

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ENEBOLIG SNEVEIEN**

Sneveien 75, 8072 Bodø



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:39, Bnr: 20
<b>Hjemmelshaver:</b>	SG Eiendomsutvikling AS
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	755m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligformål
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	9374 kr
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	5 767 074kr i 2022
<b>Byggear:</b>	1960/61

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 1.11.24**Forutsetninger:** +2C og sluddbyger**Oppdragsgiver:** Erling Stemland**Tilstede under befaringen:** Frank Lekanger**Fuktmåler benyttet:** Protimeter Surveymaster**OM TOMTEN:**

Tomten er svakt hellende med terrengforskjell som er etablert ved boligen, det er utgang på begge sider av boligen fra bakkenivå.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er oppført på støpt plate med grunnmur i betongstein/betong. Trebjelkelag og bindingsverk i tre. Takstoler med taktro av tre og yttertak av metallplater.

Boligen har stående tømmermannspanel der deler av kledningen er fra byggeår og deler er byttet etter byggeår. Vinduer fra forskjellige årganger der noen har isolerglass og noen koblede, vinduene har trerammer der noen kan regnes som utgått på dato.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen er bygget i 1961 med noe modernisering etter byggeår, deler av bygningen er fra byggeår og tilstanden kan forventes deretter på en bolig som er 23 år.

Boligen har vært brukt til barnehage med ventilasjonsanlegg, alarmsystemer og brannsystemer som er overkant dimensjonert for en enebolig.

Innvendige overflater er oppusset i nyere tid og fremstår med lite slittasjer.

Grunnmur har noe sprekker og bør vedlikeholdes/repareres. Alder på boligen tilsier at det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket på befaringen.

**ANNET:**

Alarmanlegg og brannvarslingsanlegg ble ikke funksjonstestet på befaringen, det anbefals eventuell kjøper å kontakte godkjent leverandør av slike anlegg for gjennomgang.

Etter opplysninger fra oppdragsgiver er eiendommen under omsøknning fra barnehage til privatbolig. (søknad om bruksendring)

**DOKUMENTKONTROLL:**

- \* Avtale om felles avløp og vann m.m mellom br.nr 19 og br.nr 20
- \* Arealoppsett og kart over deling av eiendom
- \* Grunnbokinformasjon
- \* Informasjon fra Matrikkelen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

## 2 etasje:

Stue: Malestrie på vegger, vinylbelegg på gulv og malte himlingsplater. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. 1 GLH vindu med ventil og 2 fastkarmvinduer med ventil.

Kjøkken: Malestrie på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. 2 GLH vinduer med ventil og 1 overlysvindu u/ventil.

Kjøkkeninnredning med under og overskap, Kjøøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med utkast gjennom yttervegg.

Sov 1: Malestrie på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. GLH vindu uten ventil

Sov2: Malte slette vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Rommet har skrå himling, malte taklister, gulvlister og geriklter. 2 FK vinduer med ventil og et GLH u/ventil.

Vindfang: Malestrie på vegger, slett malt himling og vinylbelegg på gulv. Utgangsdør med glass. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. Sikringsskap og styreenhet for ventilasjon.

Hall: Malte slette vegger, malt slett himling og vinylbelegg på gulv. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Trappgang: Malte slette vegger, malt slett himling og vinylbelegg på gulv. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. Trapp ned til underetasje.

Mellomgang: Slette malte vegger og malestrie, slett malt himling og vinylbelegg på gulv. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Bad: Fibo-trespo på vegger, våtromsbelegg på gulv og hvit slett himling. 120cm baderomsinnredning med skuffer og speil over. Dusjkabinett og frittstående toalett.

## Underetasje:

Sov1: Tømmerpanel på vegger, malte himlingsplater og klikklaminat på gulv. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. Toppengslet vindu.

Sovealkove: Panelplater på vegger, slett malt himling og klikklaminat på gulv. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Sov 2: Malte koreaplater på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Sov 3: Malte koreaplater på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Toalettrom: Flis på gulv, malestrie på vegger og slett malt himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. Sidehengslet vindu uten ventil. Rommet har hovedstoppekran og vannmåler.

Hall: Malte koreaplater på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Mellomgang: Malte koreaplater på vegger, vinylbelegg på gulv og malt slett himling. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter.

Bod: Malestrie på vegger, flis på gulv og malte plater i himling. Boden har hyller og reoler og fungerer som lintøyrom.

Bad/vask: Flis på gulv og betongpusset vegger. Malte himlingsplater. VV-bereder, 120cm baderomsinnredning og høyskap. Vask med blandebatteri i innredning. Vaskemaskin og tørketrommel. To sidehengslet vinduer. (åpningsproblemer)

Vindfang: Malte koreaplater, vinylbelegg på gulv og malte himlingsplater. Hvitmalte taklister, gulvlister og geriklter. Alarmsentral.

Kjellerrom i bakre del av boligen:

Ventilasjonsrom: Betongvegger, betong i himling og betonggulv

Lagerrom: Betongvegger, betong i himling og betonggulv

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Lagerrom og ventilasjonsrom har ikke tilfredstillende takhøyde og kan ikke brukes til rom for varig opphold. Det er tilgang til kaldloft fra luke i gang utenfor kjøkkeninngang.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet for denne tilstandsrapport er salg av eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligen er etablert som enebolig og ombygget til barnehage i senere år. I 2023 ble boligen tilbakeført til enebolig. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som kan bekrefte ombygginger etter byggeår. Bygningen er oppført i 1961. Bygningen er 63 år der deler av konstruksjonen er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Det må forventes skjulte forhold som kan trenge utbedring. Disse forhold ble ikke avdekket under befaringen. Taksten legger ikke vekt på kosmetiske forhold i bygningen.

Noen av vinduene er byttet i 2009  
Ventilasjonsanlegget er etablert i bygningen i 2005  
Boligen er uvidet med tilbygg mot sør, dette ble utført i 2005

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter. Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	6 095 000	
- Fradrag:	1 850 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>4 245 000</b>	<b>4 245 000</b>

Tomteverdi:		<b>2 750 000</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 4 400 000</b>
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3 960 000</i>
---	--	------------------

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er forventet salgssum på eiendommen, der det er tatt hensyn til plassering, tomteforhold og alder på boligen. Markedsverdi forteller den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; Boligen og tomtens størrelse tatt i betraktning. Det forutsettes det at opplysninger og dokumentasjon innhentet av takstmann, oppdragsgiver er korrekte.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	62m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>		
2 etasje	98m <sup>2</sup>			7m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	160m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>		7m <sup>2</sup>
SUM BRA	186m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

2 etasje:

Stue: 30,00m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 11,80m<sup>2</sup>  
Sov1: 6,71m<sup>2</sup>  
Sov2: 7,97m<sup>2</sup>  
Vindfang: 5,16m<sup>2</sup>  
Hall: 7,16m<sup>2</sup>  
Hall 2: 10,31m<sup>2</sup>  
Mellomgang: 3,74m<sup>2</sup>  
Bad: 5,70m<sup>2</sup>

1 Etasje:

Sov1: 15,36m<sup>2</sup>  
Alkove: 5,15m<sup>2</sup>  
Sov2: 6,63m<sup>2</sup>  
Sov3: 6,54m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,22m<sup>2</sup>  
Hall: 9,00m<sup>2</sup>  
Mellomgang: 2,31m<sup>2</sup>  
Bod: 1,78m<sup>2</sup>  
Vaskerom/bad 5,68m<sup>2</sup>

---

**BRA-e:**

Lagerrom: 16,27m<sup>2</sup>  
Ventilasjonsrom 7,27m<sup>2</sup>

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

©mstr.no  
www.bmtf.no

**MERKNADER OM AREAL:**

## Generelt

Arealmålingen av bygninger innebærer å måle og beregne en bygnings areal ut fra forhåndsdefinerte kriterier, basert på NS 3940:2023

Areal- og volumberegning av bygninger med veiledning. Arealmålingen er basert og fastsettes etter takstmannens eget skjønn. Ved arealmåling for salg eller avhending av boliger, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles, summeres i BRA og

inndeles i arealtyper.

Målverdig areal med skråtak

Et areal er målverdig når fri høyde er minst 1,90 m fra overkant ferdig gulv til underkant himling og lengde og bredden er på minst

0,60 m.

Det betyr at dersom du har en loftstue med skråtak på to sider, skal det bare registreres målbart areal der høyden i rommet er akkurat

1,90 m med en bredde minst 0,60 m, samt inntil 0,60 m utenfor dette mot skråtaket. Rommet må ha dør/tilkomst og gangbart gulv.

Måling av boliger

BTA (Bruttoarealet) måles helt til bygningens ytterside (utvendig kledning) eller midt i delevveg mellom bruksenheter.

BRA (Bruksarealet) måles innenfor omsluttende yttervegger målt i gulvhøyde.

Måling av arealene er fra befaringsstidsdagen, basert på retningslinjer og takstmannens eget skjønn.

Målereglene skal gi best mulig samsvar mellom prosjektert og synlig observerte målinger, med bruk av laser måler.

Arealmålinger som er basert på fysiske oppmålinger etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil byggesakkyndig takstmann ikke kunne måle opp arealer

av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Disse arealene, inklusiv tilhørende vegger skal

medtas i bruksarealet.

Leilighetsskillevegger som er nødvendig for å oppfylle lys- og brannkrav i (TEK) byggeteknisk forskrift, skal ikke medtas i bruksarealet.

Byggesakkyndig takstmann skal opplyse hvorvidt oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte tegninger, som vedlegges arealmålingen.

Rommene kan være målverdig selv om bruken er i strid med (TEK) byggeteknisk forskrift. (tidligere eller gjeldene byggeforskrifter)

og mangle godkjenning fra kommunen.

Inndeling av arealer i bolig BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter

kategoriseres som BRA-i

**BRA-e (Eksternt bruksareal)**

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor brukerenheten(e), men som tilhører denne/disse. Dette kan for eksempel være areal som

har adkomst fra fellesareal eller utenfra, som kjellerstue, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom

BRA-i skal legges til i BRA-e, hvis disse ligger vegg i vegg.

**BRA-b (Innglasset balkong mv.)**

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.

**TBA (Terrasse- og balkongareal)**

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til

inside av rekkverk, brystning, parapet, etc., av terrasse og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Eiendommen har ikke garasje/uthus

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Bjørn Dypvik**

Tømrer ved Melbu Vidregående skole 81-83, fagbrev som tømrer.

Jobbet som tømrer med boligbygging og rehabilitering fra 85-99, utdannet byggmester i 2012, Startet tømrerbedrift i 1999.

Arbeider med eneboliger, rehabilitering, oppussing, eiendomsutvikling og feltutbygging.

Utdannet takstmann med tilstandsrapport, skadetakst og næringstakst som fagområde.

Har utført og bestått følgende kurs : Stillasbygging, grunnleggende radonkurs, vidregående kurs i prosjektering, inspeksjon og utførende av tiltak mot radon, fallsikring, uavhengig kontroll, HMS og massivtrehusbygging.

Har jobbet som takstmann siden 2019 med fagfelt Tilstandsrapporter og verdivurderinger, skadetakst og reklamasjonstakst, tredjepartskontroll, byggelånskontrollør, byggekontrollør og næringstakst.

24/03/2026



Bjørn Dypvik

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur ble kontrollert visuelt fra utsiden av boligen.

Drenering er ikke kontrollert da den ligger under bakkenivå, deler av grunnmur ligger under bakkenivå og ble ikke kontrollert.

Grunnmur som ligger under terreng er synlig innvendig i ventilasjonsrom og lagerrom.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng rundt boligen har fall fra grunnmur, det kan være at deler av boligen har flatt terreng mot grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Deler av utvendig kledning er sansynligvis fra byggeår og det ble påvist spredte råteskader.

Det er enkelte steder under kledningen manglende lufting under kledningen som fører til kortere levetid og avflassing av overflatebehandling.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene i boligen er fra forskjellig årgang, noen vinduer er byttet i senere år, men antatt at de nyeste vinduene er mellom 15 og 20 år.

Noen av vinduene er en god del eldre og moden for utbygging.

**Merknader:**

Det anbefales ytterligere undersøkelser på u-verdi av vinduer i forhold til kravene i tillatelse fra Bodø Kommune.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Det var ikke tilgang til kaldloft på hele boligen og det var derfor ikke mulighet å kontrollere hele loftet. Det må gjøres tiltak og etablere tilgang til kaldloft slik at det kan inspiseres.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra Byggeår
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
- Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaket ble ikke kontrollert og yttertaket var tildekket med snø.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har ikke innredet loft, men kaldloft. Det er tilgang til kaldloft fra luke i gang utenfor kjøkken.

Det er ikke tilgang til kaldloft på takkonstruksjon i tilbygg mot sør.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har balkong ved øvre inngangsparti, denne har rullestolrampe i tre og trapp til bakkenivå.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad 2 etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

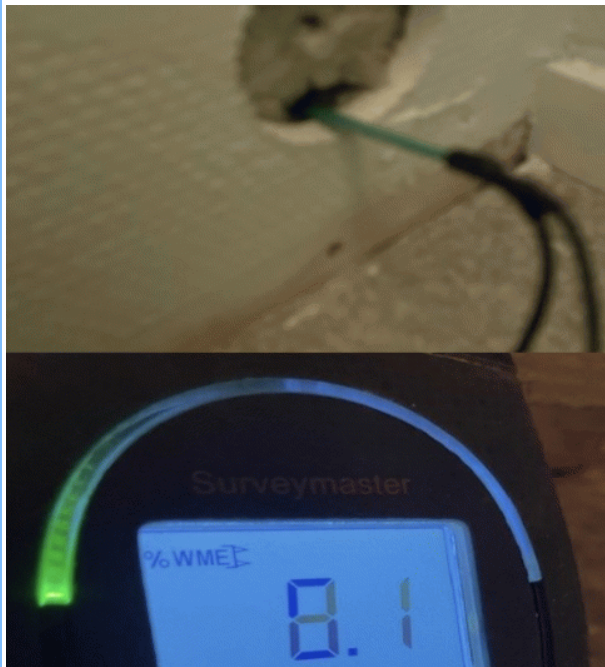
Det er ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bad i 2 etasje er innredet i nyere tid, det har våtromsbelegg på gulv med oppbrett og Fibo-Trespo plater på vegger.

**Merknader:**

Det ble fuktmålt fra garderoibeskap i gang utenfor dusj.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

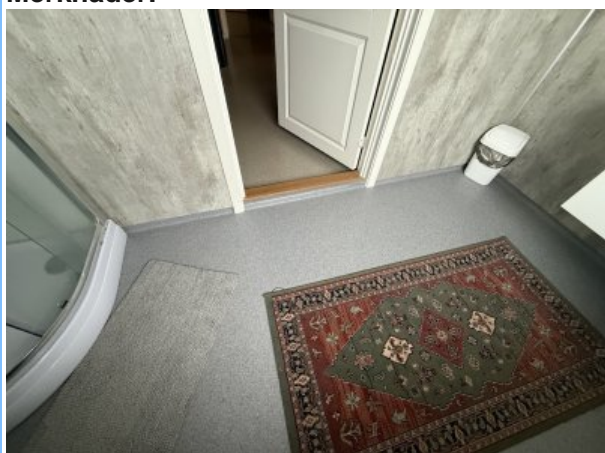
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtersekelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet har våtromsbelegg med oppbrett, det er tilfredsstillende høyde fra terkel til avslutning av gulvbelegg mot dørterkel.

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

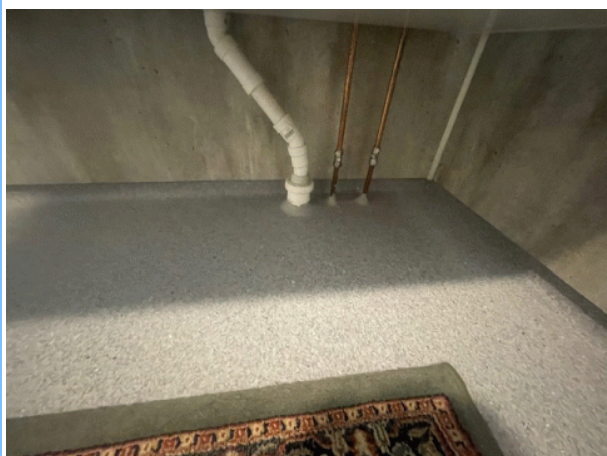
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veggplater er av fibo-Trespoplater eller tilsvarende og fungerer som membran i seg selv, gulvet har våtromsbelegg som er fagmessig lagt og fungerer som membran.

### Merknader:

Gulvbelegg er klemt med klemmering ned i sluk og opprett langs vegger og under dørterkel. Gjennomføringer i gulvet er gulbelegget sveiset og fagmessig utført.



## 7.2 VAskerom/bad

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger i bad/vaskerom er av betongpusset mur som er behandlet med hvit slemming, eller murliming. Vaskerom/bad er av eldre årgang, det bærer det også preg av. Det må påregnes rehabilitering av rommet hvis det i fremtiden skal brukes til bad.

### Merknader:



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom/bad er flislagt på betonggulv, det er ikke etablert tilfredsstillende fall mot sluk, samt at høydeforskjell på terkel mot sluk er ikke tilfredsstillende.

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom har betongvegger og flis på betong, det er ingen risiko for skade av fukt.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 2 etasje

#### TG 2 8.1 Kjøkken 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken har oppvaskmasjon, kjøleskap og komfyr. Utsagsvask med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning med overskap, underskap og god benkeplass. Kjøkkeninnredningen har noe bruksskader, men fungerer greit.

Ventilator har utkast yttervegg.

#### Merknader:



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ventilasjonrom

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonsrom ligger under inngangsparti med betongdekke, betongvegger og betonggulv.

**Merknader:**

Det ble observert en del saltutslag i vegger ved gulv og oppover veggene.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv er av betong, overflatebehandlingen er delvis slitt bort

**Merknader:**

Det ble observert saltutslag på vegger og gulv.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Siden vegger og gulv er av betong, var det ikke hensiktsmessig å bore hull.  
Det ble derimot fuktmålt på veggens og gulvets overflater.

**Merknader:****9.2 Lagerrom****TG 2** 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvcondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Lagerrom ligger med åpning mot ventilasjonsrom og har samme utførelse.  
Deler av rommet var ikke tilgjengelig på grunn av materiell lagret i reoler og på gulv. Derfor ble ikke hele rommet inspisert.

**Merknader:****TG 2** 9.2.2 Gulvets overflate

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet i lagerrom er av ubehandlet betong.

**Merknader:****TG 2** 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Siden vegger og gulv er av betong var det ikke hensiktsmessig å bore hull for fuktmåling.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget systerne.

Innvendige vannledninger er av kobber der alder på vannledninger tilsier at levetiden er mer enn halvert.  
Innvendige avløpsrør er av pvc og utvendig er avløp delvis skiftet ut til kommunalt nett.

**Merknader:**

Vann og avløp fungerer i dag og det er ingen behov for utbedring. Lekkasje på eldre anlegg kan oppstå og det anbefales å kontakte godkjent rørleggerbedrift for befarng.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

## EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra Ukjent  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder er plasert i vaskerom/bad i 1 etasje, det er etablert suk i gulv like ved tanken.

**Merknader:**

VV-tanken er en 200L OZO bereder. Det er ingen tegn på at den må byttes i nærmeste fremtid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent  
Det var sist inspisert i ukjent  
Det var rengjort i Ukjent  
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventilasjonsanlegg i eget ventilasjonsrom i kjeller.

**Merknader:**

Ventilasjonsanlegget er dimisjonert for barnehage og har rikelig med tilluft og avtrekk. Anlegget styres fra egen sentral i vindfang 2 etasje.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i i flere omganger

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ikke rehabilitert

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Elektrisk anlegg i boligen er oppgradert i flere omganger, noe er skjult anlegg og noe er åpent.

---

**Merknader:**

Det anbefales å kontakte godkjent elektroinstallatør for befaring av elektrisk anlegg i boligen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen er en enebolig fra rundt 1960, den har i senere år vært benyttet til barnehage, men tilbakeført til bolig igjen. Tillatelsen fra Bodø kommune er utstedt den 5.12.25.

Tillatelsen skal følge som vedlegg til denne rapporten.

Bodø kommune gir unntak fra TEK-17 på enkelte punkter, dette kommer frem i tillatelsen fra Bodø kommune.

Det er ikke gjort energi-beregning på boligen for å kontrollere om boligen holder kravene i tek-10 og tek-17.

Det ble på befaringdagen registrert enkelte vinduer som ikke holder krav til tek-10 eller u-verdi på 1,2

Det anbefales ytterlige undersøkelser på punktene i tillatelsen fra Bodø kommune 5.12.25.

Det er rom i 1 etasje som ikke holder kravene til takhøyde som kreves i henhold til godkjenningen fra Bodø kommune.

Det opplyses fra oppdragsgiver at tomten er søkt fradelt slik at eiendommen vil bli solgt med et tomteareal på 755m<sup>2</sup>

Det anbefales å få fremlagt kart som beskriver tomtegrenser som skal følge med eiendommen.

Følgende bygninger er registrert på eiendomen:

612, Barnehage Tatt i bruk

181, Garasjeuthus, anneks til bolig. Bygning godkjent for riving/brenning (bygningen er revet)

122, Tomannsbolig horisontalt (ikke registrert igangsettelstillatelse i matrikkel)lger salget.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det var ikke tilgang til kaldloft på tilbygg mot sør og derfor ble det ikke befart. Det anbefales å etablere tilgang til kaldloftet slik at det kan befares.

Boligen har kjeller om fungerer som lager og ventilasjonsrom, det er ikke tilgang fra boligen til kjellerrom, men fra egen dør fra utsiden.

Denne delen av boligen blir målt som BRA-e der NS-3940 sier: Bruksarealet av alle rom som ligger utenforboenheten(e) men som tilhører denne/disse.

Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som kjellerstuer, gjesterom hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble registrert en del sprekker/riss i grunnmur. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser og reparasjoner på grunnmur. Grunnmur er ikke isolert og kledd med innendige plater.
2.1	Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Alder på kledning og spredte råteskader tilsier TG2. Det anbefales å bytte ut råteskadet kledning og etablere lufting under kledningen. Det ble på nedre side observert en åpning under kledningen som er av en størrelse slik at mus kan komme seg inn under kledningen. Det anbefales ytterlige undersøkelser av kledningen.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Enkelte av de eldste vinduene vil tilstandsgraden tilsie TG3, resten av vinduene er tilstandsgraden TG2 og bør vedlikeholdes og levetiden er sansynligvis halvert.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Det ble fuktmålt i taktro og ikke registrert noe vesentlig med fukt, det ble derimot registrert noe missfarging noe av taktrobordene som kan ha flere årsaker. Det må utføres ytterlige undersøkelser, og at taktro og kaldloft holdes under oppsyn. Taktekket er av stål og antatt alder på over 25 år, Det ble observert avflassing av overflatebehandling ved raft. Yttertaket bør kontrolleres og behandles Alder på yttertak og takkonstruksjon tilsier TG2. Speilbord har noe råteskader og bør byttes.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Det ble avdekket avflassing av overflatebehandling i nedre del av yttertaket. Der det manglet overflatebehandling var det oppstått rustangrep i platene. Det ble observert råteskader på speilbord og drager under overbygg ved inngangsparti på øvre side, dette indikerer lekkasje som har pågått en stund. Denne bygningsdelen vil få tilstandsgrad TG3</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Kaldloft har ventiler i gavlvegger som gir lufting på loftet Det ble observert ventiler i gavlvegger på tilbygg mot sør som tilsier at kaldloftet har lufting. Det anbefales å utføre ytterlige undersøkelser på tro og kaldloft. Dette gjelder spesielt på tilbygg mot sør der det ikke var tilgjengelig for inspeksjon.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Alder på balong og noe manglende vedlikehold på rekkverk tilsier TG2</p>
7.1.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	<p>Gulvet har ikke tilfredstillende fall mot sluk, sluken er plassert under dusjkabinett og det må tas frem for rengjøring.</p>
7.2.1	VAskerom/bad Overflate vegger og himling
	<p>fultmåling er utført med dyptgående fuktmåler, det ble ikke boret hull siden veggene er av mur. Det ble ikke avdekket neneverdig fukt i vegger.</p>
7.2.2	VAskerom/bad Overflate gulv
	<p>Oppstår det lekkasje på vaskerom er sansynligheten stor for at lekkasjevann til renne ut i tilstøtende rom. Det må etableres sikring under dørterkel for å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Alder på badegulv og utførelse som ikke er i henhold til dagens krav tilsier at rommet bør rehabiliteres i nærmeste fremtid. Rommet fungerer i dag og har fungert i mange år uten at det har oppstått skader.</p>
7.2.3	VAskerom/bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Fuktmåling var utført på overflater med dyptgående fuktighetsmåler, siden vegger er av mur og gulv av betong lot det seg ikke gjøre å bore hull fra tilstøtende rom. Resultat av overflatemåling var tilfredstillende.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

8.1	Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje
	Alder på kjøkkeninnredning og en del brukslittasje tilsier TG2
9.1.1	Ventilasjonsrom Veggene og himlingens overflater
	Det ble observert en del saltutslag i vegger ved gulv og oppover veggene. Dette kan komme fra kapillæroppsug fra gulv, eller utett drenering. Ved fuktmålong ble det ikke observert nevneverdig fukt i vegger. En av veggene er platekledd og det er tegn på fukt i nedre del av veggen. Det anbefales ytterlige undersøkelser angående fukt og drenering.
9.1.2	Ventilasjonsrom Gulvets overflate
	Siden overflatebehandlingen på gulvet delvis er slitt bort, bør det rengjøres og behandles på nytt. Ubehandlet betong trekker raskt til seg fukt og utørking tar tid. Ytterlige undersøkelser anbefales angående saltutslag.
9.1.3	Ventilasjonsrom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble registrert høyere fuktutslag på gulv enn på vegger, men overflatemåling av fukt i betonggulv vil ikke gi nøyaktig resultat. Dette må bores hull i gulv og måles over tid med RF-metoden (RF - metoden går ut på å måle luftfuktigheten i et hull i betongen etter en viss ventetid.) Dette ble ikke utført.
9.2.1	Lagerrom Veggene og himlingens overflater
	Det ble observert en del saltutslag i vegger ved gulv og oppover veggene. Dette kan komme fra kapillæroppsug fra gulv, eller utett drenering. Ved fuktmåling ble det ikke observert nevneverdig fukt i vegger. En av veggene er platekledd og det er tegn på fukt i nedre del av veggen. Det anbefales kontrollere det og utføre tiltak. Kjellerrom må holder under oppsyn.
9.2.2	Lagerrom Gulvets overflate
	Det er tegn på fuktskjolder på gulvet. Gulvet var delvis tilgjengelig for inspeksjon og det anbefales å utføre grundigere inspeksjon av gulvet.
9.2.3	Lagerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble målt på overflater på vegger med tilfredstillende resultat. Dette målingsmetoden gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt inne i murveggkonstruksjonen. Det anbefales derfor å kontrollere det med RF-metoden. lagerromet er ikke rom for varig opphold og regnes kun som en råkjeller.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsanlegget er konstruert for næringsbygg/barnehage og er nok overdimensjonert for beboelseshus. Anlegget ble ikke funksjonstestet og det anbefales kontroll av anlegg av godkjent ventilasjonsleverandør.

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93250006		
Adresse	Sneveien 75				
Postnr.	8072	Sted	BODØ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalensr	3674422		
Selger 1 Fornavn		Etternavn	SL EIENDOMSUTVIKLING AS		
Selger 2 Fornavn	Erling	Etternavn	Stemland		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Byggmester Erling Stemland as og flis-og malproffen as.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt våtromsbelegg og våtromsplater. Maling av tak

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Faktura på utført arbeid

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Huset må søkes om bruksendring for å brukes som bolig.

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Avtale om påkobling vann og avløp til to-mannsbolig via private stikkledninger

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	ALSTAD	Beregnet areal	1533.5
Etablert dato	01.03.1960	Historisk oppgitt areal	1501
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.12.2017 21.12.2017	2017/18491		39/19, 39/20, 39/35, 39/36, 39/37, 39/39, 39/52, 39/369, 39/370, 39/486
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	01.12.2017 21.12.2017	2017/18491	Tinglyst 21.12.2017	39/37 (-814,1), 39/1003 (814,1) 39/19, 39/20, 39/35, 39/36
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	04.12.2006			39/1/14, 39/20
Skylddeling Skylddeling	01.03.1960			39/1 (-1501), 39/20 (1501)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462531.86	478075.9	0	Ja	1533.5	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SL EIENDOMSUTVIKLING AS S926373099	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jonas Lies gate 7 8007 8007 BODØ	

## Adresser

### Vegadresse: Sneveien 71

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8072 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	616 Stille Dal	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

### Vegadresse: Sneveien 73

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8072 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	616 Stille Dal	Tettsted	7501 Bodø

Valgkrets	45 Mørkved		
-----------	------------	--	--

**Vegadresse: Sneveien 75**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8072 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	616 Stille Dal	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301360720		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Igangsettingstillatelse (IG)	24.06.2024
2	186942736		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	25.06.2024
3	186942728		Barnehage (612)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1961
4	186942728	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	02.08.2005

**1: Bygning 301360720: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Igangsettingstillatelse 24.06.2024**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	98
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

**Bygningsstathistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.06.2024	25.06.2024
Endre bygningsdata	25.06.2024	25.06.2024

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sneveien 71	H0101	39/20	78	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Sneveien 73	H0201	39/20	78	4	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	78	0	78	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

**2: Bygning 186942736: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 25.06.2024**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.11.1973	28.08.2004
Igangsettingstillatelse	26.12.1973	28.08.2004
Tatt i bruk	26.04.1974	28.08.2004
Bygning godkjent for riving/brenning	25.06.2024	25.06.2024

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/20	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

### 3: Bygning 186942728: Barnehage (612), Tatt i bruk 15.05.1961

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	171
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.11.1958	28.08.2004
Igangsettingstillatelse	03.12.1958	28.08.2004
Tatt i bruk	15.05.1961	28.08.2004

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sneveien 75	-	39/20	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	96	96	0	0	0
U01	0	0	75	75	0	0	0

#### 4: Bygningsendring 186942728-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.08.2005

##### Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

##### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.03.2005	13.04.2005
Tatt i bruk	02.08.2005	15.08.2005

##### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sneveien 75	-	39/20	-	-	-	-	-

##### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0



SØKERTORGET AS  
Åge Jørgensen  
Skillbakken 19  
8012 BODØ

Dato: .....05.12.2025  
Saksbehandler: .....Sven Arild Edvardsen  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....115755/2025  
Saksnr./vår ref.: .....2025/6499  
Arkivkode: .....39/20

## Tillatelse

Byggeplass:	Sneveien 75, 8072 BODØ	Gbnr:	39/20
Ansvarlig søker:	SØKERTORGET AS	Bygningsnr.	186942728
Tiltakshaver:	SL EIENDOMSUTVIKLING AS	Tiltaksart:	Endring av bruk - bruksendring
Bygningstype:	Enebolig		

Bodø kommune gir tillatelse til bruksendring fra barnehage til enebolig.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 31-4 unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7 første ledd bokstav a og 14-3 første ledd bokstav a.

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

Rohunny Mollan-Andersen  
leder Bygg og miljø

Sven Arild Edvardsen  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

SL EIENDOMSUTVIKLING AS	Jonas Lies gate 7	8007	BODØ
ARNT SAKARIAS STAURVIK	SNEVEIEN 72	8072	BODØ
LARS ANDREAS MYRVOLL	Sneveien 74	8072	BODØ

---

### Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00  
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no  
Sven.Arild.Edvardsen@bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013

# Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

## Generell informasjon

Vi mottok søknaden 23.09.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 23.09.2025 og 26.11.2025 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra barnehage og enebolig
  - Bygget har tidligere vært benyttet til som bolig og siden driften av barnehage nå er avsluttet, bruksendres bygget tilbake til enebolig.
- Søknad om unntak fra TEK17:
  - § 12-7 første ledd bokstav a) - *Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m*
  - § 14-3 første ledd bokstav a) - *Minimumsnivå for energieffektivitet*

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1533 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	Det er ikke oppgitt at tidligere arealer endres som følge av bruksendringen.
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Det er ikke oppgitt at tidligere arealer endres som følge av bruksendringen.
Grad av utnytting	18,06 %-BYA
Tiltakets høyde	Bruksendringen medfører ikke endring på gesims- eller mønehøyden
Antall boenheter	1 boenhet
Antall parkeringsplasser	2 biloppstillingsplasser (Vist på situasjonsplan datert 04.12.2025)
Uteoppholdsareal	Lek 50 m <sup>2</sup> (Vist på situasjonsplan datert 04.12.2025)

## Plangrunnlaget for eiendommen

### Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

### Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til «Annet kombinert formål» i reguleringsplan for Stille Dal. Sneveien 75 Gnr. 39, Bnr. 20, planid 2229, vedtatt 10.09.2009.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

## Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

## Vei, vann og avløp

Ingen endring.

## Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden.

#### Tilbakemelding fra Bane NOR SE

*Viser til nabovarsel mottatt hos oss den 19.08.2025 og ettersendt situasjonskart angående bruksendring på eiendommen gbnr. 39/20 i Bodø kommune.*

*Ut ifra foreliggende dokumentasjon har Bane NOR ingen merknader til selve bruksendringen.*

*Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket krever ev. dispensasjoner skal Bane NOR som jernbanemyndighet involveres i kommunens behandling av denne.*

#### Merknad fra Gnr/bnr. 39/23, Arnt Sakarias Staurvik

*Er det renovering av det gamle huset? Eller er det planer om nytt bygg?  
Jeg ber om bedre informasjon om hva som skal skje.*

#### Merknad fra Gnr/bnr. 39/40, Lars Andreas Myrvoll

*Dokumentet for situasjonsplan er feil. Det viser ikke situasjonsplan. Send gjerne riktig dokument slik at naboer kan få en god forståelse av tiltaket.*

#### Ansvarlig søkers kommentarer

*Det er ikke planer om renovering av huset eller planer om nytt bygg.*

*Tidligere var bygningen en enebolig som ble søkt over til barnehage. I dag er det ikke mulig økonomisk å drive en barnehage i en så liten bygning. Det søkes nå om å få huset tilbake til enebolig.*

*Jeg har valgt å legge ved denne situasjonsplanen som viser et bygg sør for boligen. Denne tomanns boligen er ikke bygget, men godkjent med igangsettingstillatelse 24/06-24.*

*Jeg kunne valgt å sende ut en situasjonsplan uten denne, men det mener jeg vil være misvisende.*

# Kommunens vurdering

## Vurdering av unntak fra TEK

Tiltaket er i strid med Byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak etter plan- og bygningslovens § 31-4 for å kunne få tillatelse.

Det er søkt om unntak fra:

- § 12-7 første ledd bokstav a - § 12-7 første ledd bokstav a) - Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m
- § 14-3 første ledd bokstav a) - Minimumsnivå for energieffektivitet (Yttervegg, tak og gulv på grunn)

### Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Det vises til PLB 31-4, der kommunen kan gi unntak (helt eller delvis) fra de tekniske kravene i TEK17 dersom det er forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og miljø.

Det er forsvarlig å gi tillatelse med hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Ved omarbeidingene til barnehage, ble alt ventilasjon og tekniske fag utskiftet og bygget etter krav til barnehage.

Boligen ble oppført i 1961, og ble senere i 2010 bruksendret til barnehage. I denne forbindelse ble det utført omfattende arbeider, skifte av vinduer og dører samt etterisolering til TEK10.

Vinduer og dører holder 1,2W/(m<sup>2</sup>·K) som er minstekravet i TEK17 og isolasjon i vegger holder er på 15 cm.

Taket har 25cm isolasjon, hvor minstekravet i TEK17 ligger på 30 cm. Det søkes fritak med samme begrunnelse som gulvet i kjeller.

Gulvet i sokkel antar vi ikke har mere isolasjon enn 10 cm, men her er det oppforet og lagt varmekabler. Det søkes fritak etter PLB 31-4, da det er verken hensiktsmessig verken i praksis eller økonomiske forsvarlig å rive gulvet og erstatte det med et nytt.

TEK17 § 14-3 angir minste kravet til yttervegg på  $\leq 0,22[W/(m^2 K)]$ . Tak og gulv på  $\leq 0,18[W/(m^2 K)]$ . TEK10 hadde krav på yttervegg  $\leq 0,18[W/(m^2 K)]$ . Tak  $\leq 0,13[W/(m^2 K)]$ . og gulv på  $\leq 0,15[W/(m^2 K)]$ .

Avviket fra TEK17 til TEK10 på vegg er  $\leq 0,22[W/(m^2 K)] - \leq 0,18[W/(m^2 K)] = \leq 0,04[W/(m^2 K)]$ .

Avviket fra TEK17 til TEK10 på tak er  $\leq 0,15[W/(m^2 K)] - \leq 0,13[W/(m^2 K)] = \leq 0,02[W/(m^2 K)]$ .

Avviket fra TEK17 til TEK10 på gulv er  $\leq 0,18[W/(m^2 K)] - \leq 0,15[W/(m^2 K)] = \leq 0,03[W/(m^2 K)]$ .

Det søkes fritak fra PLB 31-4. Differansene er på 0.04, 0.05 og 0.03 for vegg, tak og gulv.

Romhøyden i kjeller er på 2200, og er et resultat av rehabiliteringen og ombygging til barnehage, hvor det er lagt varmekabler i gulvene. Kravet i TEK17 er 2.40m. Her er det 20 cm for lavt under taket, Det kan nevnes at departementet ved en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kan være nede i 2,20m. Romhøyden i første etasje er i hovedsak på 2.40m som er kravet. Stue har likevel en romhøyde på 2.32m. TEK17 12-7 setter krav til romhøyde på 2,4m og en minimumshøyde på 2,2m.

Det søkes unntak fra TEK17 § 12-7 første ledd bokstav a.

*Det søkes fritak etter PLB 31-4, da enkelte rom har en takhøyde på 2,2m. Hovedårsaken til at etasjehøydene er slik de er oppgraderingen til barnehage, hvor det måtte være varme i alle gulv som barna benyttet.*

*Det er vurdert å bygge om etter hele kravet i TEK17. Et alternativ er å rive gulvet i kjelleren og grave seg ned, for deretter å bygge opp t nytt gulv. Dette vil være en svært kostbar ombygging, siden gulvet er ombygget fra et kaldt betonggulv til et gulv med dagen standard. Det søkes fritak etter PLB 31-4.*

*Slik bygget fremstår i dag, holder det høy standard, har svært god ventilasjon og varmepumpe for energiøkonomisering.*

*Vi ser få fordeler ved å ombygge til TEK 17 siden forskjellen fra TEK 10 er relativ liten. Bygget tilfredsstillende dagens krav til brann, lyd, ventilasjon og konstruksjon. En oppgradering til TEK17 vil kunne kreve inngrep som rivning av bærende konstruksjoner. Ved å bygge til TEK17 vil ikke standard som inneklimate og ventilasjon forbedres. A foreta heving av etasjehøydene er nærmest teknisk umulig. Dette vil medføre en total ombygging av hele boligen. Siden bygningen allerede holder høy standard vil det bli små reelle forbedringer i energibruk, også sett opp mot det avtrykket nye bygningsmaterialer har.*

*PIB § 31-2 åpner for unntak når krav ikke står i rimelig forhold til konsekvensene. Etter en samlet konklusjon mener vi det kan søkes fritak fra PLB 31-4. Konsekvensene og kostnadene blir svært høye, og vi mener dette er en sak hvor det er riktig å søke unntak.*

## Vår vurdering av nabomerknader

Merknadene er, i henhold til ansvarlig søker, besvart.

Kommunen vurderer at merknadene i hovedsak gjelder behovet for å avklare hva tiltaket innebærer. I nabovarslet er det opplyst at det søkes om bruksendring fra barnehage til enebolig, og det fremgår at bygningen tidligere har hatt denne bruken.

Forvirringen mener kommunen oppstår fordi den innsendte situasjonsplanen også viser en tomannsbolig som fikk tillatelse i 2024, med adressene Sneveien 71 og 73. I nabovarslet er det oppgitt Sneveien 71, mens tiltaket faktisk gjelder Sneveien 75. Eiendommen har samme gårds- og bruksnummer, men ulike adresser, noe som kan forklare misforståelsen.

Kommunen vurderer imidlertid at saken er godt opplyst, da innsendte fasade- og snittegninger som fulgte nabovarslet er merket med Sneveien 75, og teksten i varslet tydelig angir at tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg, ikke nybygg.

### Forholdet til Bane NOR

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H130, Restriksjoner over jernbane- eller veitunnel.

§ 11.1.2 i KPA sier:

*Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, fundamentering eller andre tiltak som kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra jernbane- eller veimyndigheten.*

Tiltaket gjelder bruksendring fra barnehage tilbake til enebolig, og det er ikke oppgitt at endringen vil medføre behov for noen av overnevnte tiltak.

## Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

## Kommunens konklusjon

Kommunen viser til søknad om unntak fra kravene i TEK17 knyttet til innvendig romhøyde og minimumsnivå for energieffektivitet. Ved tidligere bruksendring fra enebolig til barnehage ble TEK10 lagt til grunn i tillatelsen datert 09.12.2010.

Ved tilbakeføring til boligformål skal bygget som utgangspunkt oppfylle kravene i TEK17 for boliger. Ansvarlig søker har vurdert at boligen generelt holder høy standard, men påpeker at enkelte krav i TEK17 vil være krevende å oppfylle. Dette gjelder særlig yttervegger, tak og gulv, som tilfredsstillende U-verdi-kravene i TEK10, men ikke de strengere kravene i TEK17. Det vises også til at enkelte rom har redusert takhøyde som følge av gulvvarme installert ved bruksendringen til barnehage.

Kommunen har vurdert søknaden og konkluderer med at avvikene er små og ikke vil ha vesentlig innvirkning på bokkvaliteten. Tiltaket anses videre som forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og miljø.

Boligen oppfylder minimumsnivået for energieffektivitet etter TEK10, og det er her snakk om videre bruk av et eksisterende bygg, ikke nybygg. Kommunen vurderer derfor at avvik fra dagens krav kan aksepteres når tilpasninger til TEK17 ville kreve omfattende inngrep i bygningskonstruksjonen uten spesielt store gevinster.

Når det gjelder innvendig romhøyde, er det på enkelte steder, som i kjeller og stue, noe lavere takhøyde enn kravene i TEK17. Det er likevel sentralt å vurdere dette i lys av at det dreier seg om et eksisterende bygg. TEK17 åpner for at man ved bruksendring innenfor eksisterende boenhet kan ha en innvendig romhøyde ned til 2,2 meter (og 2,0 meter i boliger omsøkt før 01.07.2011). Selv om disse bestemmelsene formelt ikke kommer direkte til anvendelse i denne saken, har de en verdi i vurderingen av unntak slik som dette. De preaksepterte ytelsene viser at hoveddel kan aksepteres så langt ned som 2,0 meter uten at bokkvaliteten anses som vesentlig forringet.

Når ingen av rommene det søkes unntak for har lavere takhøyde enn 2,2 meter, taler dette etter kommunens vurdering for at boligen likevel har tilfredsstillende bokkvaliteter.

På bakgrunn av dette godkjenner kommunen søknaden om bruksendring og gir unntak fra TEK17 §§ 12-7 første ledd bokstav a og 14-3 første ledd bokstav a.

### Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet  $\pm 0,05$  m
- i vertikalplanet  $\pm 0,1$  m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Betaling**

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

### **Vilkår og rettigheter for tillatelsen**

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

## **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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

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

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

**Kostnader ved klagen**

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

Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) - forvaltningsloven.

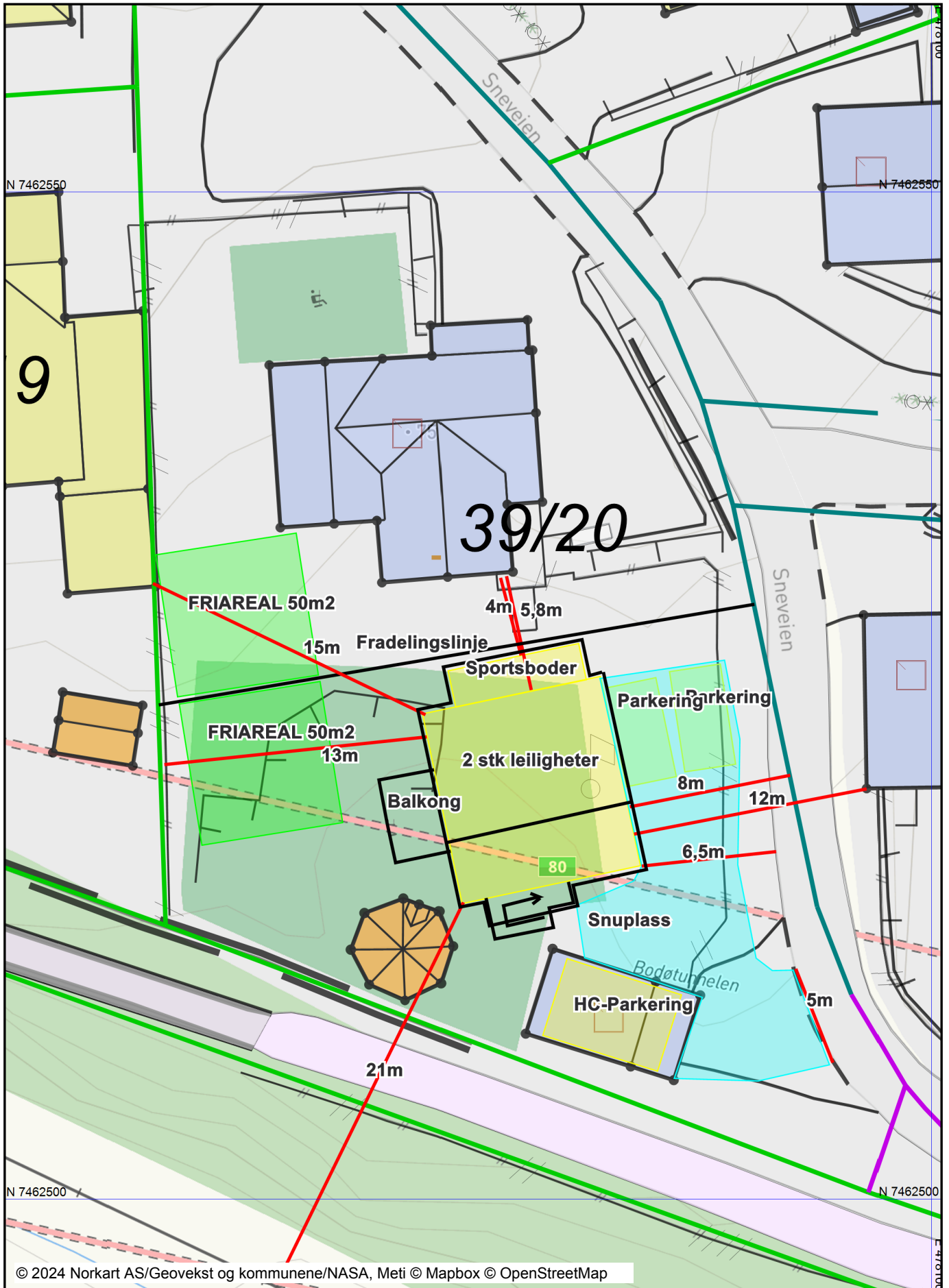


# Sneveien 75 Situasjonsplan

Dato: 27.02.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N




## Tegnforklaring

### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg på bro
-  Gang/Sykkelveg
-  Autovern på bro
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant
-  Autovern
-  Veg






### Annenn naturinformasjon

-  Hekk

### Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt






### Bygninger

-  Fasadeliv
-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Skjerm
-  Bru

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm

**BEREGNING FOR BYA AREALFORDELING SNEVEIEN 75**  
**FØR OG ETTER FRADELING**

	Hele eiendommen 39/20 før deling	fradelt parsell
TOTALT AREAL	1533	778
FRATRUKKET AREAL	275	178
BEREGNINGSGRUNNLAG FOR BYA	1258	600
beregningsregler BYA	30 %	30 %
tillatt BYA	377,4	180
BEREGNET BYA	Hele eiendommen	fradelt parsell
bolig	193	98
parkeringsplasser	72	36
Garasje	30	30
Grillhytte, flyttes	15	
balkong	10	10
trapper	6	6
Sum BYA	326	180
% BYA	26 %	30 %

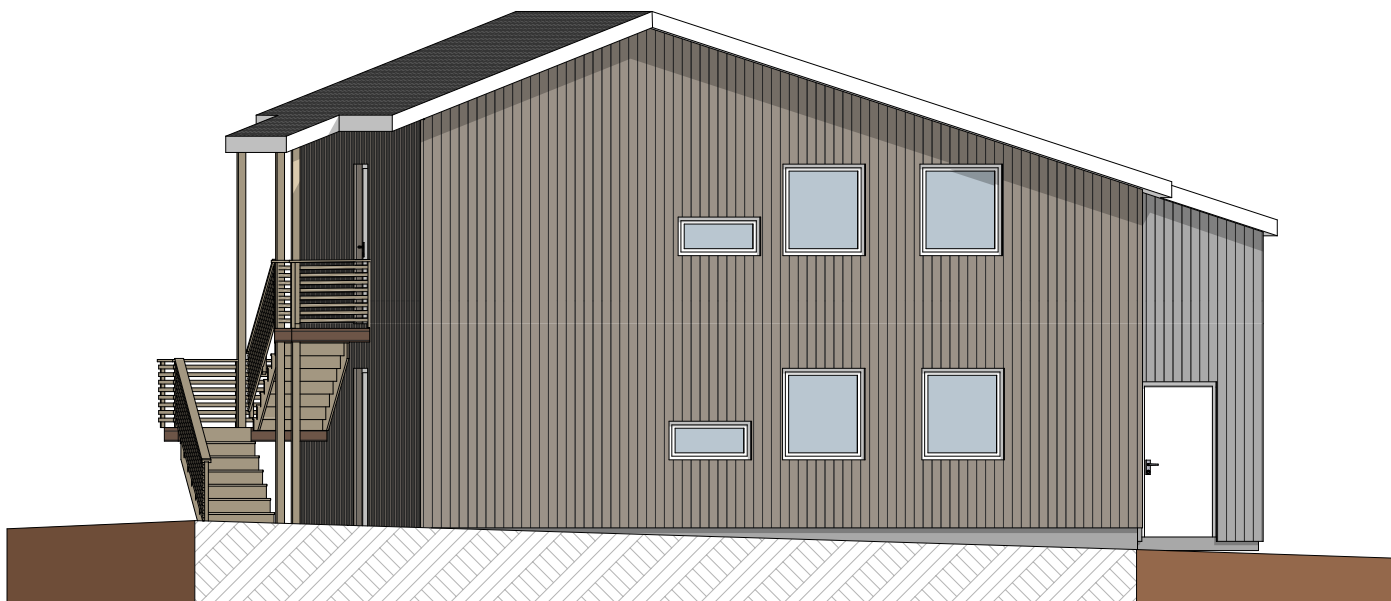
## G/BRNR 39/20

### Resterende areal

755  
97  
658  
30 %  
197,4

### Resterende parsell

95  
36  
  
15  
  
146  
22 %



SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: FASADE ØST

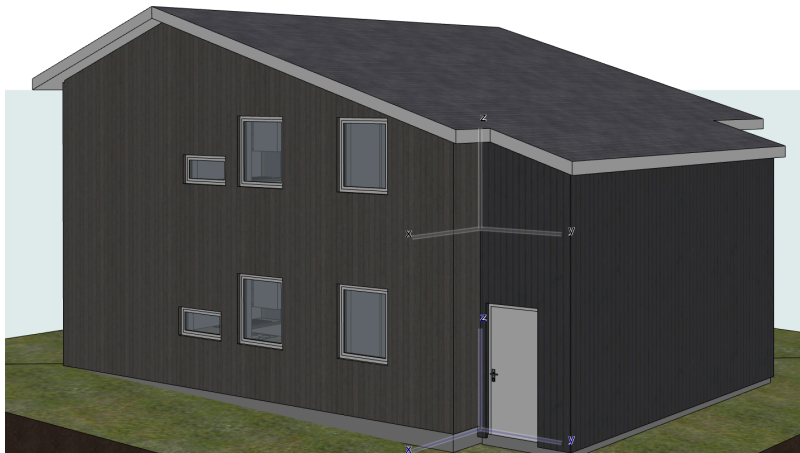
BRA 2. etg.: 58 m2  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

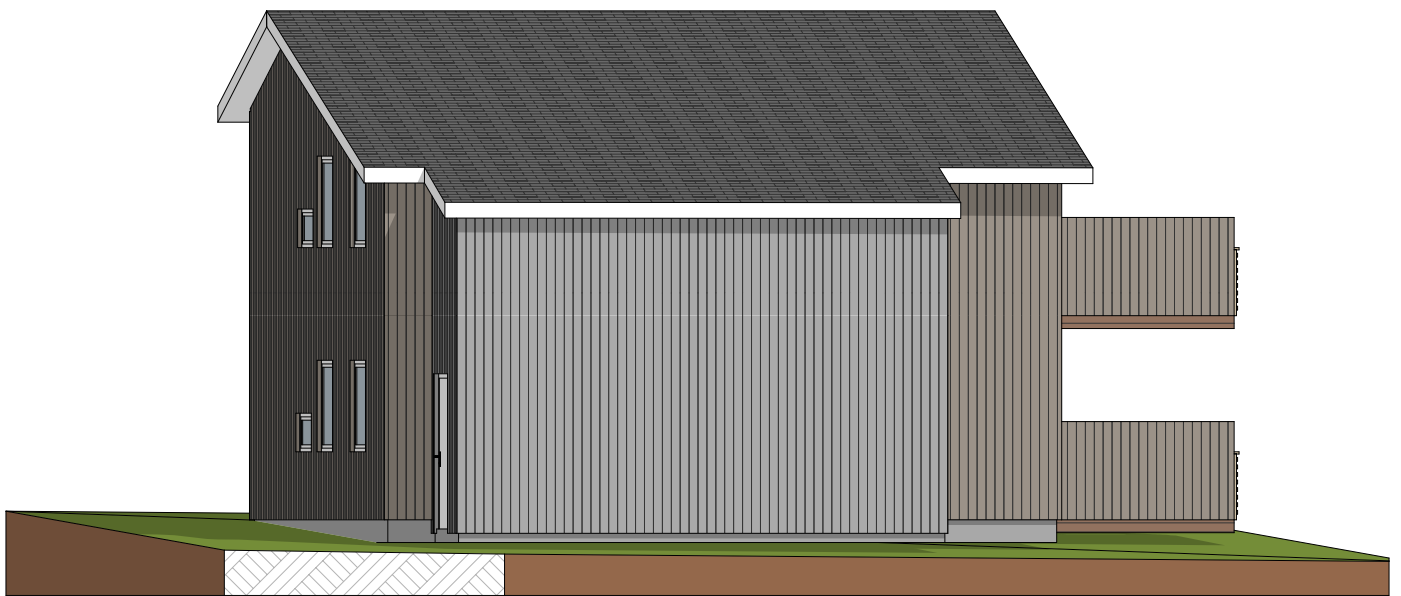


SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: FASADE VEST

BRA 2. etg.: 58 m<sup>2</sup>  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

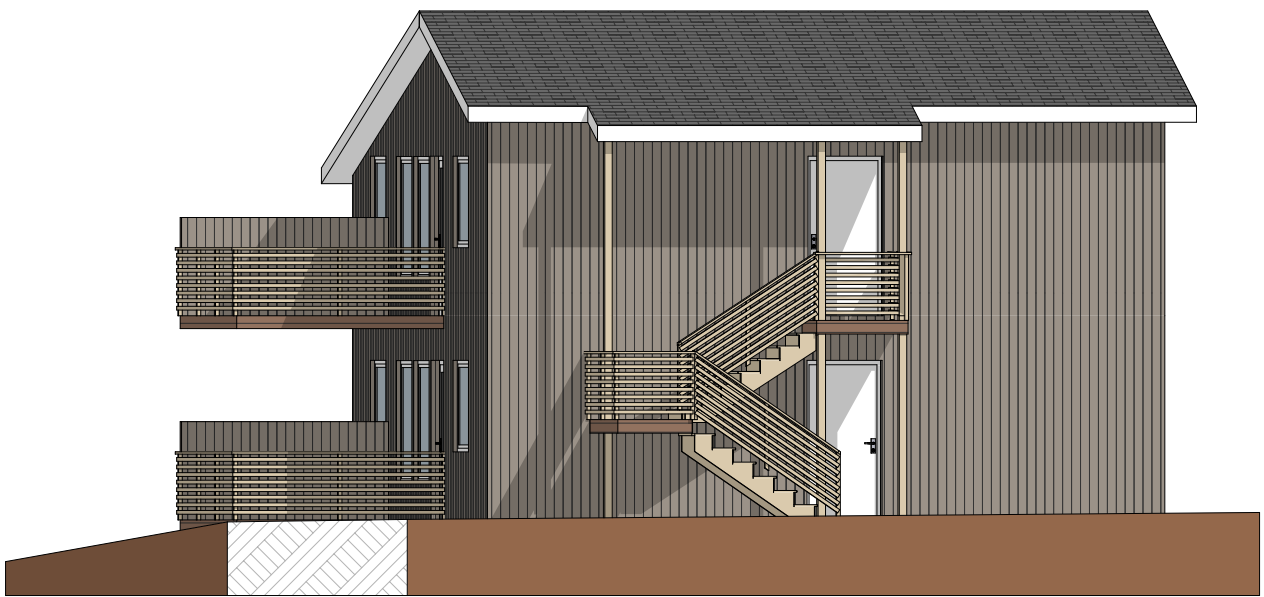
# SNEVEIEN 75 PERSEKTIVER





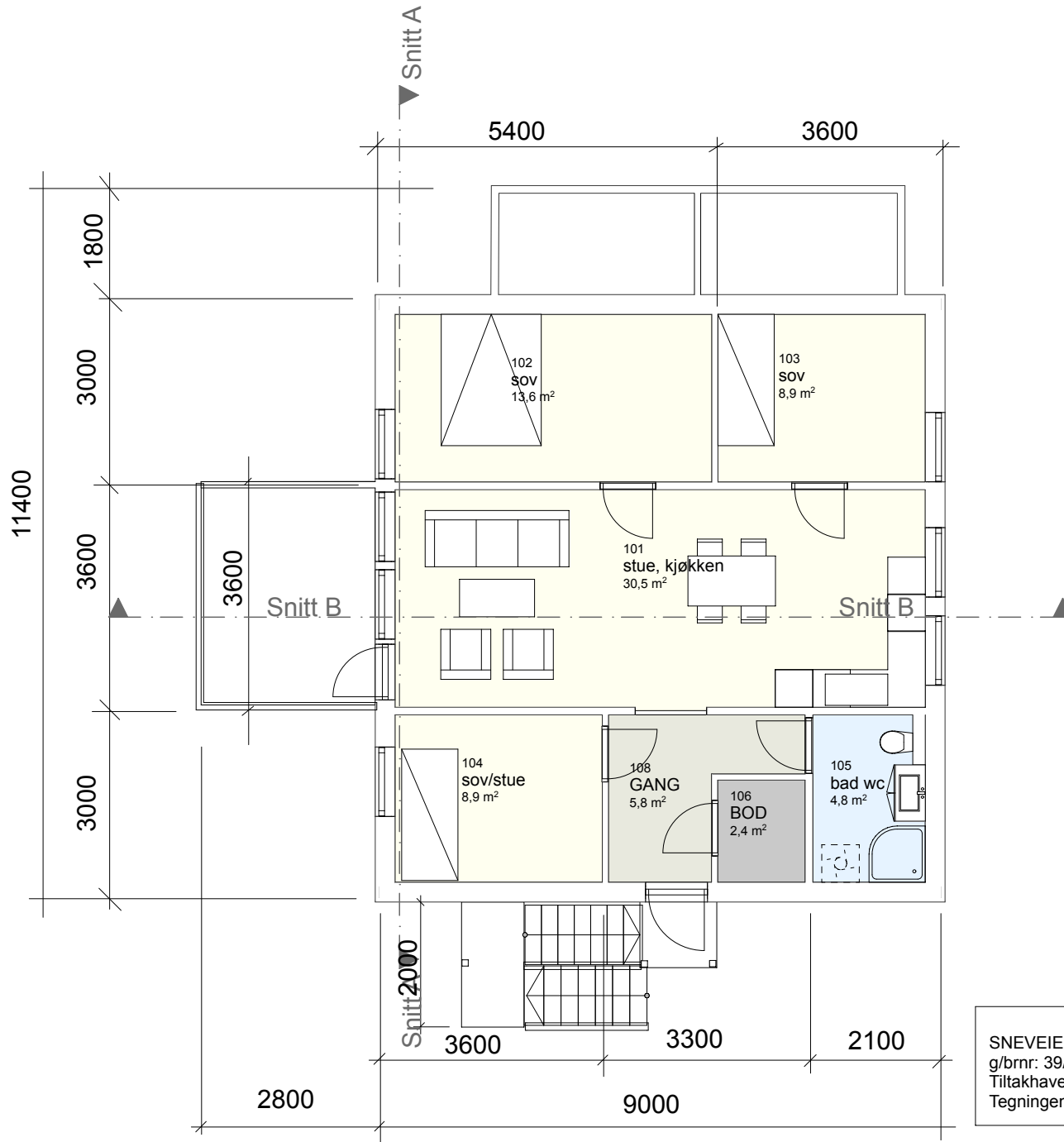
SNEVEIEN 75 B  
g/brnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: Fasade Nord

BRA 2. etg.: 58 m<sup>2</sup>  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

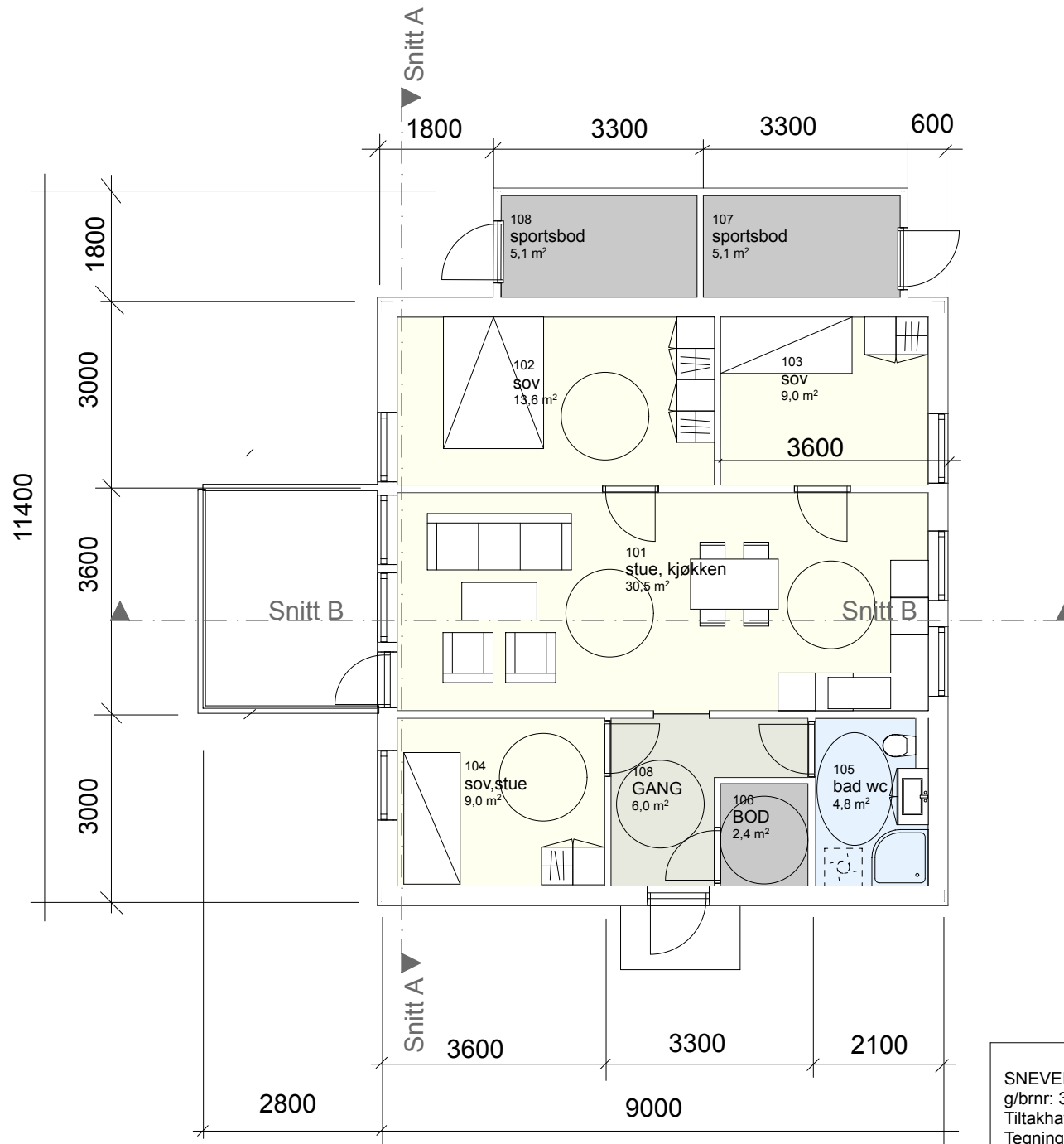


SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: Fasade sør

BRA 2. etg.: 58 m<sup>2</sup>  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

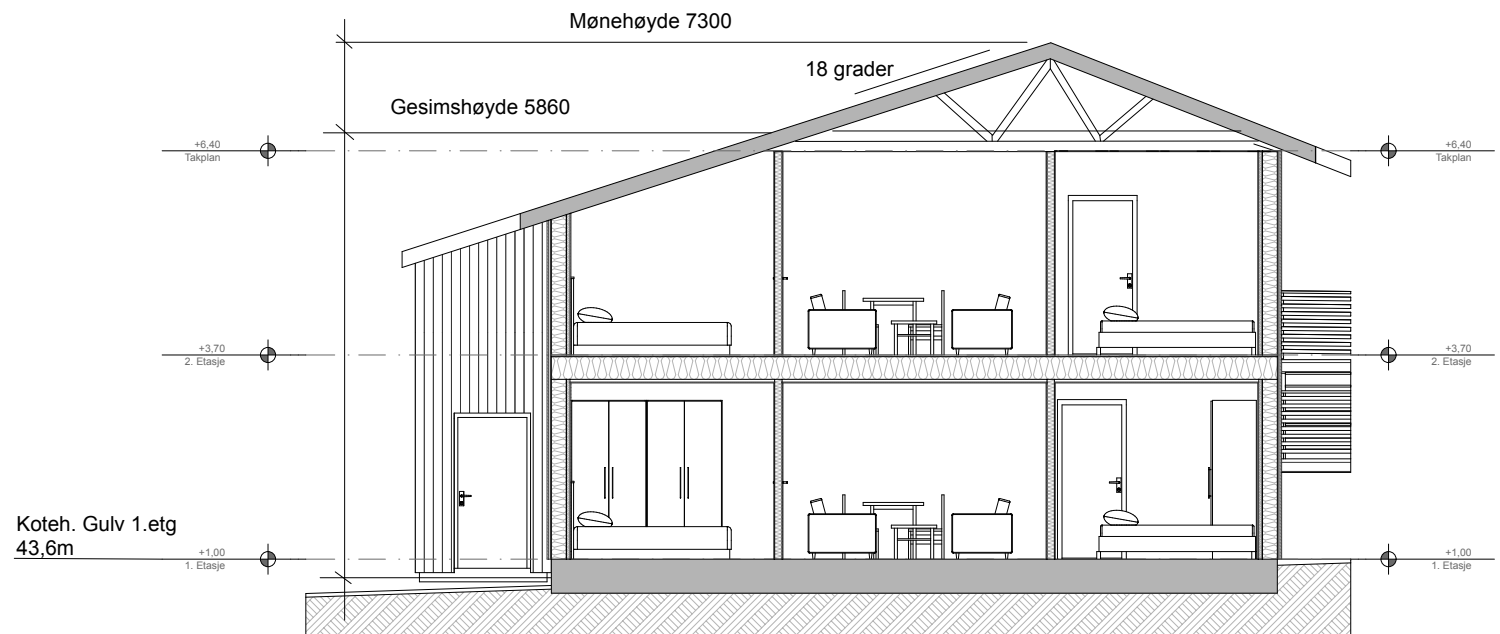


SNEVEIEN 75 B g/bmr: 39/20 Tiltakhaber: SL Eiendom AS Tegningen viser: PLAN 2. etg	BRA 2. etg.: 58 m2 Målestokk 1:100 Rev.dato:05.02.24 Tegnet av: Erling Stemland
---	--



SNEVEIEN 75 B  
 g/bnr: 39/20  
 Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
 Tegningen viser: PLAN 1. etg

Målestokk 1:100  
 Rev.dato:05.02.24  
 Tegnet av: Erling Stemland



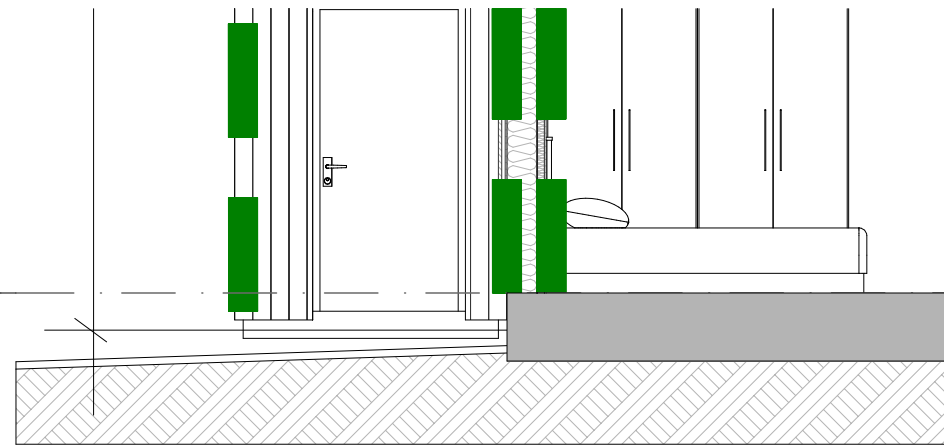
SNEVEIEN 75 B g/bnr: 39/20  
 Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
 Tegningen viser: SNITT A

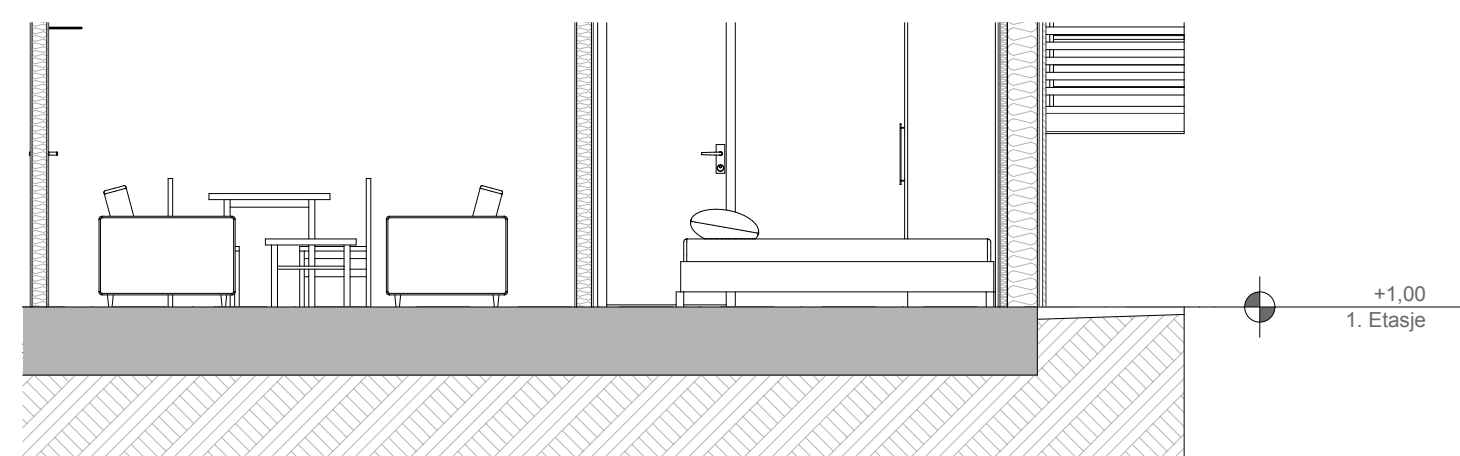
**BRA 2. etg.: 58 m<sup>2</sup>**

Målestokk 1:100  
 Rev.dato: 12.02.24  
 Tegnet av: Erling Stemland

Koteh. Gulv 1.etg  
43,6m

+1,00  
1. Etasje

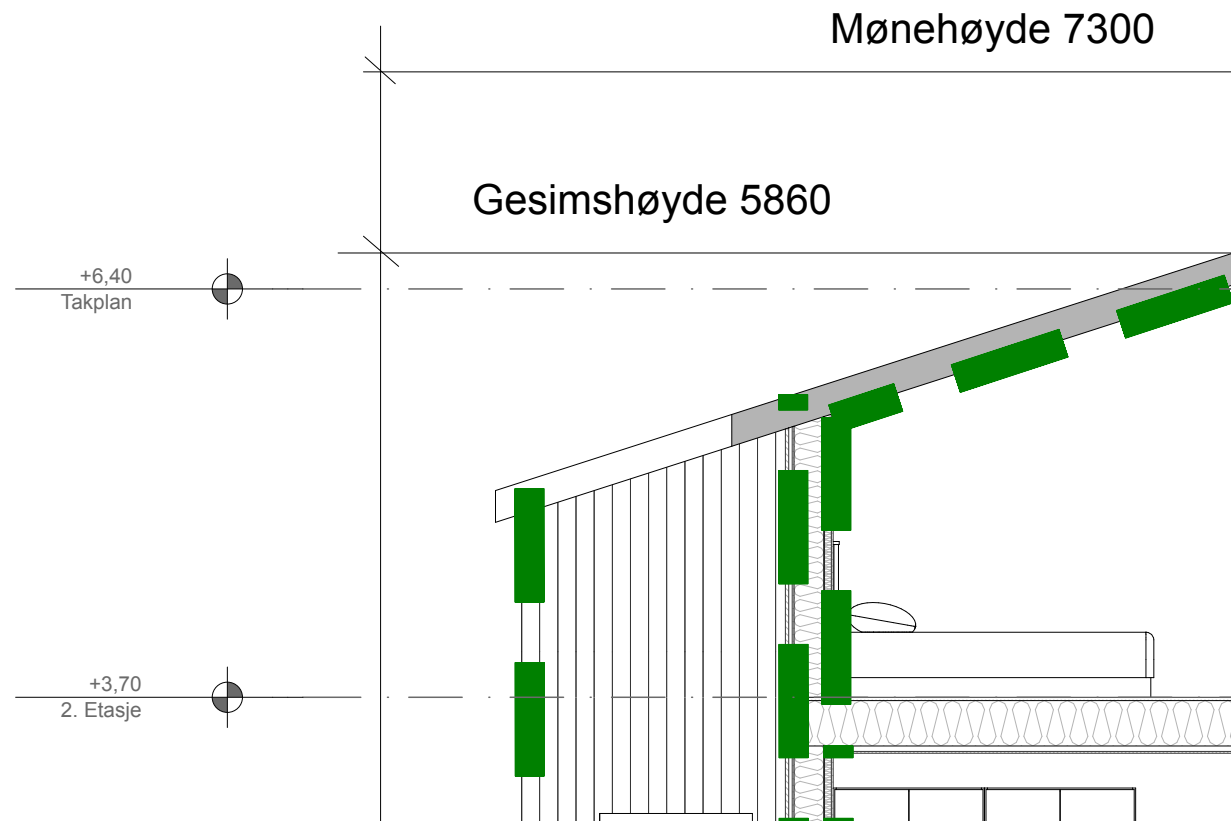




SNEVEIEN 75 B g/brnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: SNITT A  
Brannhemmende gips

**BRA 2. etg.: 58 m2**

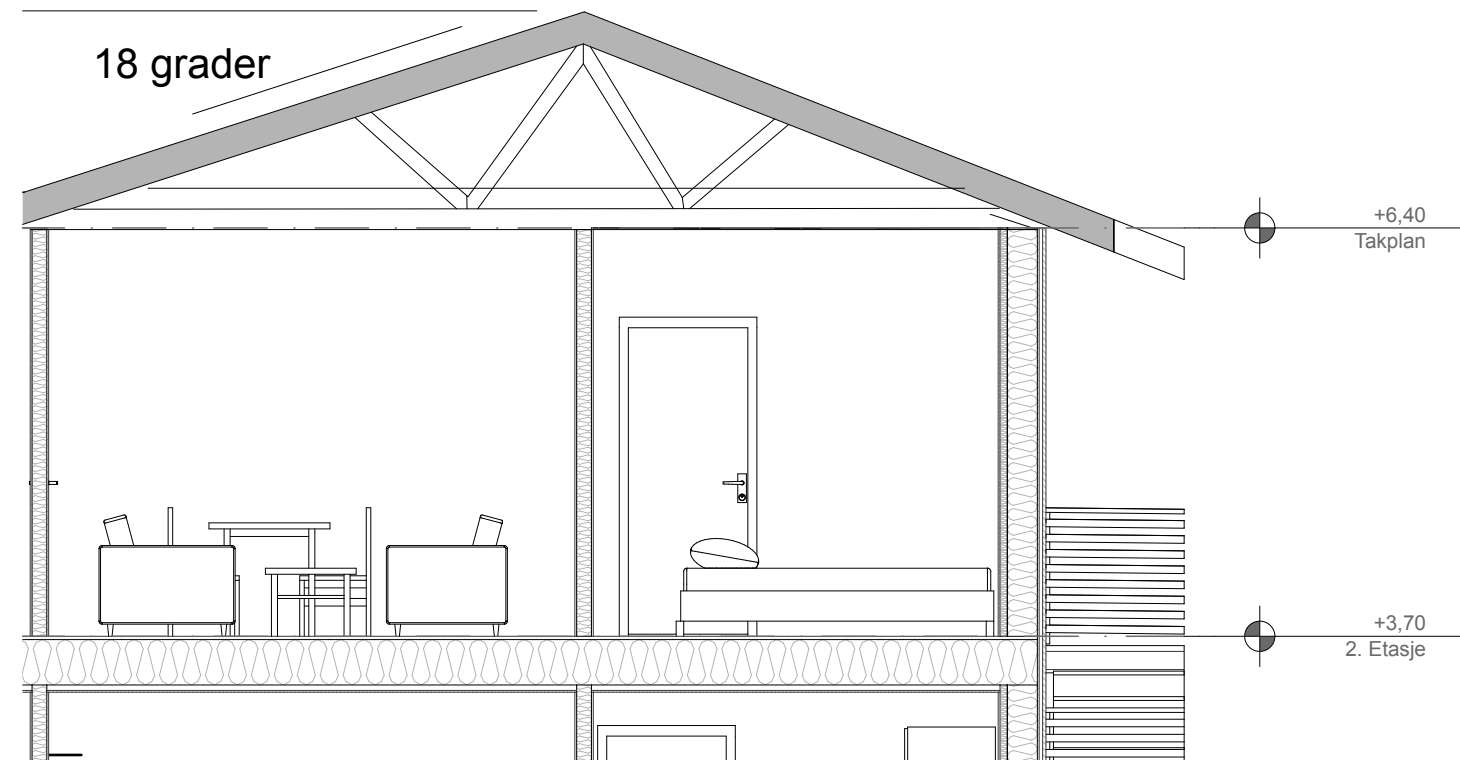
Målestokk 1:100  
Rev.dato:12.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

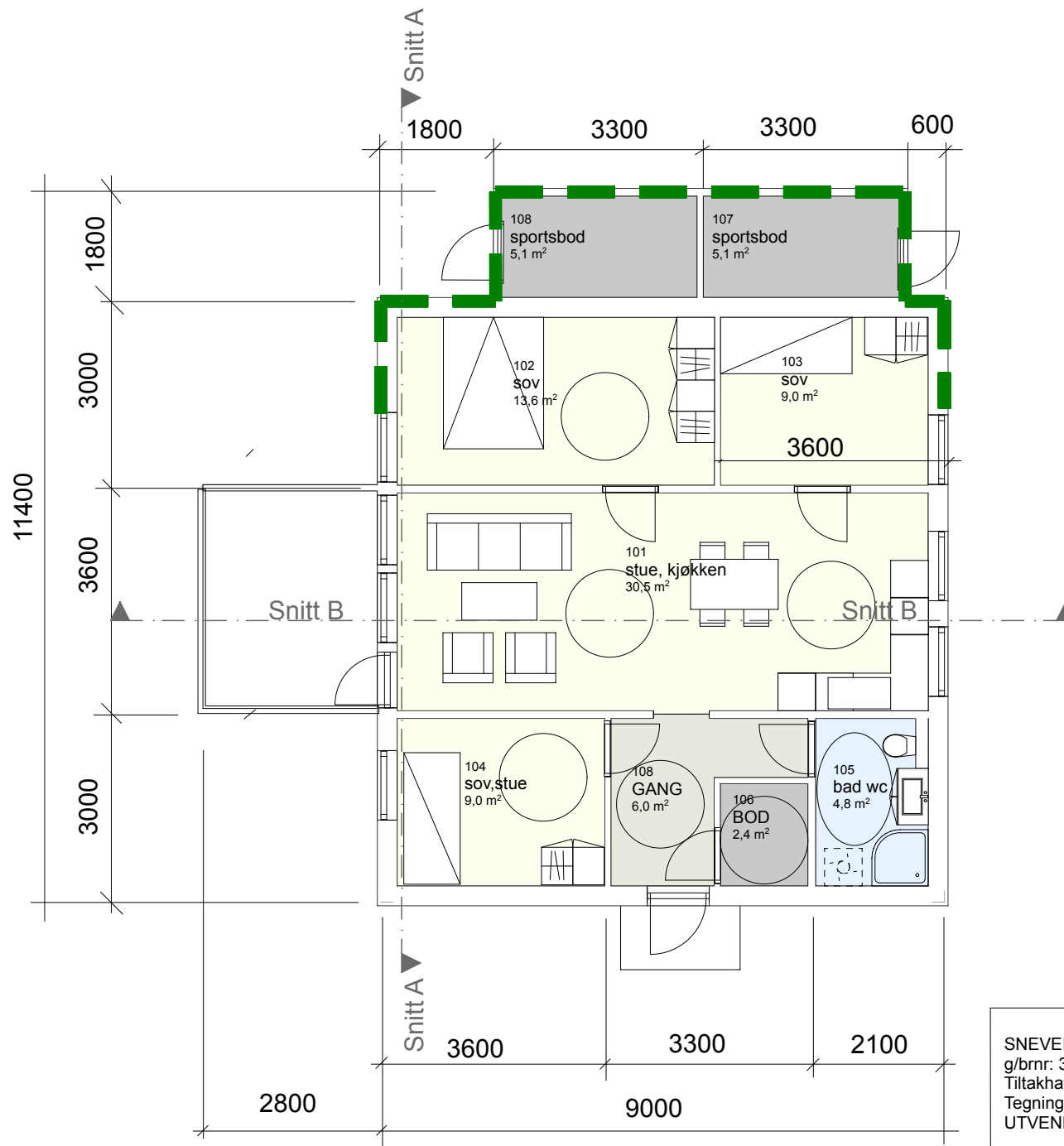


18 grader

+6,40  
Takplan

+3,70  
2. Etasje





SNEVEIEN 75 B  
 g/brnr: 39/20  
 Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
 Tegningen viser: BRANNSIKRING:  
 UTVENDIG GIPS UNDERKLEDNING

Målestokk 1:100  
 Rev.dato:05.02.24  
 Tegnet av: Erling Stemland



# Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

## Generell informasjon

Vi mottok søknaden 14.03.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 14.03, 02.05, 29.05 og 13.06. 2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Nybygg horisontaldelt tomannsbolig

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1533,5 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	78 m <sup>2</sup> pr etasje (boenhet)
Tiltakets bebygde areal (BYA)	326 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning	26 %BYA
Tiltakets høyde	Gesims 5,86 m Mønehøyde 7,3 m
Antall boenheter	2 boenheter
Antall parkeringsplasser	3 biloppstillingsplasser
Uteoppholdsareal	Felles 50 m <sup>2</sup> Privat 10 m <sup>2</sup>
Avkjøringstillatelse er gitt av Vei og trafikk 01.03.2024	
Vann og avløp har godkjent tilknytning til offentlig VA-anlegg 03.10.2023	
Statens vegvesen har uttalt seg, 25.01.2024, i forbindelse med bygging over Bodøtunnelen.	
Bane Nor har den 24.08.2024, gitt tillatelse til oppføring av boligen i avstand 20,3 m fra senter spor.	
Det er inngått avtale mellom eierne av gnr 39/19 og 39/20, for tilkobling til private vann- og avløpsledninger.	
Brannkum er vist på kart mottatt 13.06.2024.	

## Plangrunnlaget for eiendommen

### Kommuneplan

Eiendommen er avsatt for kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

### Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet i hensynssone H130 *Restriksjoner over jernbane- eller veitunnel.*

### Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til annet kombinert formål i reguleringsplan for Stille dal, Sneveien 75, planid 2229, vedtatt 10.09.2009.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

## Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

## Samtykke og erklæringer

Eierne av gnr 39/19 og 39/20 har inngått avtale datert 07.03.2024, om felles vann- og avløp mm.

## Vei, vann og avløp

Atkomst fra kommunal vei, Sneveien. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg.

## Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

## Kommunens vurdering

### Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

## Kommunens konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

### Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet  $\pm 0,05$  m
- i vertikalplanet  $\pm 0,1$  m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Betaling

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

### Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

## 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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

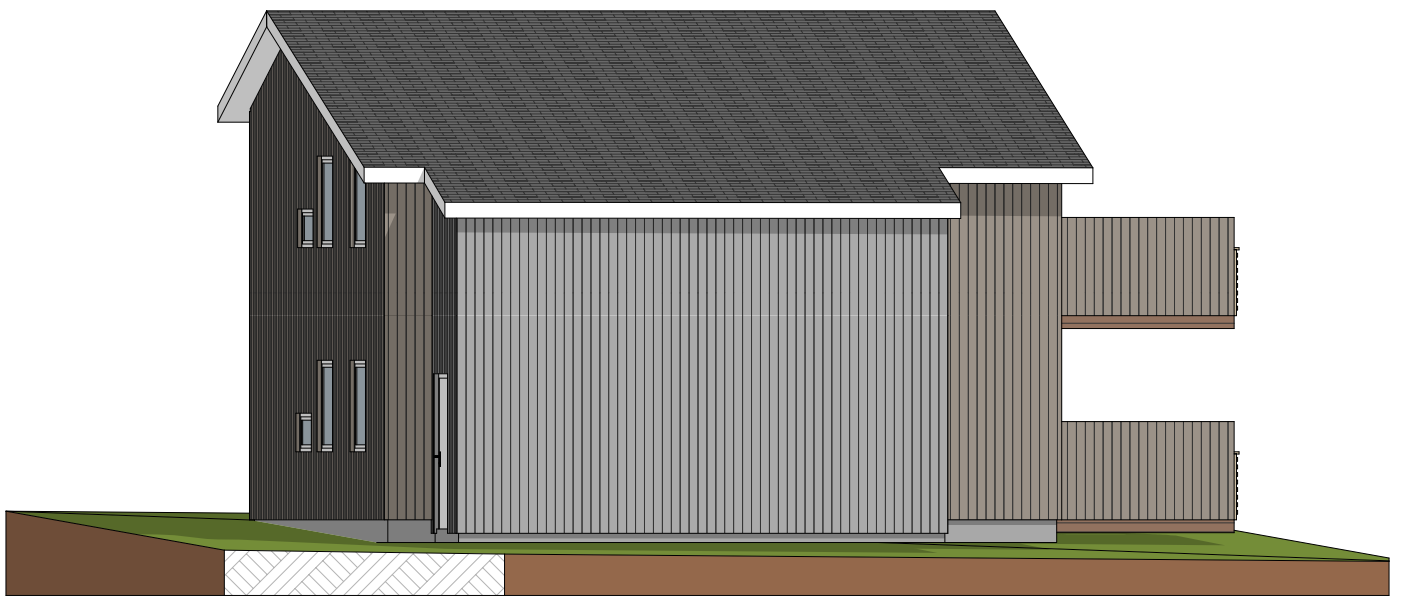
Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

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

### **Kostnader ved klagen**

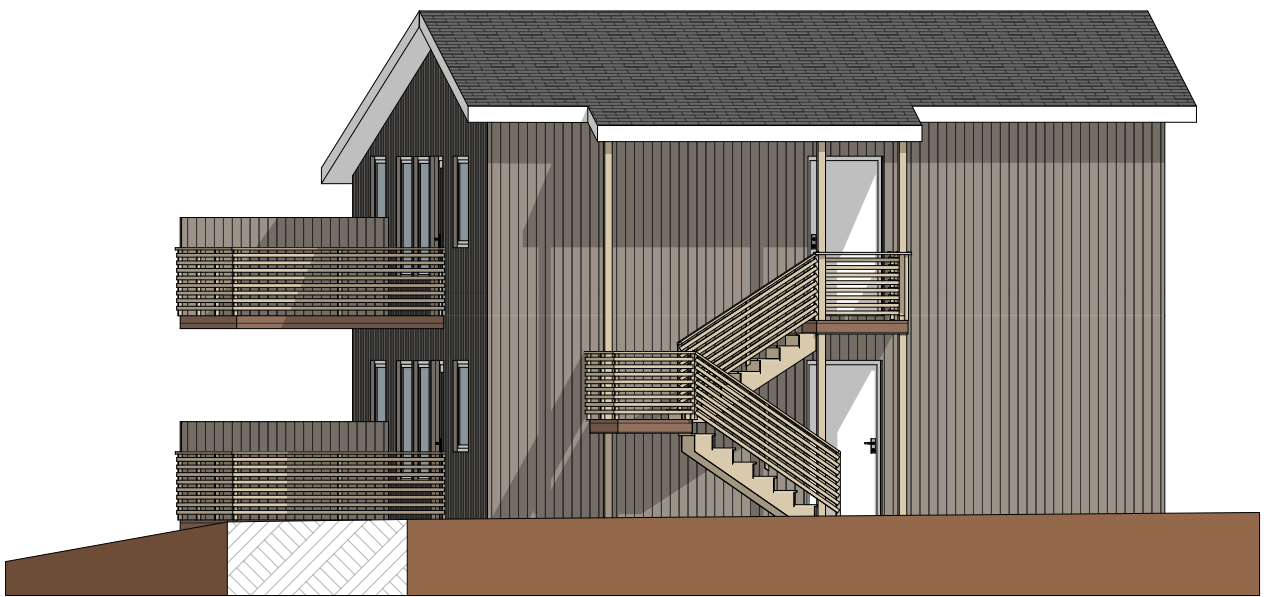
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik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

Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) - forvaltningsloven.



SNEVEIEN 75 B  
g/brnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: Fasade Nord

BRA 2. etg.: 58 m<sup>2</sup>  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland



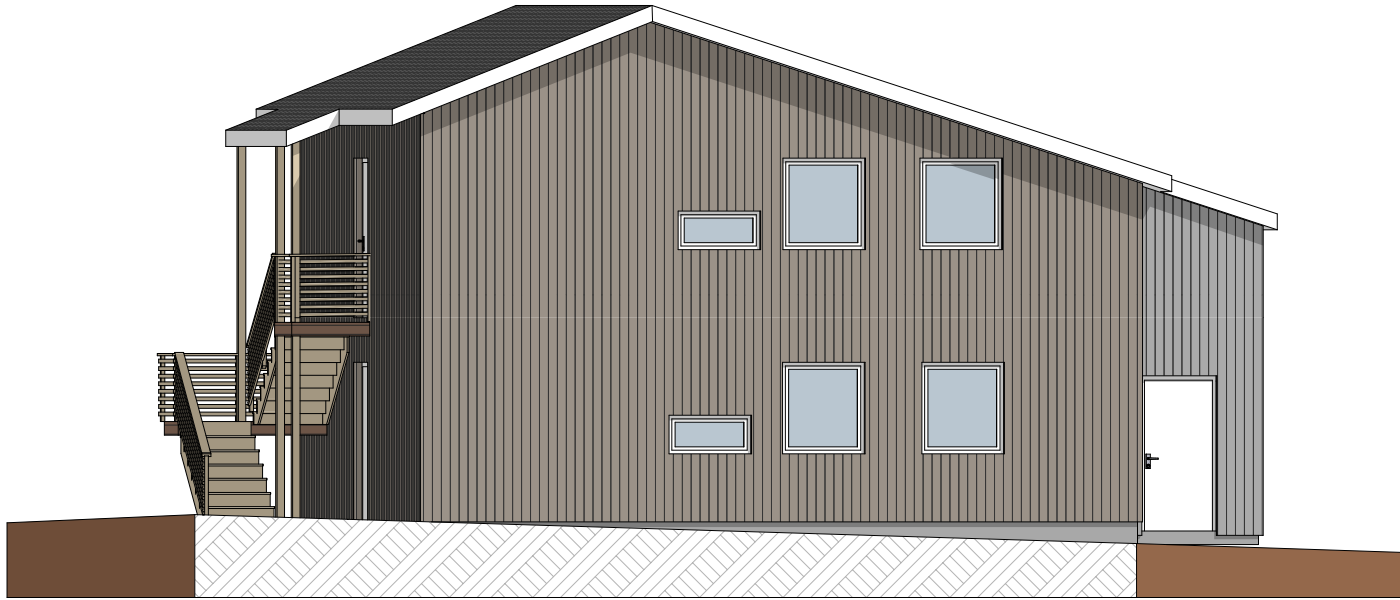
SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: Fasade sør

BRA 2. etg.: 58 m2  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland



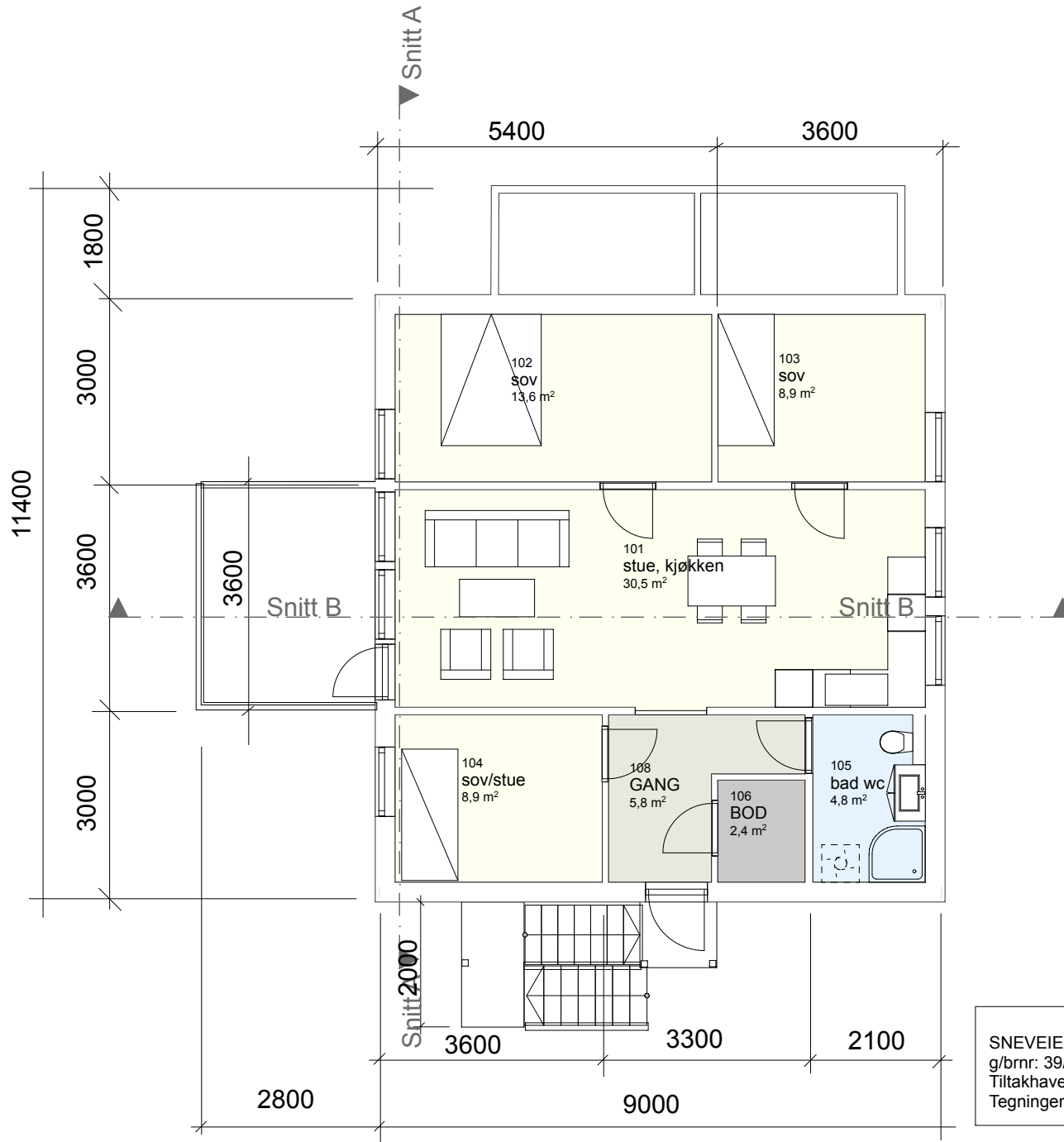
SNEVEIEN 75 B  
g/brnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: FASADE VEST

BRA 2. etg.: 58 m2  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland

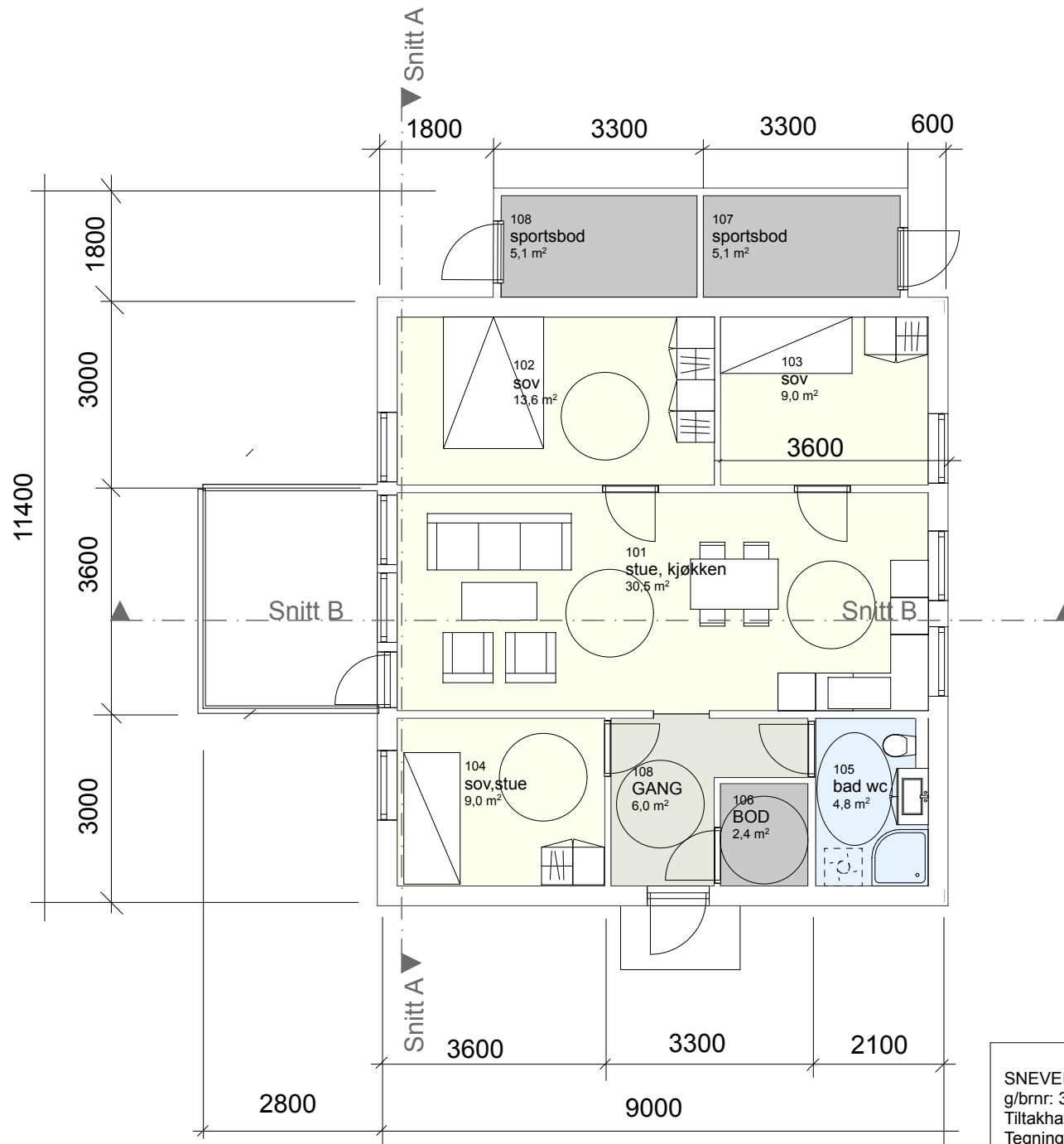


SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: FASADE ØST

BRA 2. etg.: 58 m2  
Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland



SNEVEIEN 75 B	BRA 2. etg.: 58 m2
g/bmr: 39/20	Målestokk 1:100
Tiltakhaber: SL Eiendom AS	Rev.dato:05.02.24
Tegningen viser: PLAN 2. etg	Tegnet av: Erling Stemland



SNEVEIEN 75 B  
g/bnr: 39/20  
Tiltakhaber: SL Eiendom AS  
Tegningen viser: PLAN 1. etg

Målestokk 1:100  
Rev.dato:05.02.24  
Tegnet av: Erling Stemland



# 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

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	39	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	6476258788	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	301360720	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Igangsettingstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Sneveien 73, 8072 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6476258788.			

<b>BruksenhetId</b>	6476258787	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	301360720	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Igangsettingstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Sneveien 71, 8072 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6476258787.			

<b>BruksenhetId</b>	116069919	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	186942736	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning godkjent for riving/brenning	<b>Bruksenhetsadresse</b>	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116069919.			

<b>BruksenhetId</b>	116069862	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	186942728	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Sneveien 75, 8072 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116069862.			

<b>BruksenhetId</b>	116069861	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

**Bygningsnummer** 186942728**Bruksenhetsnummer** 0000**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Sneveien 75, 8072 BODØ

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	1	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.03.2009	Tilsyn	12.08.2008	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
<b>Type avvik</b>	Adkomst til fyringsanlegg - røykløp

*Informasjon for bruksenhetId 116069861*

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

# Grunnkart

Eiendom: 39/20  
Adresse: Sneveien 71  
Dato: 23.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



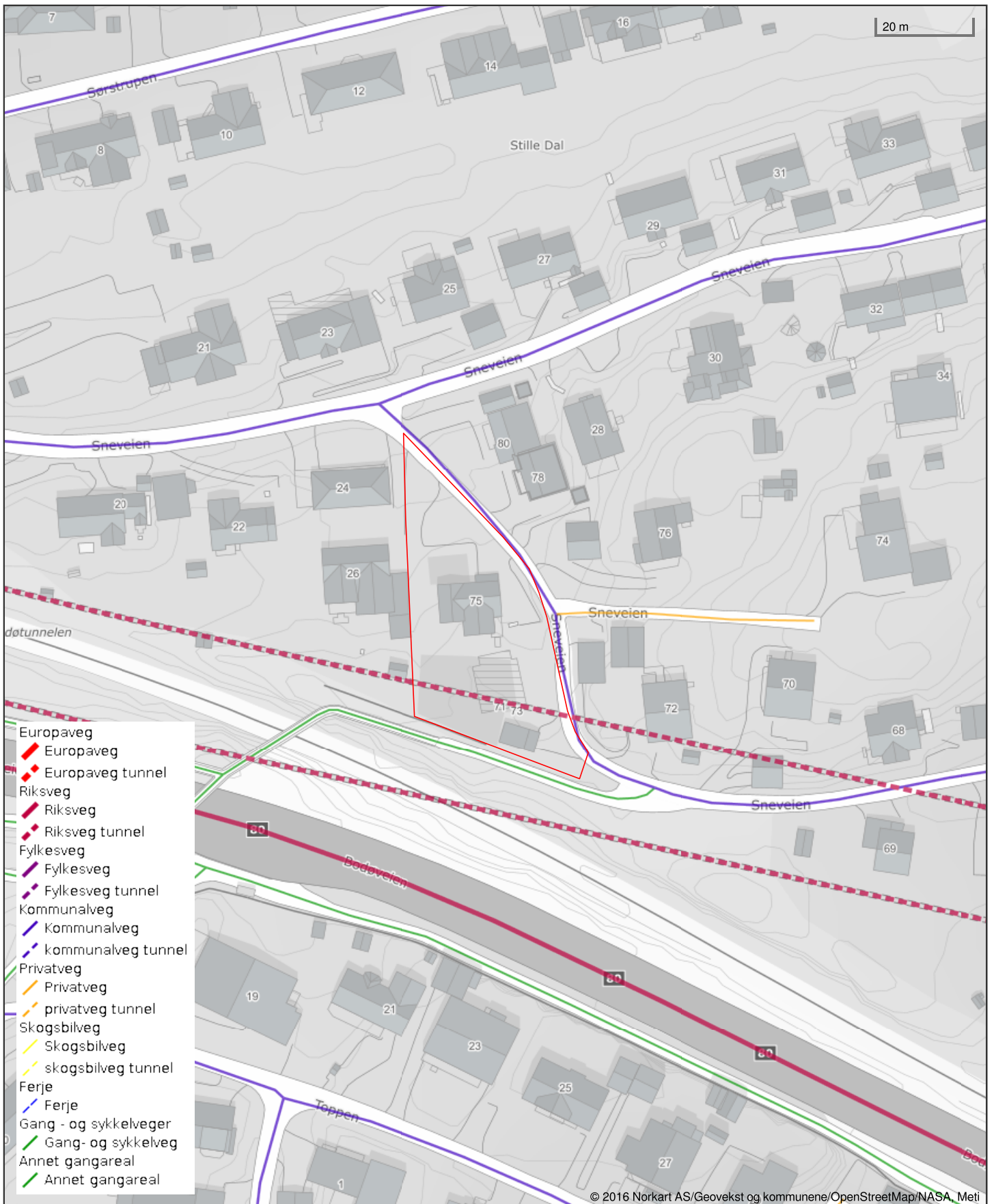
©Norkart 2025

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





# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 39/20//



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.



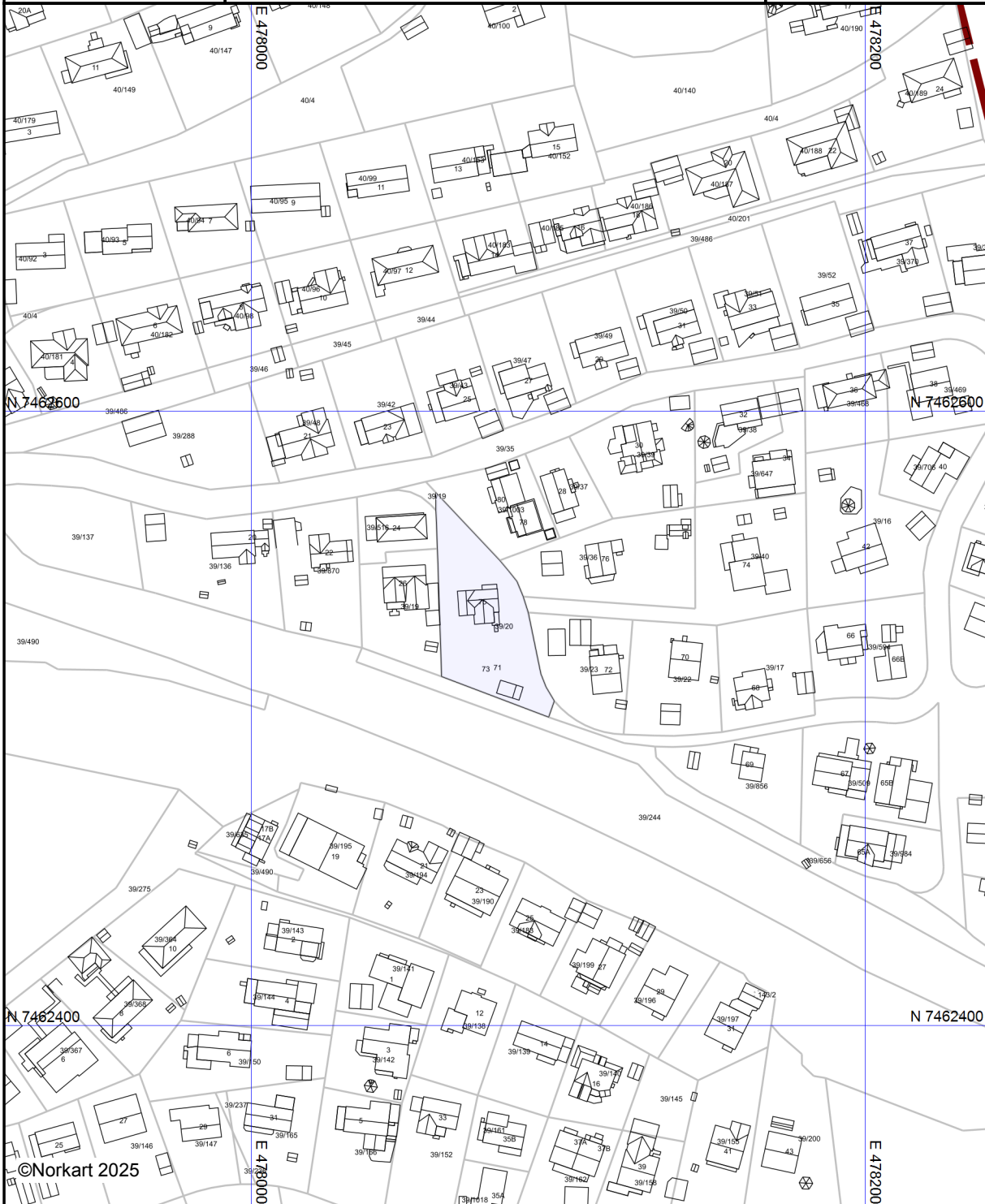
Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 39/20  
Adresse: Sneveien 71  
Dato: 23.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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





## DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00  
POSTADRESSE: OSLO-DEP. OSLO 1

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SLÅTTLIA - BODØ KOMMUNE

#### §1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

#### Boligområder

#### §2

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.

I hellende terreng skal bygningene oppføres i en etasje. I tillegg kan det anlegges sokkeletasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 meter og ingen gavlvegg høyere enn 9,0 meter. For de bratte tomtene kan det bare nyttes kustyper som etter bygningsrådets skjønn gir en tilfredsstillende tilpasning til terreng.

#### §3

Bygningenes grunnflate må ikke overstige  $1/4$  av tomtens nettoareal. I tillegg kommer eventuelle garasjer.

#### §4

Tomterekken syd for Vei 290 skal bebygges med hus uten kjeller på grunn av de spesielle kloakkeringsforhold.

#### §5

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg og form.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal for flere eiendommer for 1 bil pr. boligenhet pluss 0,25 bil pr. boligenhet for besøkende.

## §6

### Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

## §7

### Landbruksområder (skogbruk)

I landbruksområdet (skogbruk) er det bare tillatt å oppføre bygninger og iverksette andre tiltak nevnt i bygningslovens §§84 og 93 som har direkte tilknytning til landbruket (skogbruk) og som er nødvendig for driften av området som landbruksområde (skogbruk).

## §8

### Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel eller for de omboende.
- f) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 21. mars 1978

Etter fullmakt

*Kåre I. Moberg*



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	39	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sneveien 71, 8072 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 under bakken
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2022	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	276 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 258 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	KBA57
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	937 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H130
	<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2229 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2229">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2229</a> )
<b>Navn</b>	Stille Dal, Sneveien 75. Gnr 39, Bnr 20
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.09.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2558/2229_Best.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2558/2229_Best.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 258 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet kombinert formål <b>Felt navn</b> AKOMB1 <b>Utdyp.</b> X
-------------------	--

<b>Id</b>	2217 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2217">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2217</a> )
<b>Navn</b>	STILLE DAL II - GANG/SYKKELVEI LANGS JERNBANEN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.10.1977

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde
	<b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

<b>Id</b>	2216 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2216">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2216</a> )
<b>Navn</b>	SLÅTTLIA, reg.plan
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.03.1978

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2782/2216_best.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2782/2216_best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 262 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1263 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1263">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1263</a> )
<b>Navn</b>	Rv 80 Thalleveien - Hunstadmoen
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.02.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7586/1263_best.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7586/1263_best.pdf</a>

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 937 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Veg

---

<b>Delareal</b>	937 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H190_1
<b>RPSikring</b>	Andre sikringssoner



## **FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RV 80 HUNSTADMOEN – THALLEKRYSSET.**

Dato for siste behandling i PNM komiteen den .....

Under PS. Sak nr. ....

.....  
formannskapssekretær

---

### **PLANBESTEMMELSER TIL ENDRINGER AV PLAN**

#### **§ 1.0 Formål**

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av ny veg med bedre trafiksikkerhet, framkommelighet og miljø.

#### **§ 1.1 Planavgrensning**

Plankart datert 17.02.2010, revidert 29.10.2010 og sist revidert 10.01.2011 i målestokk 1:2000 og diverse endringer datert 27.04. 2012. Planens avgrensning er fra Hunstadmoen, Olav V. gate og Thallekrysset.

#### **§ 1.2 Planområdets arealformål**

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg: Privat/offentlig tjenesteyting, næringsvirksomhet.
2. Samferdselsanlegg: Areal for veg og jernbane.
3. Grønnstruktur: Grønnstruktur.
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift: Landbruksformål.

#### **Hensynssoner**

Båndleggingsområder: Hensyn og restriksjoner som forbyr eller setter vilkår for tiltak. Båndleggingsområdene kan være varige eller midlertidige.

Sikringsone over tunnel:

Restriksjoner over tunnel som forbyr eller setter vilkår for tiltak.

## **§ 2 FELLESE BESTEMMELSER**

§ 2.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i øvrig landskap.

§ 2.3 Bussholdeplasser og gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Det kan avvikes fra kravene om universell utforming, for underganger, når særlige grunner foreligger. Dette gjelder bl.a. undergang under jernbane på Hunstadmoen.

§ 2.4 Kommer det fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet ved gravearbeid som omfattes av kulturminnelovgivningen skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, Kulturetaten.

§ 2.5 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak i reguleringsplanen. Støygrensen er i utgangspunktet  $L_{den} = 55$  dBA ved uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Retningslinjene åpner for at støygrensen ved utbedrings- og trafikksikkerhetstiltak kan økes.

For bygninger med støyfølsom bruk som, etter fastlagte skjermingstiltak langs veg, har en støybelastning som ligger i intervallet 55 – 65 dBA og som ikke har en støyøkning på  $>3$  dBA tilbys normalt ingen form for støydempende tiltak. Ved bygninger som har en økning  $>3$  dBA og ligger i intervallet 55 – 65 dBA eller hvor støybelastningen er  $>65$  dBA skal det gis tilbud om skjermingstiltak. Skjermingstiltakene kan være voller, skjermes eller tiltak på fasaden slik at det oppnås tilfredsstillende støynivå på privat uteplass og i alle oppholds- og soverom.

§ 2.6 Det skal etableres en allé i form av trær langs rv. 80, mot Rønvikjordene, fra planens grense i vest og fram mot Bodøelv. Nærmere beskrivelse og bredde på allé vil fremgå av egen planteplan.

§ 2.7 Det skal utarbeides en detaljert rigg- og marksikringsplan i prosjekteringsfasen for å sikre verdifull vegetasjon.

## **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **SV1 Offentlig veg.**

Formålet omfatter areal til veg med tilhørende anlegg.

Nærmere avklaring av arealbruk avklares i tegningsgrunnlaget.

Mindre endringer i skråningsutslag innenfor område SV1 vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til vegformål, skal gå tilbake til opprinnelig formål.

### **SV2 Privat veg.**

Veien er privat for eiendommene gnr. 38 bnr. 1 og gnr 38 bnr. 171 i Bodø kommune.

### **SV3 Privat veg.**

Vegen er privat for eiendommene gnr. 38 bnr. 431 og 461 i Bodø kommune.

### **SV4 Offentlig veg**

Formålet omfatter areal til undergang under jernbanen.

Tegningsgrunnlaget for undergang under jernbanen for kryssing mellom Sigrid Undsets vei og Hunstadveien må godkjennes av Jernbaneverket og Bodø kommune før tiltaket iverksettes.

Ansvar for gjennomføring av drift av undergang må avklares i egen utbyggingsavtale mellom tiltakshaver, Jernbaneverket og Bodø kommune.

Tekniske detaljplaner som berører kommunal infrastruktur som veg, vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Bodø kommune før bygging.

### **SJ1 Jernbane.**

Formålet omfatter areal til jernbane.

#### **§ 4 GRØNNSTRUKTUR MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE**

##### **G1 Grønnstruktur med båndleggingsområde.**

Formålet omfatter areal til:

- Turveg
  - Elv
  - Sykkelsti, rute 12 og 13, i henhold til handlingsplan for sykkel.
- Elveparken krysser ny riksveg og ny trefeltsveg under en bruløsning som skal ivareta grønnstrukturen. Bredde på Elveparken under kryssende veger skal være minimum 20 meter. Det stilles følgende krav ved utarbeidelse av tegningsgrunnlaget:
- Krav til estetiske tiltak ved undergangene ved Bodøelva
  - Dam skal etableres i nordre del av planområdet.
  - Det skal utarbeides plan for sikring av elvebunn med kantsoner.
  - Gangforbindelse fra parkeringsplass til turveg langs Elveparken skal etableres.
  - Det skal etableres støytiltak som skjermer turområdet ved Elveparken.
- Etter at bruken av områdene i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene tilpasses sin framtidige funksjon.

##### **G2 Grønnstruktur**

Formålet omfatter areal for støyvoll med inntil 4m høyde

#### **§ 5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE**

##### **LNFR1 1 - LNFR1 4 Landbruksformål med båndleggingsområde.**

Midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder og interimsveger. Området kan i byggeperioden benyttes til anleggsområde og tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Før deponering eller annen bruk av området skal vekstmasser fra områdene avdekkes og mellomlagres. Når deponeringen er ferdig skal områdene tildekkes med vekstmasser og området istandsettes til landbruksformål.

#### **§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE**

##### **AOF 1 Privat og offentlig tjenesteyting med båndleggingsområde.**

For AOF 1 skal utnyttelsesgrad definert som bebygd areal BYA, ikke overstige 100%. Tillatt gesimshøyde er 9. meter. Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Det stilles krav til detaljert reguleringsplan før området kan tas i bruk. Området kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

##### **AOF 2 Privat og offentlig tjenesteyting med båndleggingsområde.**

Området kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

##### **AN1 – AN3 Næringsvirksomhet med båndleggingsområde.**

Områdene kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder

riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget.

Det stilles krav til detaljert reguleringsplan før område AN2 kan tas i bruk. Byggegrensen for område AN2 omhandler ikke bruken av området som midlertidig anleggsområde.

Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

#### **§ 7 H190 – sikringssone tunnel.**

Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade. Her tillates i utgangspunktet ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen i en avstand på 15 meter fra ytre kontur på tunnelene. Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.

#### **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 8.1 Det skal settes opp et 1,8 meter høyt flettverksgjerde minimum 7 meter fra jernbanesporets midtlinje, med unntak av plasseringen over kulvert, på begge sider av jernbanesporet før Sigrid Undsets vei kan taes i bruk. Tiltakshaver har ansvar for å sette opp gjerdet. Jernbaneverket har ansvar for framtidig vedlikehold av gjerdet.

§ 8.2 Lauvåsveien må være ferdig utbygget med fortau fram til kryss ved Fogdveien før veggen kan åpnes for gjennomgangstrafikk.

§ 8.3 Ny permanent overvannskulvert for overvann fra Rv 80 og områdene på nordsiden av Rv 80 skal være etablert før tunnel på Rv 80 mellom Hunstadmoen og Stormyra kan tas i bruk. Utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og Statens vegvesen skal være signert før arbeid kan startes opp.

27/4-2012



**BODØ KOMMUNE**

**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN  
PLAN NR. 2229 – STILLE DAL, SNEVEIEN 75. GNR39, BNR20**

Dato for siste behandling i planutvalget den 28.08.2009.

Vedtatt av bystyret i møte den 10.09.2009

Under K. Sak nr. 117/2009

*Linda Karin Storjord*

Linda Karin Storjord  
formannskapssekretær

**PLANBESTEMMELSER**

**§1. PLANOMRÅDE:**

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan R.2229 i målestokk 1:500 og datert 23.02.2009 med plangrense. Planområdet's areal er på 1,266 daa.

**§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:**

**Byggeområder:**

**AKOMB1, Annet kombinert formål – bolig/barnehage med tilhørende anlegg.**

**§ 3 BYGGEOMRÅDER:**

**3.1 AKOMB 1, Annet kombinert formål – bolig / barnehage med tilhørende anlegg.**

Innen området kan det oppføres bygninger til bolig/barnehage. Kombinert formål barnehage / bolig – hvor en åpner for bruk av tomten til enten ren barnehage eller ren bolig.

- a) Ved bruk som barnehage skal bygninger, uteoppholdsarealer, lekearealer, parkeringsplasser og adkomst være tilrettelagt for alle. Inngangspartier til bygningene og adkomstmulighet til fellesareal skal utformes ihht. Miljøverndepartementet sitt rundskriv: T-55/99 B Tilgjenglighet for alle.
- b) For barnehage settes det krav til minste uteområdeoppholdsareal inklusive lekeareal MUA = 400 m<sup>2</sup>
- c) I området skal bygningenes samlet bebygd areal inkludert parkering (BYA) ikke overstige 30% av tomtens netto areal.
- d) Bygningens største gesimshøyde er 6,2 m over gjennomsnittlig planert terreng og hvor ingen gavlvegg er høyere enn 9,0 m.
- e) Kommunen kan tillate at heis / trappehus og ventilasjonsrom overskrider maksimal byggehøyde med inntil 1 meter.
- f) Parkering.  
For beregning av antall parkeringsplasser skal, i utgangspunktet til enhver tid gjeldende, parkeringsvedtekter for Bodø kommune legges til grunn.

For boligformål:

2 biloppstillingsplasser for bil og 2 for sykkel for hver leilighet over 40 m<sup>2</sup> og med tillegg for 0,5 biloppstillingsplass for bil og 1 for sykkel for hver hybelleilighet (< 40 m<sup>2</sup>).

Barnehageformål:

1 parkeringsplass for hvert årsverk, hvorav 1 plass reserveres for funksjonshemmede. I tillegg avsettes plass for sykkelparkering – min. 4 plasser.

- g) Reguleringsplanen skal suppleres med illustrasjonsplan som viser bebyggelse, avkjørsler, parkering samt uteoppholds- og lekearealer.
- h) Barnehagen skal tilfredsstillere arealkrav som barnehageloven stiller til slik virksomhet.

#### § 4 TRAFIKKSTØY:

*"Tiltaket skal ha støynivå mindre enn L<sub>den</sub> 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift"*

- 4.1 Planområdet ligger nær sterkt trafikkert riksvei og jernbane. Beregninger etter gjeldende krav til trafikkstøy ( T-1442 ) viser at det vil være behov for tiltak. Beregninger viser at avbøtende tiltak i form av plassering av støyskjerm som vist på planen - med minimum høyde på 3,25m vil ivareta krav til støyskjerming både av uteområder og ved bygningsfasader.

**§ 5 FELLESBESTEMMELSER:**

- 5.1 Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes, både i forhold til tomt og bebyggelse. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge, materialbruk og tilgjengelighet for alle.
- 5.2 Barnehagens uteområde skal inngjerdes. Dette for å hindre barn mot å komme ut på trafikkert område- spesielt jernbanetrase. Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av planutvalget/byggesaks kontor.
- 5.3 Mindre unntak, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

**§ 6. VERNEVERDIGE FUNN:**

- 6.1 Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8.

**§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:**

- 7.1 Avkjørsel, parkering, inngjerding og støyskjerming skal etableres ihht planen før ferdigattest gis.











































































































































Det skal inngås utbyggingsavtale ihht plan- og bygningsloven § 64 i forbindelse med oppføring av støyskjerm.

Bodø, den 23.02.2009

Rev 15.04.09 HILLIL

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende 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
■	Utthus/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
■	Ferdseil
■	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 - Byggeforsbud 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
-----	Fomålsgrense
-----	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-----	Regulert tomtegrense
≠ - - - z - -	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/arealfomål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Andre planobjekter

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

# Sneveien 75

Nabolaget Stille dal/Hunstadlia vestre - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Stille Dal	3 min	🚶
Linje 1, 2, 2 N	0.3 km	
Mørkved stasjon	6 min	🚗
Linje F7, R75	4.3 km	
Bodø lufthavn	10 min	🚗

## Skoler

Alstad barneskole (1-7 kl.)	16 min	🚶
288 elever, 25 klasser	1.2 km	
Grønnåsen skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
382 elever, 23 klasser	1.9 km	
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
317 elever, 23 klasser	1 km	
Bodin videregående skole	8 min	🚗
965 elever	5 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	9 min	🚗

«Kort vei til skog og mark. Rolig område som er skjermet for bilstøy. Barnehager, lekeplass o.l i umiddelbar nærhet.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

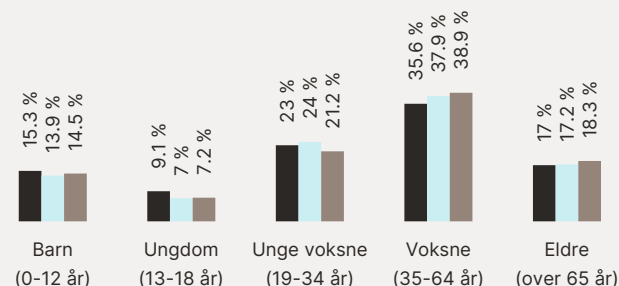


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stille dal/Hunstadlia ves...	813	366
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Paradiset barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
49 barn	0.8 km	
Tusseladden barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
92 barn	1.1 km	
Stokkvika barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
43 barn	1.1 km	


## Dagligvare


Coop Prix Hunstadmoen	15 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Bunnpris Grønnåsen	17 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.3 km	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

## Sport

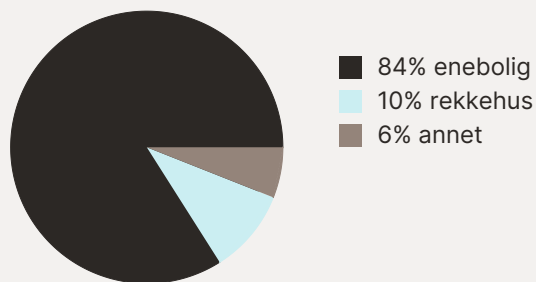
 Stille dal ballplass 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Hunstad øvre balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km



 Family Sports Club Jensvoll 5 min 



 SKY Fitness Alstad 21 min 

## Boligmasse

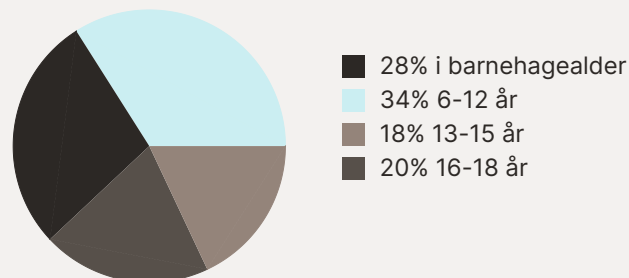


## Varer/Tjenester

 Trekanten Kjøpesenter 7 min 

 Apotek 1 City Nord 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

 Stille dal/Hunstadlia vestre  
 Bodø  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

