

Nordstrupen 22

Nabolaget Svartlia - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jensvoll rv. 80 Linje 1	11 min 0.9 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	9 min 4.5 km
Bodø lufthavn	10 min

Skoler

Grønnåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 249 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	9 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 5.1 km

«Rolig og greit, nært natur og turløyper»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

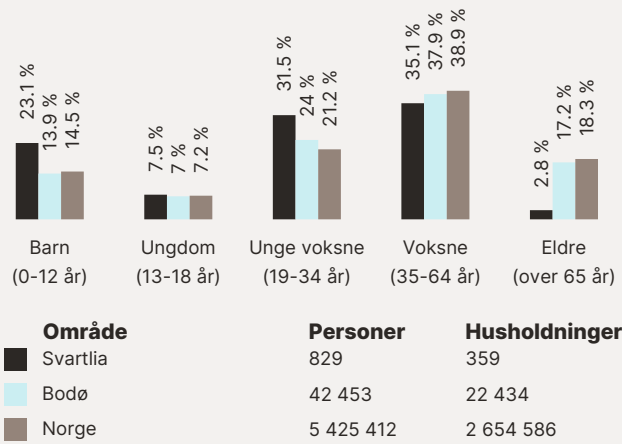


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tusseladden barnehage (0-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Paradiset barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Grønnåsen barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Grønnåsen PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Rema 1000 Alstad PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- 

Grønnåsen sandvolleyballbaner

Sandvolleyball

9 min



0.6 km
- 

Grønnåsen

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

12 min



1 km
- 

Family Sports Club Jensvoll

14 min

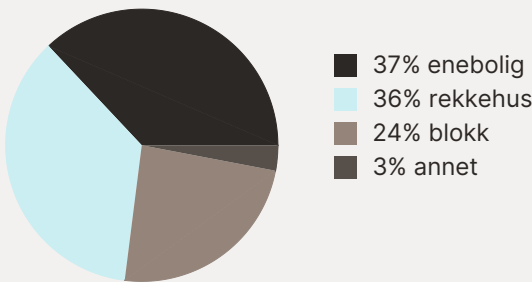

- 

Just Padel Bodø

17 min



Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

City Nord

6 min

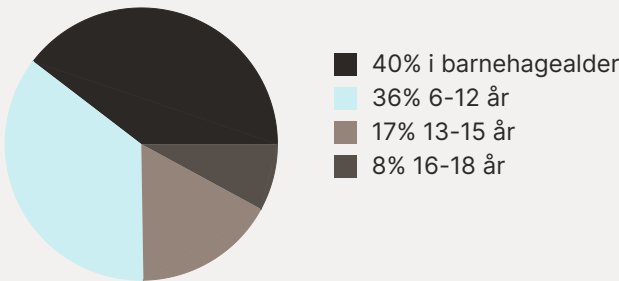

- 

Apotek 1 City Nord

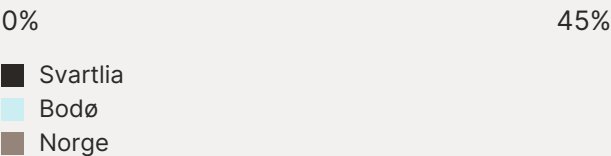
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

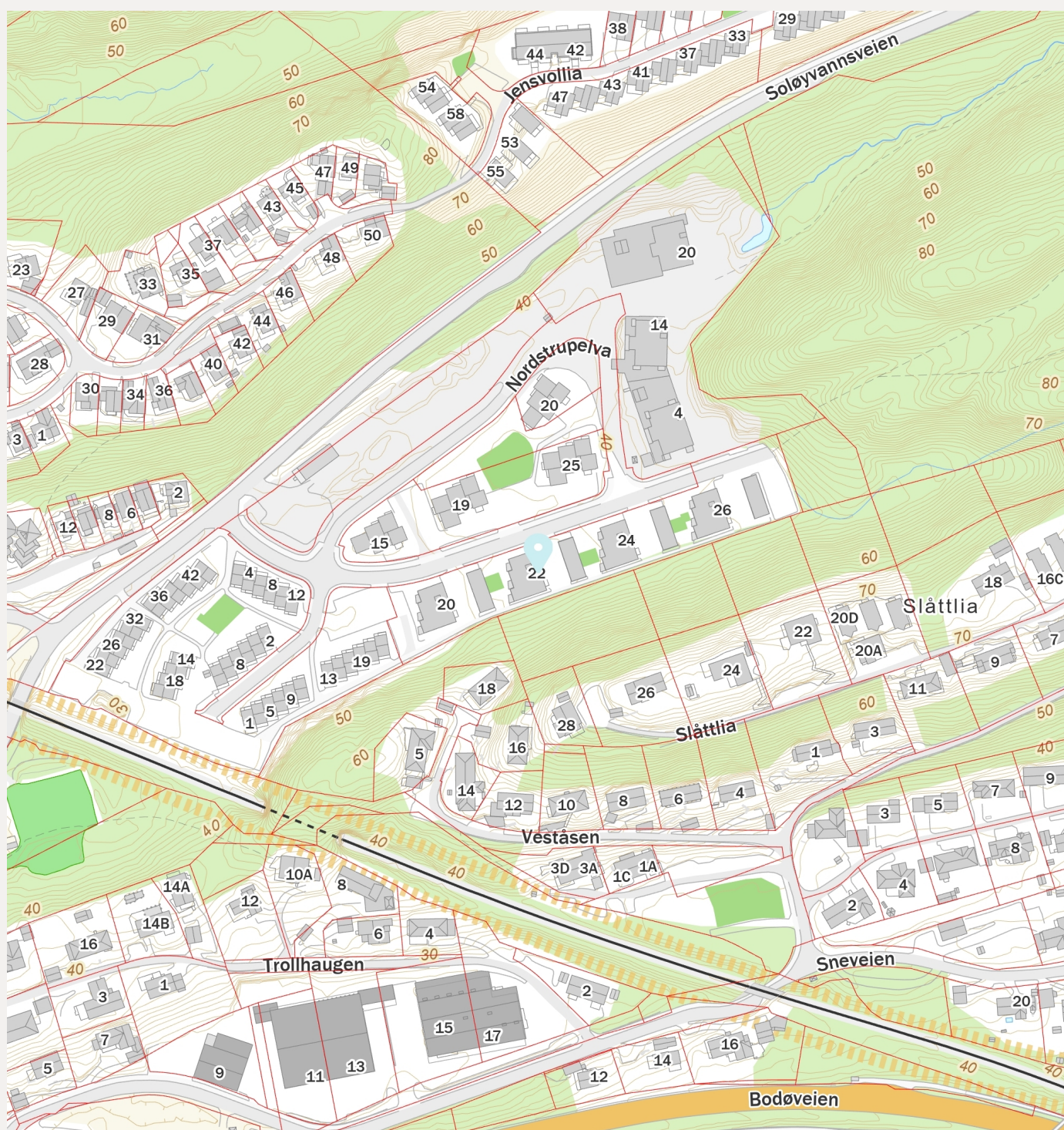
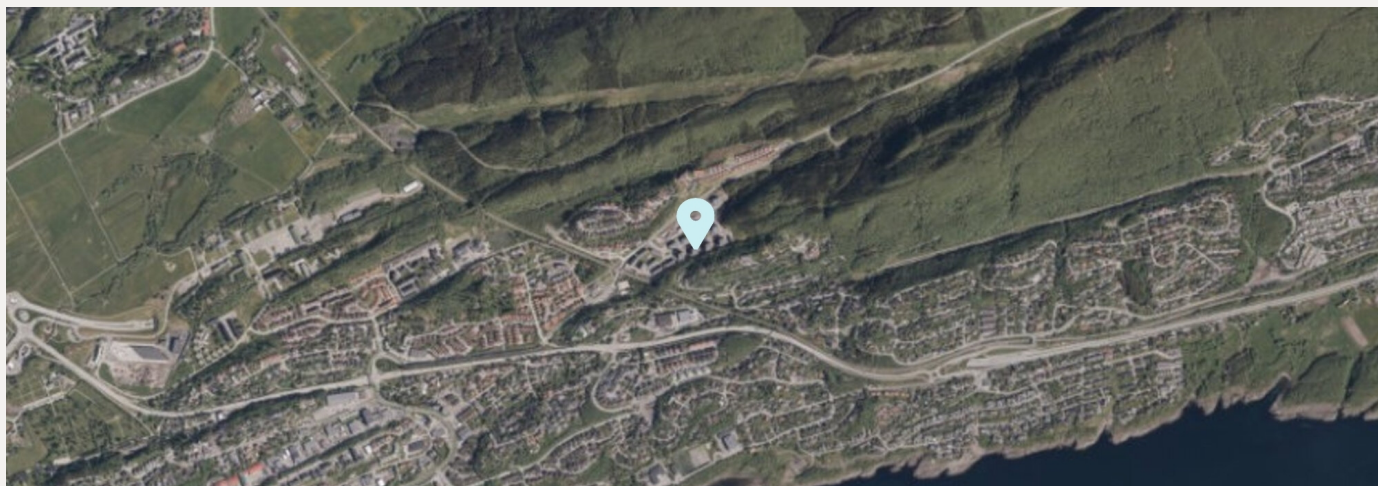


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Egenerklæring

Nordstrupen 22, 8073 BODØ

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordstrupen 22

Postadresse

Nordstrupen 22

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

06/2020

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd fast i boligen siden den ble etablert i 2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7872371

Informasjon om selger

Selger

Nygaard, Andreas Kogstad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2026
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utarbeiding av balkongdekke
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Consto
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegg i leilighet. Er en avtale via sameiet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggkre. Det ble utført tiltak i alle rom/leiligheter i blokken for å bli kvitt skadedyr. Ingen påvist i min leilighet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26556980

Egenerklæringsskjema

Name

Andreas Kogstad Nygaard

Date

2026-07-02

Identification



Andreas Kogstad Nygaard



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

Tilstandsrapport



Leilighet



Nordstrupen 22, 8073 BODØ



BODØ kommune



gnr. 40, bnr. 679, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 20.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 21592-2209

Eiendomsverdi ref nr: UM3820

Foretak: TAKSTMANN HOLST AS

Takstingeniør: Stian Holst Andreassen



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.

Takstmann Holst AS

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

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

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

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

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen

Uavhengig Takstingeniør

stian@holstas.com

918 19 667



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten framstår som ny og i god stand. God standard på materialvalg og inneklima.

Eiendom omhandler bolig med arealer over 6 plan.
Bygningen er oppført med prefabrikkerte betongelementer og stål. Etasjeskille med huldekker og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk i treverk, utvendige fasadeplater. Takkonstruksjon i betong, isolert og tekket med sarnafil eller lignende.

Beskreve bolig er oppført i 2020. Bygningen er 6 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

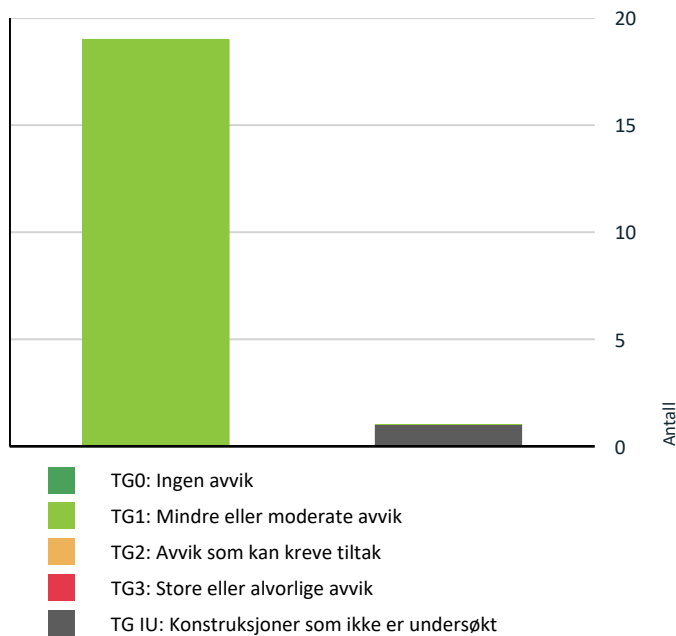
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side våtrom](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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 bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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

LEILIGHET

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig alubeslag. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i leiligheten. Vinduene fremstår i forventet tilstand.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i solid treverk, iht dagens brann- og lydkrav. Balkongdør i 3-lags glass med aluminiumsfront.

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 7,5m². Balkongdekke i betong. Rekkverk i glass og aluminium. Utvendig stikkontakt.

Eier opplyser om at utbygger skal utbedre slipt betong, da det kan legge seg vann i området.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Generell standard:
3-stavs parkett, gipsvegger og gips/betonghimling.
Gipshimling med nedfelte spotter.
Eikelister og listefri overgang mot himling.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det ble registrert ett planavvik på 2 mm.



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpresset papp og malte fyllingsdører.

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

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomskabin bygget med SINTEF godkjenning

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av prefabrikkert baderomskabin.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og himlingsplater i alu/metal i himling med spotter

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

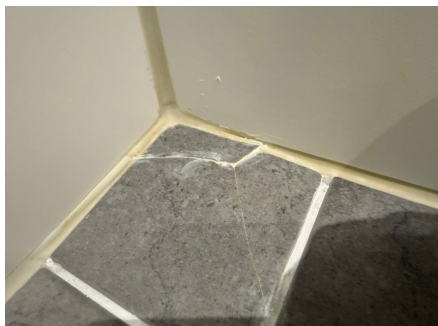
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.

Tilfredstillende fall til sluk.

Sprekk i en gulvflis i hjørne i dusjnisen. Sprekken er fylt inn med elastisk fugemasse for våtrom.

Tilstandsrapport



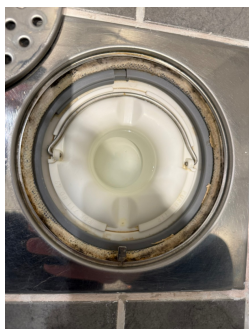
Sprekk i flis.

4 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse .



Sluk

4 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr.
Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

4 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet enda er under garanti og det er baderomskabin i stålkonstruksjoner.
Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier



Fuktsøk

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning.
Hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Det er etablert komfyrvakt og vannlekkasjesensor.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i himling på bad.
Avrenning til sluk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast inne i leiligheten

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

Styringspanel er plassert i garderobeskap i gang.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Clivet Aura Viftekonvektorer, montert på vegg i stuen.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

170L VVB Integrert NIBE F470 avtrekksvarmepumpe.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap plassert i gangen.

63A hovedbryter, fordelt på 10kurser.

15, 20 og 25A automatsikringer.

Skjult el-anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkelanlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

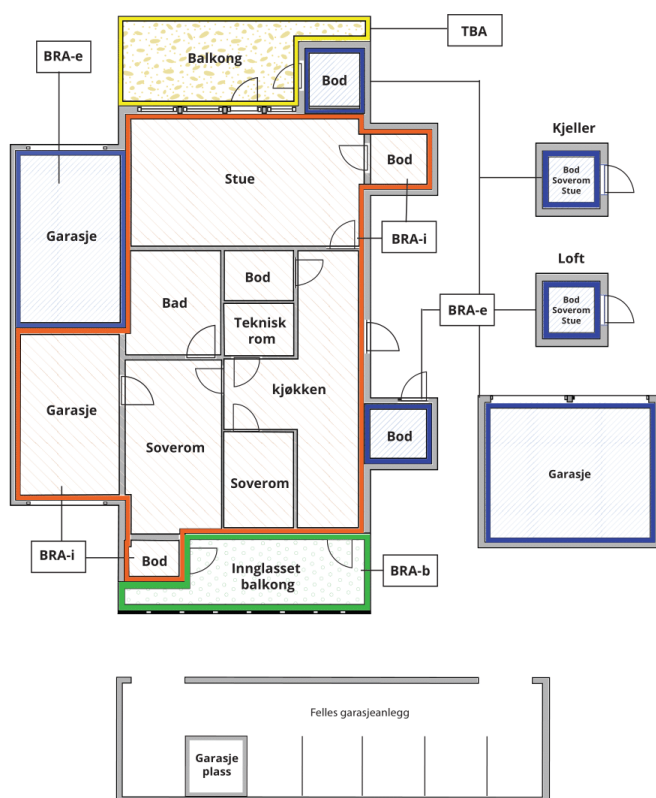
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	55			55	7
1 Etasje		5		5	
SUM	55	5			7
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue, gang, bad		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Andreas Kogstad Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	40	679		36	6166 m ²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse

Nordstrupen 22

Hjemmelshaver

Nygaard Andreas Kogstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett nyere boligfelt under utvikling, Jensvollalen. I en boligblokk med hovedrom mot vest. Barnevennlig med liten trafikk på område, lekeplasser samt kort vei til kolonialbutikker, barnehager og skole. Kort vei til flotte naturopplevelser samt oppkjørt skiløype vinterstid. Cirka 3 km til Stormyra handelspark hvor man finner de fleste servicetilbud.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 6166 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.

Tomten er beliggende i relativt flatt / avplanert terreng og er fint opparbeidet med interne asfalterte kjøreveier, parkeringsareal, lekeplasser og plenareal.

Gode sol- og utsiktsforhold. bebyggelse i område bestående av eneboliger, flermannsboliger og blokker.

Området rundt er under utvikling, det etableres flere boenheter

Parkering under tak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

VEDTEKTER FOR SAMEIET JENSVOLLDALEN 3

Vedtatt 13.03.20, endret 27.05.21, 24.04.23, 22.04.24

§ 1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er ”Sameiet Jensvoll dalen 3”.

Sameiet består av 92 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

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

§ 2 Styret

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

§ 3 Styrets kompetanse

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

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

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

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

§ 4 Bygningsmessig arbeid

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

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

§ 5 Eksklusiv bruksrett – Fellesarealer

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

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

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesareal.

§ 6 Korttidsutleie

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

§ 7 Parkering på fellesområdet

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

§ 8 Husordensregler

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

§ 9 Forretningsfører

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

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

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

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

§ 10 Registrering av sameiere

Ved salg av eierseksjonen må selger melde for registrering eierskifte til forretningsfører.

Ved utleie av eierseksjoner må seksjonseier registrere leietakere i forretningsførers dataportal.

§ 11 Mislighold

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

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

§ 12 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§13 Vedlikeholdsfond

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

§ 14 Det ordinære sameiermøtet

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

§ 15 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 16 Om sameiermøtet

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

§ 17 Habilitet

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

§ 18 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 14.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Jensvoll dalen 3	Vår ref.:	678/36
Nordstrupen 22	Type:	Sameie
8073 BODØ	Eiere:	Andreas Kogstad Nygaard
Organisasjonsnr:	926 649 779	Seksjonsnr: 36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 255

Felleskostnader: Drift/vedlikehold

2 255

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 402
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	118 912

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Nilsen Bjormyr

Adresse: Nordstrupen 26

Postnr/-sted: 8073 BODØ

Telefon: Mob.: +4799457445

E-post: jensvoll dalen3@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	2 255
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 402	Andre inntekter:	1 170
Annen formue:	35 333	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	36	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020
Gårds/bruksnr: 40/679 - seksjon:36
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7872371
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.05.2020	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		
Fasiliteter:					

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 14.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Jensvoll dalen 3

Vår ref.: 678/36

Nordstrupen 22

Type: Sameie

8073 BODØ

Eiere: Andreas Kogstad Nygaard

Organisasjonsnr: 926 649 779

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JENSVOLLDALEN 3

INNLEDNING

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

Formål med husordensregler

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

§ 1 Husordensregler

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

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

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

§ 2 Ro og orden

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

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

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

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

§ 3 Parkering – Lading av elbiler

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Dyrehold

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

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

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

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

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

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

§ 5 Utendørs

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

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

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 7 Fellesarealer

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

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

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

§7-3 Sykler kan låses på anviste plasser.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Nøkler

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

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

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

§ 9 Boder

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

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

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

§ 10 Enhetlig merking i sameiet

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

§ 11 Utleie av leilighet

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

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

§ 12 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

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

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

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

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

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

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

§13 Ventilasjonsanlegget

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

§ 14 Brannvarsling – Utløsning av sprinkleranlegg – Vannlekkasje

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

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

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

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

§15 Brudd på husordensreglene

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

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

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

§ 16 Mislighold og fravikelse

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

§ 17 Endring av husordensreglene

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

Oppdatert 22.04.24.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jensvollidalen 3 onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Digital avstemming via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Olav Bjormyr

Følgende ble valgt som møteleder: Olav Nilsen Bormyr

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Cecilia Campos Vargas

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 24

Stemmeberettigede tilstede: 24

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 24

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 150.000,-

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 150 000

Avstemming: 22 for, 1 blankt, 1 mot

Vedtak kr.: 150 000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Olav Nilsen Bjormyr er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:

Avstemming: 24 for

Vedtak: Olav Nilsen Bjormyr gjenvalgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Silje Risvik og Anne Kristin Stenberg er på valg

Styremedlem Leif Johnny Kværne ønsker å tre ut av vervet og dermed må nytt styremedlem velges

Anne Kristin Stenberg stiller til gjenvalg

Marianne Berg Hansen og Nora Helen Opdal Thomassen stiller til valg

Vedtak:

Avstemming: Marianne Berg-Hansen (23 stemmer for), Anne Kristin Stenberg (22 stemmer for) og Nora Helen Opdal Thomasen (21 stemmer for).

Vedtak: Marianne Berg-Hansen, Anne Kristin Stenberg og Nora Helen Opdal Thomasen valgt for 2 år

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

Vedtak:

Tatt til orientering

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 1400

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Jensvollaldalen 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Olav Nilsen Bjormyr (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Cecilia Campos Vargas (sign.)	30.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jensvoll dalen 3 tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Møtested: Digital avstemming via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Leif Johnny Kværne

Følgende ble valgt som møteleder: Leif Johnny Kværne

19 stemmer for

1.2 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Signering av protokoll

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Simon Martinussen

18 stemmer for, 1 blank

1.3 Valg av sekretær/referent

Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen fra Nobl

16 stemmer for, 2 blank

1 forlot møtet uten avstemming.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

16 stemmer for, 2 blank

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 19

Stemmeberettigede tilstede: 19

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 19 (3 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

14 stemte for, 2 blank

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Budsjettetert styrehonorar er kr 150.000,-. som er uendret siden oppstarten av sameiet.

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 150.000

Avstemming: 13 for, 3 blank

Vedtak kr.: 150.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styret hadde innstilt en interessert og kvalifisert seksjonseier til ny styreleder. Etter å ha vurdert sin egen arbeidssituasjon valgte imidlertid vedkommende å trekke seg hvilket selvfølgelig må respekteres.

Styreleders uttalelse til årsmøtet:

Jeg stiller meg til disposisjon som kandidat til vervet som styreleder for sameiet. Samtidig ønsker jeg å gjøre det klart at jeg ser på dette som en midlertidig løsning. Min intensjon er å fratre vervet så snart styret finner en annen kandidat som er villig og egnet til å overta rollen som styreleder.

Jeg er innstilt på å bidra til en ryddig og god overgang, og vil samarbeide med øvrige styremedlemmer for å sikre kontinuitet og stabil drift i sameiet i mellomtiden.

Når styret har funnet en ny kandidat vil det bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder.

Vedtak:

Avstemming: 13 for

Vedtak: Leif Johnny Kværne valgt for 1 år eller inntil ny styreleder kan velges.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Frode Alvestad Bull-dahl og Simon Marthinussen er på valg

Simon Marthinussen ønsker ikke gjenvalg.

Frode Alvestad Bull-Dahl stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Vedtak:

Avstemming:

Bjørnar Jakobsen Unhjem - 12 stemmer

Frode Bull-Dahl - 10 stemmer

Vedtak: Bjørnar Jakobsen Unhjem og Frode Bull-Dahl valgt for 2 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Leif Johnny Kværne, 2025, 1 år

Styremedlem: Anne Kristin Stenberg valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Silje Risvik valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Bjørnar Jakobsen Unhjem, 2025, 2 år

Styremedlem: Frode Bull-Dahl, 2025, 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Rar lukt gjennom ventilasjonsanlegget.

Lukter litt søtlig rar lukt fra ventilasjonen min.

Klarer ikke å definere den. Kommer i bølger.

Kan det være fra Kaffebrenneriet, vi har jo hatt mye vind og det kan jo komme med vindretningen.

Jeg har kjent denne lukten siden i august i 2024.

Jeg har meldt i fra til styret, men siden det vel er bare meg som får inn den lukten ... er det ikke grunnlag for å lage sak om dette.

Vedtak:

Saken behandles og avgjøres av styret.

Tatt til orientering: 16 stemmer

6.2 Ekstra basshøyttaler

Ønsker at det blir forbud mot bruk av basshøyttaler som durer i gjennom til neste nabo. Forbud hele døgnet. Leiligheten er godt isolert så hører ikke musikken men bare bassen som både kjennes og høres.

Vedtak:

Saken behandles og avgjøres av styret.

Totalt antall stemmer: 16

Blankt: 2

For: 8

Mot: 6

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Årsmøte ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Jensvollaldalen 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Leif Johnny Kværne (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Simon Marthinussen (sign.)	21.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Jensvollaldalen 3 tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 17 stemmer for og 3 blank.

1 eier forlot møtet.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 17 stemmer for og 2 blank.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 18 stemmer for og 1 blank.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 20 (2 forlot underveis)
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20 (2 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1 eier forlot møtet.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige

samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Jensvollidalen 3 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtak:

Avstemming:

Totalt antall stemmer:

Blankt: 0

For: 18

Mot: 0

Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinært årsmøte ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Jensvollaldalen 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tobias Pettersen (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Olav Nilsen Bjormyr (sign.)	05.12.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Jensvoll dalen 3

Onsdag 29.04.2026, kl. 18:00 Sted: Digital avstemming via Nobl.no og Minside

Styret inviterer til digitalt ordinært årsmøte

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på årsmøtet. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digitalt årsmøte:

- **Årsmøtet vil være åpen for avstemming på "Min side" fra Onsdag 29. april kl. 18:00 til torsdag 30. april kl. 14:00.**
- Når årsmøtet åpnes for avstemming vil seksjonseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Seksjonseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Årsmøte Sameiet Jensvoll dalen 3» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan seksjonseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil seksjonseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver seksjon som kan avgi stemme. Dersom en seksjon har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av seksjonen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant. **Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet 28. april fra kl. 08:00 til kl. 20:00.**
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en seksjonseier ikke har mulighet til å delta på årets årsmøte elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 150.000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Olav Nilsen Bjormyr
Styremedlem, Cecilia Campos Vargas
Styremedlem, Leif Johnny Kværne
Styremedlem, Silje Risvik
Styremedlem, Anne Kristin Stenberg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Olav Nilsen Bjormyr er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Silje Risvik og Anne Kristin Stenberg er på valg

Styremedlem Leif Johnny Kværne ønsker å tre ut av vervet og dermed må nytt styremedlem velges

Anne Kristin Stenberg stiller til gjenvalg

Marianne Berg Hansen og Nora Helen Opdal Thomassen stiller til valg

Styrets innstilling: Styret innstiller Anne Kristin Stenberg, Marianne Berg Hansen og Nora Helen Opdal Thomassen som styremedlem

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

FULLMAKTSSKJEMA

På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av seksjonen har rett til å være til stede på årsmøte og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på årsmøte -----

FULLMAKT:

Seksjonseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Jensvollalen 3

Organisasjonsnummer: 926649779

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 92

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Olav Nilsen Bjormyr
Styremedlem, Anne Kristin Stenberg
Styremedlem, Silje Risvik
Styremedlem, Leif Johnny Kværne
Styremedlem, Cecilia Campos Vargas

Årsmelding fra styret

Styrets arbeid i perioden

I perioden fra forrige ordinære årsmøte til kommende ordinære årsmøte er det avholdt totalt åtte styremøter samt to ekstraordinære årsmøter.

I samme periode har det vært ni eierskifter i sameiet.

Endringer i styret

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte omtrent midt i perioden, hvor det ble gjennomført endringer i styrets sammensetning.

Leif Johnny Kværne fratrådte som styreleder etter å ha innehatt vervet siden sameiets opprettelse. Olav Nilsen Bjormyr ble valgt som ny styreleder.

Videre valgte styremedlem Frode Bull-Dahl å tre av, og Cecilia Campos Vargas ble valgt som nytt styremedlem.

Etter disse endringene har styret bestått av:

Styreleder: Olav Nilsen Bjormyr (Blokk D)
Styremedlem: Cecilia Campos Vargas (Blokk A)
Styremedlem: Leif Johnny Kværne (Blokk A)
Styremedlem: Silje Risvik (Blokk A)
Styremedlem: Anne Kristin Stenberg (Blokk D)

Valg og gjenvalg

Før årets ordinære årsmøte har Leif Johnny Kværne og Silje Risvik valgt å ikke stille til gjenvalg.

Styret har foreslått Marianne Berg-Hanssen (Blokk A) og Nora Helen Opdal Thomassen (Blokk C) som nye styremedlemmer. Anne Kristin Stenberg stiller til gjenvalg.

Innmeldte saker

Det er ikke meldt inn saker fra beboerne til behandling på årsmøtet, hverken før eller etter fristen.

Dugnad og sosiale tiltak

Det ble gjennomført vårdugnad i fjor, og styret planlegger tilsvarende dugnad i år. Nærmere informasjon vil bli sendt ut.

På bakgrunn av lav deltakelse på tidligere informasjonsmøter i forkant av årsmøtet, har styret besluttet at slike møter utgår. Det vil i stedet vurderes å arrangere et sosialt tiltak på sensommeren.

HMS og internkontroll

Sameiet benytter BevarHMS som tjenesteleverandør for dokumentasjon av internkontroll. Internkontrollen omfatter blant annet fellesarealer inne og ute, sprinkleranlegg, registrering og oppfølging av avvik ved byggene, samt brannøvelser.

Sprinkleranlegg

Saken knyttet til sprinkleranlegget er fortsatt den mest omfattende saken for sameiet.

Saken var berammet for retten i mars, men etter forespørsel fra utbygger ble det besluttet å stanse rettsprosessen midlertidig. Utbygger har engasjert Sweco som konsulent for prosjektering av utbedringer.

Det er gjennomført flere befaringer, og det er besluttet at løsningen vil bestå av installasjon av en trykkøkningspumpe i kum foran blokk A, med tilhørende styring i bodrom i samme blokk.

Arbeidene planlegges igangsatt i nær fremtid, med mål om ferdigstilling før sommerferien. Det må påregnes midlertidige ulemper knyttet til gravearbeid i perioden.

Infrastruktur og vedlikehold

Veien på baksiden av blokkene ble utvidet i fjor for å bedre fremkommeligheten, særlig vinterstid, samt forenkle vinterdriften.

Styret planlegger å asfaltere den utvidede delen, samtidig som områder som berøres av gravearbeidene knyttet til sprinkleranlegget. Dette gjøres for å redusere kostnader ved å samle arbeidene.

El-tilsyn

Flere beboere har hatt tilsyn fra el-kontrollør utsendt av myndighetene. Det er avdekket avvik knyttet til manglende dokumentasjon fra byggeperioden.

Styret har tatt kontakt med Sius (tidligere Ovesen Elektro) for å få avklart når disse forholdene vil bli utbedret.

Lekeplass og uteområder

Sandkassen foran blokk B ble skadet i løpet av vinteren og er fjernet. Styret har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å etablere en ny sandkasse, og har derfor innhentet forslag til alternative lekeapparater fra Søve Utemiljø.

Tre forslag er mottatt, og vil bli behandlet på neste styremøte.

Det er også registrert skader på enkelte gjerder ved lekeplassen. Det bes om at det utvises forsiktighet inntil disse er utbedret.

Vinterdrift

Sameiet har i vinter benyttet Varghaugen Motor til brøyting, og styret er tilfreds med tjenesten som er levert.

Utfordringer knyttet til brøyting av hovedveien forbi blokkene vedvarer. Denne veien er ikke sameiets ansvar. Styret håper at utbygger vil overdra veien til kommunen før neste vintersesong. Inntil videre vil styret følge opp saken mot veieier, men har begrensede muligheter til å påvirke situasjonen.

Parkering

Det har vært utfordringer knyttet til ulovlig parkering. Styret understreker at gjeldende parkeringsregler må overholdes av alle.

HC-plasser skal kun benyttes ved gyldig behov. Styret setter pris på å bli informert dersom slike behov foreligger.

Gjester skal benytte gjesteparkering, og beboere med flere biler må selv sørge for alternative parkeringsløsninger, eksempelvis ved leie av plass fra andre beboere.

Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom Tryg. Forsikringskostnadene har imidlertid økt, og styret arbeider med å innhente tilbud fra flere aktører for å vurdere muligheter for kostnadsbesparelser.

Økonomi

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som god. På bakgrunn av dette ble felleskostnadene ikke justert i forrige budsjettperiode.

Det har vært arbeidet med å redusere sameiets kostnader, men dette har vist seg å være utfordrende, blant annet på grunn av begrenset konkurranse blant tjenesteleverandører i området.

Det vises forøvrig til eget årsregnskap for nærmere detaljer.

Styrets arbeid og prioriteringer

Samarbeidet i styret har i perioden vært godt. Arbeidsmengden har vært preget av betydelig oppfølging av eksterne leverandører som i varierende grad har fulgt opp sine forpliktelser.

Styrets hovedprioritering fremover er å få sluttført den siste utestående tvisten med utbygger, som gjelder sprinkleranlegget.

Avslutning

Styret vil takke beboerne for samarbeidet og engasjementet i perioden som har gått. Vi setter pris på innspill og dialog, og oppfordrer fortsatt til å ta

kontakt ved behov eller spørsmål.

Vi ser frem til et nytt år med godt samarbeid til det beste for sameiet og bomiljøet!

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	2 294 640	2 141 952	2 294 621	2 294 621
Strøm el-bil		43 005	52 085	45 000	46 950
SUM INNETEKTER		2 337 645	2 194 037	2 339 621	2 341 571
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	11 850	11 850	11 850	11 850
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Revisjonshonorar	4	21 156	20 213	21 000	21 896
Forretningsførsel		182 717	176 538	182 720	191 123
Løpende kontrakter	5	803 491	787 260	820 331	882 146
Andre honorar og innleide tjenester	6	174 359	195 344	275 000	225 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	7	246 078	84 190	388 500	338 500
Vedlikeholdsavsetning		0	0	200 000	200 000
Forsikring	8	199 884	141 125	166 440	176 700
Energi		81 724	93 038	96 000	96 000
Andre driftsutgifter	9	10 060	9 206	14 475	17 075
Avskrivning driftsmidler	10	34 683	34 683	34 683	27 637
SUM KOSTNADER		1 916 002	1 703 447	2 360 999	2 337 927
DRIFTSRESULTAT		421 644	490 590	-21 379	3 644
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		99 172	48 310	40 000	40 000
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		99 172	48 310	40 000	40 000
ÅRSRESULTAT		520 815	538 900	18 621	43 644

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	10	31 972	66 656
Sum anleggsmidler		31 972	66 656
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		14 416	18 458
Forskuddsbetaling Forsikring		71 871	53 677
Kundefordringer		2 578	168 407
Bankinnskudd	11	2 895 815	2 190 099
Sum omløpsmidler		2 984 679	2 430 641
SUM EIENDELER		3 016 652	2 497 297
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	837 400
Annen egenkapital	12	2 893 229	1 535 014
Sum egenkapital		2 893 229	2 372 414
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 303	12 767
Leverandørgjeld		108 120	107 854
Periodisert gjeld		0	4 263
Sum kortsiktig gjeld		123 423	124 883
Sum gjeld		123 423	124 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 016 652	2 497 297

Sted: _____, dato: _____

Olav Nilsen Bjørnmyr
Styreleder

Leif Johnny Kværne
Styremedlem

Anne Kristin Stenberg
Styremedlem

Silje Risvik
Styremedlem

Cecilia Campos Vargas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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 laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på oppgjørstidspunktet.

Fordringer

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
	2 294 640	2 141 952	2 294 621
Sum innkrevde felleskostnader	2 294 640	2 141 952	2 294 621

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 850	11 850
Sum	11 850	11 850

Selskapet har ingen ansatte

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
Sum	150 000	150 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 25.04.2024 - 13.05.2025.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	21 156	20 213
Sum	21 156	20 213

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	213 561	181 455	250 000	236 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	86 981	99 408	108 800	108 800
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 576	7 320	7 580	7 925
6780 Heis	72 053	92 728	90 551	90 551
6780 Kontrakter diverse	10 668	11 224	0	0
6780 Ventilasjon	172 404	164 284	170 100	205 000
6780 Vakt hold/brannsikring	136 472	143 527	100 800	120 750
6780 Kabel-tv/internett	103 776	87 315	92 500	113 120
Sum	803 491	787 260	820 331	882 146

Note 6 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	174 359	124 239
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	71 105
Sum	174 359	195 344

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	24 594	55 621
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 195	154 533
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	1 629
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	117 089	5 146
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 200	-132 740
Sum	246 078	84 190

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	198 009	141 125
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 875	0
Sum	199 884	141 125

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	1 473	2 716
6890 Annen kontorkostnad	473	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 317	874
7000 Drivstoff	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	520
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 258	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 363	1 744
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 176	1 947
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 404
Sum	10 060	9 205

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Sykkelstativer 12 stk	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 910	32 508
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 910	32 508
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	119 774	21 672
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 137	10 836
Årets avskrivninger :	28 182	6 501
Anskaffelsesår :	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	846 658	963 881
1930 Fastrentekonto 3 mnd - utløp mars 26	1 005 197	0
1931 Fastrentekonto utløp nov 25	0	1 218 814
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 039 450	0
1966 Finanskonto	4 510	7 404
Sum	2 895 815	2 190 099

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 535 014	1 433 513
korleksjon mot EK	837 400	-437 399
Annen egenkapital	520 815	538 900
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	837 400
Egenkapital pr. 31.12	2 893 229	2 372 414

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jensvollidalen 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jensvollidalen 3

Styreleder	Olav Nilsen Bjormyr (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Cecilia Campos Vargas (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Silje Risvik (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Anne Kristin Stenberg (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Leif Johnny Kværne (sign.)	01.04.2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jensvollaldalen 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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>.

Bodø, 15. april 2026

Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

Eiendomskart for eiendom 1804 - 40/679//36



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.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 X Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		6 616,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7462779,29	Øst	477794,76
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7462746,36	477739,25	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			3,27	
2	7462723,68	477696,07	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			48,77	
3	7462726,93	477694,49	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			3,61	
4	7462745,32	477687,94	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)			19,52	
5	7462747,151	477693,125	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			5,50	
6	7462761,847	477687,91	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)			15,59	
7	7462766,79	477711,97	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			24,62	105,00
8	7462770,424	477722,217	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)			10,87	
9	7462810,93	477840,61	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			125,13	
10	7462812,316	477840,126	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)			1,47	
11	7462822,284	477836,742	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,53	
12	7462836,675	477878,903	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			44,55	
13	7462798,496	477891,941	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			40,34	
14	7462797,78	477889,36	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			2,68	
15	7462796,504	477885,699	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			3,88	
16	7462783,329	477847,293	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			40,60	
17	7462770,146	477808,894	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			40,60	
18	7462747,415	477742,345	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			70,32	



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	679	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Nordstrupen 22, 8073 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ 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	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	5 240 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	B
	Delareal	7 992 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

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	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014015 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014015)
Navn	Jensvoll dalen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	26.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15149/1804_2014015_Rp_Jensvoll dalen_planbest_20211028.pdf

Delarealer	Delareal	226 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT15
	Delareal	227 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT11
	Delareal	70 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT12
	Delareal	5 865 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B9
	Delareal	227 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT10

Siste behandling i Plan og miljøutvalget
dato:

13.10.2021

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

28.10.2021

Under K. Sak nummer:

B 21/140

Underskrift formannskapssekretær

Reguleringsplan for Jensvollalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014015

10.06.21

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

1. Planens hensikt

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Grunnforhold

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

2.2. Kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg

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

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

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

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

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

2.3. Sykkelparkering

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

2.4. Kulturminner

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

2.5. Uteoppholdsarealer

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

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

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

2.6. Byggekraner

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

3. Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Boligbebyggelse (felt B1-10)

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

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

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

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

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

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

Maksimalt antall boenheter i planområdet er 287.

4.1.2. Barnehage (felt BBH)

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

4.1.3. Energianlegg (felt BE)

Innenfor område BE kan det etableres trafostasjon.

4.1.4. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Innenfor felt BRE skal det etableres undergrunns søppelanlegg.

4.1.5. Uteoppholdsareal (felt BUT)

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

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

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

4.2.1. Kjøreveg (felt SKV)

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

4.2.2. Fortau (felt SF)

Feltene SF reguleres til fortau med bredder iht. plankart

4.2.3. Gang- og sykkelveg (felt SGS)

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

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

4.2.4. Annen veggrunn (felt SVT)

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

4.2.5. Trasé for jernbane (felt STJ)

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

4.2.6. Parkeringsplasser (på grunnen)

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

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

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

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

4.3.Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

Ikke aktuell.

4.4.Forsvaret (§12-5, nr.4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

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

5.1.1. Frisikt (felt H140)

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

5.1.2. Sikringssone tunnel

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

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

7.1. Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2. Før rammetillatelse

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

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

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

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

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

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

7.3. Før igangsettingstillatelse

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

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

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

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

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

7.4. Anleggsfasen

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

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

7.5. Før bebyggelse tas i bruk

7.5.1. Midlertidig brukstillatelse

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

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

7.5.2. Ferdigattest

Før ferdigattest for den enkelte etappe gis skal følgende foreligge:

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

Før ferdigattest gis for 1. etappe skal følgende foreligge:

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

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

Før ferdigattest gis for 2. etappe skal følgende foreligge:

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

7.6. Rekkefølge i tid

Utbyggingen skal utføres i følgende etapper:

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

7.7. Jernbaneundergang

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

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen.



Iris kundesenter

Dato: 25.06.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.40.679.0.36

Adresse: Nordstrupen 22-H0403

Eierkontakt: Nygaard Andreas Kogstad

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026:

kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 25.06.2026

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

Mvh

Iris Kundesenter

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 25.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	679	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Nordstruppen 22, 8073 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 473,90 kr
Eiendomsskatt	5 447,00 kr
Vann	3 653,52 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 25.06.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	679	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Nordstruppen 22, 8073 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	3 773 000,00 kr
Skatt	7 764,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 25.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	679	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Nordstruppen 22, 8073 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

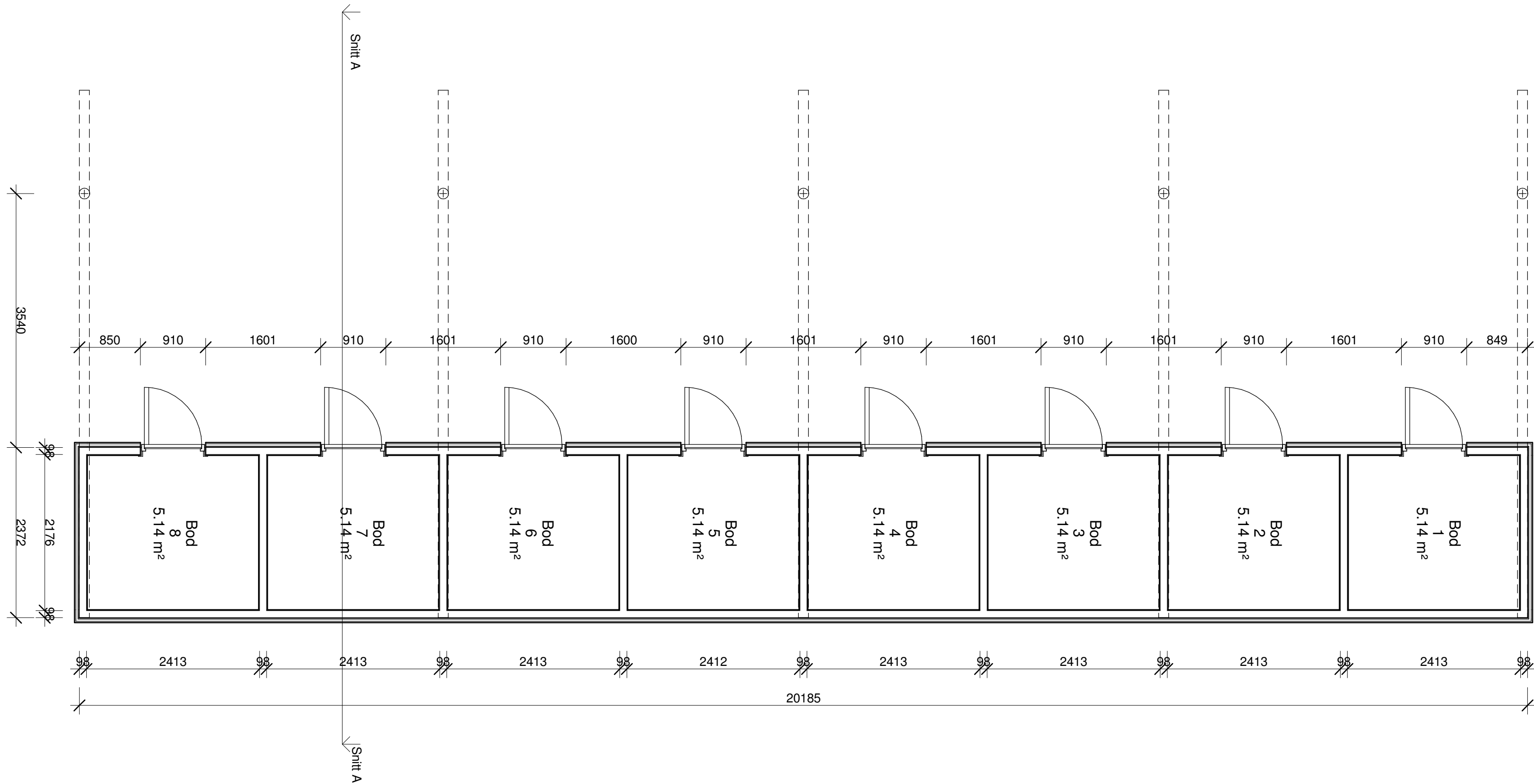
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

1



4

2

Rev	Dato	Tekst			Tegn. Kontr.
Målestokk: 1:50		Tegningsnr.: A-601-X			Rev.:

3

Arkitekt: Even Aursand

CASA Consult

Terminalveien 12, 8006 Boda.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Oppdragsgiver:				
Consto As				
Prosjekt			Prosjektnr.:	
Jensvollidalen Carport			2018-050	
Tegningsstatus				
As built				
Tegningsnavn				
Plan				
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
19.03.19	TSJ	EA	A2	
Målestokk:	Tegningsnr.:			Rev.:
1:50	A-601-X			



FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST

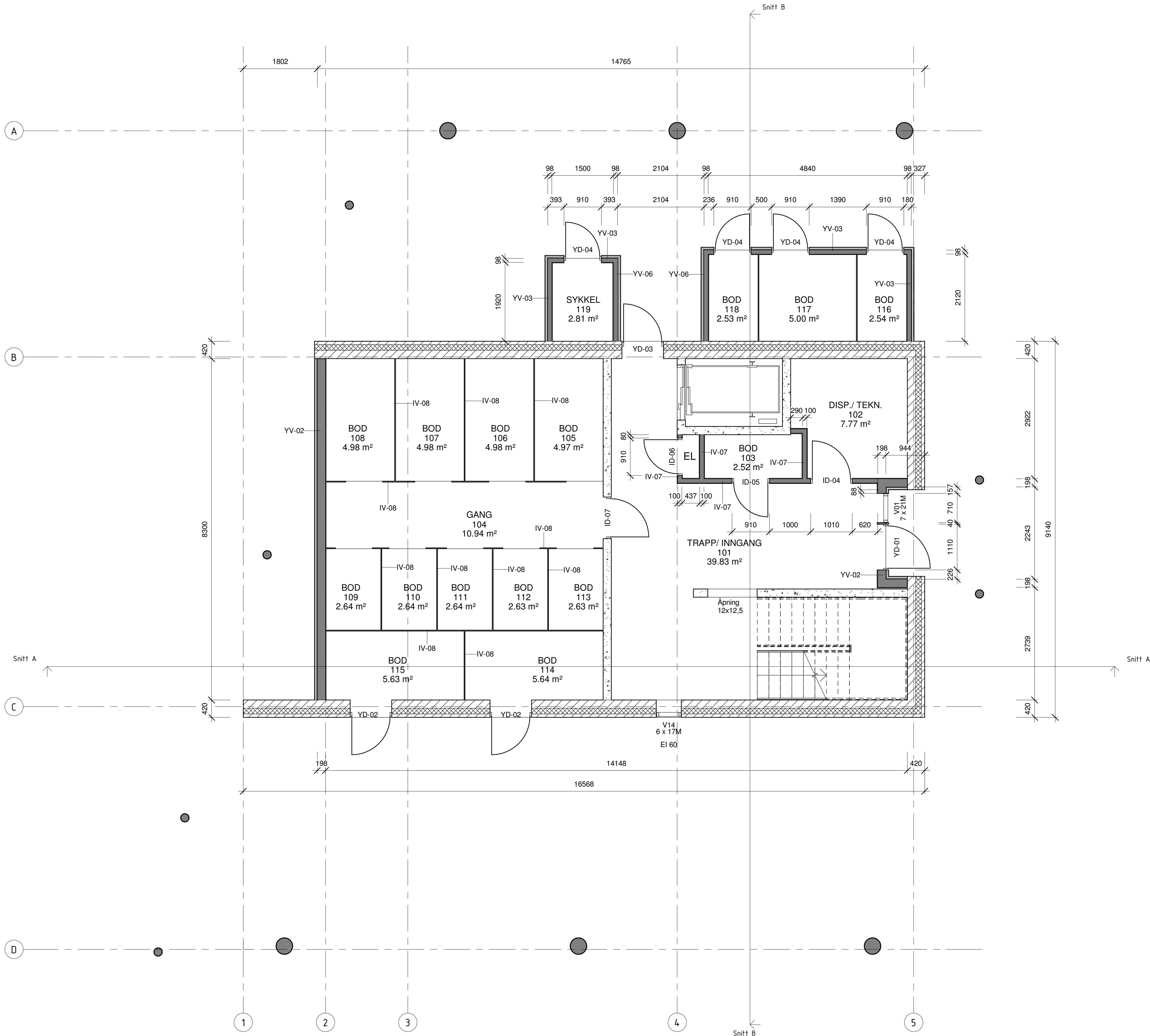


FASADE ØST

A	08.09.20	As Built		TSJ	
Rev.	Date		Tekst	Tegn.	Kontr.
Målestokk:	Tegningen:		Rev.:		
1:100	A-301-X		A		

CASA Consult
Terminalveien 12, 8006 Bodo.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

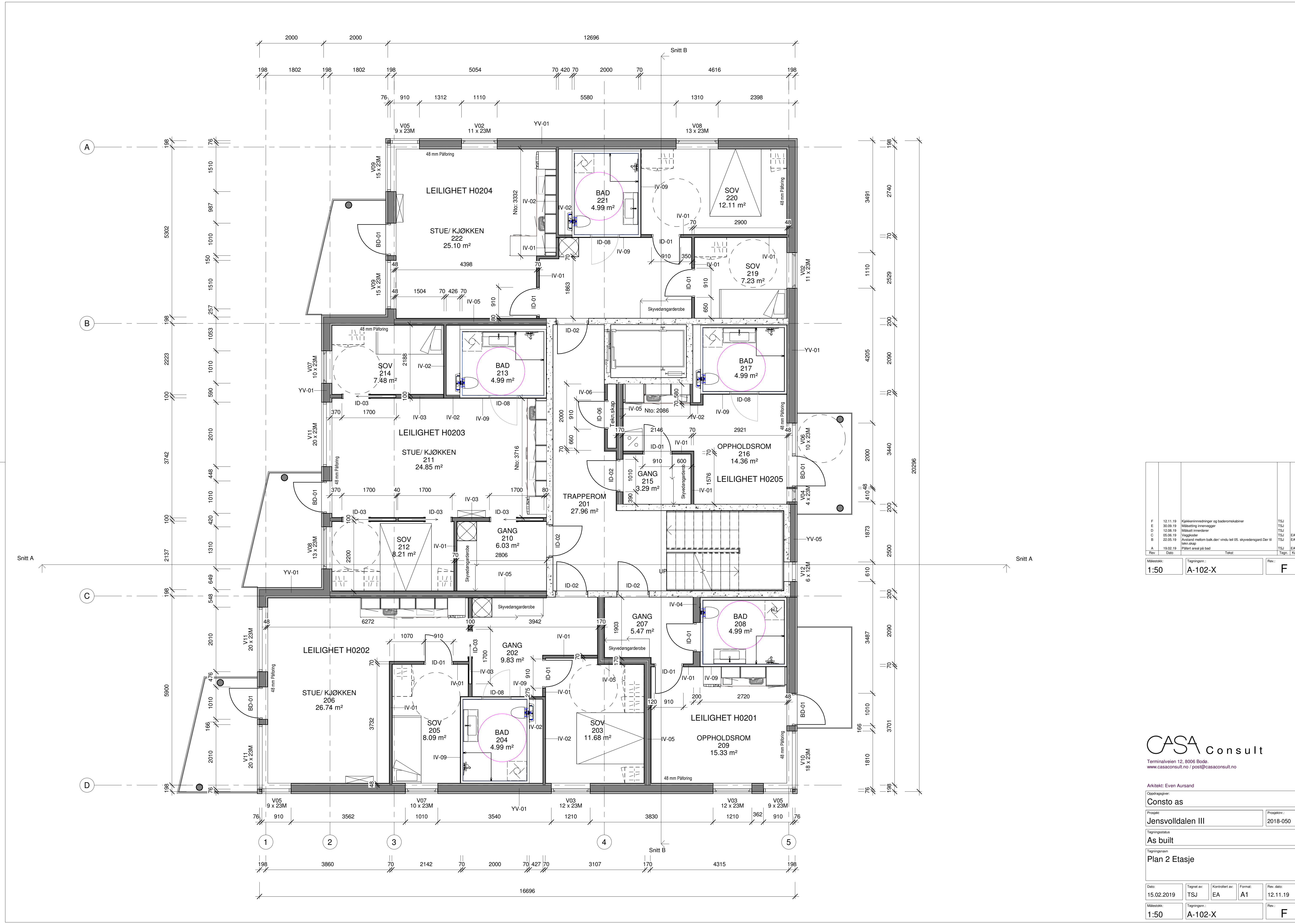
Arkitekt: Even Aursand					
Oppdragsgiver:					
Consto as					
Prosjekt Jensvollidalen III				Prosjektnr.: 2018-050	
Tegningsstatus As Built					
Tegningsnavn Fasader					
Dato: 01.02.19	Tegnet av: TSJ	Kontrollert av: EA	Format: A1	Rev. dato: 08.09.20	
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A-301-X		Rev.: A		



E	19.03.20	YD-01 As built	TSJ
D	30.09.19	Målesting innervegger	TSJ
C	12.08.19	Målesting innderdører	TSJ
B	05.06.19	Veggløder	TSJ
A	22.05.19	Vindu V14, Åpning i bet.vegg ved trapp, Sykler, etc.	EA
Rev	Dato	Tekst	Tegn. Kontr.
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:	
1:50	A-101-X	E	

CASA Consult
Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand				
Oppdragsnavn: Consto as				
Prosjekt: Jensvollidalen III				Prosjektnr.: 2018-050
Tegningsstatus: As built				
Tegningsnavn: Plan 1 Etasje				
Dato: 05.03.19	Tegnet av: TSJ	Kontrollert av: EA	Format: A1	Rev. dato: 19.03.20
Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: A-101-X	Rev.: E		



F	12.11.19	Kjøkkeninnredninger og baderomskabiner	TSJ	
E	30.09.19	Måling av innredninger	TSJ	
D	12.08.19	Målt innredninger	TSJ	
C	05.06.19	Veggholder	TSJ	EA
B	22.05.19	Avstand mellom balk-dør i vindu i l05, skyvedørgard Der til teknisk utvalg	TSJ	EA
A	19.02.19	Påført areal på bad	TSJ	EA
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Målestokk:		Tegningsnr. :	Rev.:	
1:50		A-102-X		F

CASA Consult

Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand

Oppdragsgiver:

Consto as

Prosjekt

Jensvoll dalen III

Prosjektnr.:

2018-050

Tegningsstatus

As built

Tegningsnavn

Plan 2 Etasje

Dato:

15.02.2019

Tegnet av:

TSJ

Kontrollert av:

EA

Format:

A1

Rev. dato:

12.11.19

Målestokk:

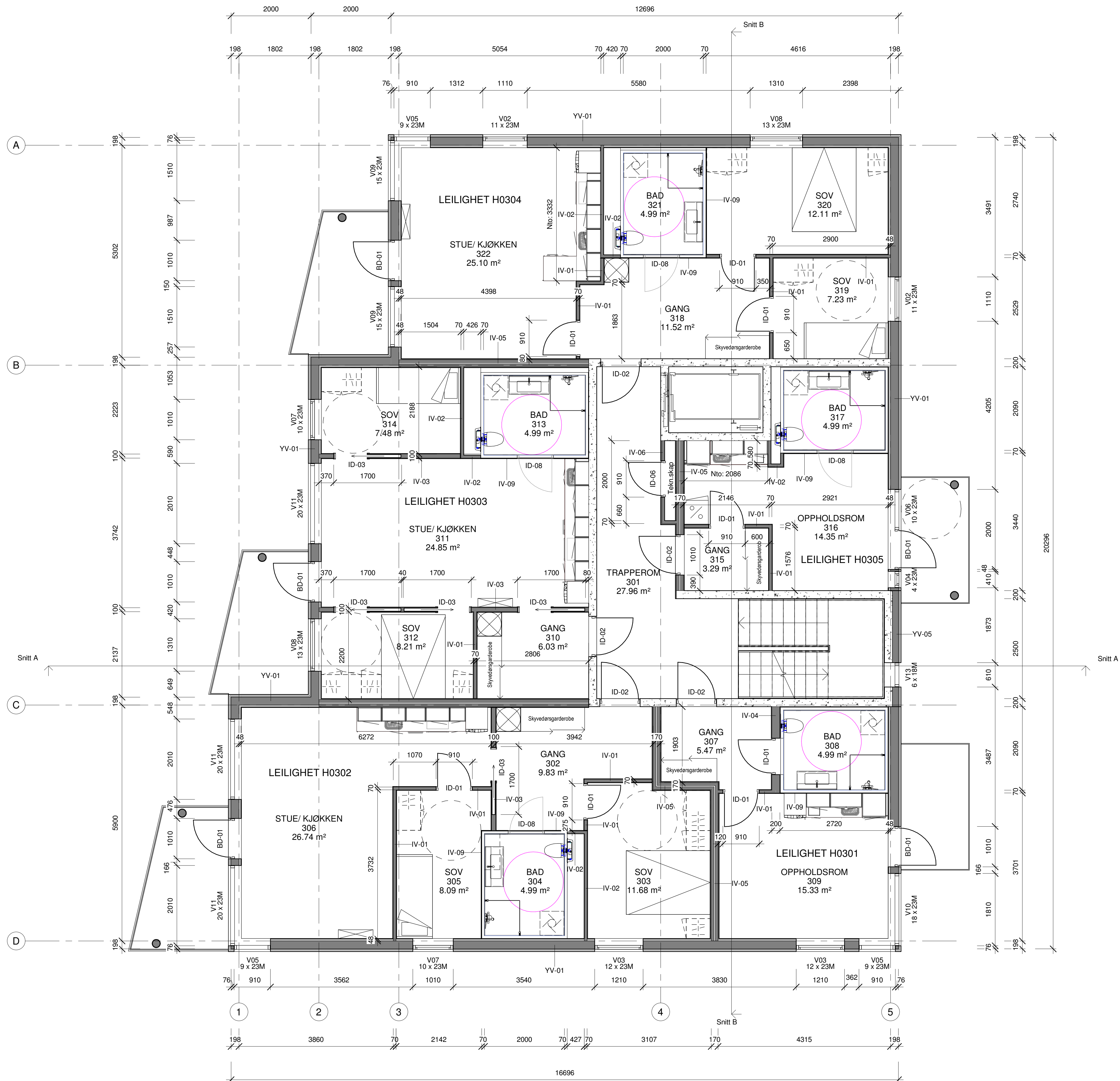
1:50

Tegningsnr.:

A-102-X

Rev.:

F

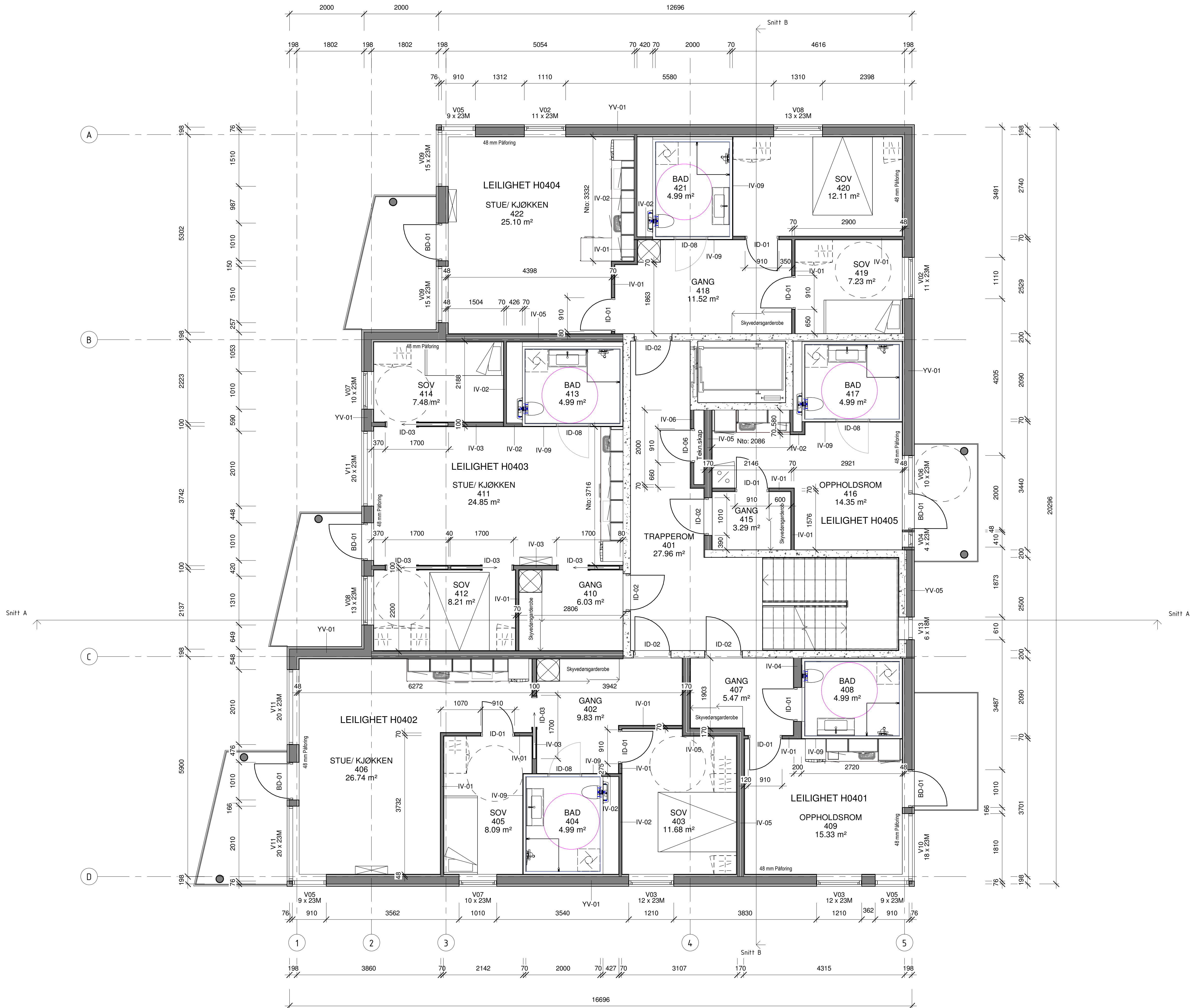


Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
E	12.11.19	Kjøkkeninnredninger og badromskabiner	TSJ	
D	30.09.19	Målesting innervegger	TSJ	
C	12.06.19	Målesting innderer	TSJ	EA
B	05.05.19	Veggløser	TSJ	EA
A	22.05.19	Avstand mellom balk/der/ vindu lei 05, skyvedøsgard Der 19 tekn.skap	TSJ	EA

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	A-103-X	E

CASA Consult
Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand				
Oppdragsgiver:				
Consto as				
Prosjekt				Prosjektnr.:
Jensvollidalen III				2018-050
Tegningsstatus				
As built				
Tegningsnavn				
Plan 3 Etasje				
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
05.03.19	TSJ		A1	12.11.19
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:		
1:50	A-103-X	E		



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontnr.
G	10.12.19	Stk. kjøkken Leil. H0402	TSJ	
F	12.11.19	Kjøkkeninnredninger og baderomsabiner	TSJ	
E	30.09.19	Måling av innredninger	TSJ	
D	05.09.19	Kjøkkeninnredning leilighet H0402	TSJ	
C	12.06.19	Måling av innredninger	TSJ	EA
B	05.05.19	Veggleider	TSJ	EA
A	22.05.19	Avstand mellom balk/der/vindu leil 05, skyvedørgard Der 19	TSJ	
		teknisk skap		

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	A-104-X	G

CASA Consult

Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand

Oppdragsnavn:

Consto as

Prosjekt

Jensvollidalen III

Prosjektnr.:

2018-050

Tegningsstatus

Tegningsnavn

Plan 4 Etasje

Dato:

05.03.19

Tegnet av:

TSJ

Kontrollert av:

A1

Format:

A1

Rev. dato:

10.12.19

Målestokk:

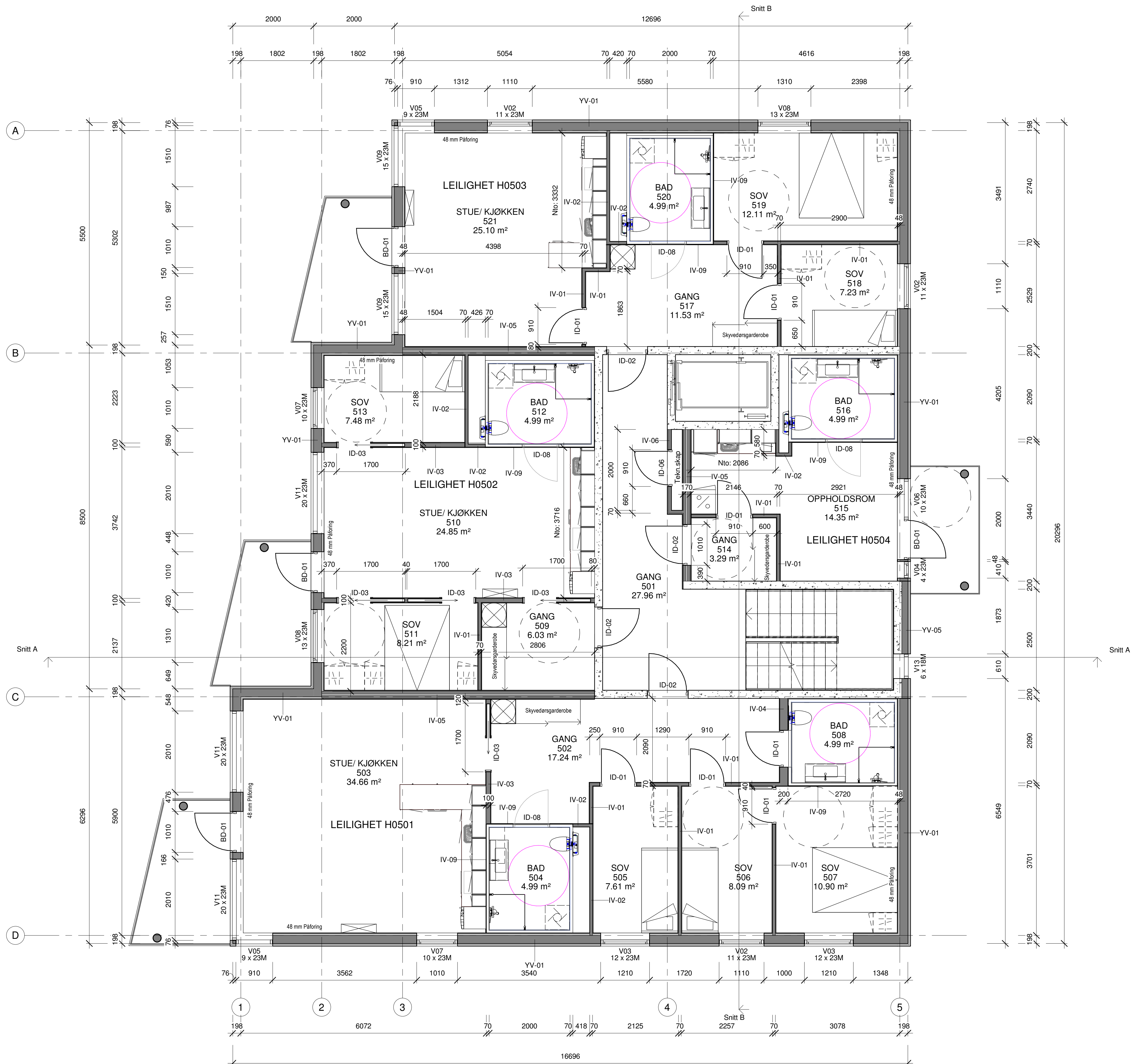
1:50

Tegningsnr.:

A-104-X

Rev.:

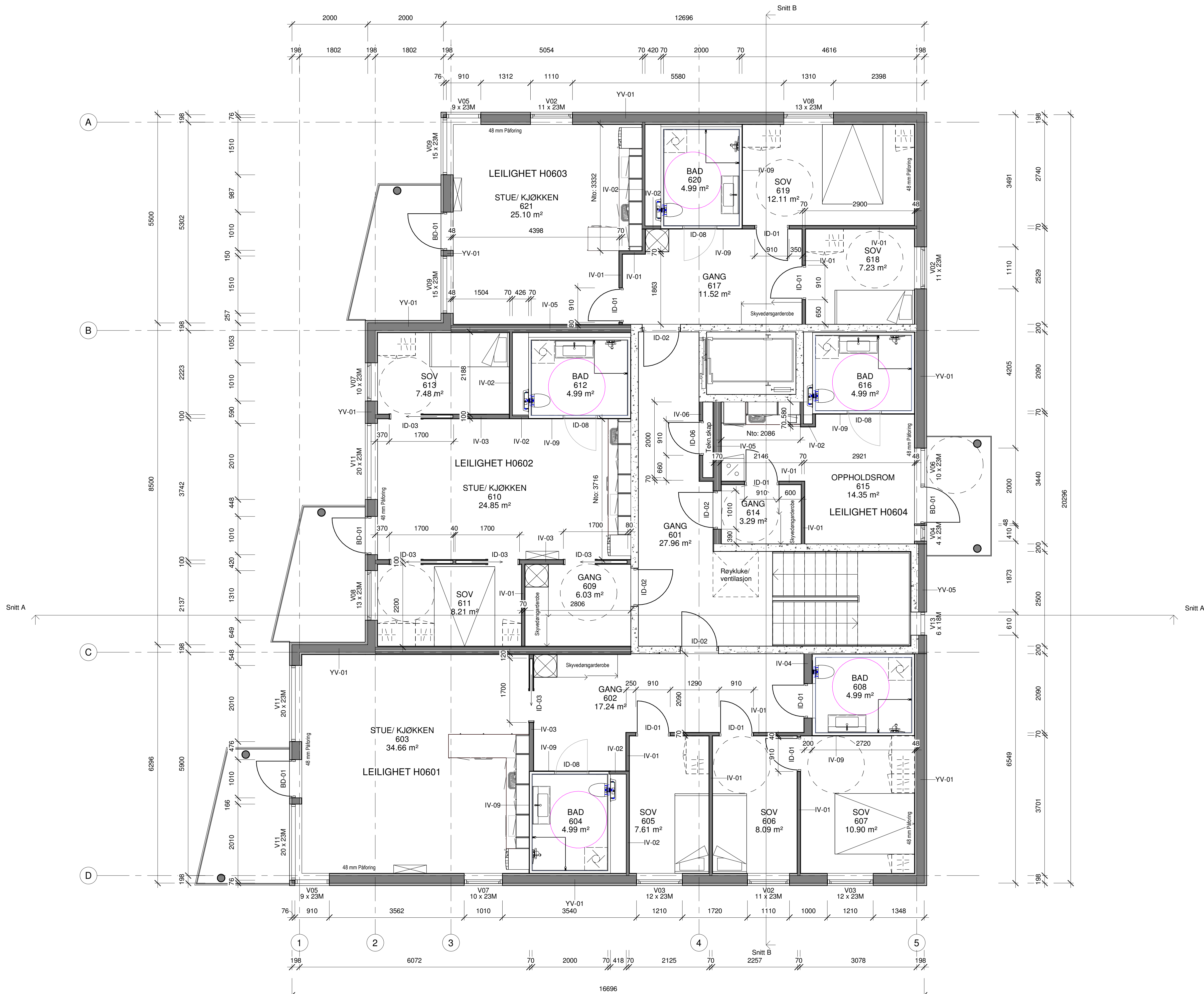
G



G	12.11.19	Kjøkkeninnredninger og badsromskabiner	TSJ		
F	30.09.19	Målesting innvegger	TSJ		
E	12.08.19	Målesting innvegger	TSJ		
D	03.07.19	Tegnet inn dør mellom gang og opphold i minste leil. ID-01	TSJ	EA	
C	05.06.19	Veggholer	TSJ	EA	
B	22.05.19	Avstand mellom balk-dør/ vindu leil 05, skyvedørgard Dør til tekn skap	TSJ	EA	
A	19.02.19	Påført areal på bad	TSJ	Kontr.	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	
Målestokk:	1:50	Tegningsnr.: A-105-X	Rev.: G		

CASA Consult
Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand				
Oppdragsnavn: Consto as				
Prosjekt Jensvoll dalen III			Prosjektnr.: 2018-050	
Tegningsstatus As built				
Tegningsnavn: Plan 5 Etasje				
Dato: 15.02.19	Tegnet av: TSJ	Kontrollert av: EA	Format: A1	Rev. dato: 12.11.19
Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: A-105-X		Rev.: G	



F	12.11.19	Kjøkkeninnredninger og baderomskabiner		TSJ	
E	30.03.19	Måling av innredninger		TSJ	
D	12.08.19	Måling av innredninger		TSJ	
C	03.07.19	Tegnet inn der mellom gang og opphold i minste leil. ID-01		TSJ	EA
B	05.08.19	Veggholder		TSJ	EA
A	22.05.19	Avstand mellom balk.dør/vindu leil 05, skyvedørgard Dør 19		TSJ	
		tekn.skap			
Rev	Dato	Tekst		Tegn	Kontr
Målestokk:	1:50	Tegningsskisse:	A-106-X	Rev.:	F

CASA Consult

Terminalveien 12, 8006 Bode.
www.casaconsult.no / post@casaconsult.no

Arkitekt: Even Aursand

Oppdragsnavn:

Consto as

Prosjekt

Jensvollidalen III

Prosjektnr.:

2018-050

Tegningsstatus

As built

Tegningsnavn

Plan 6 Etasje

Dato:

05.03.19

Tegnet av:

TSJ

Kontrollert av:

A1

Format:

A1

Rev. dato:

12.11.19

Målestokk:

1:50

Tegningsskisse:

A-106-X

Rev.:

F

CONSTO ANLEGG AS
Lill-Iren Wollvik
Industriveien 25
2020 SKEDSMOKORSET

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

Ferdigattest

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

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

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

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

Tiltaksart: Nytt bygg - boligformål -
over 70 m²

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

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

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

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

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

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

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

JENSVOLL EIENDOM AS
v/ Tord U. Kolstad

Postboks 710

8001

BODØ

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



Bodø kommune

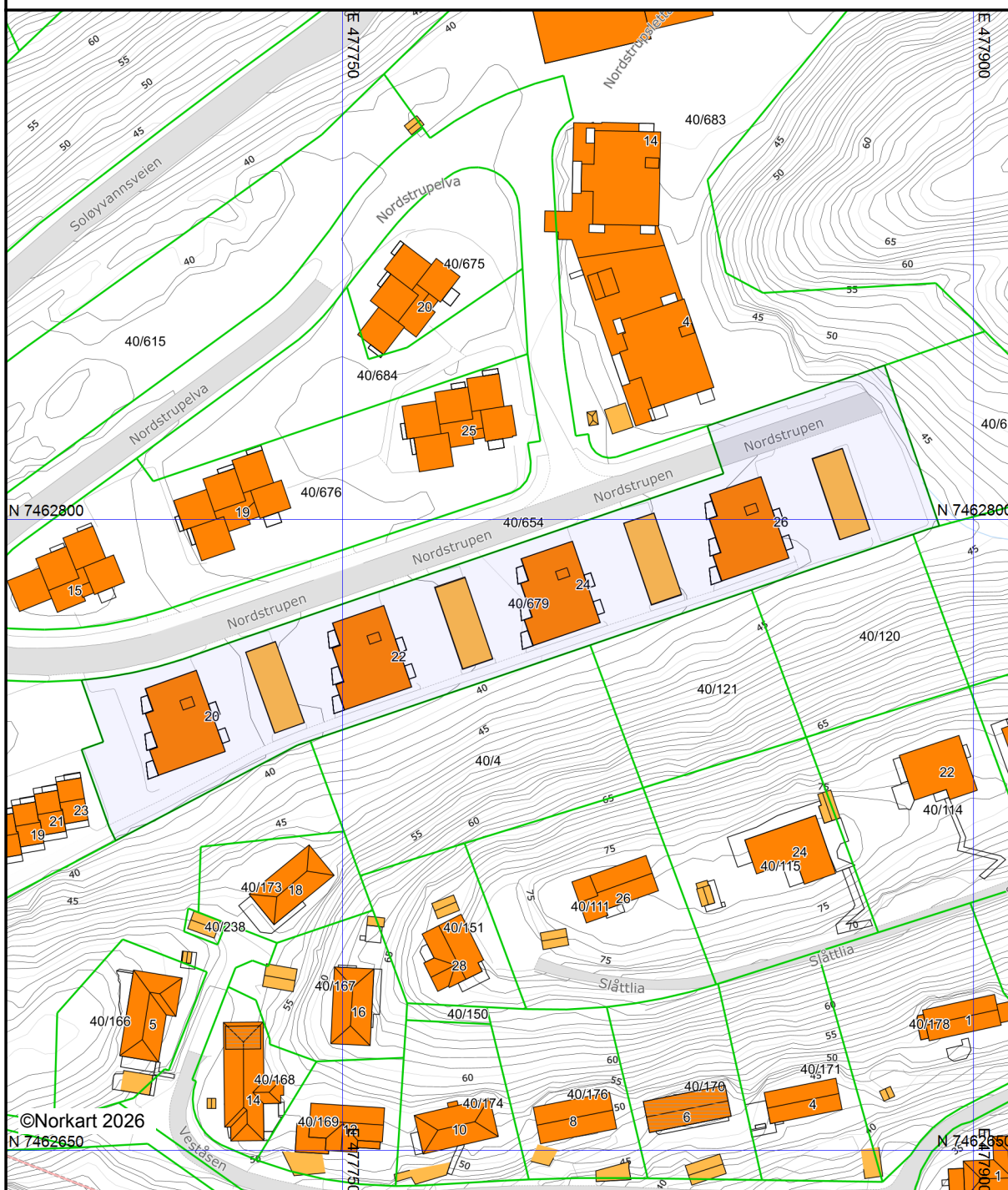
Grunnkart

Eiendom: 40/679/0/36
Adresse: Nordstrupen 22
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-33

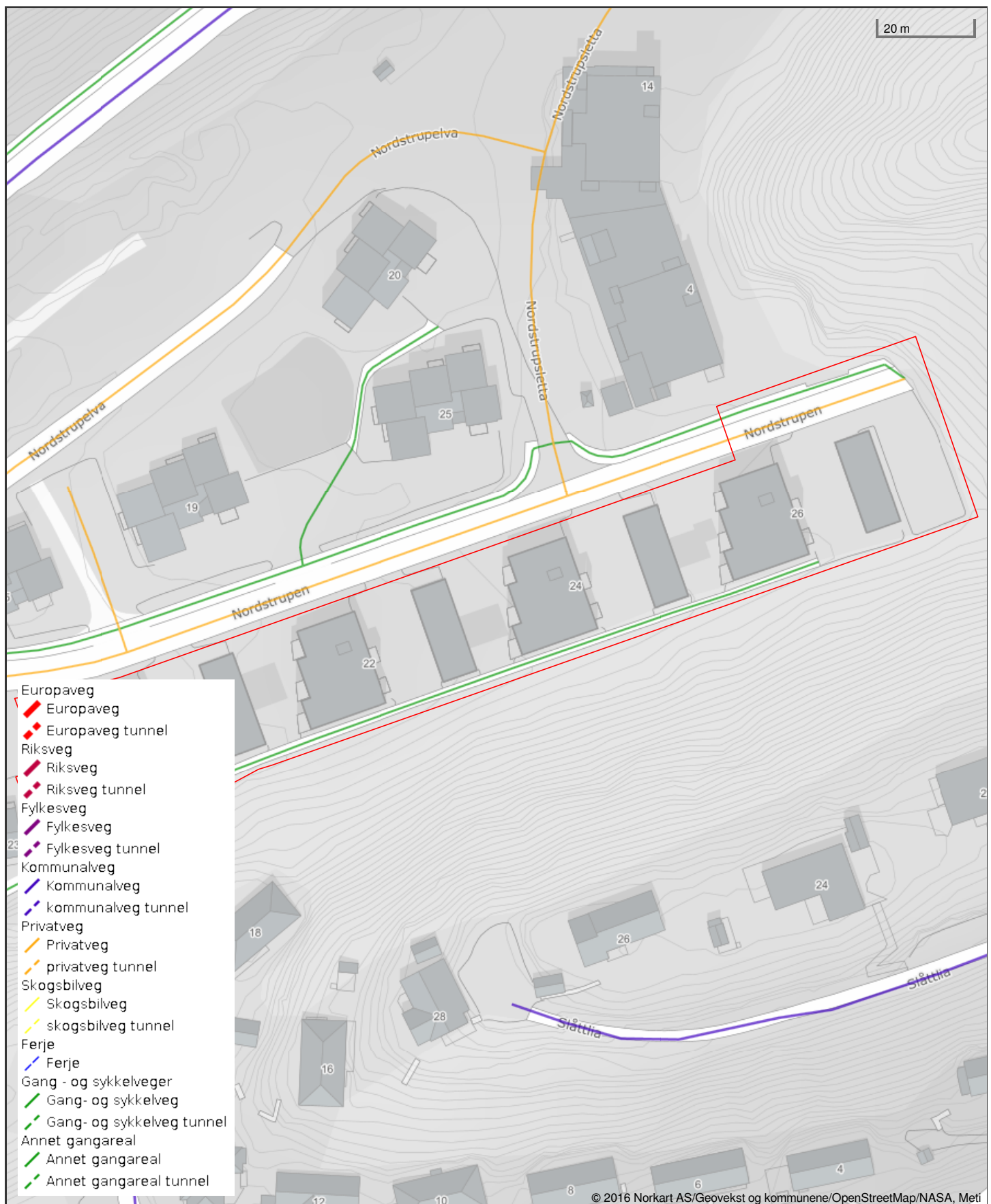
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 40/679//



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.



Adresse

Nordstrøpen 22, 8073 BODØ

Dato for energimerking

20.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322800

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

300724790

Gårdsnummer

40

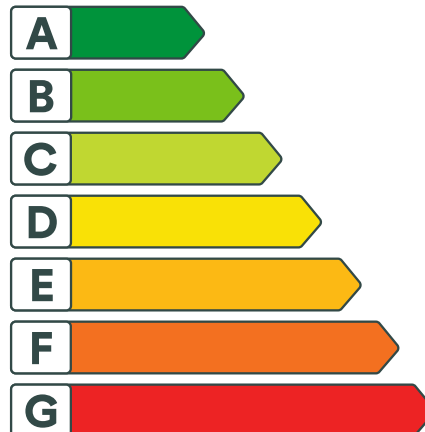
Bruksnummer

679

Seksjonsnummer

36

Bruksenhetsnummer

H0403


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

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

91,42 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

101,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 608 kWh



Nordstrupen 22, 8073 BODØ



Detaljering

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



Nordstrupen 22, 8073 BODØ



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettfærdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>