

Valle 6

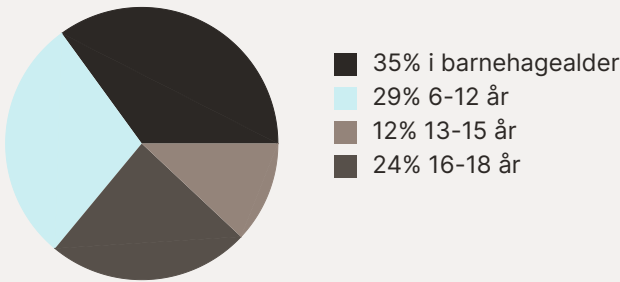
Offentlig transport

🚋 Valle	2 min 🚶
Linje 4, 4 N	0.2 km
🚉 Mørkved stasjon	6 min 🚶
Linje F7, R75	4 km
✈ Bodø lufthavn	17 min 🚶

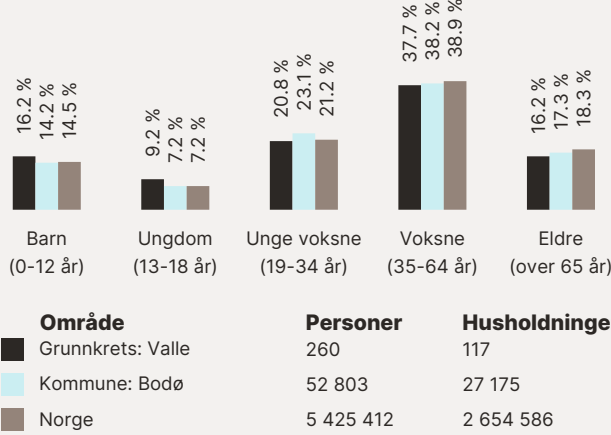
Skoler

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
395 elever, 35 klasser	3.3 km
Tverlandet skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
621 elever, 34 klasser	5.3 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
226 elever, 14 klasser	4.4 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
368 elever, 28 klasser	5.1 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
317 elever, 25 klasser	7.3 km
Bodin videregående skole	9 min 🚶
965 elever	4.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

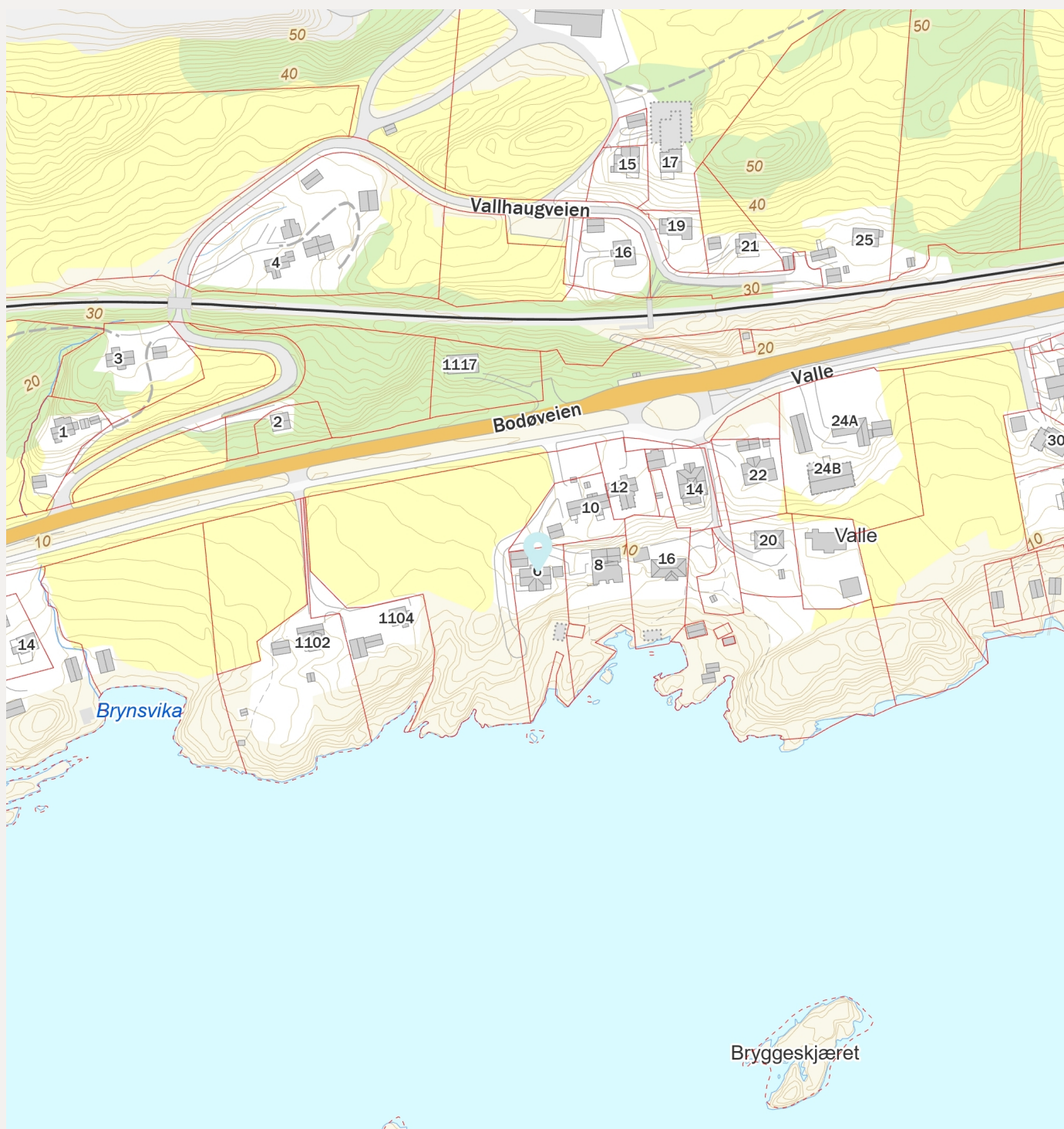
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
43 barn	3 km
Trollmyra barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
30 barn	3.4 km
Studentongan barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
73 barn	3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Støver	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.2 km
Rema 1000 Bertnes	5 min 🚶
PostNord	2.7 km

Sport

⚽ Stadionøver skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	2.8 km
⚽ Mørkvedmarka skole	5 min 🚶
Ballspill	3 km
🏃 Feel24 Mørkved	5 min 🚶
🏃 Family Sports Club Mørkved	6 min 🚶



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250095
Adresse	Valle 6		
Postnr.	8030	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	BRATTLAND EIENDOM BODØ AS
Selger 2 Fornavn	Einar	Etternavn	Kristian Brattland

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

Tatt gjennom fremtind forsikring

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020 lekkasje i tak på bad nede i leilighet. Konklusjon at pakkninger i avløpsrør hadde tørket inn pga for lite bruk, ble ok igjen etter litt bruk, fungert fint siste 5 år

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

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, tømrerarbeid 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 Godkjent utleiedel

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

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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 prislistene her: 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 næringseiendom, 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
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Valle 6, 8030 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 58, bnr. 108

Markedsverdi

11 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 21395-1063

Referansenummer: QB1748

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak med ark av trekonstruksjoner tekket med torvtak.

Sekundærleilighet i kjelleretasje.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppvarming: Vannbåren varme i 1.etg, bad utleiedel, gang og stue/kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	341 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m ²
Totalpris	11 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

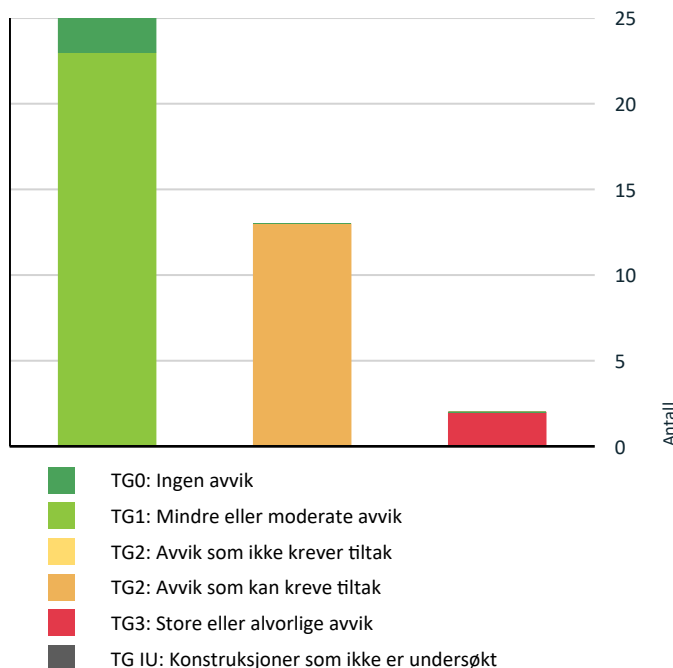
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

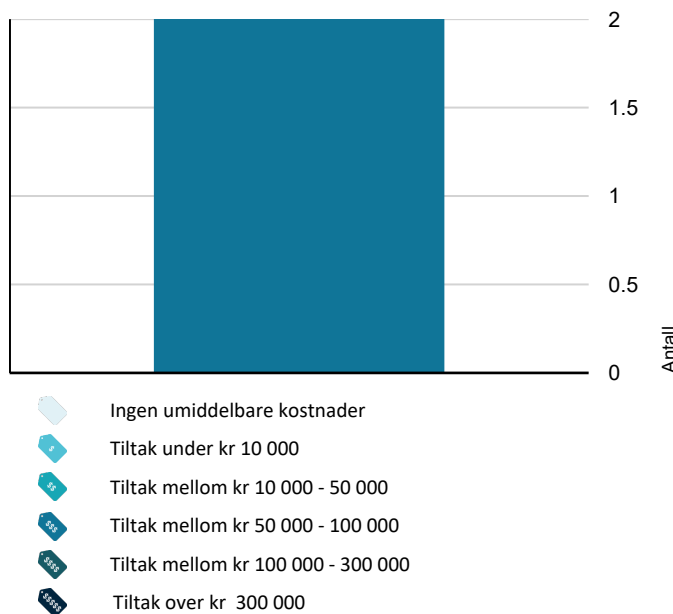
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad utleiedel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

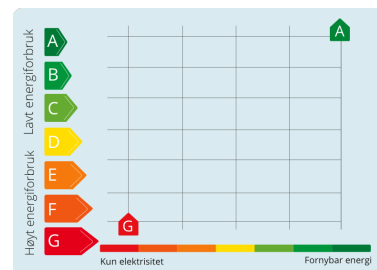
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Utleiedel med normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Torvtak krever jevnlig vedlikehold for å hindre ugress og buskvekst, samt sikre god drenering. Det er viktig å fjerne trær og røtter som begynner å vokse, da disse kan skade takets konstruksjon. Torvlaget må holdes jevnt og godt etablert – hvis det blir tynnslett, bør det etterfylles med ny torv eller jord og eventuelt sås på nytt. Dreneringssystemet (for eksempel takrenner og nedløp) må holdes åpne for å unngå vannskader.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.
Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

Veggkonstruksjon

Ytterveggeroppført som bindingsverk av tre.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger kledd med stående perlestav kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

Det mangler musebånd bak kledning i hjørnekasser, åpninger over 6/7 mm er påvist.

Det savnes dryppkant i nedkant av kledning, dette gjør at vann på kledning kan trekke inn i nedkant av kledning istedet for at vannet "drypper" av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Etablere tilstrekkelig åpning mellom beslag og nedkant av kledning.

Etablere musebånd der det er behov for dette.

Skjære til skrå(dryppkant) på nedkant av kledning, viktig å etterfylle med maling i nedkant for mette treverket noe som vil gi en lengre levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av himling er kledd igjen og lar seg ikke kontrollere, ved unntak av knekott. det kan dermed være skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk bygningsdelen med tiden, undersøk nærmere dersom det oppstår misfarging av gips eller lignende tegn på skader.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

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

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vindu soverom 1.etg og soverom på loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør til vaskerom i kjeller har noe fuktighet i dørterskel, ikke unaturlig da det står åpent treverk ut mot bakkenivå.

Balkongdør til utleiedel har nærmest defekt dørvrider og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med ytterdør vaskerom over tid, det er ikke behov for utskiftning før det kommer betydelig skade på terskel eller at den sveller opp slik at dør er vanskelig å åpne/lukke.

Forsøk å stramme inn vrider på balkongdør utleiedel, dersom det ikke lar seg gjøre vil vrider og muligens låsekasse måtte byttes helt ut.

Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til sørvendt balkong. Oppført med treverk, imp.bord som dekke og rekkverk av malt treverk. Ukjent tettesjikt under, balkong ligger ikke over boligrom.

Utgang fra stue til sørvendt balkong som strekker seg rundt vestlig side av bygget med trapp fra terreng. imp.bord som dekke og malt treverk. Tettesjikt er av ukjent type og går over utvendig bod. Det er tegn på fuktighet i treverk i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger er såpass store at det vil være risiko for at barn kan klatre ut og falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk med åpninger som tilfredsstiller krav og unngår risiko for fallskader ved store åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Andre utvendige forhold

Rekkverk på parkering etablert over redskapsbod/uthus er manglende og for lav, risiko for fallskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk med trapp ned til kjeller og rekkverk ved parkeringsplass er for lavt og med for store åpninger. Vil være risiko for fallskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må etableres forsvarlig rekkverk som tilfredsstiller krav, dette for å minimere risiko for fallskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

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

Endel slitasje på parkett i utleiedel, stedvis svellinger. Hoveddel fremstår i god stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Pipe er flislagt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med fliser. Veggene har betong/mur med malte flater og tapet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Synlige deler av vegger kan det ikke påvises betydelige avvik på.

Vegger er stedvis lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.

Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist bom i flis på gang kjeller like ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom er tegn på at flis er dårlig innfestet mot underlaget, for å utbedre bom må flis tas opp og legges ned på nytt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp med betong i trinn med fliser over.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Årstall: 2006

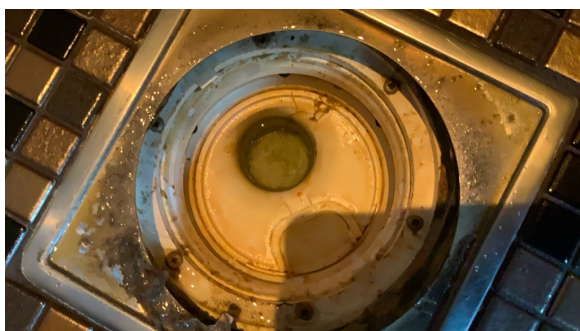
Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 innredninger med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

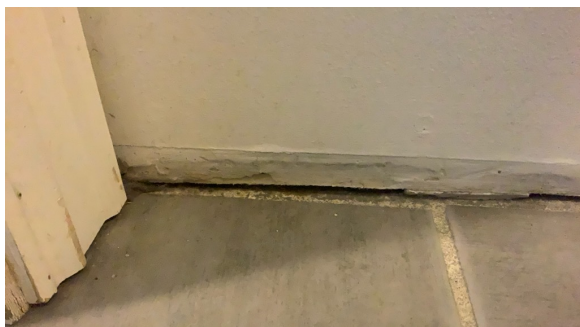
- Det er avvik:

Åpning mellom flis og plate på vegg. Fuger har tørket inn som har resultert i åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette åpning, vurder annen mer fuktsikker løsning over tid.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, benker, høyskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterksel.

Vurdering av avvik:

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

Påvist bom i en flis på gulv, ikke tegn til riss/sprekker eller at flis er på tur å bli løs.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD Utleiedel

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse noen glassdører, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp og gasskoketopp. Integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frysenskap. Avtrekk over platetopp.

lite kosmetisk hakk ved oppvaskmaskin.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN Utleiedel

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

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

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med flislagt gulv og vegger.
Veggehengt toalett og servanti innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG 1 Varmtvannstank

200l og 60l på vaskerom.
Trykktank koblet til vannbåren varme

Anbefalt utskiftning av bereder er ca hvert 20 år og vil være nært forestående.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap

Leietaker opplyser at det har vært gjennomført service på anlegget i nyere tid. Dette anbefales generelt å utføres jevnlig.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Undersøk om samsvarserklæring lar seg fremskaffe, eventuelt bør det gjennomføres en el-kontroll.

Ved en eventuell el-kontroll kan det avdekkes feil/mangler med behov for retting uten at det va påvist synlige tegn på dette.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Boligen er oppført i 2006, det ser ut til at anlegget er som originalt fra byggeår. Eier har begrenset kunnskap om boligen da den har vært leid ut siden kjøp.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra når anlegget ble etablert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Varsler og slukkeapparat er påvist.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Ikke påvist tegn til setninger eller ujevnheter på tilgjengelig deler av mur.

Terrenghforhold

Terrenghforhold rundt boligen fremstår funksjonelt uten at det blir liggende vann mot grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel konstruksjon under parkeringsplass.

Påvist vertikal sprekk rundt hele bygget, betydelig saltutslag og tegn på fuktighet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate mot mark, bindingsverk av tre kledd med stående perlestav kledning. Saltak av sperrekonstruksjoner med drager.

Stor garasjeport med elektrisk motor, vindu og ytterdør.

Påvist mosedannelser på papptekking.

Sprekk i fliser ved garasjeport åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

279 m²/270 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, Toalettrom, Stue, 2 Bad, 3 Gang, Kjøkken, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

11 700 000

Konklusjon markedsverdi

11 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt etter beste basert på faktorer som teknisk tilstand, beliggenhet og sammenlignbare salg i området. Boligen er fra 2006 og holder en gjennomgående høy standard og har en unik beliggenhet med sjøen langs tomtegrense.

Eiendommen samlet sett anses som en unik mulighet da det i utgangspunktet ikke vil være mulig å etablere nye bygg så nært sjøen som denne boligen står.

Det er noe begrenset tilgang på skoler og barnehage i umiddelbar nærhet slik man kan ha i mer sentrale området i Bodø.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsbakkan 10 ,8030 BODØ 104 m ² 1963 3 sov	26-07-2022	5 750 000	5 650 000		5 650 000	54 327
2 Fenesveien 54 ,8020 BODØ 277 m ² 2015 5 sov	17-08-2023	14 900 000	14 000 000		14 000 000	50 542
3 Valle 6 ,8030 BODØ 271 m ² 2007 4 sov	06-05-2020	8 270 000	10 250 000		10 250 000	37 823
4 Åsbakkan 1 ,8030 BODØ 133 m ² 1947 4 sov	16-11-2023	4 500 000	4 350 000		4 350 000	32 707
5 Valle 24A ,8030 BODØ 234 m ² 1860 6 sov	28-09-2021	7 500 000	7 000 000		7 000 000	29 915
6 Vallhaugveien 19 ,8030 BODØ 194 m ² 1966 3 sov	24-04-2025	4 990 000	4 990 000		4 990 000	25 722
7 Åsneset 11 ,8030 BODØ 190 m ² 1966 4 sov	13-09-2017	4 720 000	4 720 000		4 720 000	24 842
8 Valle 10 ,8030 BODØ 276 m ² 1840 5 sov	16-08-2023	7 500 000	6 800 000		6 800 000	24 638

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 290 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 400 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 700 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

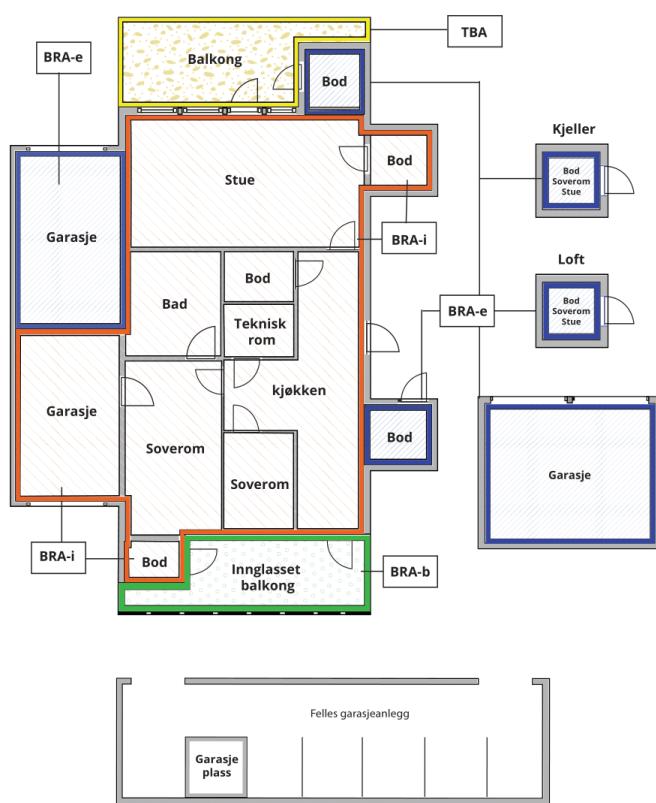
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	68			68		15	83
1. Etasje	105			105	43		105
Kjeller	97	9		106			106
SUM	270	9			43	15	294
SUM BRA	279						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Toalettrom, Soverom 2		
1. Etasje	Stue, Bad, Gang, Soverom, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Gang utleiedel, Bad utleiedel, Stue/kjøkken utleiedel, Soverom utleiedel, Soverom 2 utleiedel, Bod utleiedel	Utvendig bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu soverom er ikke tilfredstillende som rømningsvei, maksimal høyde fra ferdig gulv til åpning i vindu er 1 meter og

vindu ligger høyere en dette.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Redskapsbod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Takhøyde ca 4,20 mot drager.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	265	14
Bod	0	21
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	58	108		0	1786 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valle 6

Hjemmelshaver

Brattland Eiendom Bodø AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende på Valle like ved Berntes. Området består av eneboliger, låver og andre driftsbygninger. Området har områder med bebyggelse, både nyere og eldre. Sjelden beliggenhet med tomt som grenser helt ned mot havet og stor tomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og LNFR området.

Om tomten

Tomten på 1786m² med henvisning til matrikkelrapport.

Tomten er plant opparbeidet ved adkomst til boligen med brosteinbelagt parkering.

Eiendommen strekker seg ned til vannkanten og har svært gode sol og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

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

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

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

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

Forutsetninger

Edmund Jørgen Mortensen

Sørstrupa 15
8072 Bodø

Dato:28.11.2018
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:101740/2018
Saksnr./vår ref.:2018/12015
Arkivkode:58/108

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Vei 1492 6, 8030 BODØ	Eiendom:	58/108
Tiltakshaver:	Edmund Jørgen Mortensen	Bygningsnr:	19581284/19581292
Ansvarlig søker:	Edmund Jørgen Mortensen		
Tiltakstype:	Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 05.04.18, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

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

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

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kari.kilskar@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

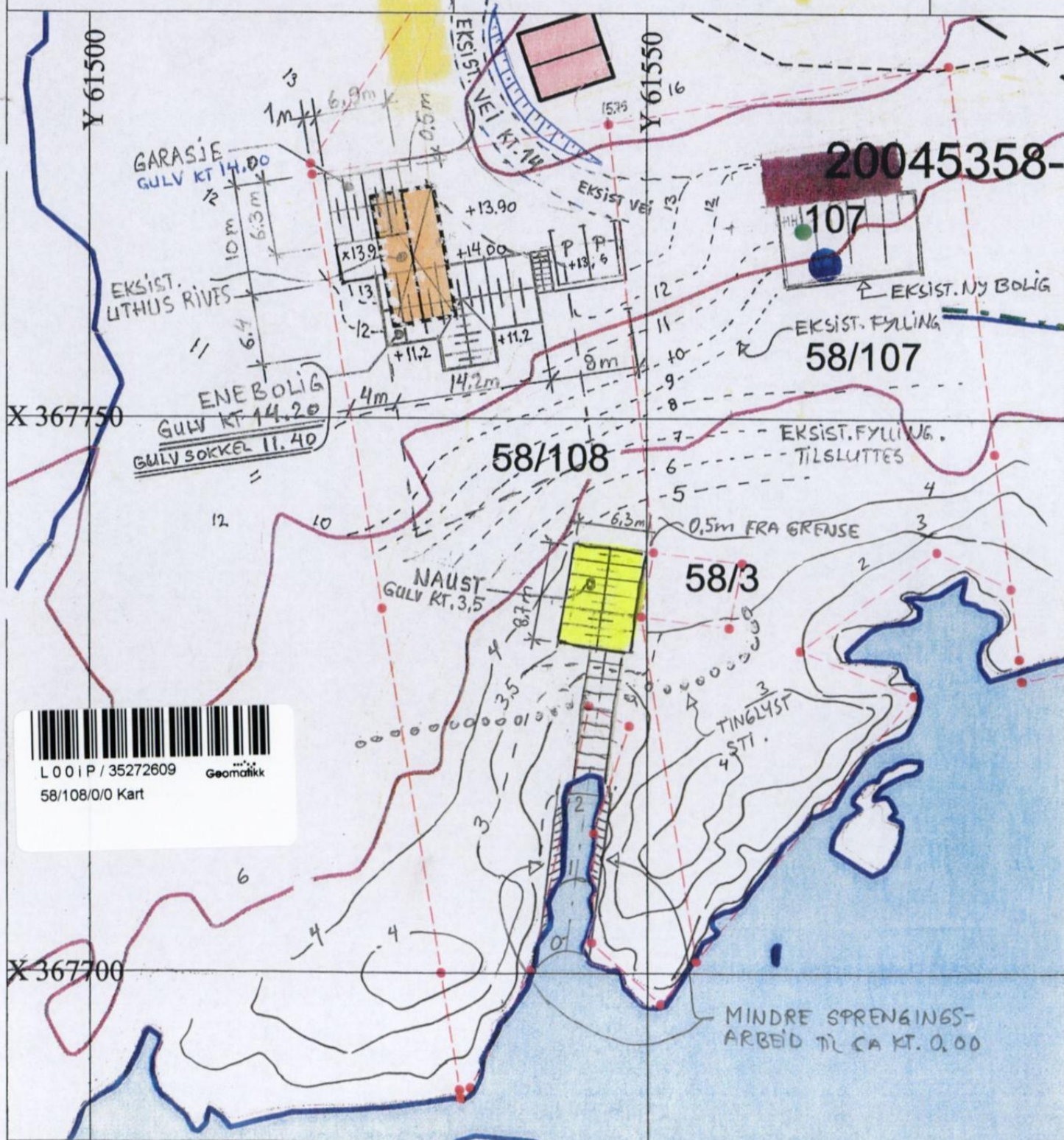
ADRESSE: Valle

 REV A 15/9-05
 REV. B 09/2-06
Gnr/ Bnr: 58/108

 Målestokk: **1:500**
 Dato: **21/07/05**
 Sign: **IK**
Tegnforklaring

 OVERVANNsledning
 SPILLVANN
 VANNLEDNING
 EIENDOMSGRENSE
 BYGNINGER


Kartinnholdet er ikke kontrollert.
Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll


 L001P / 35272609 Geomatikk
 58/108/0/0 Kart

X= 367900

X= 367850

X= 367800

X= 367750

X= 367700

X= 367650

Y= 61500

Y= 61550

Y= 61600

Y= 61650

TOMT A= 1795 m²
 TOMT B= 1797 m²
 ØVRIG TOMT=1250 m²
 U-GRAD: MAX 25% BYA

VEDLEGG: D02

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. §25-LEDD 1)

BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 2)

JORDBRUKSOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE (PBL. §25.1-LEDD 6)

GÅRDSHAUG, FREDET I HHT § 4
 I LOV OM KULTURMINNER AV 1978.
 FØR DET EVT GJØRES MARKINGREP
 INNENFOR GÅRDSHAUGEN, MÅ TILTAKENE
 VÆRE GODKJENT AV RIKSANTIKVAREN.
 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
 KULTURMINNELOVEN, SENDES
 NORDLAND FYLKESKOMMUNE.

7. FELLESOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 7)

FELLES ADKOMST TIL
 GNR/BNR 58/101
 + UTSKILTE TOMTER

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

PÅBUDT PLASSERING
BYGGELINJE

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

FORMÅLSGRENSE

OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES REVET

2518

PLANSAK

DATO:
19.08.04

BEBYGGELSESPAN VALLE GNR/BNR 58/101

EKVIDISTANSE: 1 METER
 KARTMÅLESTOKK: 1:1000

REVISJON

PÅTEGNING AV SPESIALOMRÅDE-KULTURBEVARING

DATO SIGN
 26.10.04 JN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyrets vedtak:

PNM

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker / vedtatt sak 04/14

26.10.04 JN

Offentlig ettersyn fra 24.08.04 til 01.10.04

JN

1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker -

22.10.04 JN

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

Planen utført av:

U2 ARKITEKTER

BOKS 575
 8001 BODØ
 TLF: 75 54 43 30 FAX: 75 54 43 39

SAKSNR.	SAKSBEH.	TEGN. NR	REV.
JK	AP 01	A	

ERKLÆRING OM RETT TIL VEG/GANGADKOMST/BÅTUTSETT

TINGLYST

21 JAN. 2005

SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 798

Undertegnede eiere av gnr.58 bnr.3 og 101 i Bodø kommune, gir herved de utgåtte boliglopmtene gnr.58 bnr.107 og bnr.108 rett til kjørevei fra riksvei 80 til tomte etter eksisterende kjørevei slik vist på omstående kart i målestokk 1:1000 med grønn farge.

Undertegnede av gnr.58/107-108 gir gangadkomst til gnr.58/101 til sjø langs grenseskille mellom gnr.58/107-108 - orange farge.

Retten til kjørevei har en bredde på 5 meter inklusive grøft.

Undertegnede eiere av gnr.58 bnr.107 bnr.108 gir tilgrensende gammel nausttomt for gnr.58 bnr.3 rett til gangadkomst slik vist med gul farge på omstående kart. Nausttomta har også rett til båtutsett vist med blå farge på omstående kart.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr.58 bnr.3,101,107 og 108.

Bodø den 17 desember 2004

Ivar Valle 21102840922
Gnr.58 bnr.3 Ivar Valle

Monica Landaas 05057634883 Monica Landaas
Ole kristian Landaas 06026839775 Ole Landaas
Gnr.58 bnr.107

Kyrre Westeng 17057535113 - Kyrre Westeng
Gnr.58 bnr.108

Odd Solheim 20026032939 Odd Solheim
Gnr.58 bnr.101

Marit Anita Solheim 23106235821 Marit A.K. Solheim
Gnr.58 bnr.101

Heidi Mengkrogen 05057738415 - Heidi Mengkrogen
Gnr.58 bnr.108



Rett kop. bekreftes



Doknr: 798 Tinglyst: 21.01.2005 Emb 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 3 MARS 2005

SALTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 2288

Bodø 28.02.05

Vi, Ole Christen og Monica Landaas som eier av gnr 58 bnr 107, vil med dette bekrefte at Kyrre Westeng og Heidi Menkrogen, som er eier av gnr 58 bnr 108, kan føre vann og kloakk fra sin nye fraskilte tomt og gjennom vår tomt.

Etter graving må det ryddes og settes i stand slik det så ut før graving startet.

Dette vil bli tinglyst. Strømkabel, telefonkabel, samt rør for vann/kloakk til 58/108 ligger klar for å strekkes fra 58/107.

Bodø 28.02.05

06026839775

Ole Christen Landaas



05057639383

Monica Landaas



17057535113

Kyrre Westeng



05057738415

Heidi Menkrogen

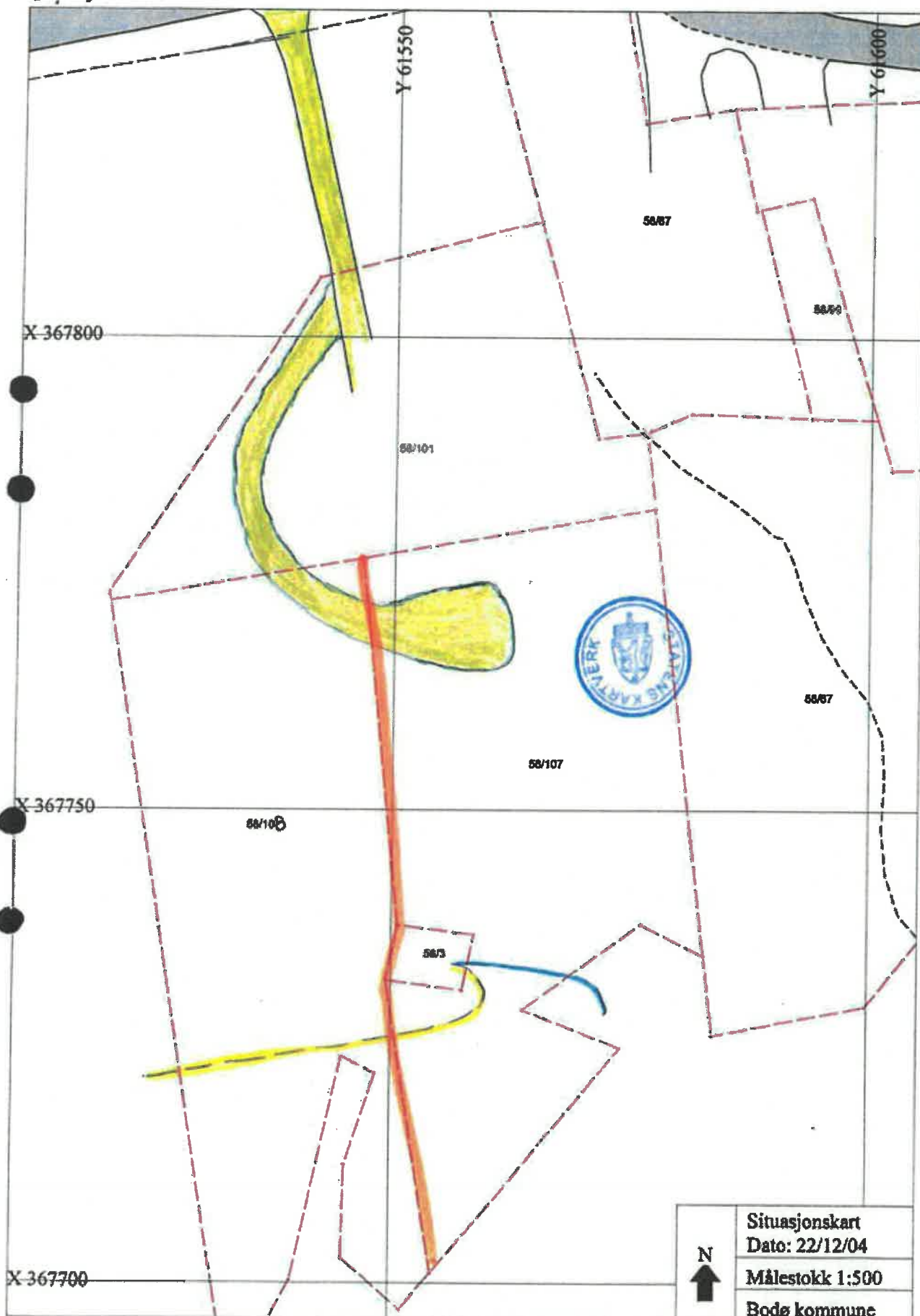


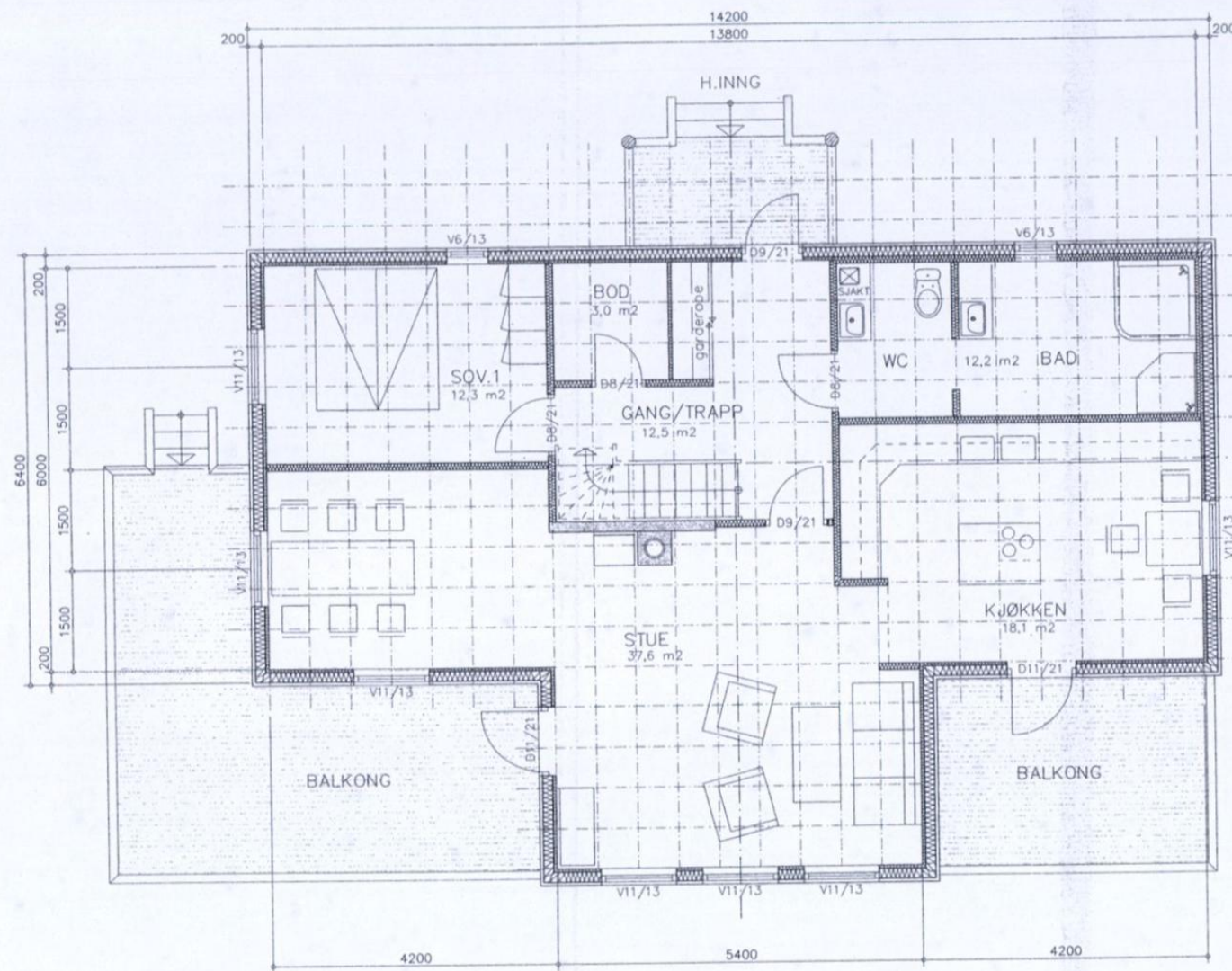
Doknr. 2288 Tinglyst 03.03.2005 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes







PLAN 1.ETASJE

AREALER: BRA 98,0 m²
BYA 116,0 m²

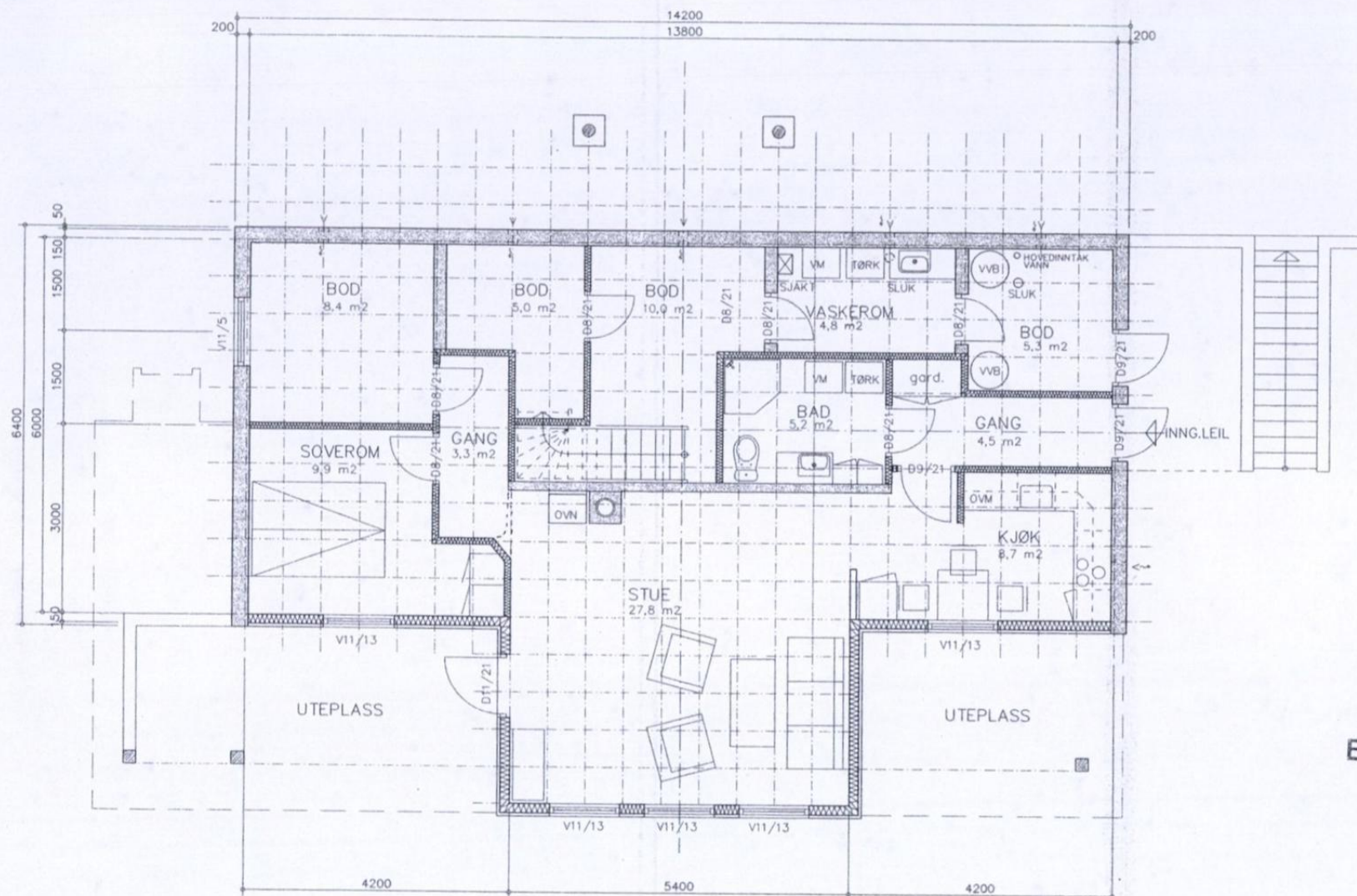
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

QOK8B
58/108 Byggesak Teg



B			
A	02.08.05	EM	ANMELDelseSTEGNING
PROSJEKT	2005 01	BEREGNET: <i>EM</i>	KONTROLL: <i>EM</i>
SAKSJ.	EM	TEGNET: EM	GOOKJENT:
PROSJEKTENEBOLIG MED SOKKEL OG GARASJE		MÅL 1: MM	
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN		MÅLESTOKK: 1:100	
TEGNING: PLAN 1.ETASJE		DATA: 02.08.05	REV.
		A01	A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ			
Tlf. 75561124 Mob. 47664436			



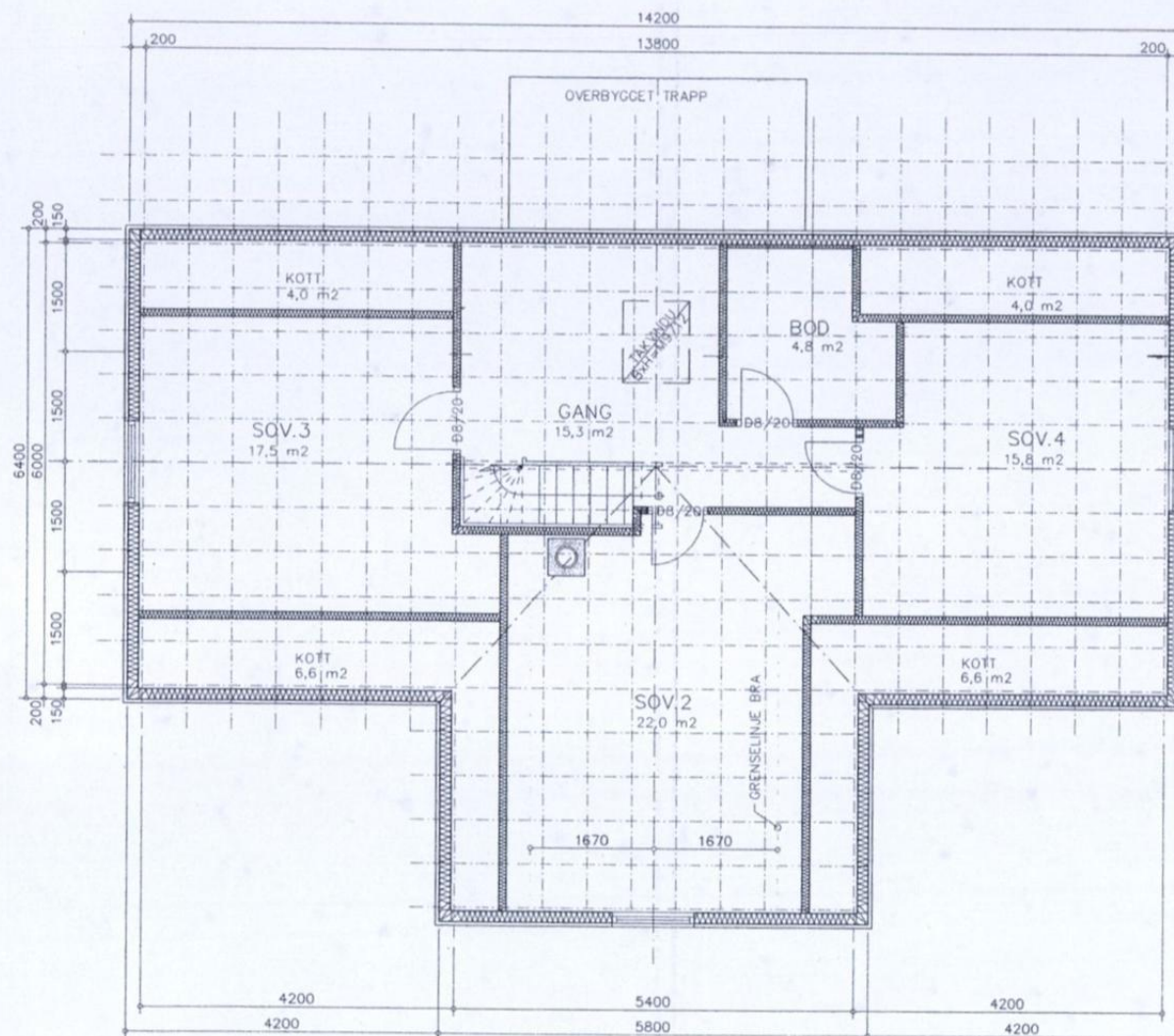
PLAN SØKKELETASJE

AREALER: BRA UTEIEDEL 69,0 m²
BRA SØKKELEASJE 97,0 m²

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B			
A	02.08.05	EM	ANMELDSELSESTEGNING
PROS.JNR.	2005.01	Beregnet: EM	KONTROLL: EM
SAKSJ.	EM	TEGNET: EM	GOOKEJENT:
PROSJEKT: ENEBOLIG MED SØKKE OG GARASJE		MÅL: MM	
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN		MÅLESTOKK: 1:100	
TEGNING: PLAN SØKKELE-ETASJE		DATO: 02.08.05	
		REV.	
		A02 A	
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ			
Tlf. 75561124 Mob. 47664436			



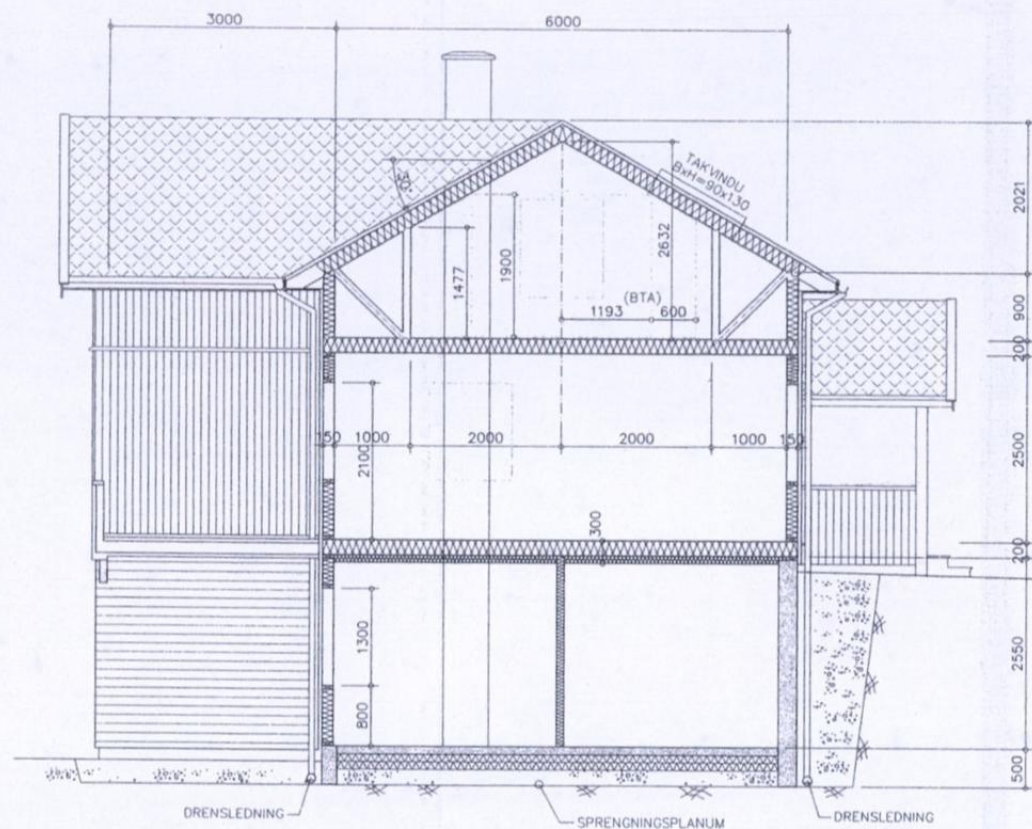
PLAN LOFT

AREALER: BRA/BTA 64.0 m²

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B			
A	02.08.05	EM	ANNEDELSESTEGNING
PROSJEKT	2005 01	BEREGNET: <i>EM</i>	KONTROLL: <i>EM</i>
SAKSØ	EM	TEGNET: EM	GOOKENT:
PROSJEKTENE BOLIG MED SOKKEL OG GARASJE		MÅL: MM	
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN		MÅLSTOKK: 1:100	
TEGNING: PLAN LOFT ETASJE		DATO: 02.08.05	
		TEGNING: REV.	
		A03 A	
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ			
Tlf. 75561124 Mob. 47664436			

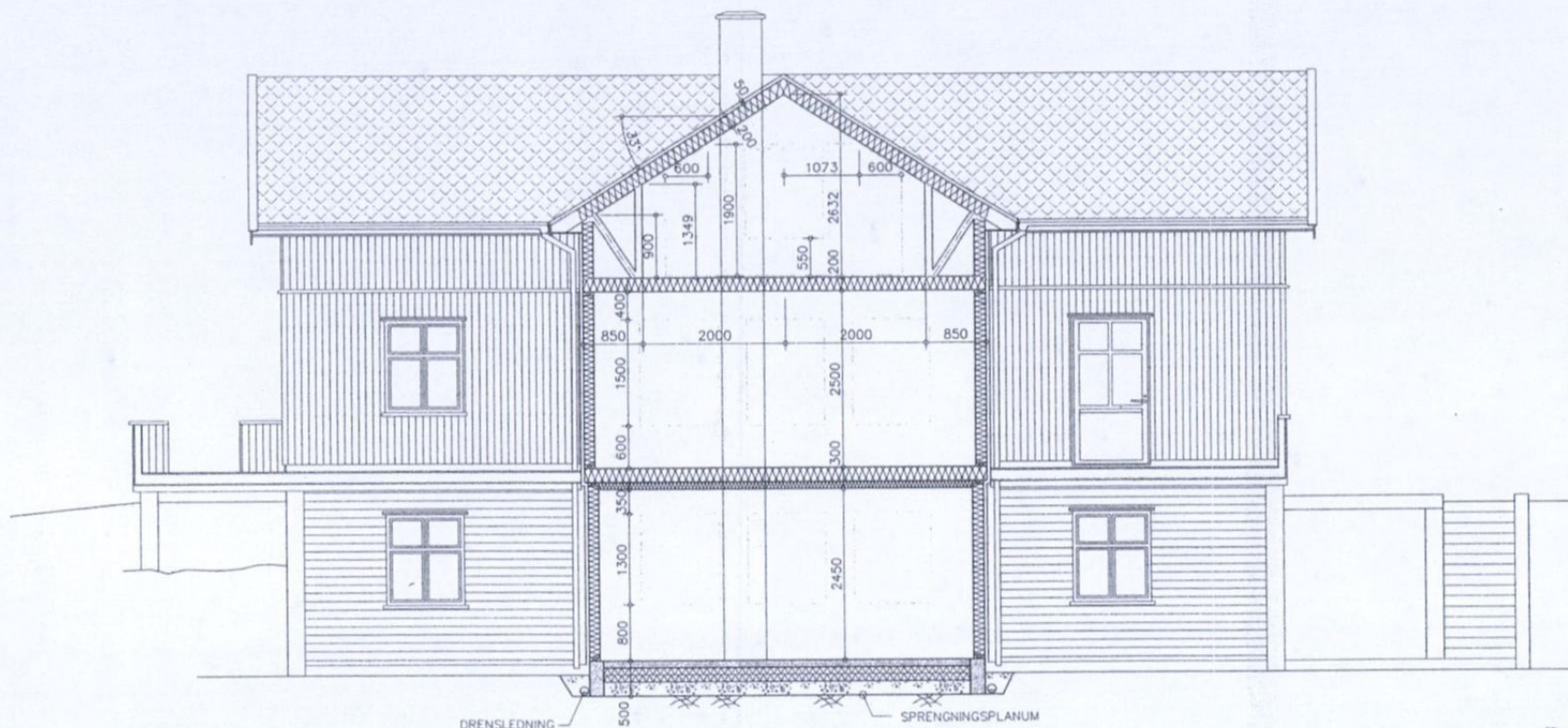


SNITT A-A

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B				
A	02.08.05	EM	ANMELDelseSTEGNING	
PROSJEKTNR:	2005 01	BEREGNET:	EM	KONTROLL:
SAKSBEH:	EM	TEGNET:	EM	GOOKEJENT:
PROSJEKTENEBOLIG MED SOKKEL OG GARASJE				MÅL 1: MM
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN				MÅLESTOKK: 1:100
TEGNING: SNITT A-A				DATE: 02.08.05
				REV.
				A04 A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ				
Tlf. 75561124 Mob. 47664436				



SNITT B-B

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B			
A	02.08.05	EM	ANBEHJELD SEITEGNING
PROSJEKTNR: 2005 01	Beregnet: <i>EM</i>	Kontroll: <i>EM</i>	MÅL: MM
SAKSØ: EM	Tegnet: EM	Godkjent:	MÅLESTOKK: 1:100
PROSJEKTENE BOLIG MED SOKKEL OG GARASJE			DATE: 02.08.05
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN			TEGNING: REV. A
TEGNING: SNITT B-B			A05
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ Tlf. 75561124 Mob. 47664436			

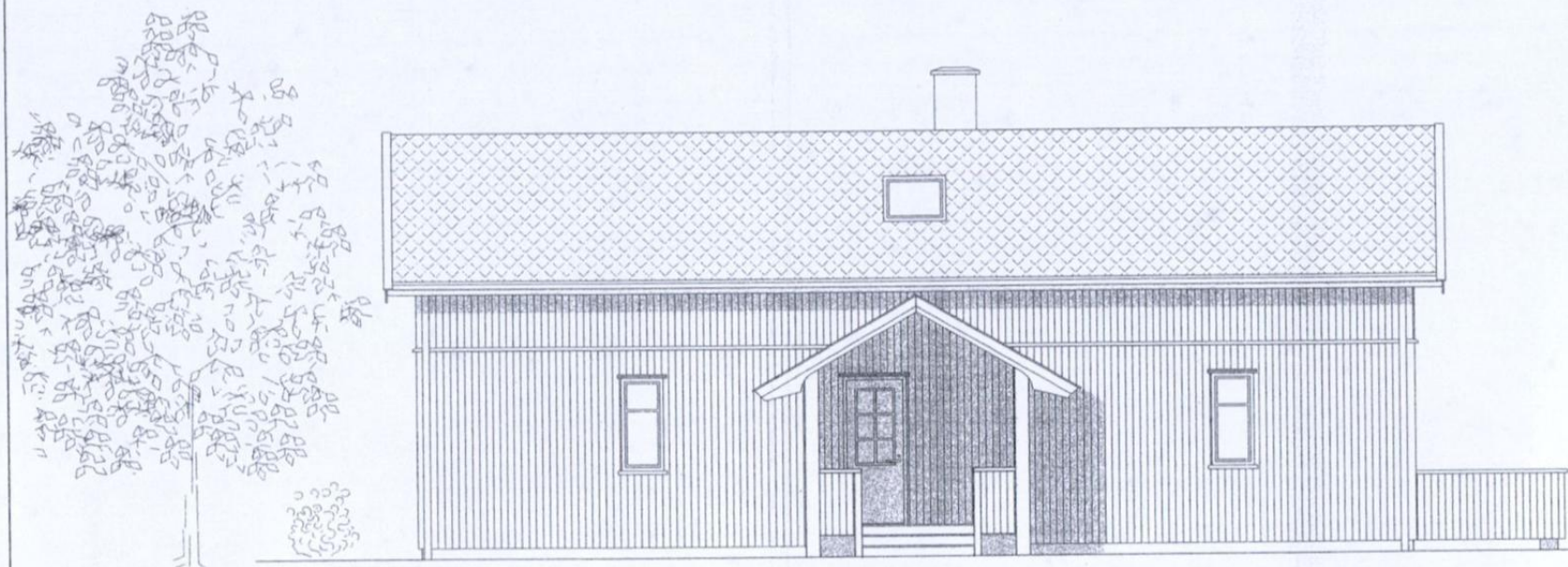


FASADE MOT SØR

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B			
A	02.08.05	EM	ANNEDELSESTEGNING
PROSJEKT NR. 2005 01	Beregnet: <i>EM</i>	Kontroll: <i>EM</i>	MÅL: MM
SAKSBEH. EM	Tegnet: EM	Godkjent:	MÅLSTOKK: 1:100
PROSJEKT ENEBOLIG MED SØKKEL OG GARASJE			DATE: 02.08.05
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN			TEGNING
FASADE MOT SØR			REV. A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ Tlf. 75561124 Mob. 47664436			

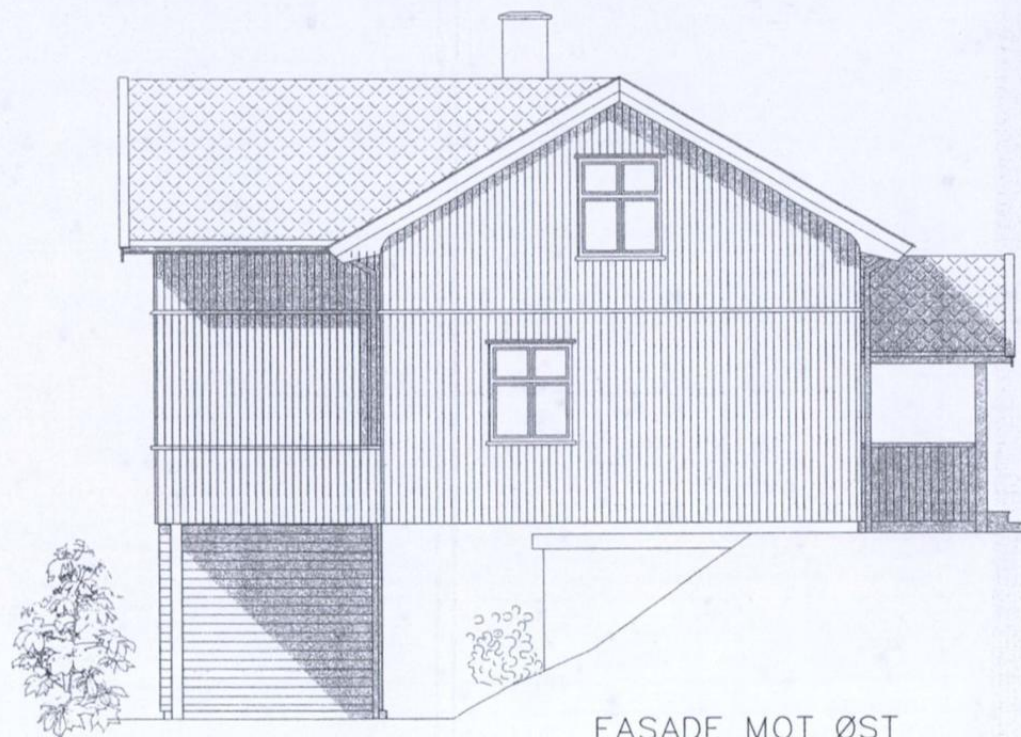


FASADE MOT MORD

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B	-	-	-
A	02.08.05	EM	ANMELDELSETEGNING
PROJ.NR:	2005 01	BEREGET:	EM
SAKS:	EM	TEGNET:	EM
KONTROLL:	EM	GOBJENT:	
MÅL 1:	MM	MÅLESTOKK:	1:100
PROSJEKTENEBOLIG MED SOKKEL OG GARASJE		DATE:	02.08.05
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN		TEGNING:	REV.
TEGNING: FASADE MOT NORD		A07	A
E. Mortensen Sørstrupa 15 8072 BODØ Tlf. 75561124 Mob. 47664436			

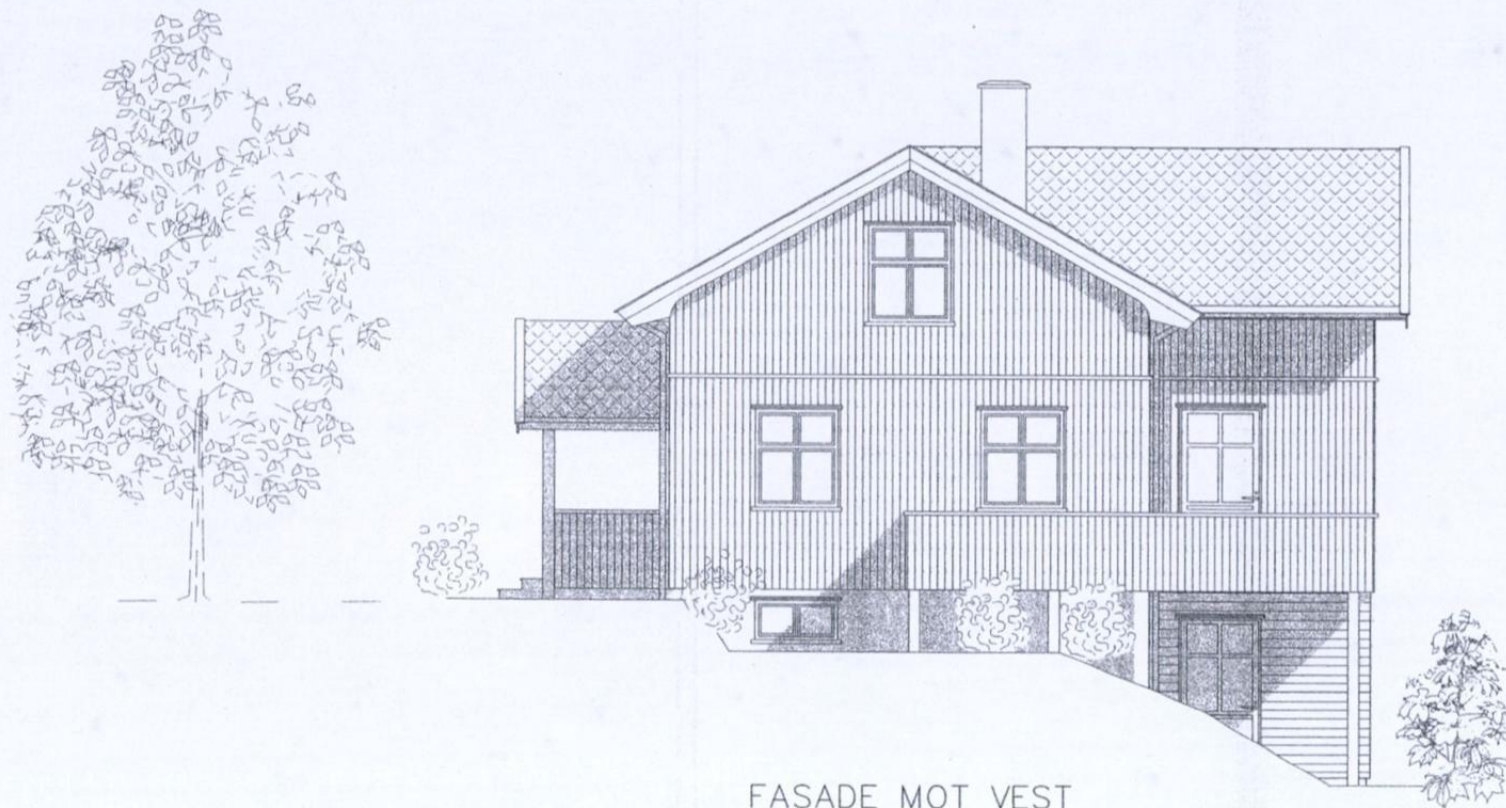


FASADE MOT ØST

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B				
A	02.08.05	EM	ANMELDelseSTEGNING	
PROSJEKTNR:	2005.01	BEREGNET:	<i>EM</i>	KONTROLL:
SAKSBEH:	EM	TEGNET:	EM	GRØKKJENT:
PROSJEKT: ENEBOL IG MED SOKKEL OG GARASJE			MÅL 1: MM	
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN			MÅLESTOKK: 1:100	
TEGNING: FASADE MOT ØST			DATO: 02.08.05	
			REV. A	
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ Tlf. 75561124 Mob. 47664436				

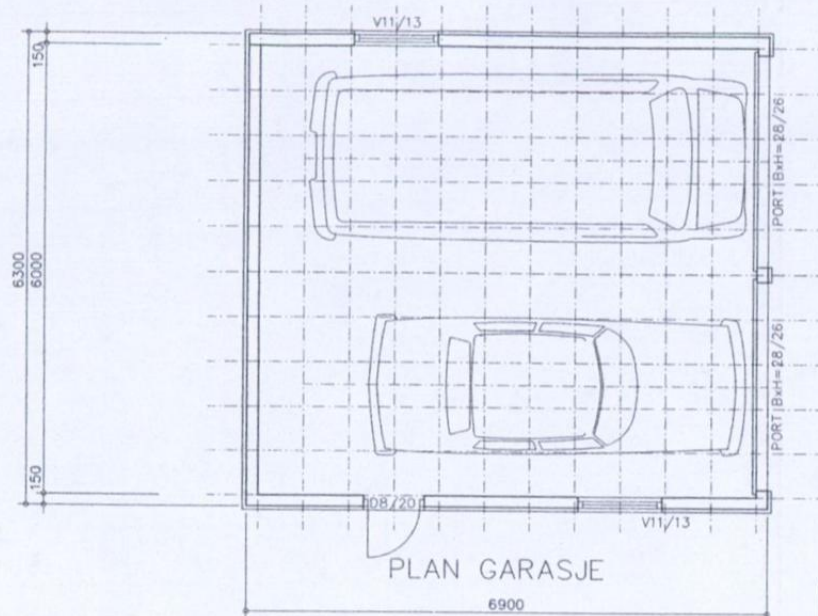


FASADE MOT VEST

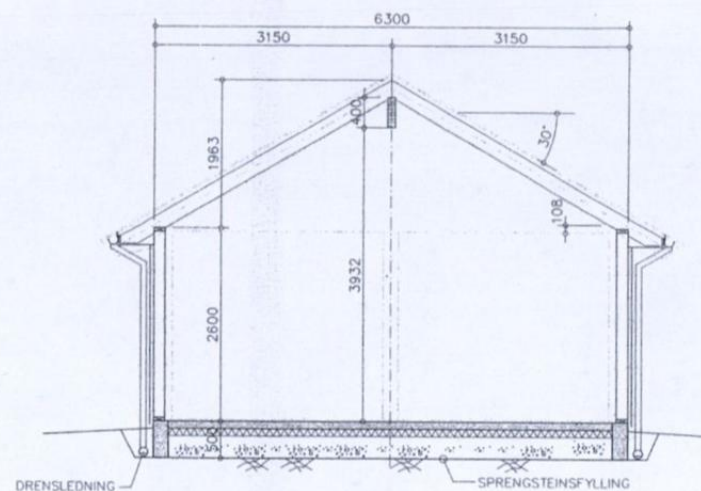
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

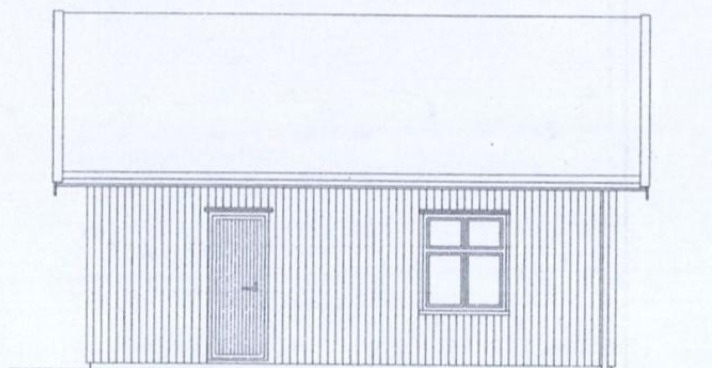
B				
A	02.08.05	EM	ANMELDELSETEGNING	
PROSJEKT	2005 01	Beregnet: <i>Ell</i>	Kontroll: <i>Ell</i>	MÅL: MM
SAKSØ:	EM	TEGNET: EM	Godkjent:	MÅLSTOKK: 1:100
PROSJEKT: ENEBOLIG MED SOKKEL OG GARASJE				DATO: 02.08.05
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN				TEGNING: REV.
TEGNING: FASADE MOT VEST				A09 A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ Tlf. 75561124 Mob. 47664436				



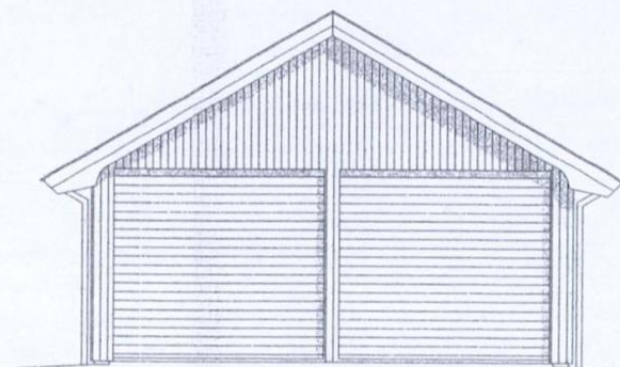
AREALER: BRA 39,6 m²
BYA 44,8 m²



SNITT



FASADE MOT SØR

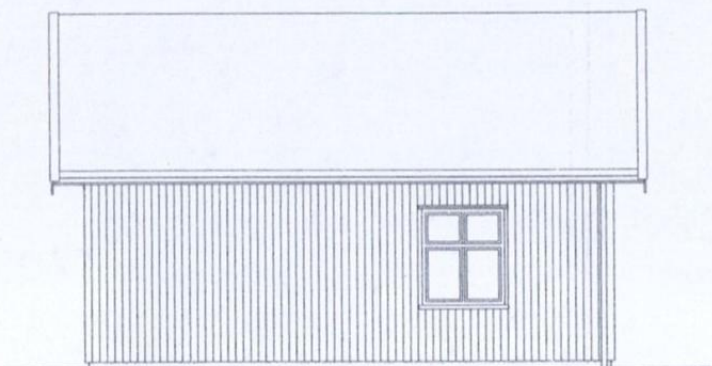


FASADE MOT ØST

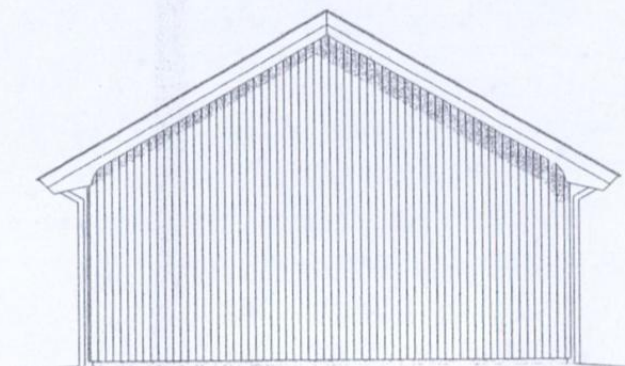
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B				
A	02.08.05	EM	ANMELDELSETEGNING	
PROS.JNR:	2005 01	BEREGNET:	EM	KONTROLL:
SAKS.B:	EM	TEGNET:	EM	GODKJENT:
PROSJEKT: ENEBOLIG MED SOKKEL OG GARASJE				MÅL 1: MM
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN				MÅLESTOKK: 1:100
TEGNING: PLAN, SNITT OG FASADE				DATA: 02.08.05
				REV.
				A10 A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ				
Tlf. 75561124 Mob. 47664436				



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

20 DES 2005

B			
A	02.08.05	EM	ANNEDELSESTEGNING
PROSJEKT NR:	2005 01	BEREGNET:	<i>Ed</i>
SAKSØ:	EM	TEGNET:	EM
KONTROLL:	<i>Ed</i>	GOBJENT:	
MÅL 1:	MM	MÅLESTOKK:	1:100
PROSJEKT: ENEBOLIG MED SØKKEL OG GARASJE			DATE: 02.08.05
STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN			REV.
TEGNING: FASADER			A11A
E. Mortensen Sørstrøpen 15 8072 BODØ			
Tlf. 75561124 Mob. 47664436			



BODØ KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOP1

Stian Mortensen og Jeanette Aronsen
Serstrupen 15

8072 Bodø

Dato:	15.02.2008
Saksbehandler:	Kjell-Arne Mathisen
Telefon direkte:	75 55 51 42
Deres ref.:	
Løpnr:	10655/2008
Saksnr./vår ref.:	2006/2135
Arkivkode:	58/108

Tillatelse

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Valle – 8030 Bodø	Eiendom:	58/108
Tiltakshaver:	Stian Mortensen og Jeanette Aronsen	Bygningsnr:	
Ansvarlig søker:	Edmund Mortensen		
Tiltakstype:	Naust, båthus, sjøbu	Tiltaksart:	Nye bygg og anlegg - frittliggende

I medhold av forvaltningsloven § 33 omgjøres avslaget av 21.09.2007 på bakgrunn av klagen av 10.10.2007, da planutvalget finner å ta denne til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 93 a) og i) godkjennes søknaden; vedlagt tegning(er), situasjonsplan, ansvarsretter og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder oppføring av naust – 8 meter x 5 meter, mønehøyde fra planert terreng 3 meter, anlegg av båtopptrekk og terrenginngrep i fjæra for tilretteleggelse av båthavn i bukta. Søknaden gjelder også utlegg av 40 mm plastrør ca 150 meter ut i sjøen anlagt på havbunnen for varmepumpeanlegget i bolighuset.

Tillatelsen betinges av i medhold av pbl. § 70 nr 1 og nr 2, at naustet plasseres 2 meter mot nord fra omsøkte plassering og at naustet plasseres 1 meter fra nabogrensen.

Vilkåret for båtopptrekk og terrenginngrep i fjæra er at bredden ikke overstiger 5 meter og at det ikke legges hindringer for sti gjennom båtopptrekket over eiendommen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra bebyggelsesplan hvor området er avsatt til landbruksformål.

Dispensasjon gir ikke tillatelse for å sette opp andre fysiske stengsler mellom strandlinjen og naustet som hindrer den allmenne ferdsel i strandsonen.

Det foreligger ikke naboprotester.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket. Byggestopp av 30.01.2008 er bortfalt av oss, og varsel om pålegg vil ikke bli fulgt opp av bygningsmyndigheten, da utført arbeid er i tråd med denne tillatelse.

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

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

Elektroniske adresser:
kjell-arne.mathisen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Organ:
9 2 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Tillatelsen gjelder i 3 år. Tiltaket må være igangsatt innen den tid, ellers faller tillatelsen bort.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden, datert 12.01.06, mottatt 29.03.07, gjelder oppføring av et naust med båtopptrekk, terrenginngrep i strandlinjen og anlegg av ledning ca 150 meter ut i sjøen til varmpumpeanlegg.

Gjeldende plangrunnlag:

Omsøkte tiltak omfattes av Bebyggelsesplan Valle gnr/bnr 58/101, vedtatt 26.10.2004.

Området er regulert til landbruksformål. Det er ikke innregulert nausttomt på eiendommen.

Kommuneplanen for Bodø, Arealdel, vedtatt 12.02.2004, får ikke anvendelse for omsøkte tiltak, men bestemmelsene til planen kan være en retningslinje for vurdering av omsøkte tiltak.

Punkt 2.5 i Kommuneplanen for Bodø, Arealdel:

"Med unntak av LNF-3 områdene tillates naust der de er søkt plassert i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer. Naustgrupper må tilpasses landskapsformer, og ikke være i konflikt med landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, herunder særskilte badeplasser. Hvert naust skal ha maks grunnflate på 5 x 8 m og ikke ha vindu, og mønehøyden skal være maks 3 m. Naust kan ikke innredes til overnatting/beboelse."

Estetikk:

Bygningsjefen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets form, materialbruk m.v. i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr 2.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde i henhold til godkjent situasjonsplan. Det er søkers ansvar at oppmåling blir ordnet, og se til at påvisning er utført før byggearbeidene igangsettes.

Beliggenhetskontroll:

Beliggenhetskontroll skal utføres så snart som praktisk mulig og resultatet av kontrollen skal oversendes kommunen. Evt. avvik i forhold til kommunens plassering skal framkomme. Det vil ikke bli utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før resultatet fra kontrollen foreligger.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bodø havn KF har den 08.05.2007 innvilget søknaden ihht. havne- og farvannslovens § 18, annet ledd, og i samsvar med vedlagte skisse.

Dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon for følgende forhold:

Bebyggelsesplanens regulering av formålet som bestemmer at området skal benyttes til jordbruksformål. Bygging i strandsonen. Avstand til naboeiendom under 4 m.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser om mønehøyde, at naust skal ikke være større enn 8 x 5 m og at det ikke skal være vinduer i naust.

Søknaden er begrunnet med at det er nødvendig å bygge naust i strandsonen i tråd med sitt formål, området er ikke egnet til jordbruksdrift, og at naustet vil ikke være i veien for allmenn ferdsel. Størrelsen på naustet er begrunnet med at de skal la nabo benytte deler av naustet, og at andre naust i området er større enn 40 m². Høyden på naustet mener søker ikke vil virke ruvende og at andre naust i området er høyere. Vinduene i naustet begrunnes med behov for lys og at andre naust i området har vinduer. Klager anfører at det for området ikke er enestående at boligene ligger innenfor 100 meter grensen til sjøen. For å ikke privatisere strandlinjen mener klager å kunne anlegge en hekk eller busker langs en linje ovenfor planlagte sti slik at tomten ikke synes å gå helt til havet.

For øvrig mener klager at eiendommens utstrekning er til marbakken, og det planlagte tiltaket vil skille den privatiserte del av eiendommen og den del av eiendommen som er avsatt til friområde for fri ferdsel i strandsonen. Tiltaket skal ikke hindre utbygging av sti, da avstanden mellom naustet og sjøen skal i alle fall være 20 meter.

I klagen er det anført at klager mener å kunne ivareta avsatt areal for sti ved innsendte forslag og vil eventuelt kunne forplikte seg til å opparbeide denne over eiendommen.

Langrepet utover oppføring av naust består av mindre planering i fjellklippe (vik). Denne vil planeres med pukk og sand. Formålet med planeringen er å kunne dra opp mindre båter ved behov.

For øvrig skal terrenget og vegetasjon i området ikke endres.

Størrelsen på naustet er endret til å gjelde utvendige mål 5 x 8 meter, mønehøyde 3 meter og det vil ikke bli satt inn vinduer i naustet.

Klager har oversendt forslag for mulig plassering av flere naust i området. Forslaget vil bidra til at området skal oppfattes som et fellesområde med fri ferdsel.

Bygningssjefens samlede vurdering:

Planutvalget vedtok i sak 08/16 i møte den 12.02.2008:

"Planutvalget tar klagen til følge, og innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 7 fra bebyggelsesplan, da planutvalget finner at det foreligger "særlige grunner" for å dispensere for å tillate omsøkte tiltak.

Tillatelsen betinger at naustet plasseres 2 meter mot nord fra omsøkte plassering og at naustet plasseres 1 meter fra nabogresen.

Planutvalget legger vekt på at området er avsatt til jordbruksformål og at tiltaket vil ikke berøre landbruksinteressene i området, eller at tiltaket vil forringe hensynet til jordbruksinteressene i området. Planutvalget legger vekt på at landbruksmyndigheten i kommunen uttaler at tiltaket ikke vil være til hinder for landbruket i området.

Vilkårsettingen om å plassere naustet lengre mot nord ivaretar fremtidig anlegg av sti forbi eiendommen."

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Det vil ikke bli utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, foreligger.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Gebyrberegning:

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes etter gjeldende betalingsregulativ.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal danner grunnlaget for kommunale avgifter og at dette må kontrolleres av tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal sendes Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det vises for øvrig til vedlagte orientering. Klageretten gjelder også for de som mottar kopi av dette brev.

Med hilsen



Tor Aseng
bygningssjef



Kjell-Arne Mathisen
juridisk rådgiver

Kopi til:
Bodø havn KF

Postboks 138 8001 Bodø

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Institusjon
	Religionutøvelse
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell
	Industri
	Lager
	Annen næring
	Idrett
	Idrettsstadion
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/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
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —
— — — — —

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

— — — — —	Planens begrensning
— — — — —	Faresonegrense
— — — — —	Formålsgrense
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
— — — — —	Regulert tomtgrense
≠ — — — —	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 støtemur
— — — — —	Sikringsgjerde
— — — — —	Bru
— — — — —	Tunnel
— — — — —	Målelinje/Avstandslinje
— — — — —	Vegstegning / fysisk sperre
— — — — —	Stenging av avkjørsel
— — — — —	Avkjørsel
— — — — —	Innkjøring
— — — — —	Utkjøring
— — — — —	Brukar
— — — — —	Tunnelåpning
— — — — —	Eksisterende tre som skal bevares
— — — — —	Regulert nytt tre
— — — — —	Regulert møneretning
— — — — —	Påskrift feltnavn
— — — — —	Påskrift reguleringsformål/arealformål
— — — — —	Påskrift areal
— — — — —	Påskrift utnyttning
— — — — —	Påskrift bredde
— — — — —	Påskrift radius
— — — — —	Påskrift kotehøyde
— — — — —	Påskrift plantilbehør
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

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



Bodø kommune

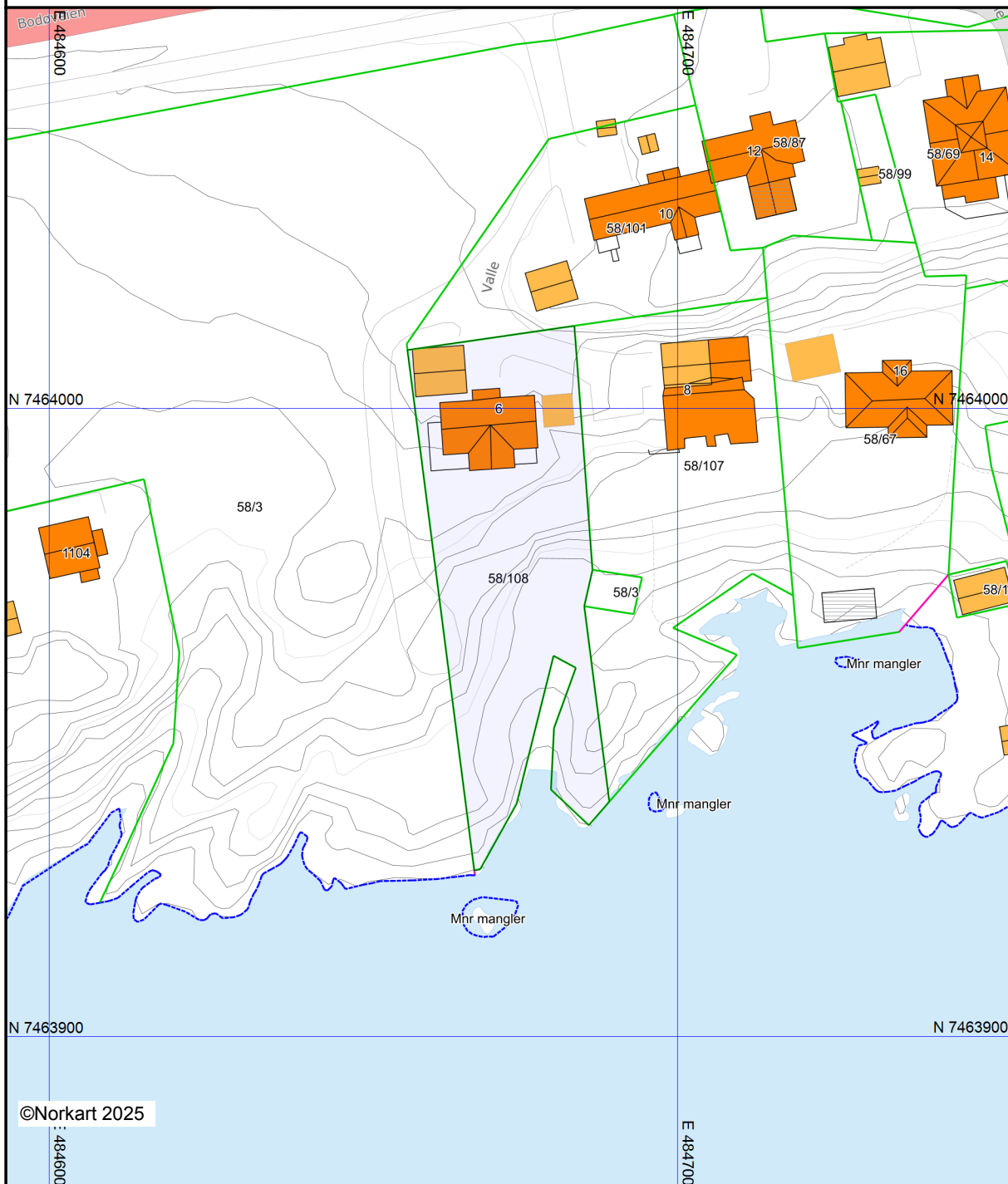
Grunnkart

Eiendom: 58/108
Adresse: Valle 6
Dato: 12.05.2025
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. uviss 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.



Kommuneplankart

Eiendom: 58/108
Adresse: Valle 6
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:2000



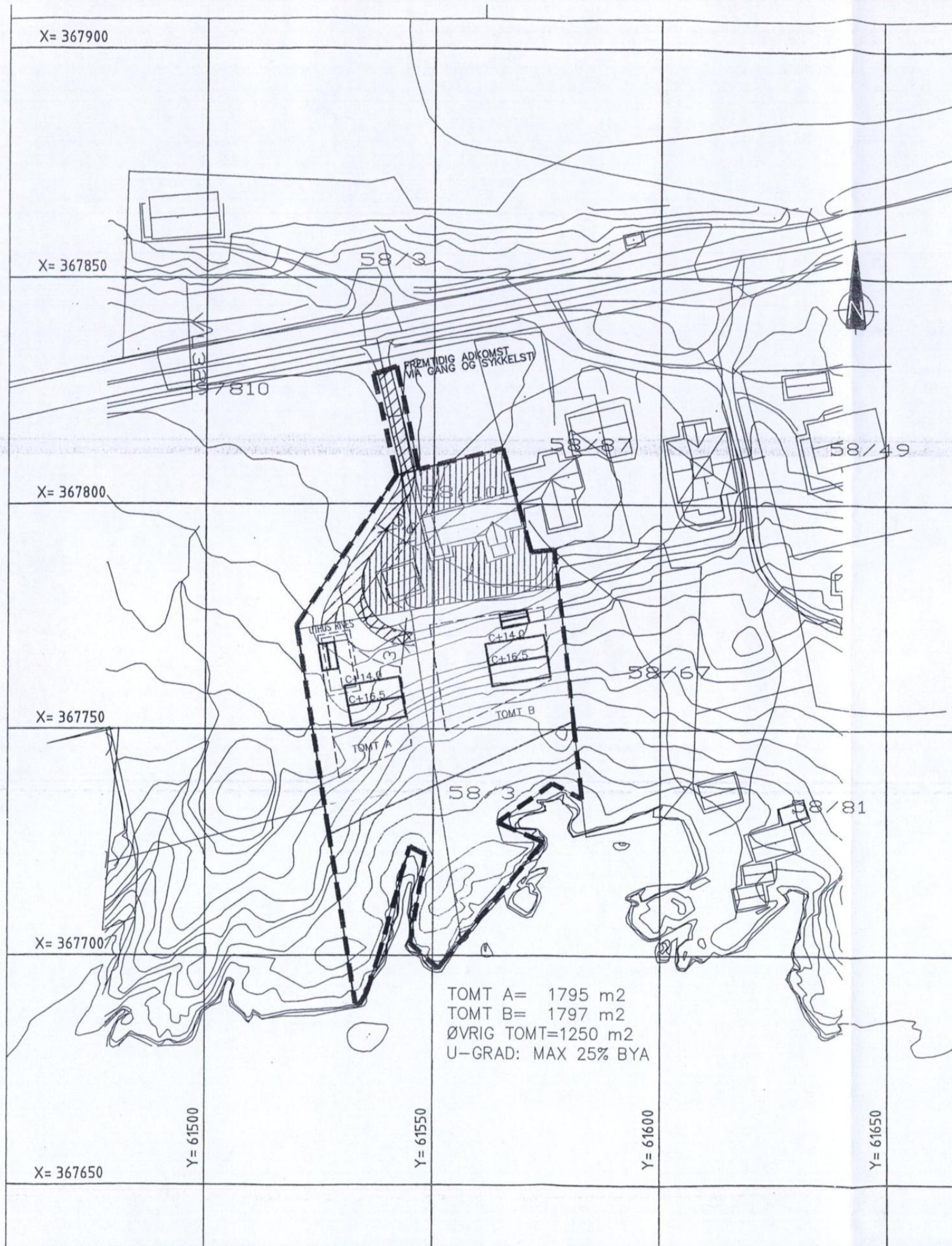
UTM-33



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.



VEDLEGG: B-06

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. §25-LEDD 1)

BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 2)

JORDBRUKSOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE (PBL. §25.1-LEDD 6)

GÅRDSHAUG, FREDET I HHT § 4 I LOV OM KULTURMINNER AV 1978. FØR DET EVT GJØRES MARKINNGREP INNENFOR GÅRDSHAUGEN, MÅ TILTAKENE VÆRE GODKJENT AV RIKSANTIKVAREN. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KULTURMINNELOVEN, SENDES NORDLAND FYLKESKOMMUNE.

7. FELLESOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 7)

FELLES ADKOMST TIL GNR/BNR 58/101 + UTSKILTE TOMTER

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

PÅBUDT PLASSERING BYGGELINJE

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

FORMÅLSGRENSE

OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES REVET



Q0K8A
58/108 Byggesak Kar

2518

PLANSAK		DATO: 19.08.04	
BEBYGGELSESPAN VALLE GNR/BNR 58/101		EKVIDISTANSE: 1 METER KARTMÅLESTOKK: 1 : 1000	
REVISJON	PÅTEGNING AV SPESIALOMRÅDE-KULTURBEVARING	DATO	SIGN
		26.10.04	JN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Kommunestyrets vedtak:			
PNM			
Offentlig ettersyn fra		til	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		vedtakssak 04/74	26.10.04 JN
Offentlig ettersyn fra 24.08.04 til 01.10.04			JN
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker -			22.10.04 JN
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Planen utarbeidet av:		SAKSNR.	SAKSBEH. TEKN. NR. REV.
U2 ARKITEKTER		JK	AP 01 A

BOKS 575
8001 BODØ
TLF: 75 54 43 30 FAX: 75 54 43 39

X= 367900

VEDLEGG: D02

X= 367850

X= 367800

X= 367750

X= 367700

X= 367650

Y= 61500

Y= 61550

Y= 61600

Y= 61650

TOMT A= 1795 m²
 TOMT B= 1797 m²
 ØVRIG TOMT=1250 m²
 U-GRAD: MAX 25% BYA

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. §25-LEDD 1)

BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 2)

JORDBRUKSOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE (PBL. §25.1-LEDD 6)

GÅRDSHAUG, FREDET I HHT § 4
 I LOV OM KULTURMINNER AV 1978.
 FØR DET EVT GJØRES MARKINNGREP
 INNENFOR GÅRDSHAUGEN, MÅ TILTAKENE
 VÆRE GODKJENT AV RIKSANTIKVAREN.
 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
 KULTURMINNELOVEN, SENDES
 NORDLAND FYLKESKOMMUNE.

PÅBUDT PLASSERING
BYGGELINJE

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

FORMÅLSGRENSE

OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES REVET

7. FELLESOMRÅDER (PBL. §25.1-LEDD 7)

FELLES ADKOMST TIL
 GNR/BNR 58/101
 + UTSKILTE TOMTER

2518

PLANSAK

DATO:
19.08.04

BEBYGGELSESPAN VALLE GNR/BNR 58/101

EKVIDISTANSE: 1 METER
 KARTMÅLESTOKK: 1 : 1000

REVISJON

DATO SIGN

PÅTEGNING AV SPESIALOMRÅDE-KULTURBEVARING

26.10.04 JN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyrets vedtak:

PNM

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker / vedtatte sak 04/79

26.10.04

JN

Offentlig ettersyn fra 24.08.04 til 01.10.04

22.10.04

JN

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

Planen utarbeidet av:

SAKSNR. SAKSBEH. TEGN: NR REV.

U2 ARKITEKTER

BOKS 575
 8001 BODØ
 TLF: 75 54 43 30 FAX: 75 54 43 39

JK

AP 01

A

MÅLEBREV☐ med grensejustering

Kommune
1804 Bodø kommune

J.nr. 04/3245
Målebrev nr. 15683
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 58	Bnr. 108	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1787,9 m ² + sjøgrunn		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.09.2004
Rekvirent	Ole Kristian Landås m/fl.
Bestyrer	Knut Skålvoll
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av Gnr .58 Bnr.101. Tomta skal brukes til boligomt. Oppmålingsgebyr kr.9300,- Tinglysing kr.1690,-

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	23.11.2004	Per Sundsfjord	Knut Skålvoll

GAB

Registreringsstempel

--

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 21/1-05

Påtegninger (rettelser o.l.)

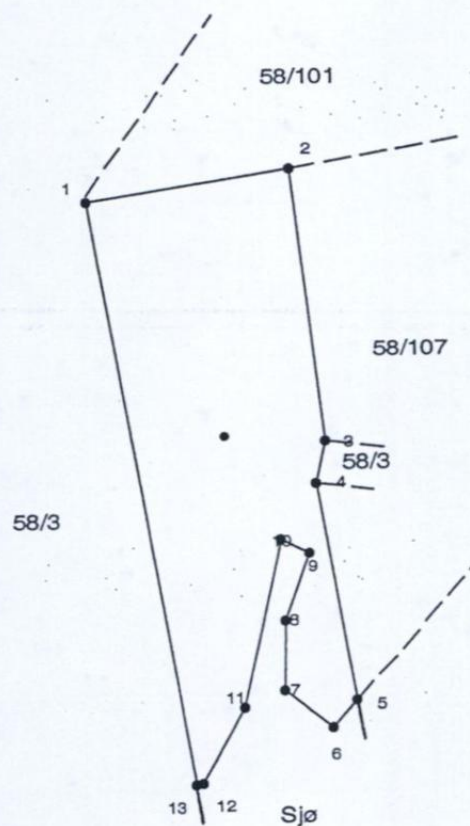
--

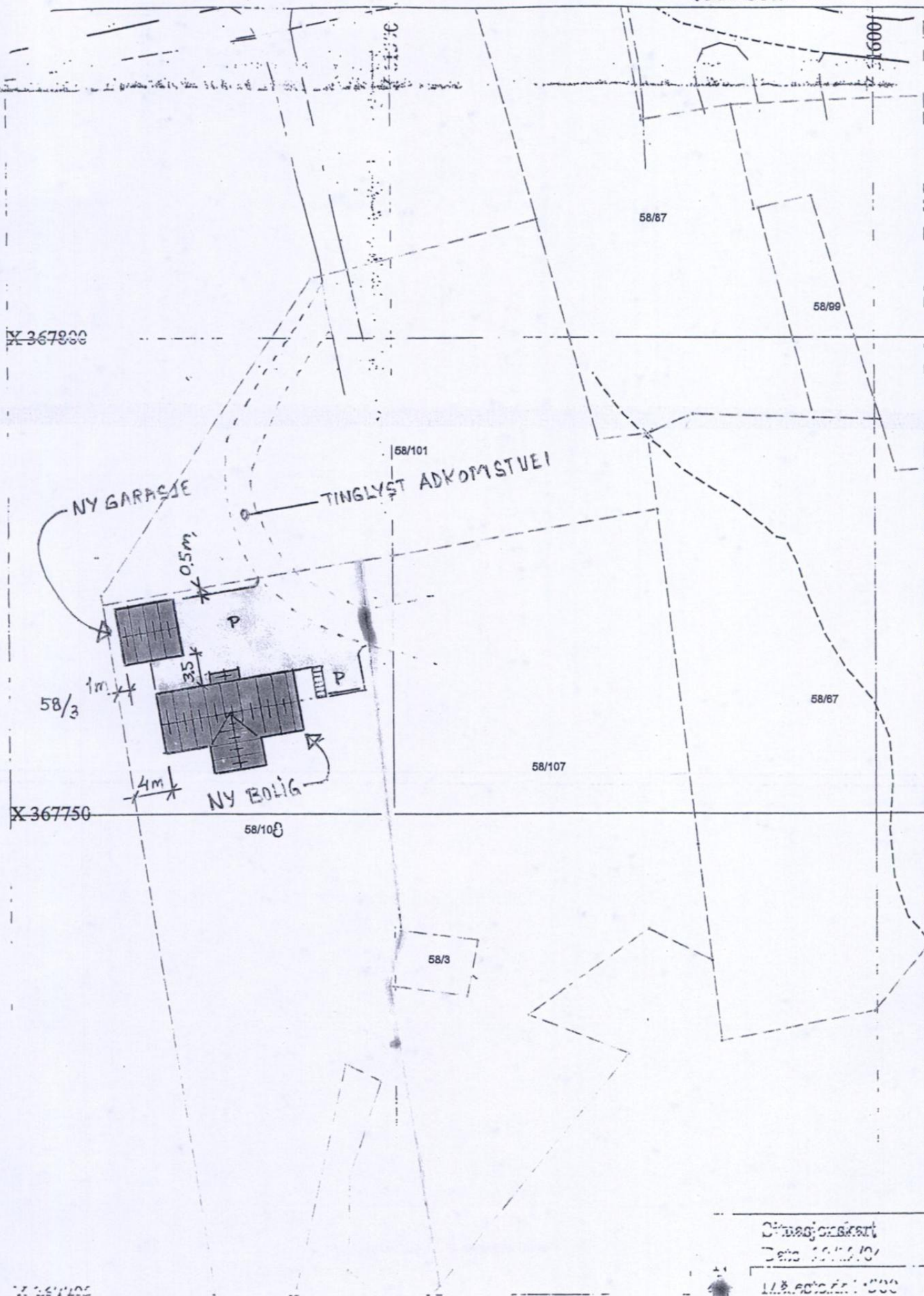
MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
58	108	
Representasjonspunkt		
N 367738,7 Ø 61537,6		
Kartblad		Landsnett
LOKAL		X
Målestokk	Areal	
1 : 1000	1787,9 m ²	

J.nr.
04/3245
Målebrev nr.
15683

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	367772,01	61520,16	26,87		Umerka grensepunkt
2	367776,64	61546,62	38,97		Umerka grensepunkt
3	367737,87	61550,62	5,94		Umerka grensepunkt
4	367732,04	61549,46	31,38		Umerka grensepunkt
5	367701,04	61554,35	4,97		Umerka grensepunkt
6	367697,20	61551,20	8,29		Umerka grensepunkt
7	367702,70	61545,00	9,80		Umerka grensepunkt
8	367712,50	61545,20	10,21		Umerka grensepunkt
9	367722,20	61548,40	4,03		Umerka grensepunkt
10	367724,00	61544,80	24,26		Umerka grensepunkt
11	367700,30	61539,60	11,94		Umerka grensepunkt
12	367689,70	61534,10	0,97		Umerka grensepunkt
13	367689,50	61533,15	83,53		Umerka grensepunkt





Drøtt: 01.08.2011
 Dato: 10.11.10

11.8.2010 11.000
 Rødt: 10.000

SITUASJONSKART OVER

ADRESSE: Valle

Gnr/ Bnr: 58/108

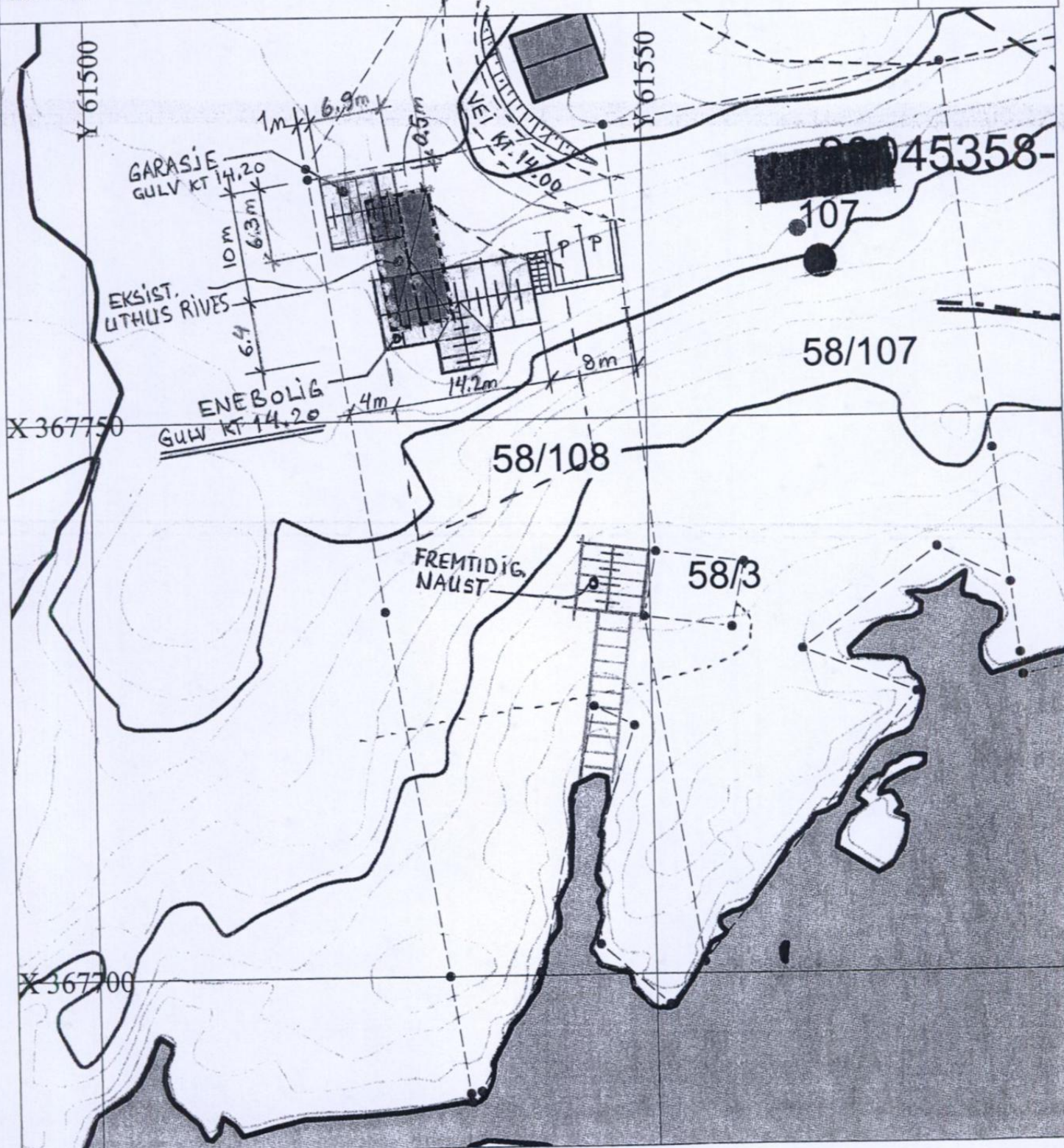
Målestokk: 1:500
Dato: 21/07/05
Sign: IK

Tegnforklaring

OVERVANNsledning
SPILLVANN
VANNLEDNING
EIENDOMSGRENSE
BYGNINGER



Kartinnholdet er ikke kontrollert.
Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll





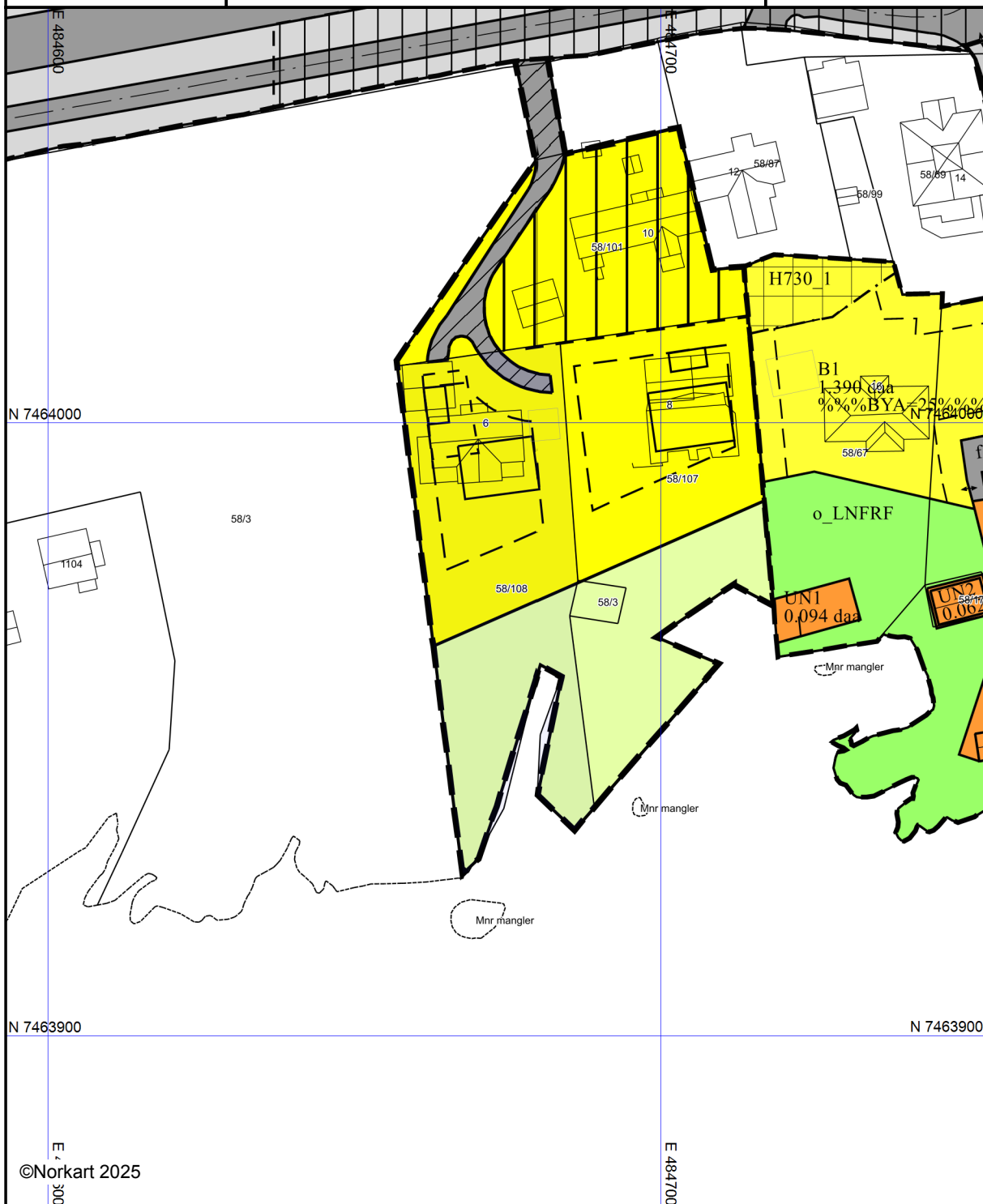
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/108
Adresse: Valle 6
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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



Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 58/108
Adresse: Valle 6
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:500



UTM-33

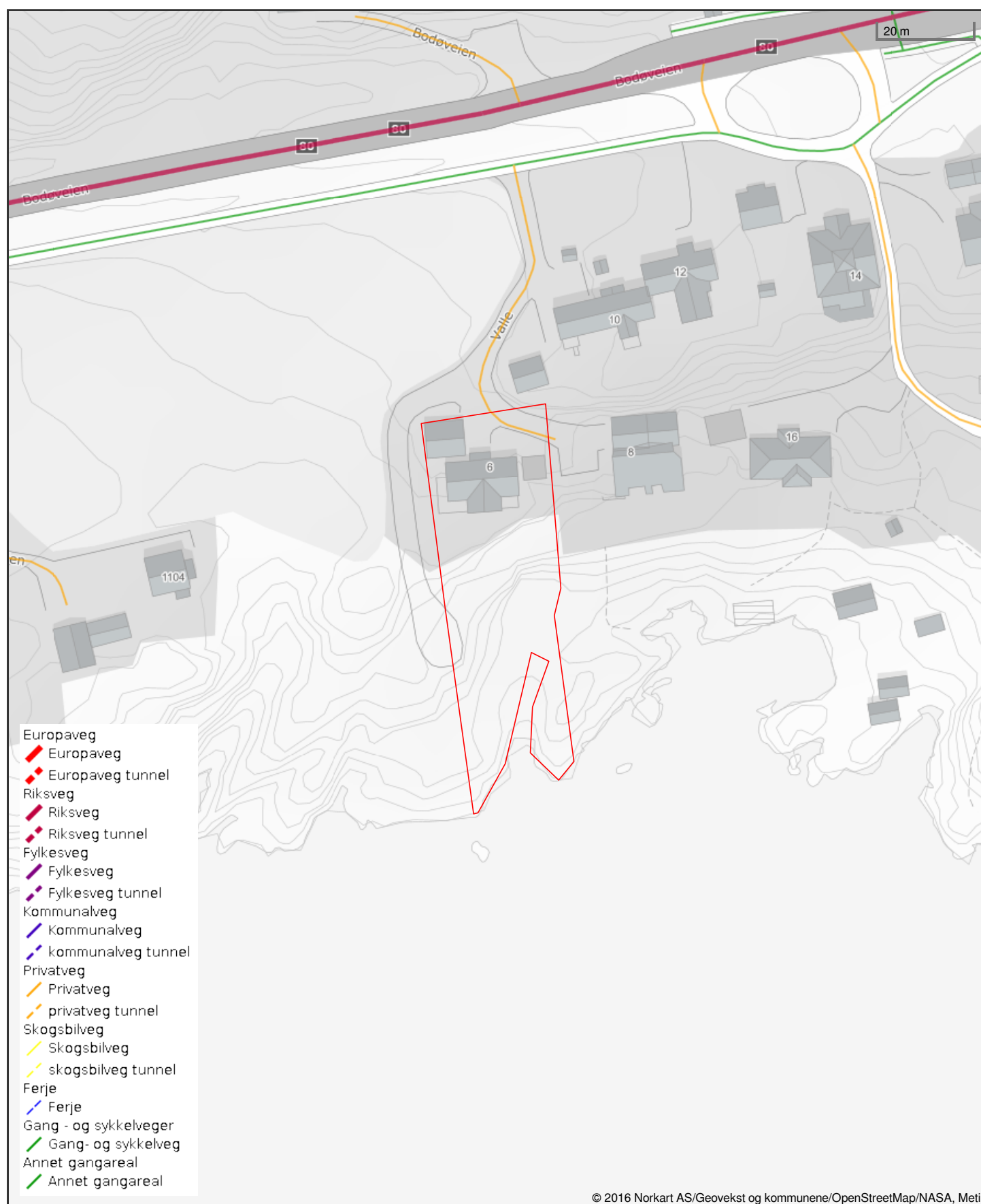
- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

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

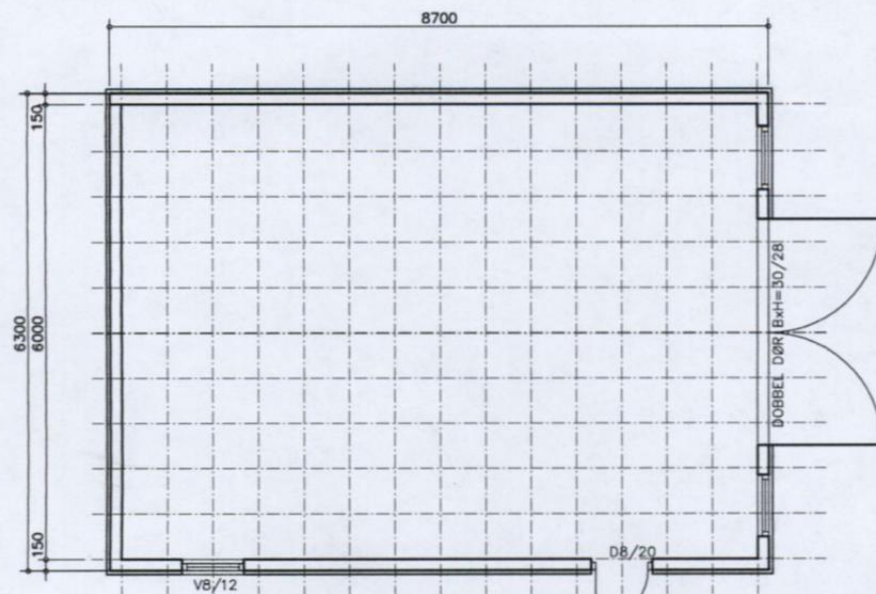


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 58/108//

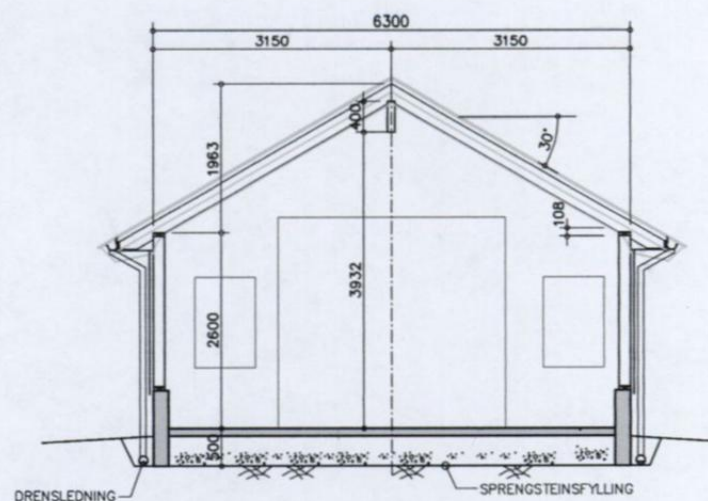


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

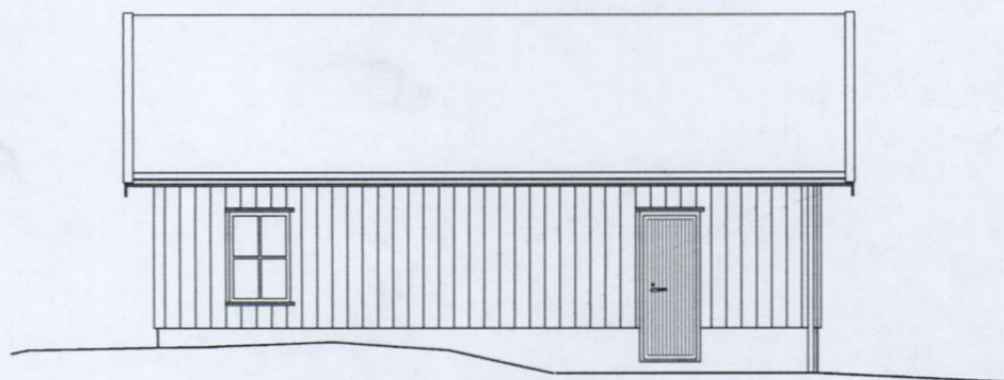


PLAN NAUST

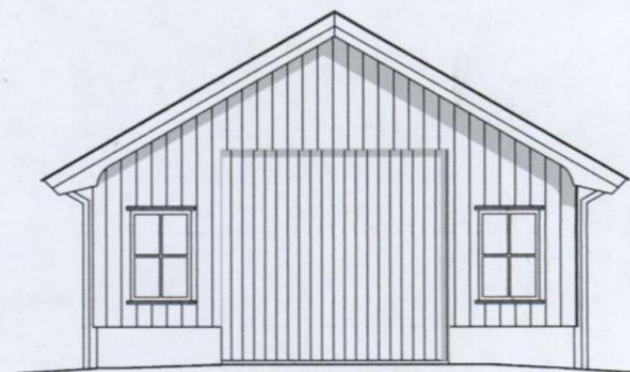
AREALER: BRA 49,0 m²
BYA 54,8 m²



SNITT



FASADE MOT VEST



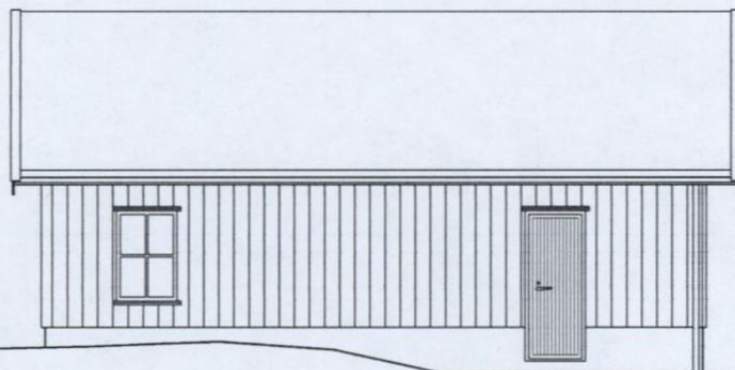
FASADE MOT SØR



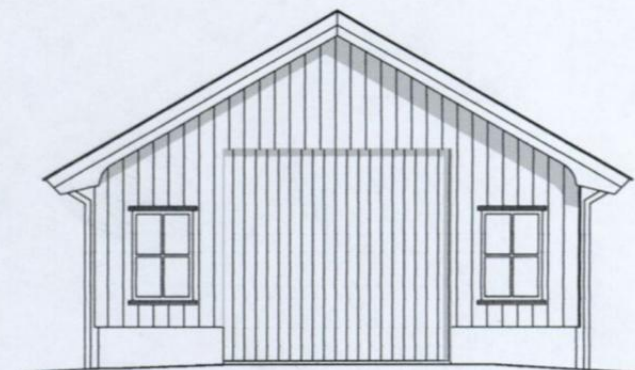
L 0 0 i Q / 35272610
58/108/0/0 Tegninger

Geomatikk

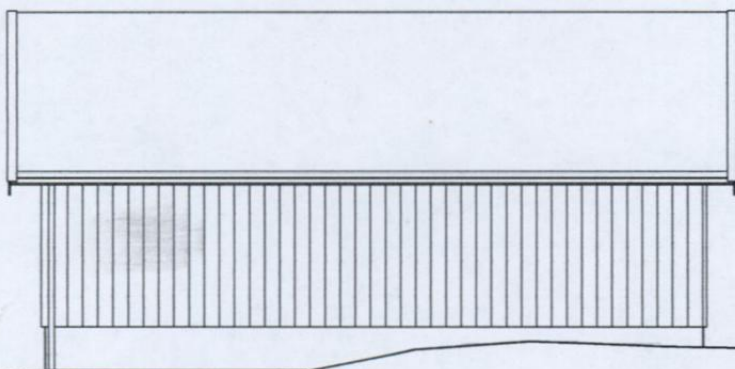
B	-	-	-
A	15.11.05	EM	ANMELDSELSTEGNING
PROS.LNR:	2005 02	BEREGNET:	KONTROLL:
SAKSJ:	EM	TEGNET:	EM
GOOKJENT:		GOOKJENT:	
MÅL:	MM	MÅLESTOKK:	1:100
PROSJEKT:	NAUST		DATE:
TEGNER:	STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN		15.11.05
TEGNING:	PLAN, SNITT OG FASADE		REV.
			A13 A
BYGGCON RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF MRIF			
ALSGÅRDEN, NOTVEIEN 17 8013 BODØ TLF.: 75 54 58 00 FAX: 75 54 58 01 E-MAIL: firmapost@byggcon.no			



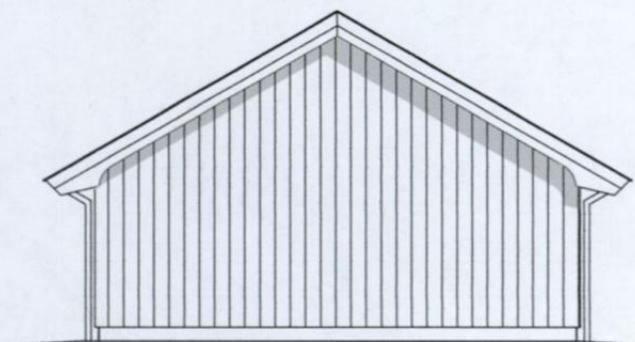
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

B	-	-		
A	15.11.05	EM	ANMELDSELSTEGNING	
PROS.LNR: 2005 02		BEREGNET:	KONTROLL:	MÅL: MM
SAKSJ: EM		TEGNET: EM	GOOKJENT:	MÅLESTOKK: 1:100
PROSJEKT: NAUST STIAN MORTENSEN OG JEANETTE ARONSEN TEGNING: FASADER				DATO: 15.11.05 TEGNING: REV. A12 A
BYGGCON RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF MINIF				
ALSGÅRDEN, NOTVEIEN 17 8013 BODØ TLF: 75 54 58 00 FAX: 75 54 58 01 E-MAIL: firmaet@byggcon.no				