

Velkommen til

Støverveien 103, 8030 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Støverveien 103
8030 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 790 000,-
Omkostninger	kr	45 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 835 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 458,-

BRA/BRA-i	25 / 22 m²
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	1 av 5

Energimerke 

Velkommen til Støverveien 103! En arealeffektiv og moderne selveierleilighet fra 2023, perfekt for en enkel og naturnær hverdag.

Leiligheten ligger på Støver, et rolig og etablert boligområde med umiddelbar nærhet til skog og mark. Her bor du tilbaketrukket, men med alt du trenger i kort avstand. For den turglade er mulighetene mange, med Futelva elvepark, badeplass ved Manndjuphålen og lysløypa like ved. Hverdagen er enkel med gangavstand til butikk og buss. Boligen er energieffektiv med energiklasse B, og har varmekabler i alle gulv samt balansert ventilasjon for jevn komfort og et godt inneklima. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har integrerte hvitevarer og utgang til en overbygd balkong. Videre har boligen et pent, helfliset bad fra byggeår med opplegg for vaskemaskin, og en praktisk bod på 3 m² for ekstra lagring.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Støverveien 103, 8030 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 55, Bnr. 113, Snr. 31, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 790 000,-
Omkostninger	kr	45 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 835 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 847 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 44 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 45 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 629,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, varmtvann, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 458,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter dekker forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, a-konto strøm, forsikring, renovasjon, utvendig vedlikehold, vedlikehold av heis, lys i fellesområder, brøyting, fiberaksess fra Signal samt renhold av fellesområder.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 1 158,-
- A-konto strøm: kr 300,-

A-konto for strøm er en forskuddsbetaling som avregnes årlig mot faktisk forbruk.

Styret har fått fullmakt til å etablere kameraovervåkning i garasjeanlegget, noe som kan medføre fremtidige kostnader. Beløpet er foreløpig ikke spesifisert.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 11.05.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Renter og avdrag
Det er pr. 11.05.2026 ingen lån registrert på selskapet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 4 840,-

Sameiet budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 3 215,-

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

Forretningsfører
Ever, Gidsken Jakobsens vei 12, 8008 Bodø.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 22 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1,etasje: 25 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
Studioleilighet, Antall soverom 0 er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 5

Parkering
Det følger ikke med parkering til leiligheten. Sameiet har 29 utvendige gjesteparkeringer iht. opplysning fra forretningsfører datert 11.05.2026.

Sameiebrøk
11/3303

Sameiets eiendom
Gnr. 55, Bnr. 113, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 31 700 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Skrående tomt over flere nivå med adkomst, plenareal og diverse beplantninger.

Byggeår
2023 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

1. etasje
BRA-i 22 m²: Bad, stue/kjøkken, sovealkove.
BRA-e 3 m²: Utvendig bod.

Det er en overbygd balkong med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en utvendig bod.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leilighet oppført i 2023 som har en gjennomgående god og moderne standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap og benkeplate i laminat med nedfelt servant. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert stålplate under overskap. Waterguard er installert under vasken. Avtrekk er koblet til sentralt anlegg i bygget.

Bad:
Bad fra byggeåret 2023 med fliser på gulv og vegger. Gulvet har elektriske varmekabler. Innredningen består av servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Fliser på bad.
Himling: Malte plater. Systemhimling på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget har støpt plate mot grunn.

Vannledninger:
Vannrør er av plast av typen rør-i-rør. Stoppekran er plassert i himling på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Det er plastsluk på badet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Kjøkkenet har avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Varmtvannstank:
Bygget har et felles varmtvannsanlegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen. Anlegget er hovedsakelig skjult. Samsvarserklæring er tilgjengelig.

Lagring:
Leiligheten disponerer en utvendig bod.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu i stue er vanskelig å lukke ved åpning fra siden. Store vinduer vil ofte ha noe nedsig over tid.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Egenerklæringsskjema:
Pkt. 3:
Det finnes dokumentasjon for hvordan badet er bygget opp.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Konstruksjonen er et flatt tak, tekket med sarnafil eller lignende membran.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater.

Vinduer:
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Balkonger/terrasser:
Det er utgang fra stue til en overbygd balkong. Dekket består av impregnerte bord, og rekkverket er av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater og rekkverk med glass/aluminium.

Utvendig bod:
Utvendig bod på 3 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten ligger på Støver, et rolig og etablert boligområde med umiddelbar nærhet til skog og mark. Her bor du tilbaketrukket fra byens kjas og mas, men med alt du trenger i hverdagen innen kort avstand. Området er preget av en blanding av eneboliger og leilighetsbygg.

For den turglade er mulighetene mange. Futelva elvepark med sine fine turstier, badeplass ved Manndjuphålen og tilknytning til

lysløypa er lett tilgjengelig. En kort kjøretur unna ligger også Keiservarden, byens mest populære turmål med sin sherpa-trapp og enestående utsikt over Lofotveggen og byen - et perfekt sted for å oppleve både midnattssol og nordlys.

Hverdagslogistikken er enkel. Nærmeste busstopp er bare noen minutters gange unna, og har hyppige avganger mot sentrum. For dagligvarehandelen er det gangavstand til Coop Extra på Støver. Området har også flere skoler og barnehager, som Mørkvedmarka skole og Mørkvedbukta skole. For et større utvalg av butikker er Hunstadsenteret og City Nord, Nord-Norges største kjøpesenter, en kort kjøretur unna.

Med Mørkved stasjon i nærheten har du også tilgang til togforbindelser via Nordlandsbanen. Bodø sentrum, med alt sitt rike kulturliv, prisbelønte Stormen bibliotek og konserthus, og et yrende restaurantliv, er kun en kort reise unna. Bodø lufthavn nås på omtrent et kvarter med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2023.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Det kan være noe mindre gjenstående arbeider som arrondering/tilsåing av uteområder, etablering av lekeplasser, gangveier o.l før en eventuell ferdigattest utstedes.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle gulv. Boligen er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber fra Signal/Altibox. Ny eier må selv tegne ønsket abonnement.

Adgang til utleie
Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Reguleringsbestemmelser for Støver øst og Støver vest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

Det foregår/planlegges oppføring av Støver Park del 2 (Støverveien 101) som i en byggeperiode vil kunne medføre anleggstrafikk og byggestøy i området.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 620 196,- for 2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.
Kjøper må godkjennes av sameiets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Frank Bjørnar Jessen og Sigrid Synøve Jessen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 39693
Dato: 12.01.2023
SNR: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 22 / 6606

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 474620
Dato: 01.06.2015
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om høyspennings kabelanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3416133
Dato: 01.12.2020
Gjelder ikke for fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1094329
Dato: 06.09.2021
Registrert feil rettighetshaver
22.12.2022. Arkivref. 21/40102-5
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1153727
Dato: 17.09.2021
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Avtalen kan ikke endres uten samtykke fra Bodø kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1124589
Dato: 06.10.2022
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om nettstasjon
Dagboknr.: 1124383
Dato: 06.10.2022
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierseksjonssameiet Støver Park (org.nr. 930864412) er et kombinert sameie bestående av tre bygningskropper med totalt 78 boligseksjoner, i tillegg til en næringsseksjon for garasjeanlegget. Sameiet forvaltes av Ever AS og styreleder er Jøran Storteig.

Fra ordinært årsmøte 10. juni 2025:

- Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.
- Styret fikk fullmakt til å representere garasjestyret, med mål om å slå sammen styrene.
- Styrehonoraret for 2025-2026 ble vedtatt økt til kr 150 000,-.
- Styret fikk fullmakt til å innhente tilbud og etablere kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Sameiet har felles utearealer med plen. Et fremtidig boligfelt (B6) vil ha rett til å bruke lekearealene på sameiets eiendom. Beboerne har tilgang til egne boder, sykkelparkering og et sykkelverksted. Sameiet har løpende serviceavtaler for alarmer og heis.

Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene. Oppussingsarbeider er begrenset til hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-18:00. Utvendige endringer som montering av lamper på balkong, markiser og fargevalg krever styrets godkjenning.

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

Beboerne har ansvar for plenklipping og vask av trappeoppganger, kjellerrom og ganger etter oppsatte lister. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for vann- og avløpsledninger gjelder fra forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med sikringsboksen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 06-05-2026.
Arealer er målt av takstmann på stedet. Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter. Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.05.2026
Boliginformasjon, datert 11.05.2026
Vedtekter, datert 16.02.2023
Husordensregler, datert 20.03.2024
Årsregnskap år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse, datert 01.03.2026
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 26,04,2026
Grunnkart
Kommuneplan,
Reguleringsplan
Bebyggelsesplan
Eiendomsskatt
Kommunale gebyrer
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



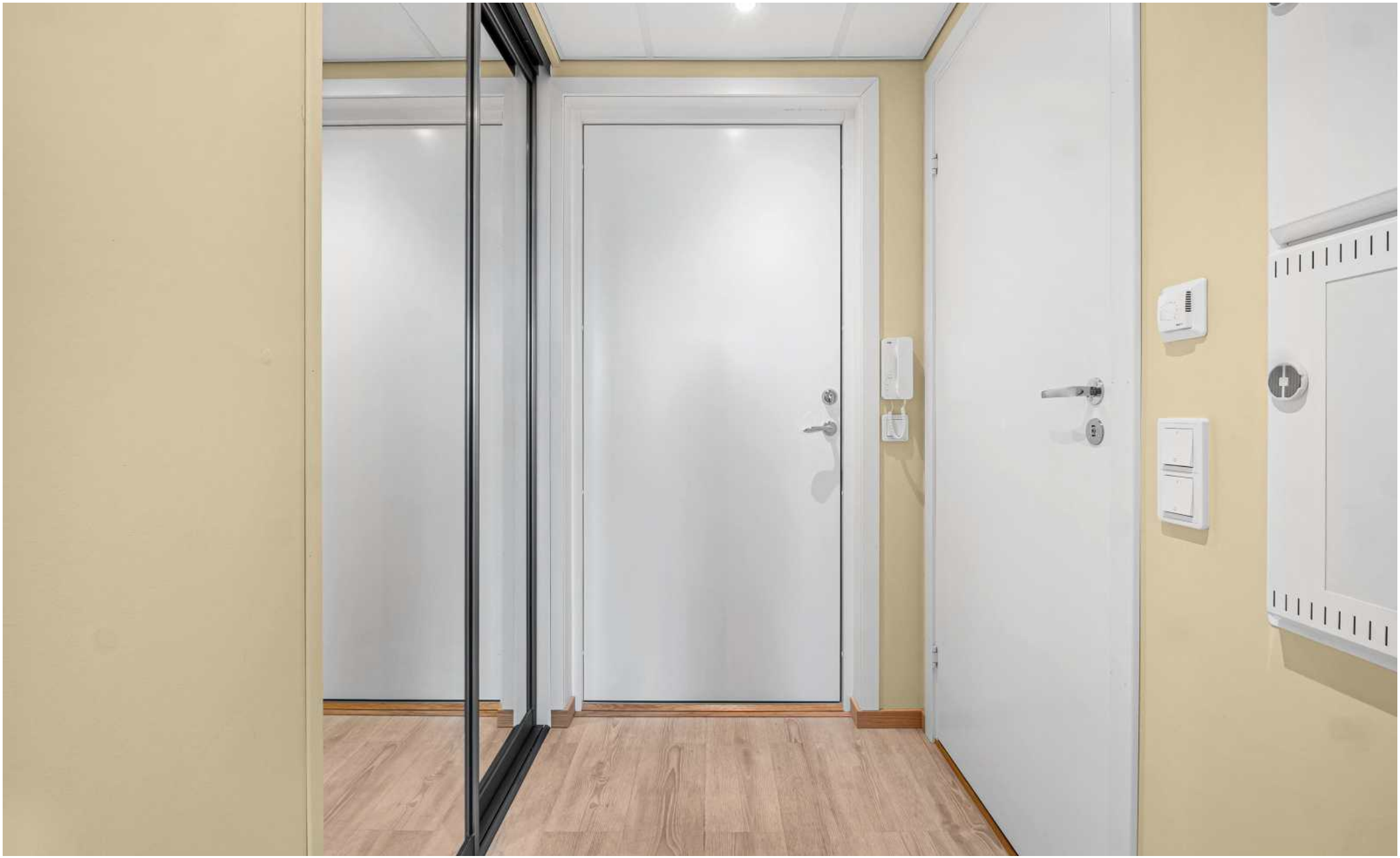
Perfekt leilighet for førstegangskjøperen!



En arealeffektiv leilighet med åpen stue- og kjøkkenløsning som utnytter plassen godt.



Leiligheten har en smart planløsning med en adskilt sovealkove som skaper en privat og tilbaketrukket sone.



Praktisk entré med skyvedørsgarderobe for effektiv oppbevaring av yttertøy.



Fra gangen er det direkte inngang til badet, og den åpne løsningen leder deg videre inn i stuen.



Stuen og kjøkkenet danner et sosialt allrom med gjennomgående laminatgulv og lyse overflater.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir direkte utgang til balkongen.



Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og stekeovn med platetopp.



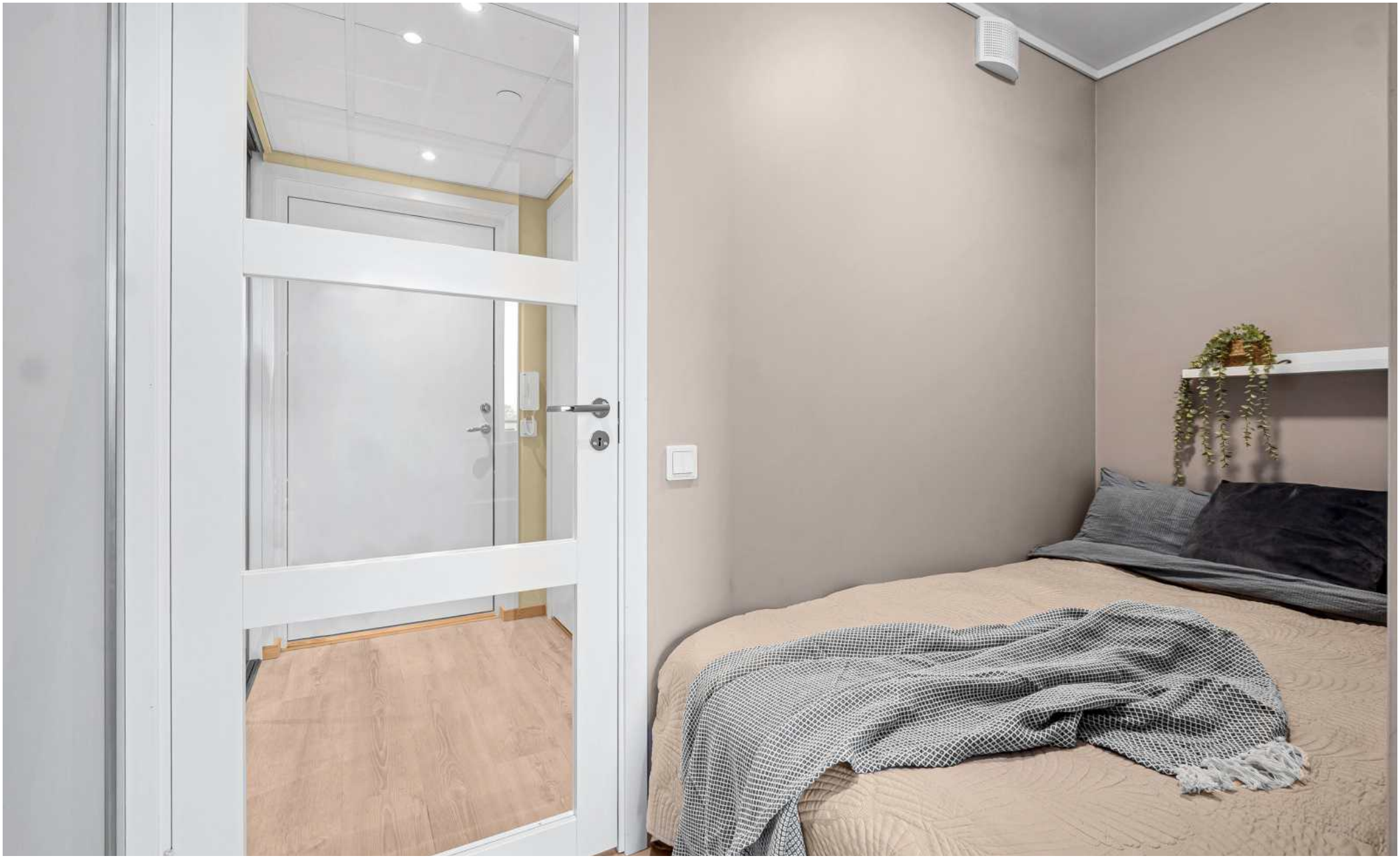
Stuen har plass til en sofagruppe, og en smart romdeler skiller sovealkoven fra oppholdsrommet.



Romdeleren bevarer en åpen romfølelse, samtidig som den definerer sonene i leiligheten.



Nøytrale fargevalg gir et godt utgangspunkt for personlig innredning.



Sovealkoven er en lun og tilbaketrukket sone med plass til seng.



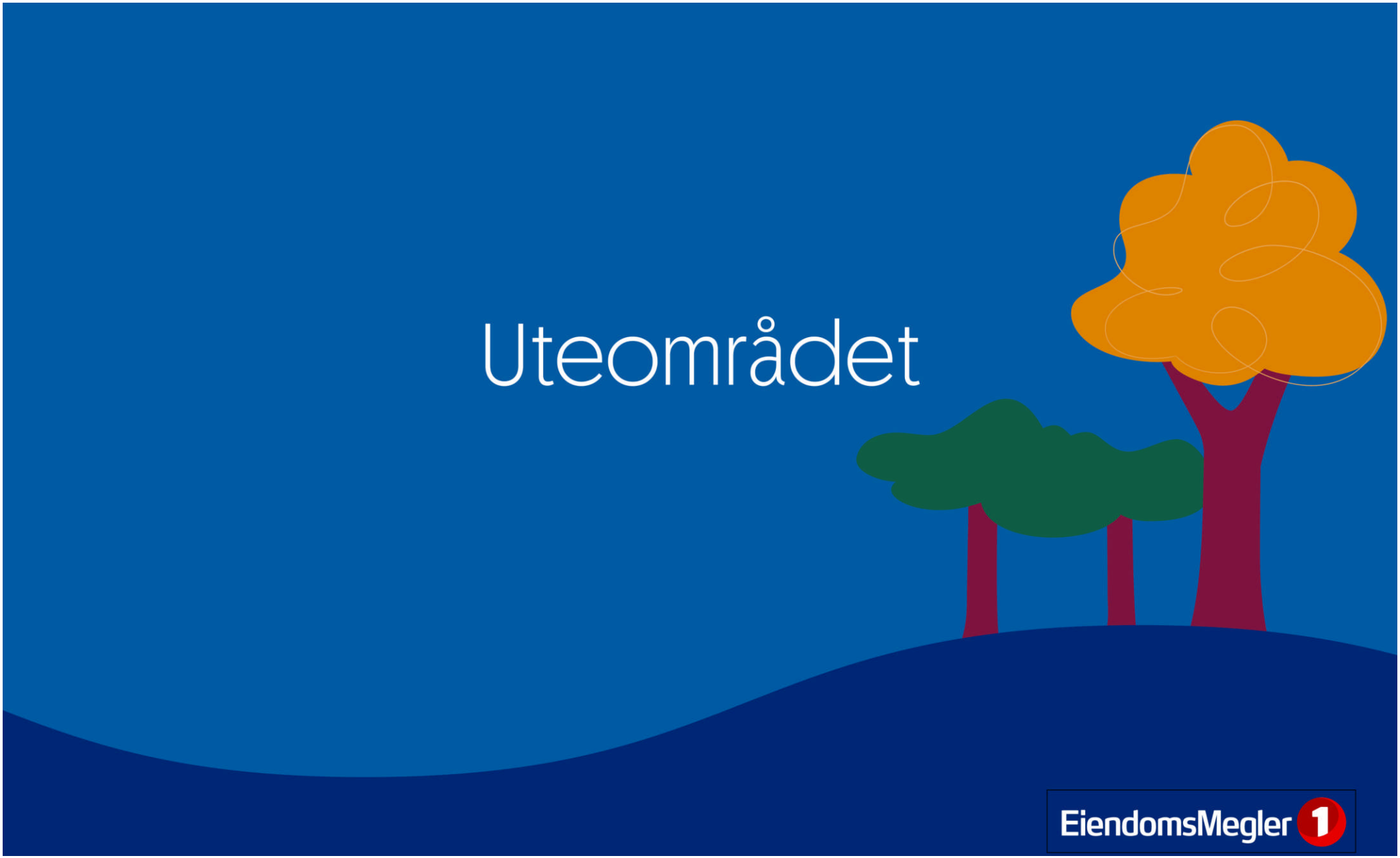
Helfliset bad med dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap for oppbevaring.



Badet er utstyrt med vegghengt toalett, som forenkler renholdet.



Uteområdet



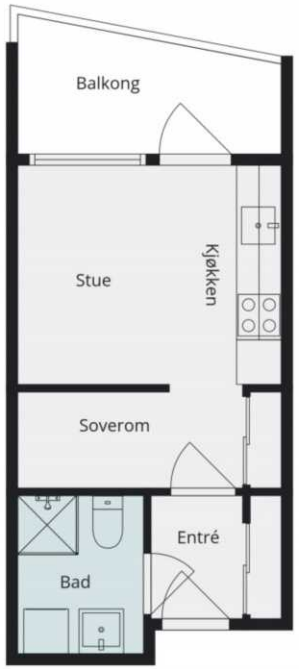
Fra balkongen er det utsikt over nærområdet. Her bor du med umiddelbar nærhet til turmuligheter i skog og mark.

Plantegning



Plantegning

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

STØVERVEIEN 103

Nabolaget Støver/Kløfta - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Støver	Linje 4, 4 N	6 min 0.5 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	5 min 2.7 km
Bodø lufthavn		16 min

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	20 min
383 elever, 33 klasser	1.7 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	6 min
213 elever, 15 klasser	3 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
342 elever, 26 klasser	3.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
299 elever, 24 klasser	5.9 km
Bodin videregående skole	8 min
965 elever	3.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	15 min

> «Rolig og fint område å bo i.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

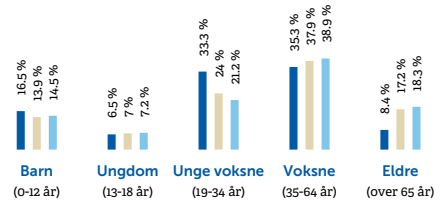
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Støver/Kløfta	1 629	831
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år)	19 min
44 barn	1.6 km
Trollmyra barnehage (1-5 år)	23 min
33 barn	2 km
Mellommyra barnehage (0-5 år)	6 min
72 barn	2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støver	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Rema 1000 Bertnes	16 min
PostNord	1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

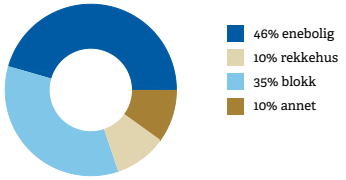
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Stadionøver skole	16 min
Aktivitetshall, fotball	1.4 km
Mørkvedmarka skole	19 min
Ballspill	1.5 km
Feel24 Mørkved	18 min
Family Sports Club Mørkved	5 min

BOLIGMASSE

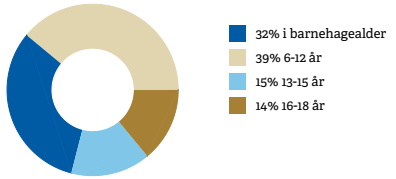


> «Flott nabolag, nært alt av fasiliteter. Perfekt for småbarnsfamilier.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

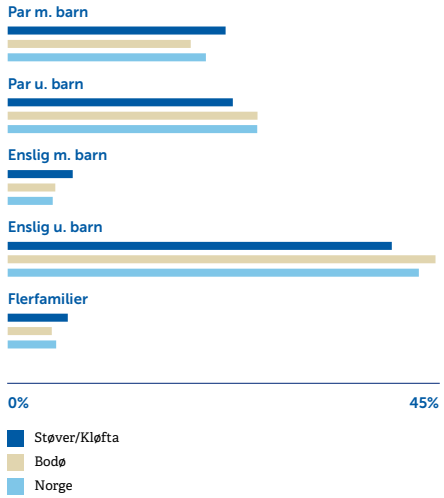
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	7 min
Apotek 1 Mørkved	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



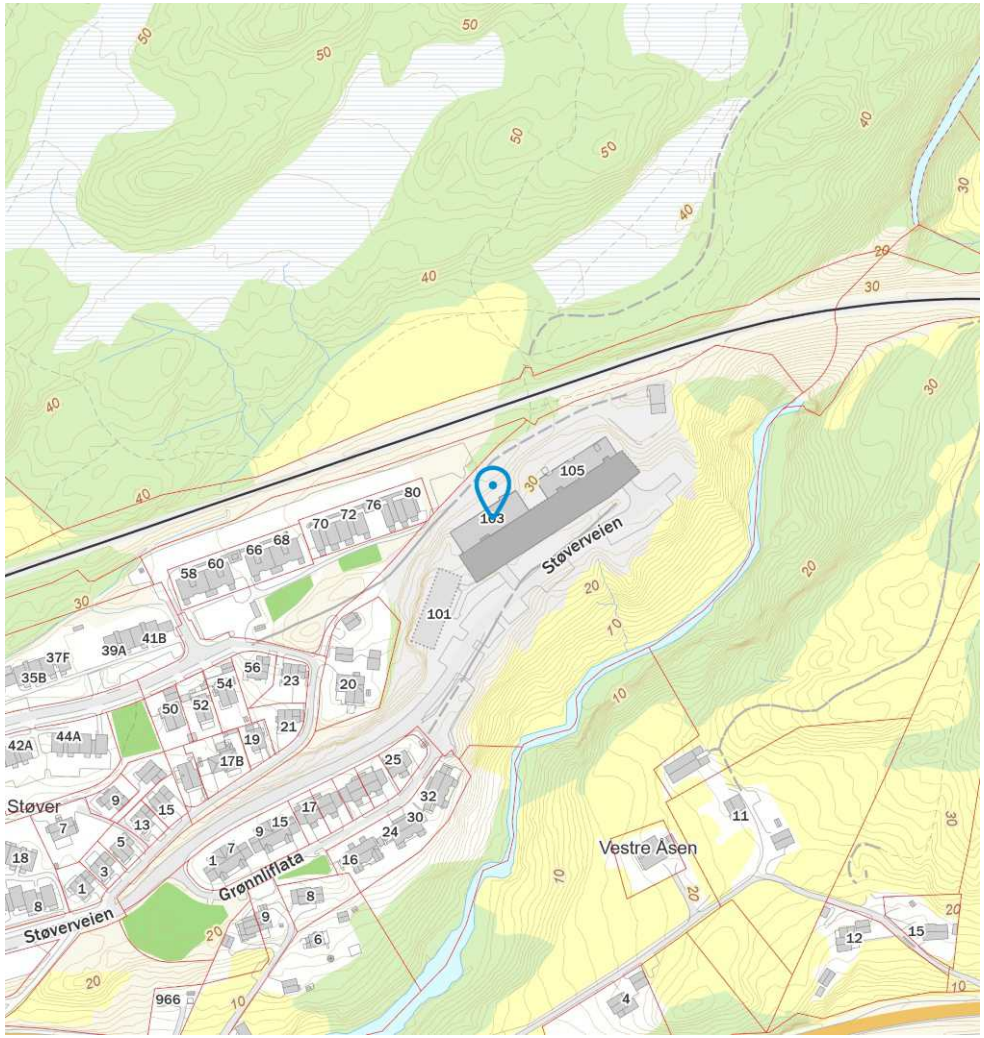
SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Støverveien 103 , 8030 BODØ
BODØ kommune
gnr. 55, bnr. 113, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21395-1341 **Eiendomsverdi ref nr:** WE1418

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

B
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

MESTER

Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

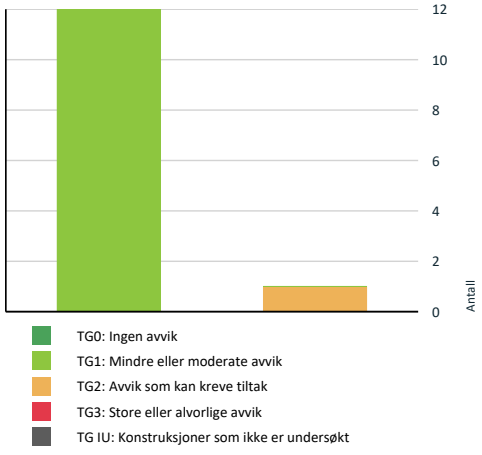
Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i stue er vanskelig å lukke ved åpning fra siden.
Store vinduer vil ofte ha noe nedsig over tid.

Boligens energimerking



Beskrivelse

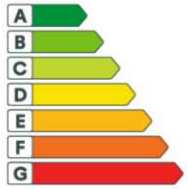
Energimerke er utført i regi at utbygger ved overlevering av boligen.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

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

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig.
Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i stue er vanskelig å lukke ved åpning fra siden. Store vinduer vil ofte ha noe nedsig over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til overbygd balkong. imp bord som dekke og rekkverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater og rekkverk med glass/alu.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har systemhimling.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år og fremdeles omfattet av nybyggaranti, det er gjort overflatesøk uten at det ble påvist forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Stålplate montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Stoppekran i himling på bad.

Vannrør av plast type rør i rør, synlig bak himling på bad.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsanlegg inngår ikke i inspeksjonen og er ikke kontrollert som del av oppdraget.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

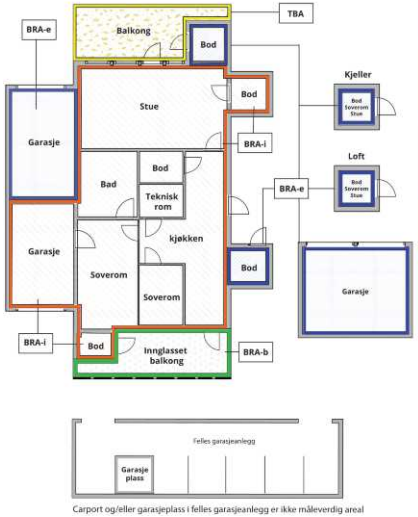
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	22	3		25	
SUM	**22**	**3**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, alkove	Utvendig bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er ny fra 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

Støverveien 103 , 8030 BODØ
Gnr 55 - Bnr 113
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.5.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1804 BODØ	55	113		31	31700 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Støverveien 103

Hjemmelshaver
Jessen Frank Bjørnar, Jessen Sigrid Synøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Støver. Området består av blandet bebyggelse - flermannsboliger, delte boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, plenområde ved adkomst til 1.etg og garasjeanlegg. Tomten er under fradeling og totalt tomteareal vil bli mindre etter dette.
Tomten er naturlig hellende, med plant opparbeidet adkomst.

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigrid Synøve Jessen

Frank Bjørnar Jessen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Støverveien 103
8030 Bodø

1804-55/113/0/31

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
v/ Thomas Sandnes Willumsen

Oppdragsnr: 23260169 Bodø, 11.05.26

Eierseksjonssameiet Støver Park, seksjon 31

Det vises til epost med anmodning om megleropplysninger for ovenfor nevnte seksjon i sameiet eid av Frank Jessen og Sigrid Jessen

Om Eierseksjonssameiet Støver Park

Org.nr.:	930 864 412
Stiftet:	26.01.2023
Gnr / Bnr:	55/113
Forsikring:	Fremtind Forsikring, avtale nr 29500341
Styreleder i sameiet:	Jøran Kilvik Storteig E-post: joran.storteig@gmail.com

Seksjon 31

Eier:	Frank Jessen og Sigrid Jessen
Adresse:	Støverveien 103, H0102, 8030 Bodø.
Felleskostnader:	Kr. 1 458 Av de 1 458 utgjør a-konto strøm kr. 300,- Strømutgiftene avregnes en gang i året. Fellesutgiftene kan økes med en måneds varsel.
Driftskostnader:	Inkluderer forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring, renovasjon, utvendig vedlikehold, vedl. heis, lys i fellesområder, brøyting, fiberaksess fra Signal samt renhold av fellesområder

Generelt

Sameiet har 29 utvendige gjesteparkeringer. leiligheten.
Betales kr 200 pr plass i felleskostnader pr måned på parkering i garasjeanlegg.
Kjøp av ledig parkeringsplass må avtales ved kjøp av leilighet, dette tas med Viru Holding AS.

Sjekk med oss som forretningsfører før evt. oppgjør vedrørende eventuelle restanser.

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

Opplysningen er kun sendt via e-post til: Thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Vedlegg:
Vedtekter
Årsregnskap 2025
Protokoll fra siste møte

Med vennlig hilsen

EVER

Kim-Andre Jensen
Statsautorisert regnskapsfører
Tlf: 457 26 696
Mail: Kim-andre.jensen@ever.as

BankID Signing
Mats-Erik Eriksen
2026-02-04

BankID Signing
Frida Vår Håkonsen
2026-02-04

BankID Signing
Øyvind Eggen
2026-02-05

BankID Signing
Jøran Storteig
2026-02-05

BankID Signing
Mathias Brekkan
2026-02-10

ÅRSREGNSKAP

2025

EIERSEKSJONSSAMEIET STØVER PARK



BankID Signing
Mats-Erik Eriksen
2026-02-04

BankID Signing
Frida Vår Håkonsen
2026-02-04

BankID Signing
Øyvind Eggen
2026-02-05

BankID Signing
Jøran Storteig
2026-02-05

BankID Signing
Mathias Brekkan
2026-02-10

Eierseksjonssameiet Støver Park

Resultatregnskap 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekter felleskostnader		1 432 186	1 429 290	1 420 128	1 430 240
Inntekter A-konto		213 043	241 921		
Garasjeanlegg		153 800	149 400		
Annen driftsrelatert inntekt		24 424	7 032		
Sum driftsinntekter		**1 823 454**	**1 827 643**	**1 420 128**	**1 430 240**
Lønn - honorar	1	161 850	80 925	161 850	107 900
Sum personalkostnad		**161 850**	**80 925**	**161 850**	**107 900**
Strøm fellesområder		213 043	241 921		
renovasjon		343 775	346 759	351 000	351 000
Strøm		60 000	49 589	60 000	50 000
Renhold		45 540	43 315	46 005	45 469
Drift/Vedlikehold bygning	2	446 379	414 087	188 000	268 000
Heis, kontoll og vedlikehold	2	32 639		74 000	74 000
Alarmer, AddSecure +Salten brann	2	38 763	37 696	38 216	38 810
Snørydding/plenklipp	2	39 604	76 810	100 000	100 000
Kabeltv/internett		80 160	83 754	83 160	90 288
Forretningsførerhonorar		134 600	155 362	118 038	118 038
Tilleggsarbeid + etablering		10 391	11 663		
Revisjon	3	30 219	19 100	15 000	21 000
Forsikring		166 644	125 083	166 644	141 727
Andre driftsutgifter	4	38 048	24 663	15 000	20 000
Sum driftskostnader		**1 679 805**	**1 629 801**	**1 255 063**	**1 318 332**
Driftsresultat		**(18 201)**	**116 917**	**3 215**	**4 008**
Renteinntekter		23 039	9 845		
Rentekostnader			336		
Sum finansposter		**23 039**	**9 509**		
Årsresultat		**4 840**	**126 426**	**3 215**	**4 008**
Overføringer annen egenkapital	5	4 840	126 426		
Sum overføringer		**4 840**	**126 426**		

BankID Signing
Mats-Erik Eriksen
2026-02-04

BankID Signing
Frida Vår Håkonsen
2026-02-04

BankID Signing
Øyvind Eggen
2026-02-05

BankID Signing
Jøran Storteig
2026-02-05

BankID Signing
Mathias Brekkan
2026-02-10

Eierseksjonssameiet Støver Park

Balanse 31.12.2025

		31.12.2025	31.12.2024
Omløpsmidler			
Kundefordringer		102 249	309 197
Andre fordringer		20 197	28 924
Bankinnskudd		1 666 825	1 064 056
Sum omløpsmidler		**1 789 271**	**1 402 177**
SUM EIENDELER		**1 789 271**	**1 402 177**
Egenkapital			
Innskudd fra beboere	5	313 114	313 114
Annen egenkapital	5	212 400	207 560
Sum egenkapital	**5**	**525 514**	**520 674**
Langsiktig gjeld			
Avsetning fremtidig vedlikehold		900 000	600 000
Sum langsiktig gjeld		**900 000**	**600 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd beboere		71 193	68 299
Leverandørgjeld		109 385	70 883
Annen kortsiktig gjeld		183 179	142 320
Sum kortsiktig gjeld		**363 757**	**281 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 789 271**	**1 402 177**

I Styret for Eierseksjonssameiet Støver Park, Bodø, den 04 /02 2026

Jøran Storteig
Styreleder

Frida Vår Håkonsen
Styremedlem

Mathias Brekkan
Styremedlem

Mats-Erik Eriksen
Styremedlem

Øyvind Eggen
Styremedlem

BankID Signing
Mats-Erik Eriksen
2026-02-04

BankID Signing
Frida Vår Håkonsen
2026-02-04

BankID Signing
Øyvind Eggen
2026-02-05

BankID Signing
Jøran Storteig
2026-02-05

BankID Signing
Mathias Brekkan
2026-02-10

NOTER 2025

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Note 1 Styrehonorar og andre honorarer	**2025**	**2024**
Påløpt Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	53 950	
Lønn	100 000	75 000
Feriepenger		
Arbeidsgiveravgift	7 900	5 925
Sum	**161 850**	**80 925**

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift er påløpt i sin helhet.

Note 2 Vedlikehold	**2025**	**2024**
Vedlikehold bygninger	479 018	345 703
Alarmer, AddSecure +Salten brann	38 763	37 696
servicekostnad		68 384
Snørydding/plenklipp	39 604	76 810
Sum	**557 385**	**528 593**

Vedlikehold bygninger er avsatt 2025

Note 3 Revisjon	**2025**	**2024**
Revisjon	30 219	19 100
Sum	**30 219**	**19 100**

Revisjon 2025 er påløpt

Note 4 Andre driftskostnader	**2025**	**2024**
Leie datasystemer	13 307	1 438
Annen kostnad	14 349	15 722
Gebyr Bank	10 392	7 503
Sum	**38 048**	**24 663**

Note 5 Egenkapital	**2025**	**2024**
Opptjent egenkapital pr 01.01	520 674	371 134
Innskudd fra beboer		23 114
Årets resultat	4 840	126 426
Egenkapital pr 31.12.	**525 514**	**520 674**

Husordensregler Sameiet Støver Park

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

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

2. Støy: Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Søppel skal ikke plasseres i fellesområder.

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET STØVER PARK

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

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Støver Park.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Bodø.

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

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

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

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

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

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

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

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

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

4 BRUKEN AV SEKSJONENE OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

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

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

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

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

5.1.2 Boligene skal dekke følgende kostnader:

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

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligene og de arealer boligene har enerett til bruk av.

c) Vedlikehold, drift og utskiftning av heis/er som bare, eller i det vesentlige, betjener boligene.

d) Håndtering av avfall for boligene.

e) Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligene.

f) Kommunale avgifter som bare gjelder boligene.

g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligene.

h) Kostnader ved etablering og drift av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjons-plattformer til bruk for boligene.

i) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligene.

j) Enhver kostnad til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av uteoppholdsarealer som boligene har enerett til bruk av. Dette omfatter alle overflater og installasjoner samt beplantning.

k) Drift og vedlikehold av sykkelparkeringsområdet med tilhørende installasjoner og utstyr, samt sykkelverkstedet.

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

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av det øvre sjikt av dekke i garasjeanlegget og adkomsten til dette samt innvendige overflatevedlikehold av vegger og tak i garasjeanlegget skal bæres av garasjeanlegget [i henhold til sameierbrøken disse imellom].

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener garasjeanlegget.

c) Snøbrøyting, strøing og vask / feiing som bare betjener garasjeanlegget.

d) Kommunale avgifter som bare gjelder garasjeanlegget.

e) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til port, låser, og portsystem som gjelder garasjeanlegget.

f) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder garasjeanlegget.

5.1.4 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

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

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

a) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt ovenfor, herunder yttertaket og utbedringskostnader som følge av svikt i byggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt mangelfull drenering og vanntetting med videre.

b) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt 5.1 ovenfor.

c) Kostnader til bygningsforsikring.

d) Styrehonorar.

e) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

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

6 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6.2 Heftelsesform

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

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

8 EIERSKIFTE

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

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

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

9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

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

Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

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

11.2 Innkalling

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

11.3 Ekstraordinært årsmøte

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

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

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

11.5 Møteledelse og avstemming

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

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

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

11.6 Om årsmøtet

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

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

11.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

12 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

14 FORSIKRING

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

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

15 SKADE

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

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

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

17 REGISTRERING OG RETTSVERN

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

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

.....

1. KONSTITUERING

Møte ble åpnet av styreleder Leif Hansen

Valg av møteleder:
Forslag: Synnøve B Morgan
Valgt: Synnøve B Morgan

Valg av referent:
Forslag: Synnøve B Morgan
Valgt: Synnøve B Morgan

Valg av to personer til å underskrive protokollen:
Forslag: Leif Hansen og Bård Brekkan
Valgt: Leif Hansen og Bård Brekkan

Godkjenning av innkalling:
Innkallingen ble sendt ut 02.06.2025
Innkallingen ble: Enstemmig godkjent
Sakslisten ble: Enstemmig godkjent

Opptak av møtende:
Seksjonseiere til stedet: 9
Fullmakter 1
Totalt antall stemmeberettigede: 10

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap.
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. AVVIKLING AV GARASJESTYRE

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

Forslag 1: Avvikle garasjestyret og la styret i Eierseksjonssameiet ta over
Forslag 2: Styret i Eierseksjonssameiet har fullmakt til å representere garasjestyret
Forslag 3: Velge samme personer inn i begge styrene

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

4. FASTSETTING AV STYREHONORAR

Vedtas for regnskapsår 2025-2026.
Forslag: øke til kr.150.000,-

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. VALG AV STYREMEDLEM

Hele styret utenom styreleder er på valg.

Styremedlem, valg: 2 år.
Forslag Frida Vår Håkonsen
Vedtak: Frida Vår Håkonsen

Styremedlem, valg: 2 år
Forslag Mathias Brekkan
Vedtak: Mathias Brekkan

Styremedlem, valg: 1 år
Forslag Mats Erik Eriksen
Vedtak: Mats Erik Eriksen

Styremedlem, valg: 1 år
Forslag Øyvind Eggen
Vedtak: Øyvind Eggen

Varamedlem: valg: 1 år
Forslag Frank Terje Olsen
Vedtak:Frank Terje Olsen

Varamedlem, valg: 1 år
Forslag Leif Hansen
Vedtak: Leif Hansen

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

5. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

6. EVENTUELT

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

Det var ingen flere saker til behandling.

Møtet er hevet ca. kl. 19:10

Protokollunderskriver	Møteleder	Protokollunderskriver
Bård Brekkan	Synnøve Morgan	Leif Hansen

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-55/113/0/31

Norkart
Utskriftsdato: 26.04.2026 20:33

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	22/6606	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	15.12.2022 03.01.2023	2022/7817	Tinglyst 14.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JESSEN SIGRID SYNØVE	Hjemmelshaver (H) 1/2	HELLANDSVEIEN 87 8270 DRAG	Bosatt (B)
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	HELLANDSVEIEN 87 8270 DRAG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støverveien 103	H0102	55/113/0/31	25	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Støverveien 103 **Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.11.2020	02.12.2020	
Igangsettingstillatelse	13.08.2021	03.09.2021	2020/5514-17
Midlertidig brukstillatelse	01.03.2023	03.04.2023	2020/5514

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støverveien 103	H0102	55/113/0/31	25	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

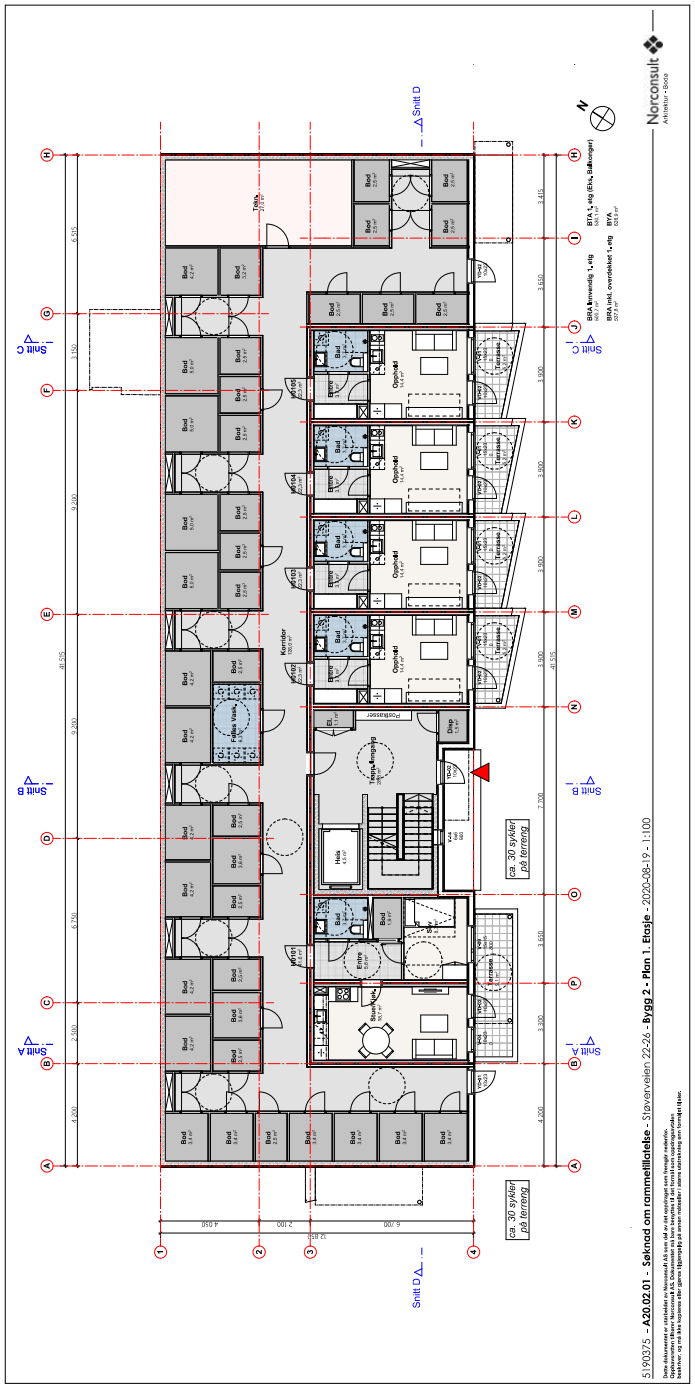
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 55/113

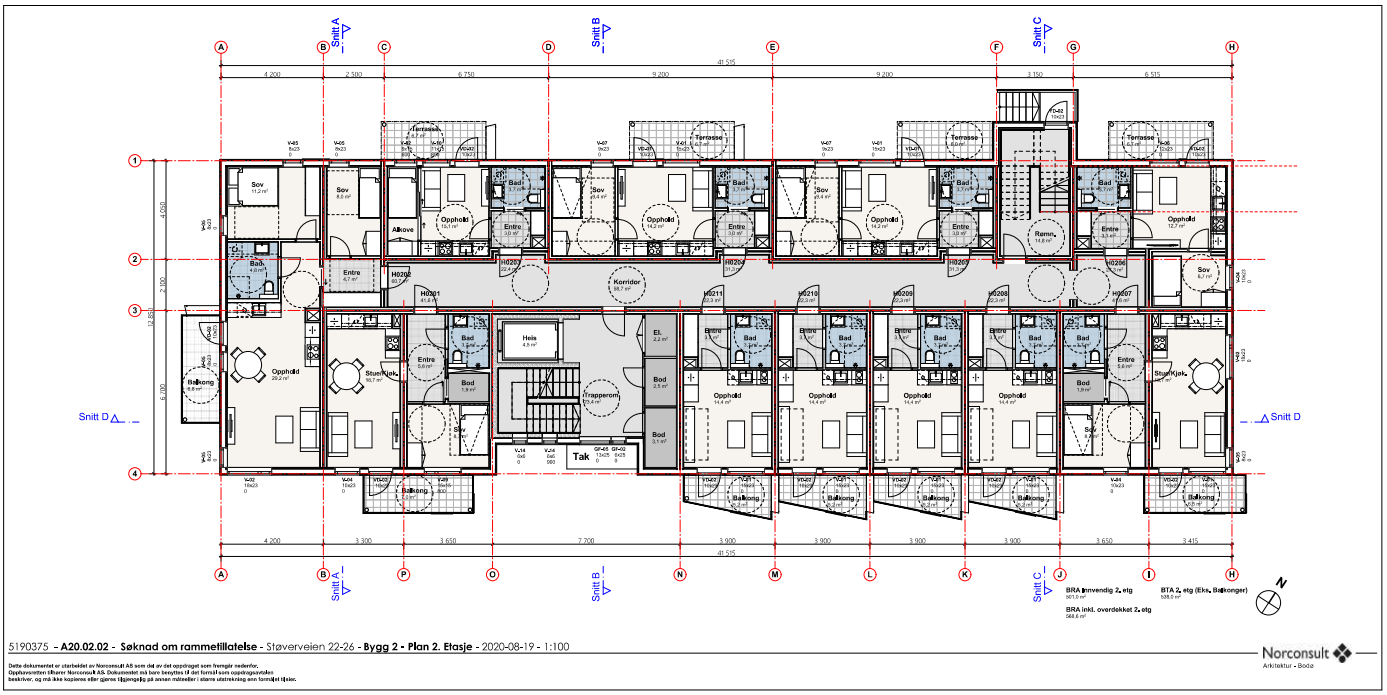
Bruksnavn		Beregnet areal	31699.7
Etablert dato	01.12.2006	Historisk oppgitt areal	51787,5
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

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

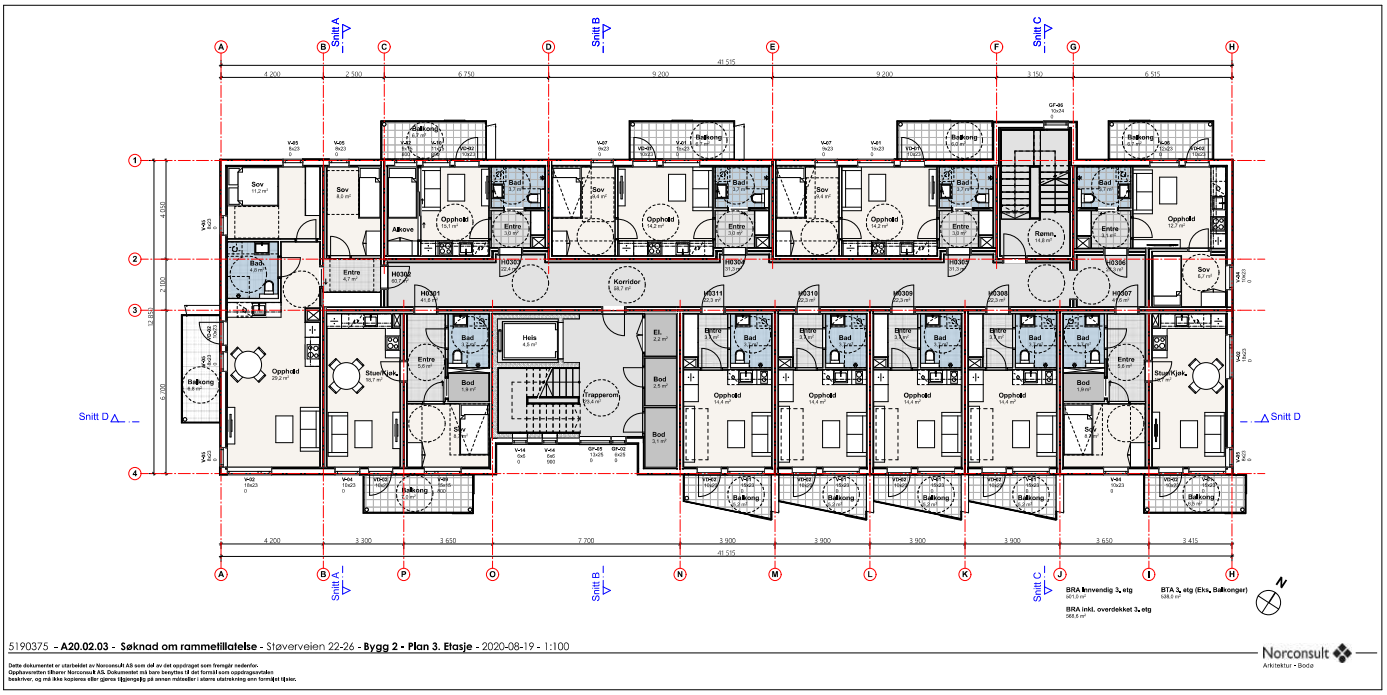




5190375 - **A20.02.02 - Søknad om rammetillatelse** - Støverveien 22-26 - **Bygg 2 - Plan 2. Etasje** - 2020-08-19 - 1:100

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

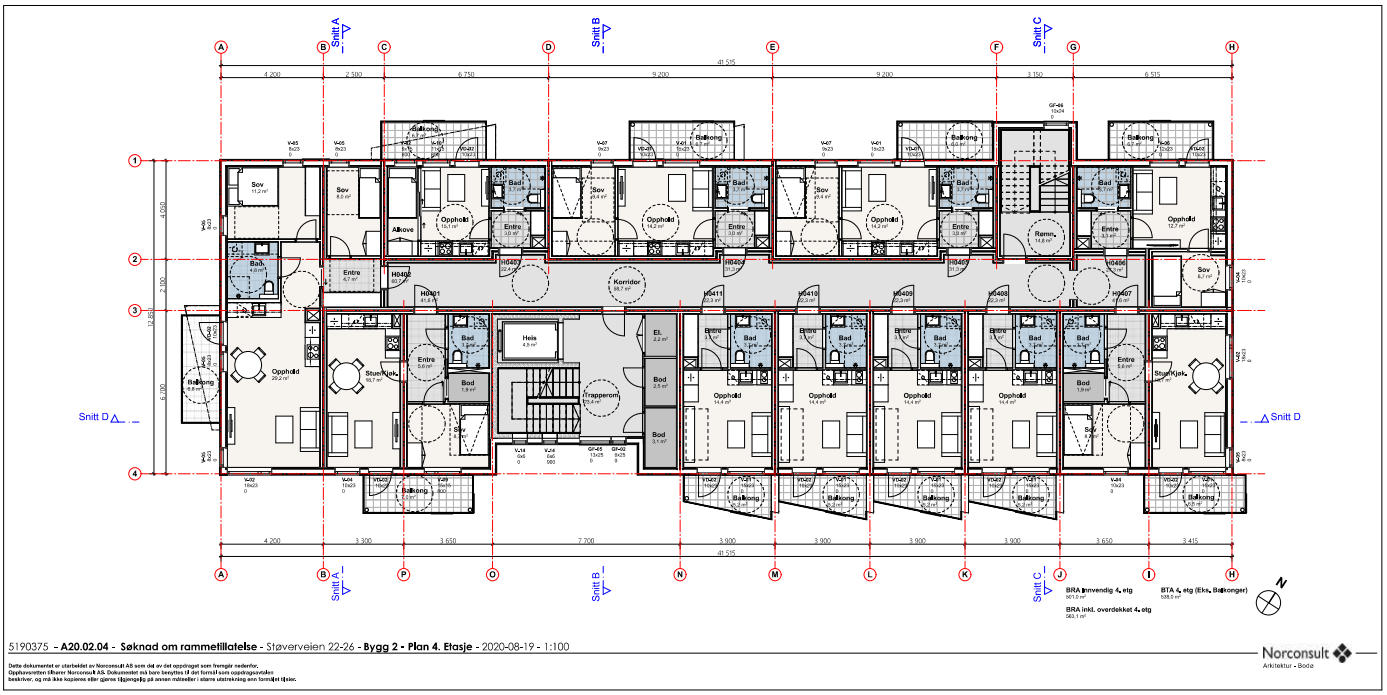
Norconsult
Arkitektur - Bodø



5190375 - **A20.02.03 - Søknad om rammetillatelse** - Støverveien 22-26 - **Bygg 2 - Plan 3. Etasje** - 2020-08-19 - 1:100

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

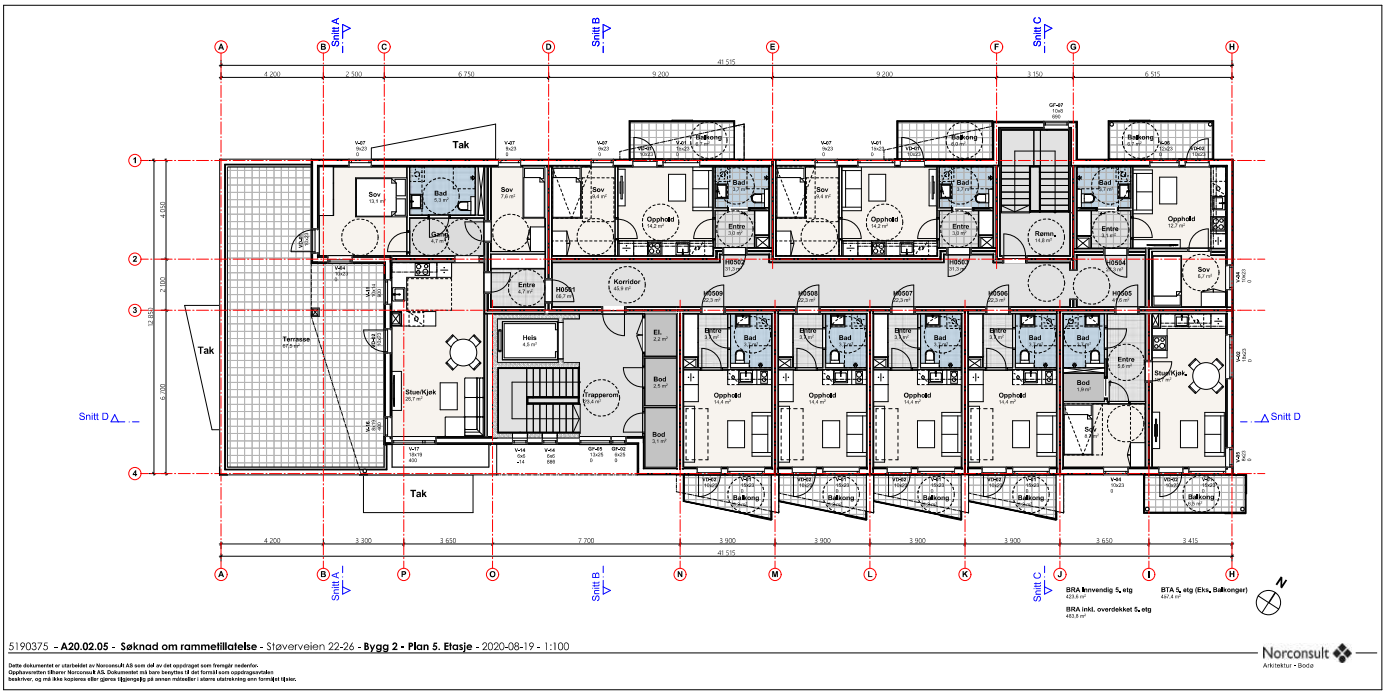
Norconsult
Arkitektur - Bodø



5190375 - **A20.02.04 - Søknad om rammetillatelse** - Støverveien 22-26 - **Bygg 2 - Plan 4. Etasje** - 2020-08-19 - 1:100

Norconsult
Arkitektur - Bodø

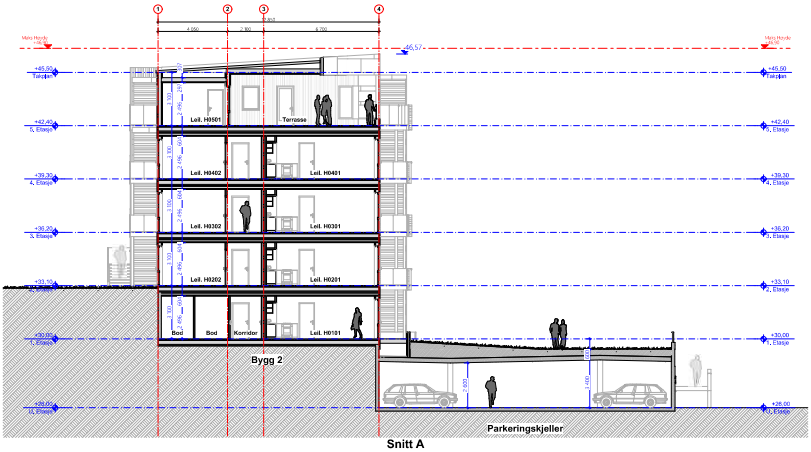
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet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



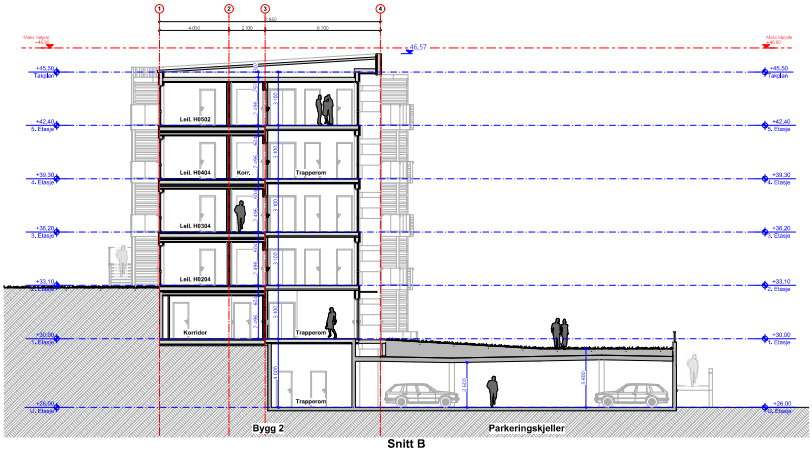
5190375 - **A20.02.05 - Søknad om rammetillatelse** - Støverveien 22-26 - **Bygg 2 - Plan 5. Etasje** - 2020-08-19 - 1:100

Norconsult
Arkitektur - Bodø

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



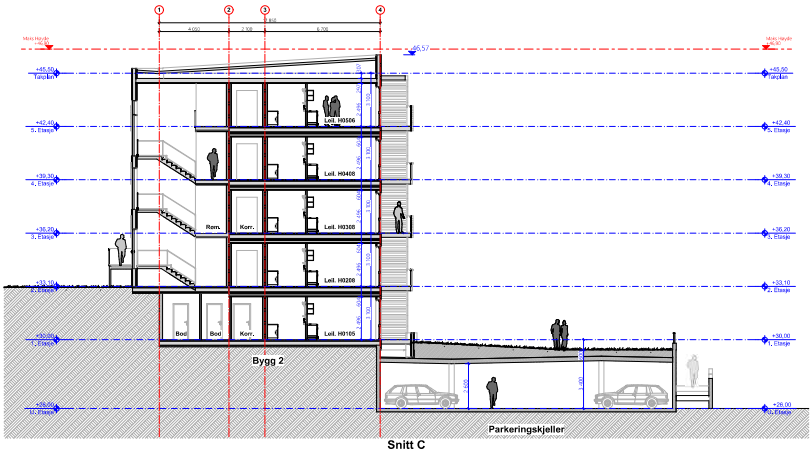
Snitt A



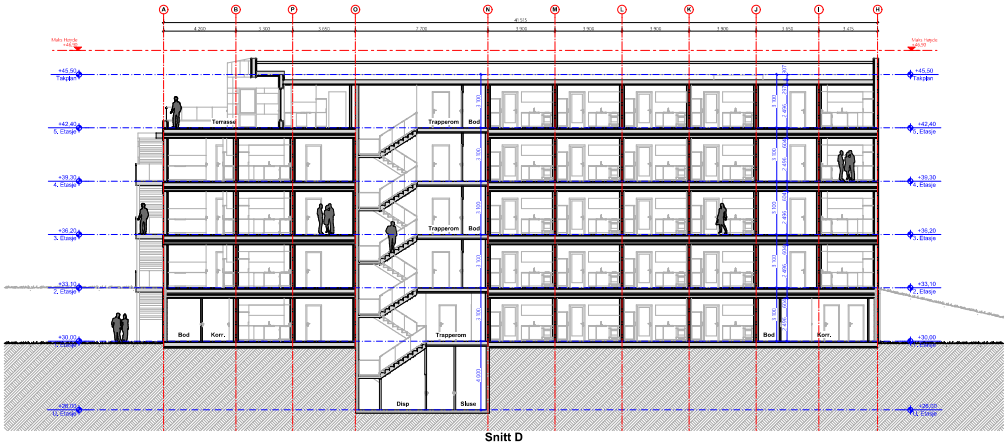
Snitt B

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

Norconsult
Arkitektur - Bodø



Snitt C



Snitt D

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

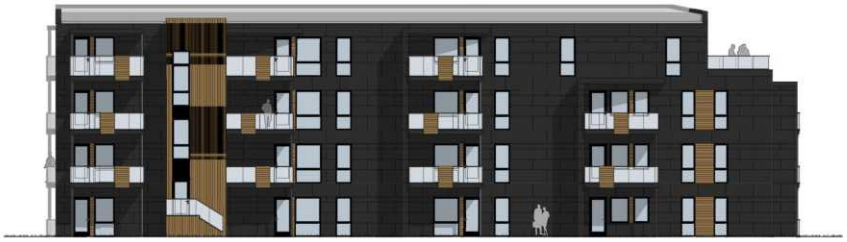
Norconsult
Arkitektur - Bodø



Fasade Sør



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Øst

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

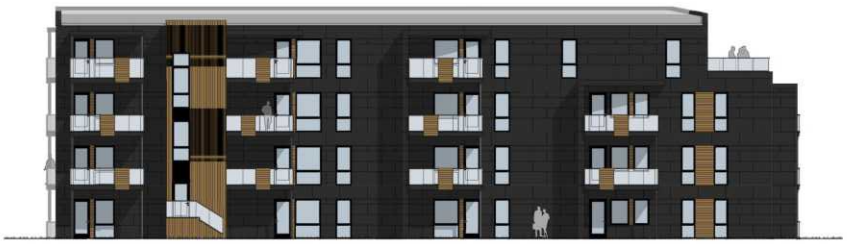
Norconsult
Arkitektur - Bodø



Fasade Sør



Fasade Vest



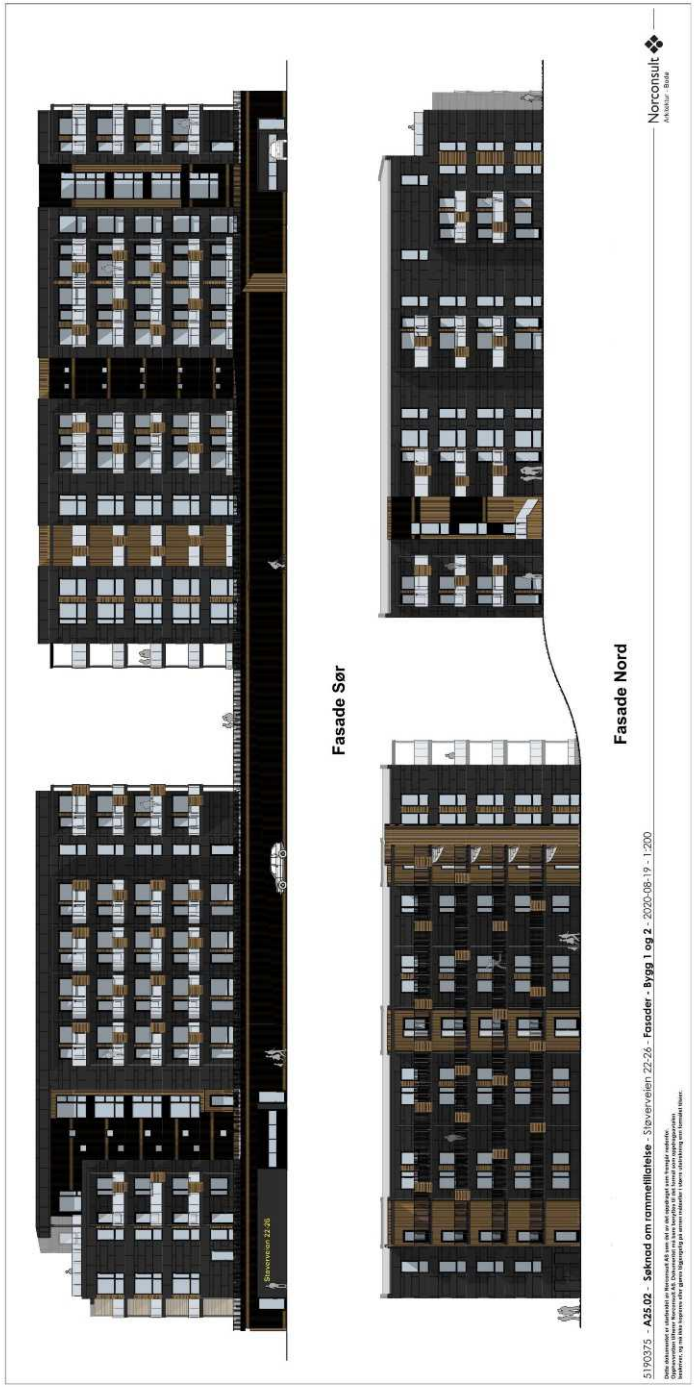
Fasade Nord



Fasade Øst

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

Norconsult
Arkitektur - Bodø



bodø KOMMUNE

Byggesak

SIV.ING Svein Kildemo

Høgliskrenten 3
8027 BODØ

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

Midlertidig brukstillatelse

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

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

Brukstillatelsen gjelder

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

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

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

Ansvarlig søker har bekreftet at byggeprosjektet har tilstrekkelig sikkerhetsnivå.
Dato for søknad om ferdigattest er oppgitt til 30.09.2024.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til: VIRU HOLDING AS STØVERVEIEN 67 E 8006 BODØ

Byggesak
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler
postmottak@bodo.kommune.no
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013

SAKSBEHANDLING
Generell informasjon
Brukstillatelse gis etter søknad datert 01.02.2023, referat fra befaring 24.02.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 26.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Støverveien 103, 8030 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	3 082,66 kr
Eiendomsskatt	897,00 kr
Vann	2 536,08 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 26.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Støverveien 103, 8030 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	2 075 000,00 kr
Skatt	3 010,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Iris Kundesenter

Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 27.04.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.55.113.0.31
Adresse: Støverveien 103
Eierkontakt: Eierseksjonssameiet Støver Park

Vi fakturerer Eierseksjonssameiet Støver Park. Kontakt sameiet for renovasjon.

Restansen utgjør kr 0,00 pr 27.04.26 for sameiet.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg)

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.

Utskriftsdato: 26.04.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 26.04.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Støverveien 103, 8030 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 26.04.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Støverveien 103, 8030 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 856 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Framtidig **Områdenavn** LNFR
	Delareal 1 556 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

	Delareal 3 396 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende **Områdenavn** UTE
	Delareal 4 120 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 41 200 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 270 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2525 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2525)
Navn	Støver Øst. B5 og B6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7247/2525_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** f_Traffo
	Delareal 286 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_P1
	Delareal 708 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_Lekeplass P2
	Delareal 547 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** FO 3-friområde
	Delareal 124 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_Fortau

Delareal 305 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_Annen veggrunn - g

Delareal 32 m^2
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_Renovasjonsanlegg

Delareal 454 m^2
RPHensynsonenavn H140_1
RPSikring Frisikt

Delareal 1 188 m^2
Formål Friområde
Feltnavn FO 2-friområde

Delareal 126 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn Annen veggrunn

Delareal 202 m^2
RPHensynsonenavn H140_
RPSikring Frisikt

Delareal 1 001 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_Annen veggrunn

Delareal 604 m^2
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn o_Gang/sykkelveg

Delareal 592 m^2
Formål Fortau
Feltnavn o_Fortau

Delareal 252 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V2

Delareal 6 549 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B5

Delareal 35 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_FA 2

Delareal 6 706 m^2
Formål Friluftsformål
Feltnavn F 1-friluftsformål

Delareal 6 300 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn f_B6.1

Delareal 142 m^2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_Gangveg

Delareal 39 m^2
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_FA 3

Delareal 219 m^2
Formål Friområde
Feltnavn FO 1-friområde

Delareal 133 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P2

Delareal 2 056 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_V1

Delareal 257 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P3

Delareal 1 623 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn o_Lekeplass P1

Delareal 32 m^2
Formål Energianlegg
Feltnavn Varmesentral

Delareal 248 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_Lekeplass P3

Id	2512 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2512)
Navn	Støver øst og vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2833/2512_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 5
	Delareal 89 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 4
	Delareal 1 481 m^2 **Formål** Gate m/fortau

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2512_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2512_102)
Navn	Støver Øst. Fase 1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2003

Bestemmelser
- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2814/2512_102_best.pdf
- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/4363/2512_102_best2.pdf

Delarealer

Delareal 1 m²
Formål Gang-/sykkelvei

2512 - BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR STØVER ØST OG STØVER VEST

Dato for siste behandling i planutvalget: 14.12.1999

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

Torveig Sandbakk
formannskapssekretær

§ 1 Generelt

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

Byggeområder:

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

Friområder:

Park/lek/sport (F1-F3)

Naturområder:

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

Trafikkområder:

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

Fellesområder:

1. Felles avkjørsel
2. Garasjeanlegg

§ 2 Felles bestemmelser

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

§ 3 Byggeområder

For ivareta områdets naturlige potensiale som parkanlegg, fastlegges det i reguleringsplanen rammer for hovedtyper av boliger. Det planlegges områder med frittliggende småhus og terraserede boliger i randområdene. Sentralt i planen legges gruppebebyggelser omkranset av parkanlegg som flankeres av eneboliger i kjede. Felles garasje og parkeringsområde er plassert nær Rv 80 for å oppnå godkjent støyskjermende effekt . Fortetting i boligfeltets midtre del, i form av konsentrert gruppebebyggelse, åpner for et bomiljø omkranset av opparbeidet og jomfruelig grøntanlegg.
Boligparkens arkitektoniske tema, skal gjenspeiles i alle husenes formspråk. For å oppnå optimale bomiljøer legges der stor vekt på formgivingen og de enkelte boligtypers funksjon
Innenfor byggefeltene kan ingen tomter fradeles eller områder bebygges før godkjent bebyggelsesplan for etappen foreligger.

Krav til fremtidig Bebyggelsesplan
Bebyggelsesplan skal være i målestokk 1:500. Den vil avgrenses i to deler for behandling.
Del A -Inneholdene områder : B1-B2-B3.1-M1 FA1
Del B -Inneholdene områder : B3.2 B4-B5-B6-FA2
Fri-, Natur-, Trafikk- og Fellesområder som naturlig hører til inkluderes.

DESIGNCOMPAGNIET
SPESIALISTER INNEN ENGINEERING DESIGN OG ARKITEKTUR

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

Område FA1-FA2

Det fremmes bebyggelsesplan i områdene innen det oppføres garasjeanlegg med tilhørende felles anlegg .
Mønehøyde får ikke overstige 5 m.
BYA får ikke overstige 40%

Område P1, P2, P3 og P4.

Friområdene planlegges med tilrettelegging for naturnær rekreasjon.
Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning .
I friluftsområdene langs elva tillates oppført mindre bygninger som har direkte tilknytning til bruken av områdene som rekreasjonsområder.
I område P1 restaureres demning for anvendelse til gang- og sykkeltrafikk.
Badeplass tilrettelegges.
Sammenhengende stisystem i hele planområdet åpner for gode mosjonsmuligheter.

§ 4 Landskap og vegetasjon

Byggeområdene :

I byggesøknader innenfor områdene i reguleringsplanen skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet
Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes samt planlagt ny vegetasjon.
Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

§ 5 Trafikkanlegg

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

§ 6 Gatemøbler etc.

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

§ 7 Hager og grøntarealer

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

Bebyggelsesplanen skal beskrive

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

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

UTBYGGINGENS REKKEFØLGE:

I første etappe etableres trafikkanslutningen mot riksvei 80. Gang og sykkelvei over Futelva, Planskilt overgang over RV80 samt planskilt overgang over jernbanen i Støver øst, må anlegges før Støver vest kan utbygges etter godkjent bebyggelsesplan.
I neste etappe anlegges planskilt undergang i form av kulvert under RV80 med tilslutning til Gammelveien, innen det gis byggetillatelse i den østre enden av feltet (B3.2, B4, og B6).

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

Område B1 .

I området B1 tillates småhusbebyggelse med max 3 etg.
Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.
Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.
BYA får ikke overstige 20%.

Område B2

I området oppføres eneboliger og rekkehus tilsvarende bebyggelsesplan i inntil 2 etasjer med evt. garasje i del av grunnplan. Området inneholder friområde og er tilknyttet et velutviklet gang/sykkelvei system
Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.
BYA får ikke overstige 25%

DESIGNCOMPAGNIET
SPESIALISTER INNEN ENGINEERING DESIGN OG ARKITEKTUR

Område B3.1-B3.2

Innenfor disse høyt beliggende områdene oppføres konsentrerte gruppebebyggelser i inntil 3 etasjer, dette for å frigjøre så mye mark som mulig til etablering av "parkanlegg". Området inneholder friområde og er midtpunkt i gang/sykkelvei systemet.
Parkering anordnes fortrinnsvis i felles garasjeanleggene FA1-FA2, utformet som støyskjerm mot riksvei 80. Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.
BYA får ikke overstige 25%

Område B4

I området oppføres terrasseboliger i kjede med inntil 2 etasjer.
Den mindre bekken skal inngå som del av miljøet og får bare legges i rør gjennom de kryssende veiene. Området inneholder friområde og er tilknyttet et velutviklet gang/sykkelvei system.
Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.
BYA får ikke overstige 25%

Område B5

I området B5 tillates småhusbebyggelse med max 3 etg.
Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.
Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter.
BYA får ikke overstige 20%.

Område B6

I området oppføres terrasseboliger med inntil 3 etasjer.
Mønehøyden får ikke overstige 11m. Området er tilknyttet friområde og et velutviklet gang/sykkelvei system.
Ved planlegging av området mot elven iakttas spesielle terreng og naturforhold.
BYA får ikke overstige 25%

Område F1-F3

Områdene planlegges for lek, sport og rekreasjon.

Område M1

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

STØVER ØST

FASE 1

Bebyggelsesplan 2512.02.

TILLEGG TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE, REG.BEST. § 3

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

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

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

STØVER ØST

FASE 1

Bebyggelsesplan 2512.02.

TILLEGG TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE, REG.BEST. § 3

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

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

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

VEDLEGG 2

bodø KOMMUNE

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

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

.....hinda U. Storjord.....
formannskapssekretær

§ 1 Generelt

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

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

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

§ 2 Felles bestemmelser

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

Bebyggelse og anlegg:
konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
kjøreveier, fortau, gangareal og annen veigrunn
Grønnstruktur:
friområde
Landsbruks- natur og friluftsformål:
friluftsformål

2.2 Utforming av bebyggelsen

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

Bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp.

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

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

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

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

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

Maksimal tillatte byggehøyder er angitt i § 3.2.

2.4 Krav til maks støynivå
Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets veileder T-1442 gjelder for området.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Parkering
Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

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

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

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

3.5 Uteoppholdsareal, FO2 og FO3
FA2 og FA3 er en utvidelse av felles uteoppholdsareal for de tilgrensende boligområdene BB1, BB2 og BB3 på Støver Øst B3.2. Arealene skal dels opparbeides som nærlekområder, dels som oppholdsanlegg med benker og bord. FA2 opparbeides samtidig med BB1. FA3 skal opparbeides samtidig med BB2 og BB3.

3.6 Lekeplasser, P1, P2, P3, P4, P5
Det skal etableres utendørs lekeplasser innen planområdet for nærlekeplasser i h.h.t. kommunalteknisk norm.

a. Lekearealene skal være sikret mot støy (maks 55 dB(A) ekvivalent), forurensning og annen helsefare. Lekeapparater og andre faste installasjoner skal ikke være nærmere nettstasjon/trafo enn 5,0 m.

b. Adkomst til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktiviteter må skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med hverandre og naboer.

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

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

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

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

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.

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

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

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

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

§ 5 Grønnstruktur: friområder FO1, FO2 og FO3
Områdene skal parkmessig behandles.

§ 6 Landsbruks- natur og friluftsformål: friluftsformål F1
Friluftsområdene skal beholde sin naturlige vegetasjon. Det skal drives normal skjøtsel av vegetasjonen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

04.11.2011, rev. 07.05.2012, 06.08.12 og 25.10.2012

Grunnkart

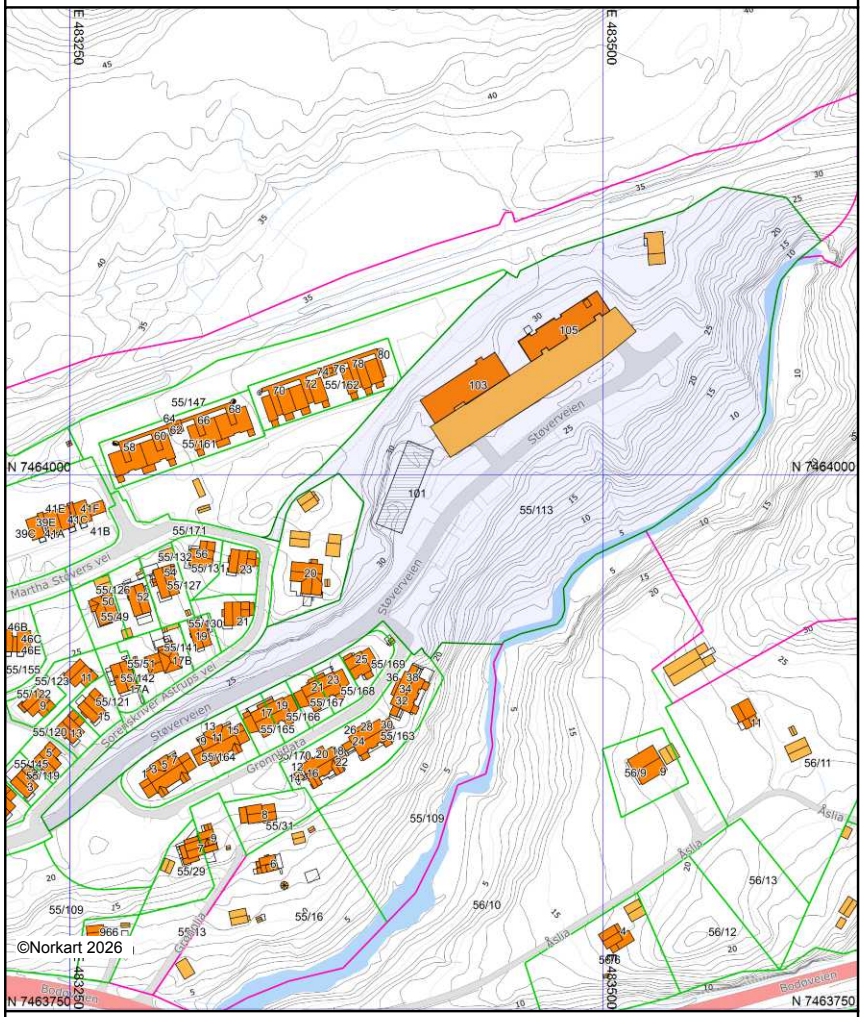
Bodø kommune

Eiendom: 55/113/0/31
Adresse: Støverveien 103
Dato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

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



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

Ledningskart

Bodø kommune

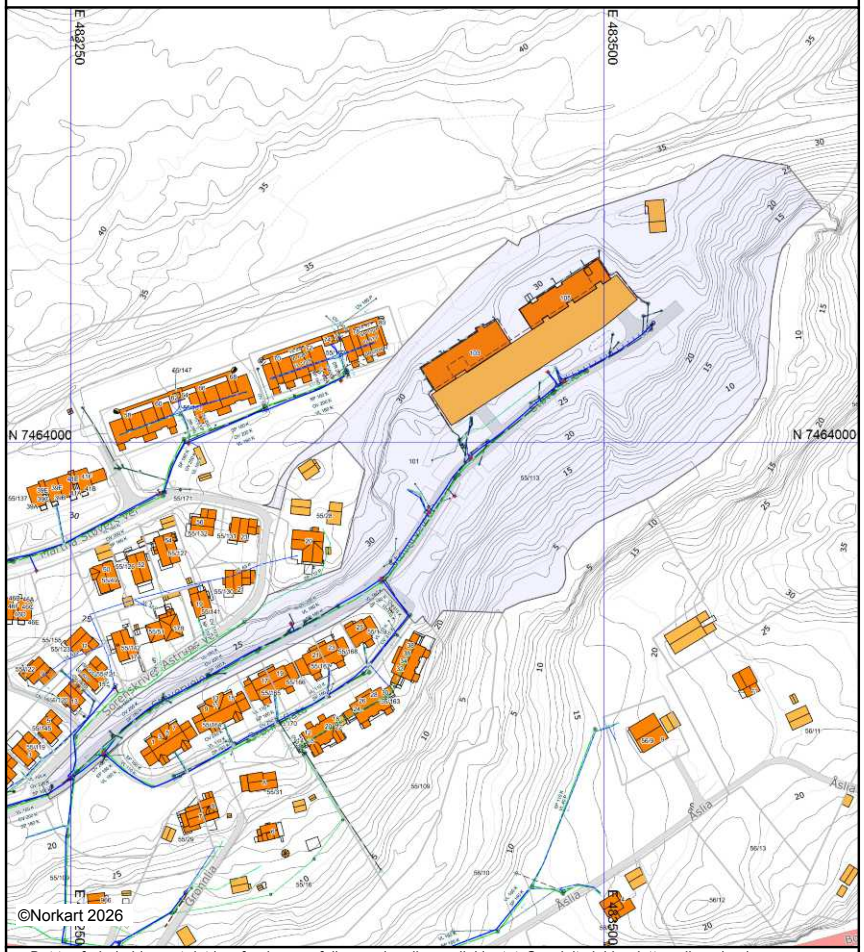
Eiendom: 55/113/0/31
Adresse: Støverveien 103
Dato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

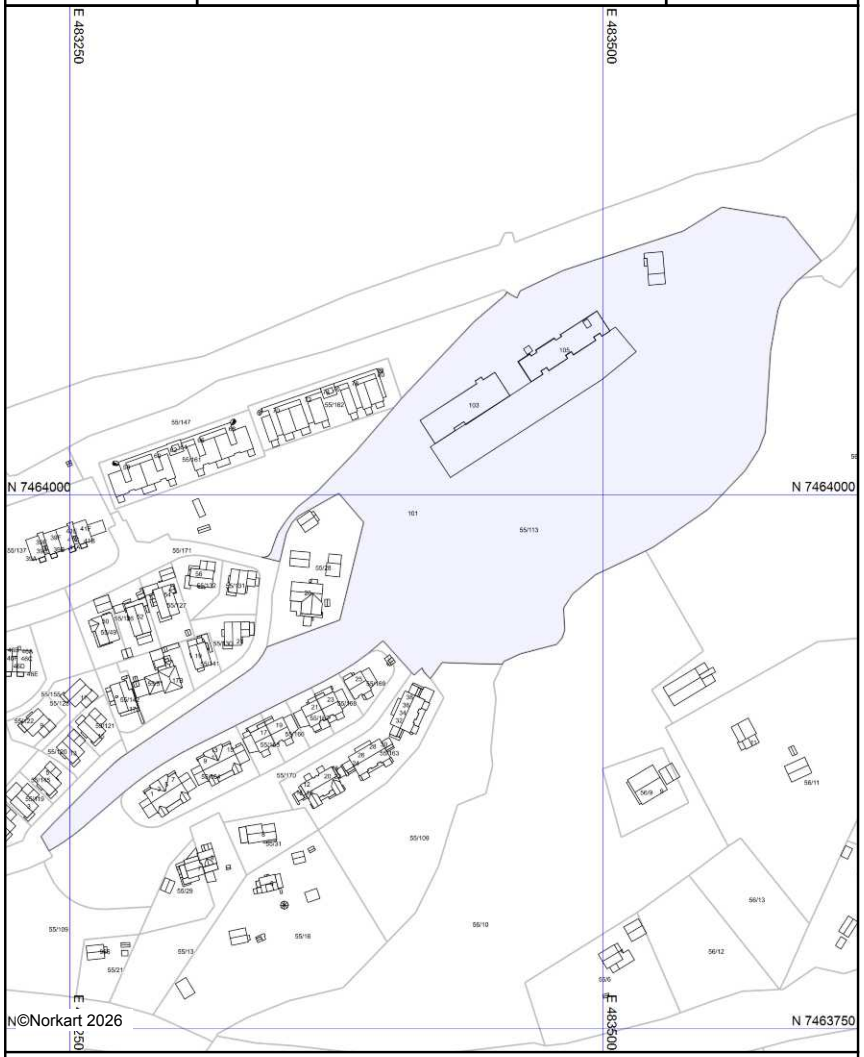
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/113/0/31
Adresse: Støverveien 103
Dato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

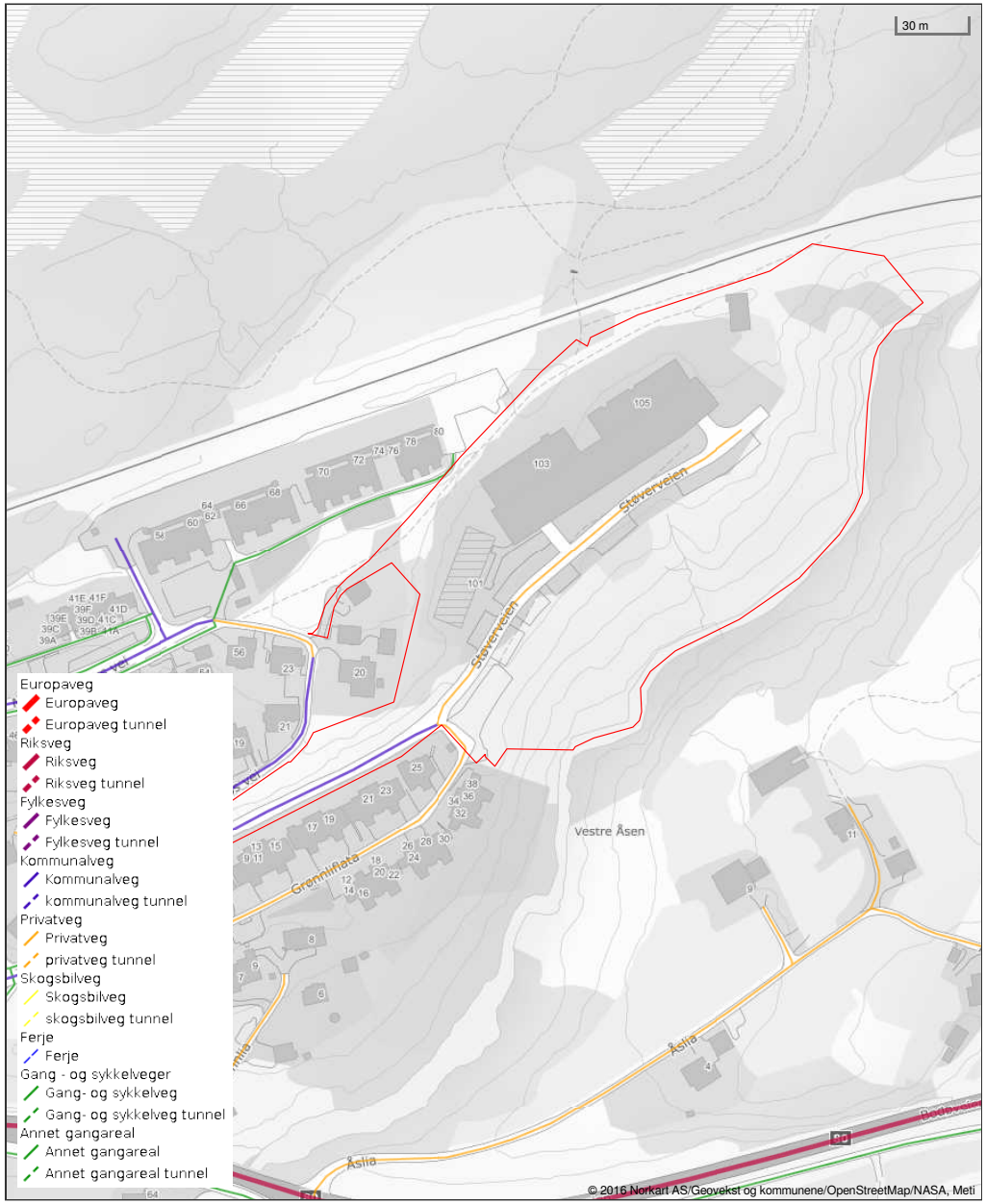
UTM-33



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

Utskriftsdato: 26.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 55/113//



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.

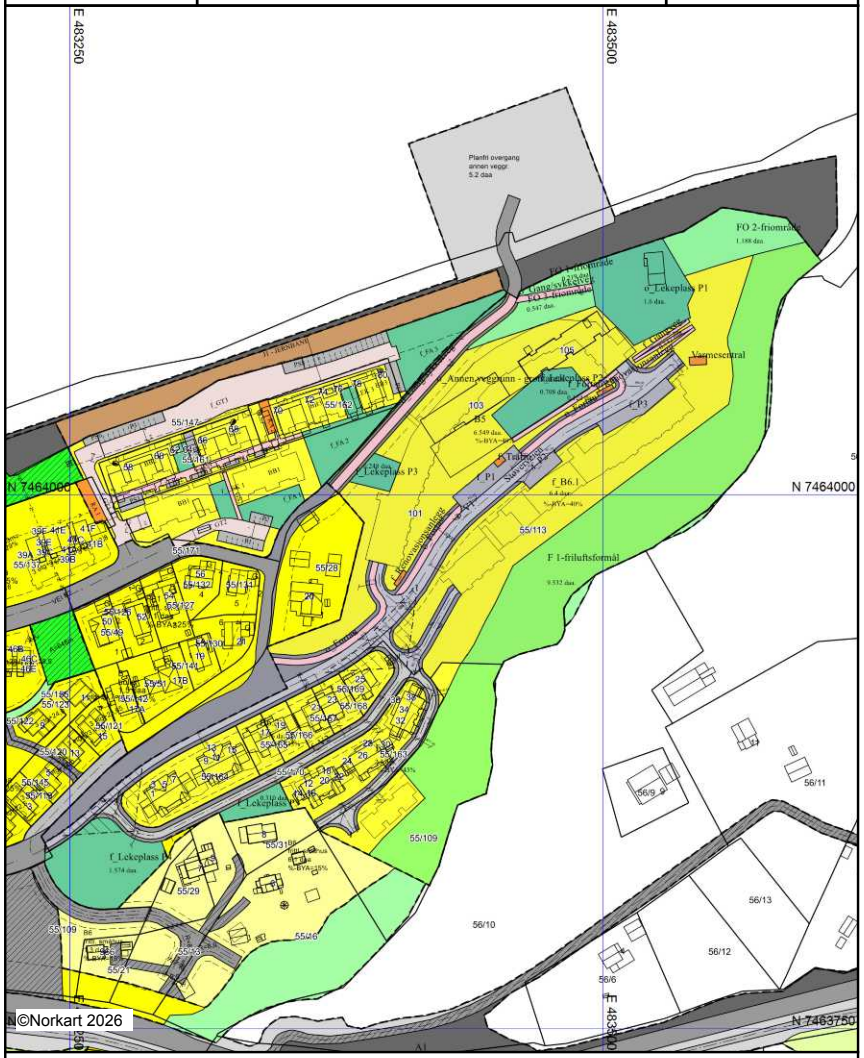
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/113/0/31
Adresse: Støverveien 103
Dato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Bodø kommune
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 8001 Bodø
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 27.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**55**	Bnr:	**113**	Fnr:		Snr:	**31**
Adresse:	**Støverveien 103, 8030 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

STØVERVEIEN 103

Nabolaget Støver/Kløfta - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Støver Linje 4, 4 N	**6 min** 0.5 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**5 min** 2.7 km
Bodø lufthavn	**16 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**20 min** 1.7 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 213 elever, 15 klasser	**6 min** 3 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**8 min** 3.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	**10 min** 5.9 km
Bodin videregående skole 965 elever	**8 min** 3.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

> «Rolig og fint område å bo i.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

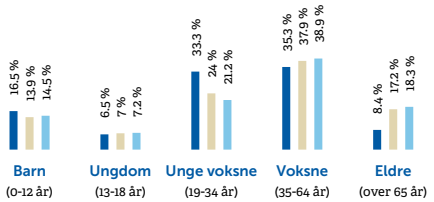
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Støver/Kløfta	1 629	831
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 44 barn	**19 min** 1.6 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 33 barn	**23 min** 2 km
Mellommyra barnehage (0-5 år) 72 barn	**6 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støver Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.9 km
Rema 1000 Bertnes PostNord	**16 min** 1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

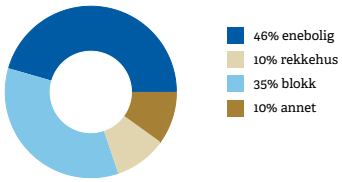
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Stadionøver skole Aktivitetshall, fotball	**16 min** 1.4 km
Mørkvedmarka skole Ballspill	**19 min** 1.5 km
Feel24 Mørkved	**18 min**
Family Sports Club Mørkved	**5 min**

BOLIGMASSE

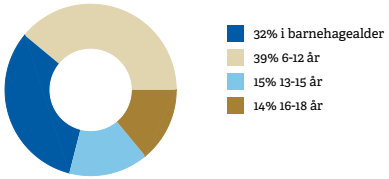


> «Flott nabolag, nært alt av fasiliteter. Perfekt for småbarnsfamilier.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

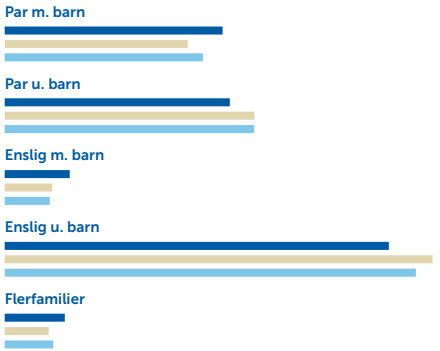
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**7 min**
Apotek 1 Mørkved	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

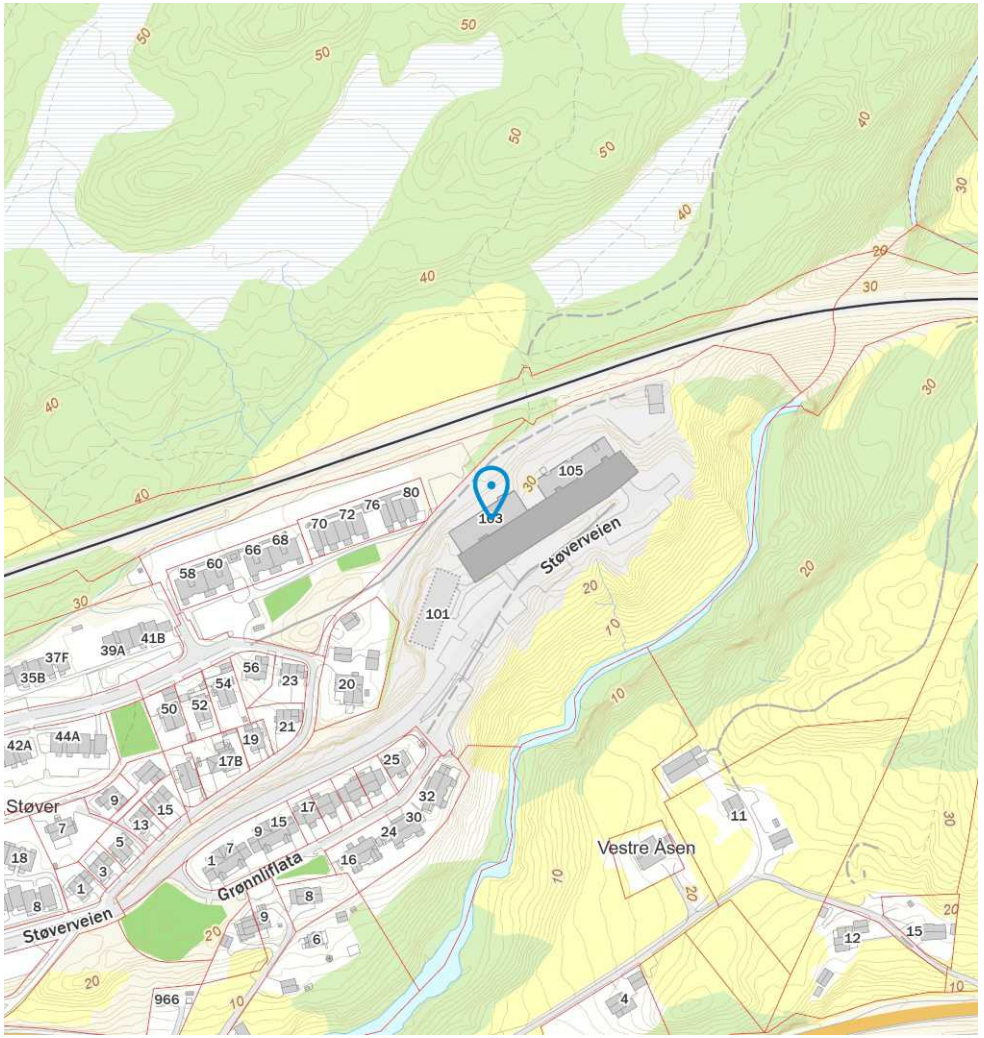


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260169 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Støverveien 103, 8030 Bodø.
Gnr. 55, Bnr. 113, Snr. 31, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260169
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no