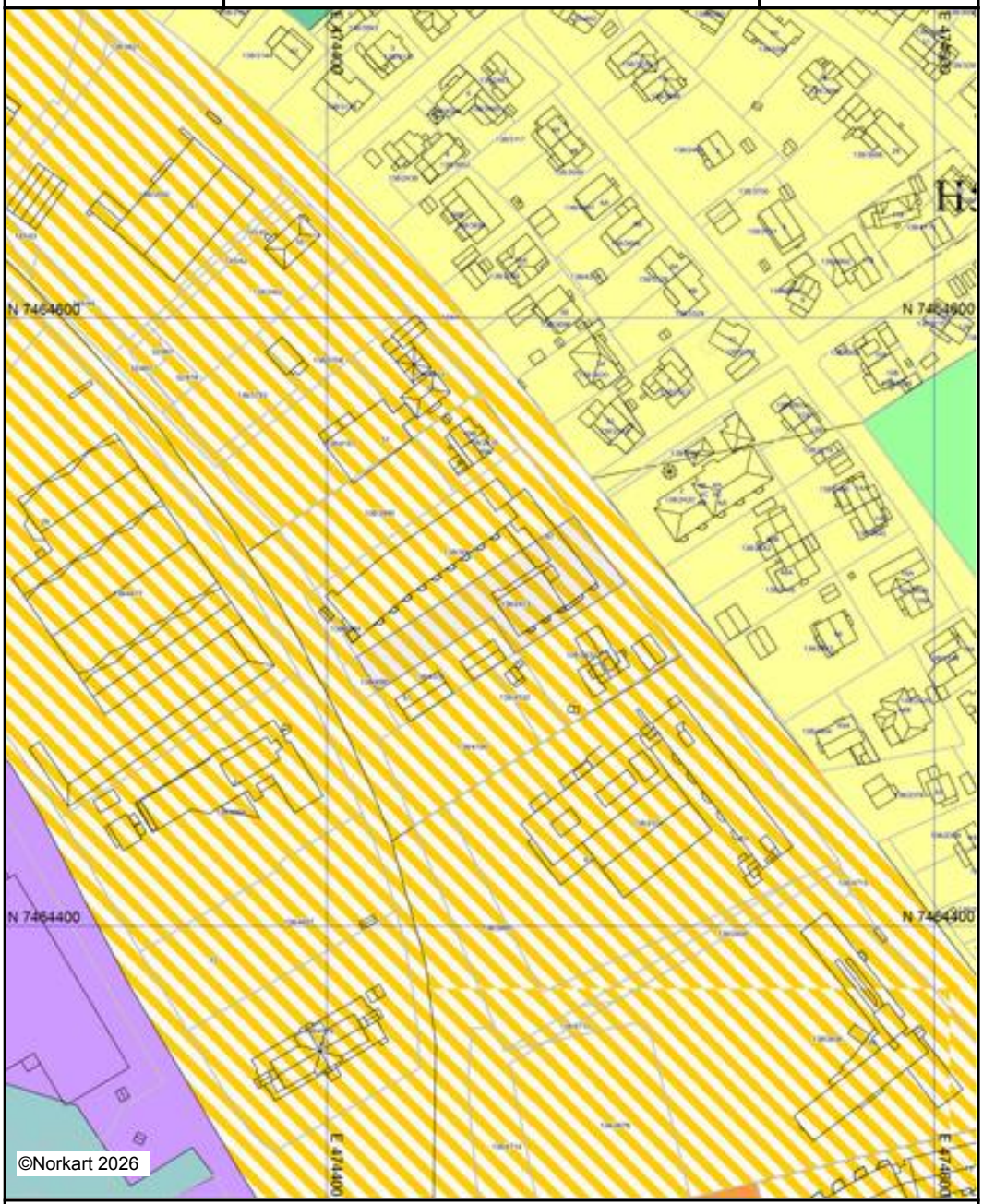
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2413
Adresse: Nordstrandveien 47
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2413
Adresse: Nordstrandveien 47
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/2413
Adresse: Nordstrandveien 47
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/2413//



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


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


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


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


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


2015
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordstrandveien 47	H0405	138/2413	65	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHLER JONAS 311095*****	Eiendomsrett 1/1	Nordstrandveien 47 8012	Bosatt

Vegadresse: Nordstrandveien 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8012 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	402 Rønvikleira 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19572773		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	30.11.2004

1: Bygning 19572773: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 30.11.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7658
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7658
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	78

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.2004	17.11.2004
Igangsettingstillatelse	02.03.2004	30.11.2004
Tatt i bruk	30.11.2004	02.12.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	13	896	0	896	0	0	0
H04	13	896	0	896	0	0	0
H03	18	1174	0	1174	0	0	0

H02	18	1190	0	1190	0	0	0
H01	16	1532	0	1532	0	0	0
K01	0	1970	0	1970	0	0	0

Borettslag

Navn	NORDSTRANDVEIEN 47 BORETTSLAG	Org.nr	986846069
Adresse	c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/3061	2299.2	
Grunneiendom	138/2413	1738.8	
Grunneiendom	138/4583	80.4	
Grunneiendom	138/4376	629.3	
Grunneiendom	138/4584	124.2	

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordstrandveien 47, 8012 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** 3 478 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 392 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA02
	Delareal 86 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	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** 43 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF1
	Delareal 174 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 174 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BKB5

Id	1114 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1114)
Navn	Nordstrandveien 43-49 og Jernbaneveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5624/1114_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 81 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** F/A
	Delareal 1 437 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K
	Delareal 4 m^2 **Formål** Park

bodø KOMMUNE

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.: ...
Berit Skaug
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 legge 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 tomta 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, avkjørsler, 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 avkjørsler enn dem som er vist på plankartet.

4.2.1 Offentlig veg (o_SKV1- o_SKV12)

o_SKV1 – o_SKV12 reguleres til offentlig veg. Kjørebanen 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 rekker 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 formålsgrense 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 formålsgrense 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.

1114.00

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
Reg.nr.BP016470.6 0/DN
Ark. /L12/
Jnr. 0/214

Bodø, den 14/08/2000

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM NORDSTRANDVEIEN 43 TIL 49 OG JERNBANEVEIEN.

Dato for siste behandling i planutvalget 29.08.2000

Vedtatt av bystyret i møte den 12.10.2000

Under K. Sak 123/00

Torunn Sandkalle
formannskapssekretær

Reguleringsformål.

§ 1. Området reguleres til følgende formål:
•. Byggeområde, blandet formål: Område for boliger, forretninger og kontor. Område for industri, lager, forretning og kontor.
•. Offentlige trafikkområder: Kjørevei og fortau.
•. Friområder: Park.
•. Fellesområder: Felles avkjørsel.

Byggeområde.

§ 2.Blandet reguleringsformål.
•. Innhold.
I bebyggelsen kan ett eller flere av de formål planen hjemler være representert. I området kan det ikke etableres dagligvareforretning med kundeadkomst fra riksvei eller forkjørsvei. Forretningsareal til detaljhandel skal ikke overstige 3000 m2 bruksareal.
•. Byggehøyde.
Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde enten begrenset til cote 22, eller til cote 15. Høydene er avmerket på plankartet og gjelder området innenfor og mellom byggegrensene.
•. Utnyttelsesgrad.
Utnyttelsesgraden er 60 % BYA.

Retningslinjer for utforming av bebyggelsen og kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, jfr. PBL § 93 b:
Mot Nordstrandveien kan det innenfor gesimshøyden

bygges i 2 etasjer. Mot Jernbaneveien gir gesimshøyden mulighet for en bebyggelse i 6 etasjer. Planen tilrettelegger for ny bebyggelse med størrelse og kompleksitet som tilsier at ansvarlig søker og prosjekterende som regel skal tilfredsstille kravene til plassering i tiltaks-klasse 3, iflg. Statens byggetekniske etats retningslinjer for godkjenning av foretak.

• Vegtrafikkstøy.
Boliger og arbeidslokaler som utsettes for vegtrafikkstøy som overskrider de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i Rundskriv T-8/79, skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning. Utendørs oppholdsareal skal skjermes mot støy ved bygningers plassering og/eller bygningskonstruksjoner. Tiltak mot vegtrafikkstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

•. Ubebygd areal.
Dersom det bygges boliger innen området skal det avsettes areal til utvendig opphold, herunder lekeplass, med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold, kan medregnes i oppholdsarealet.
I tillegg skal det ubebygde arealet benyttes til adkomstveier og parkeringsplasser.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og utforming av uteområdene:
Ubebygd tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek.(lek mellom husene). Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3. Parkering.
Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet. Minimum 70% av parkeringsplassene skal legges til garasjeanlegg integrert i bebyggelsen. Overbygde parkeringsplasser på terrengnivå regnes som bebygd areal.
Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet.
For beregning av antall parkeringsplasser tilknyttet kontor, forretningsareal, industri og lager skal kommunens vedtekt til PBL § 69 som regel legges til grunn. Dersom en utbygger dokumenterer et mindre parkeringsbehov, kan det tillates at det anlegges parkeringsplasser i forhold til dette.

Offentlige trafikkområder.

§ 4. Gate med fortau.
Det skal bygges fortau med bredde 3 meter, på hver side av Nordstrandveien.

Friområder.

§ 5. Park.
Mellom gang/sykkelvei og byggeområdet skal det opparbeides et parkbelte beplantet med trær. Kommunen kan forlange at det blir satt opp gjerde og/eller hekkplanting i grensen mellom parkbeltet og byggeområdet. Gjerde kan forlanges utført i tett utførelse og med nødvendig høyde, for å forhindre innsyn til tomten.
Avkjørsel til Jernbaneveien legges gjennom parkbeltet, med bredde og plassering som vist på plankartet.

Fellesområder.

§ 6. Felles avkjørsel.
Mot Jernbaneveien skal det være felles avkjørsel for eiendommene Nordstrandveien nr.45, 47 og Jernbaneveien nr. 57. Fellesområdet skal være opprettet og sikret før byggetillatelse gis, og det skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Fellesbestemmelser.

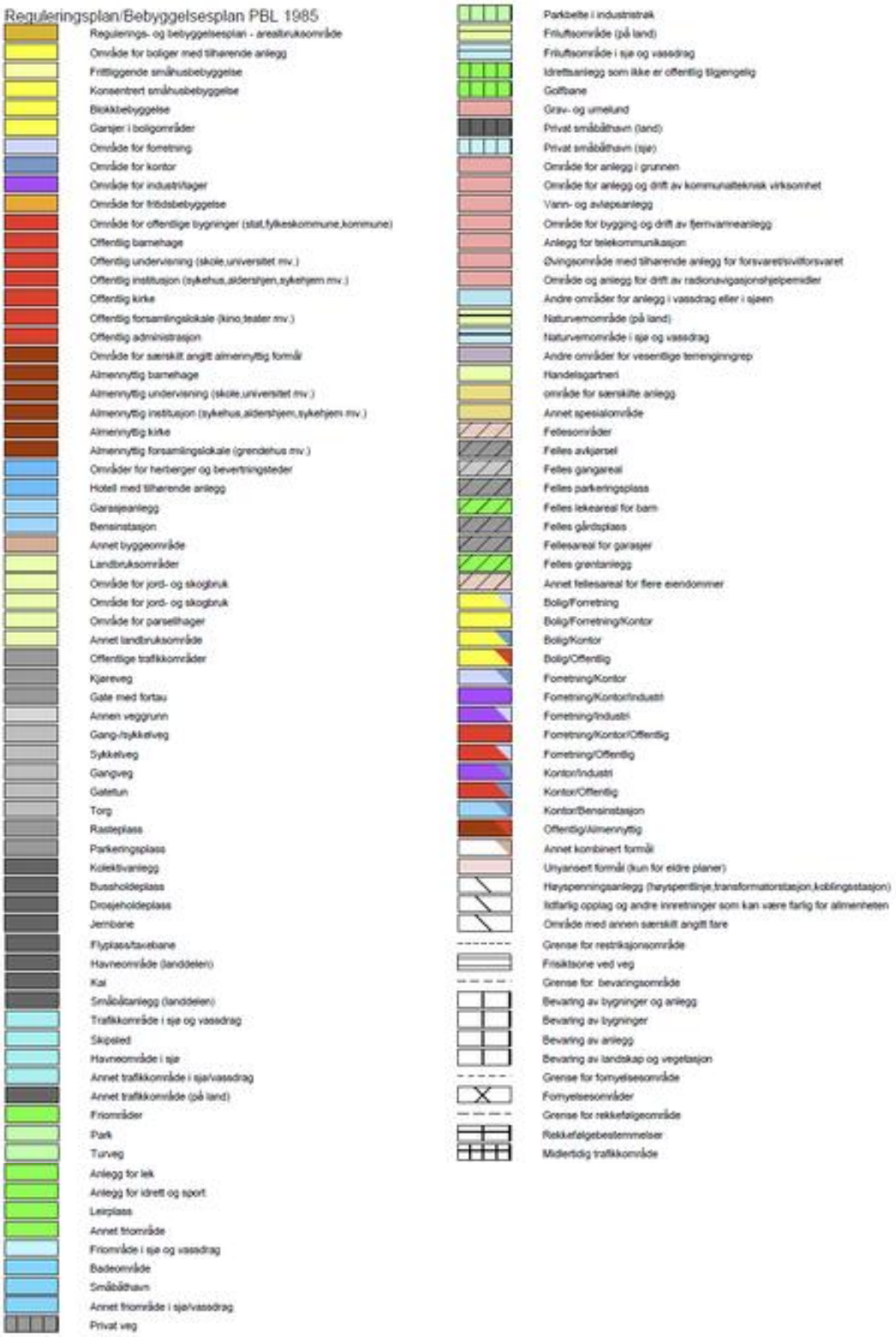
§ 7. Plan over byggeområdet.
Det skal utarbeides målsatt situasjonsplan - illustrert ved modell - av de deler av området som skal bygges ut samtidig. Planen skal vise plassering av bebyggelse, bygningenes høyde og takform, vegetasjon , interne veier, gatelys, avkjørsel til offentlig vei og øvrig bruk av tomten: lekeplass, parkering, snelager, tørkeplasser, plassering av avfallsbokser o.a. Situasjonsplanen skal behandles av planutvalget.

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan:
Situasjonsplanen kan fremmes for behandling før søknad om byggetillatelse.

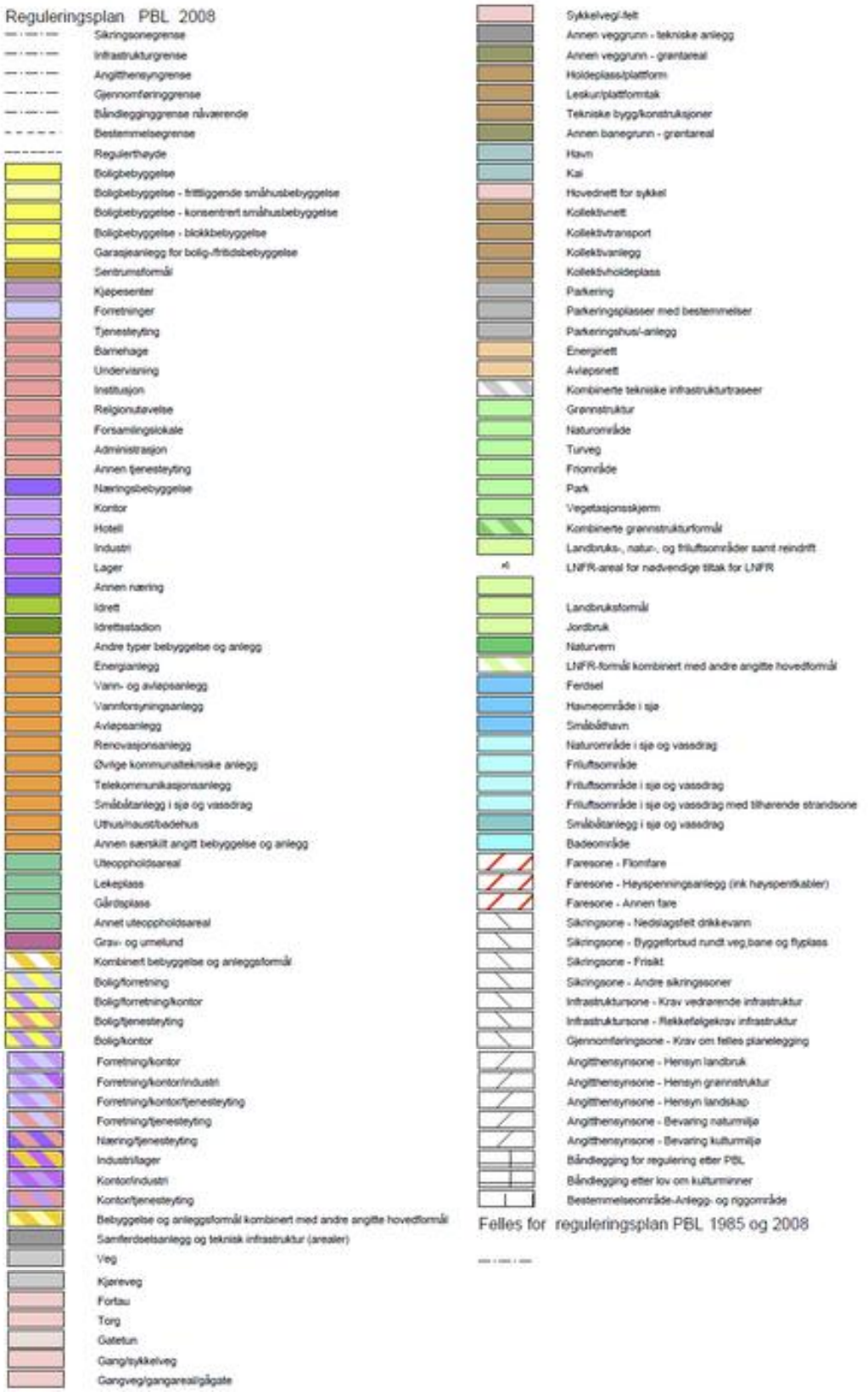
§ 8. Rekkefølge.
Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for boliger før ubebygd tomteareal er opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplanen. Fortau mellom Jakhellns vei og Amtmann Worsøes gate må være ferdig opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse.

Bodø kommune, Byplanseksjonen
Saksbehandler: Dag Neiden

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

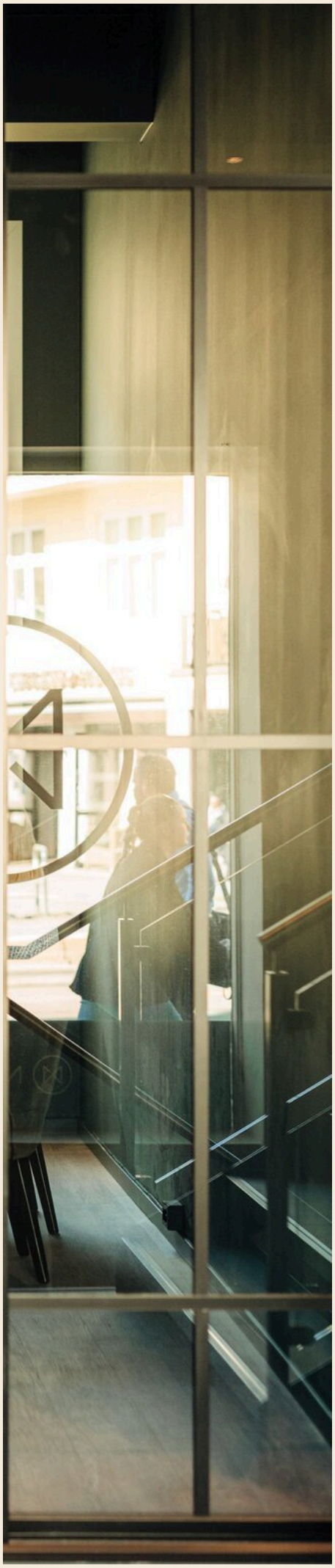
- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordstrandveien 47 8012 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 2413 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renate-Adele Larsson Rødberg

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.rodberg@nordvikbolig.no
416 81 773