

Stabburshaugen 27

Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mørkved	9 min	🚶
Linje 4, 4 N, 100, 200, 300		
0.7 km		
Mørkved stasjon	16 min	🚶
Linje F7, R75		
1.4 km		
Bodø lufthavn	13 min	🚗

Skoler

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
226 elever, 14 klasser		
0.6 km		
Hunstad barneskole (1-7 kl.)	23 min	🚶
246 elever, 15 klasser		
1.8 km		
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
395 elever, 35 klasser		
2.9 km		
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
368 elever, 28 klasser		
1.3 km		
Bodin videregående skole	14 min	🚶
965 elever		
1.1 km		
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

IONITY Bodø	12 min	🚶
St1 Lading Mørkved	13 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

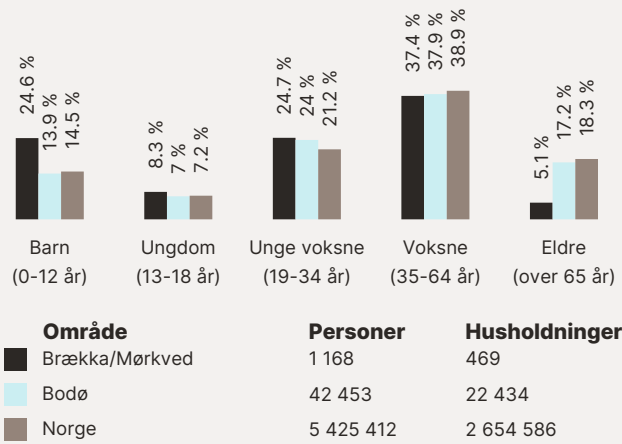


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
88 barn		
0.5 km		
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-...15 min	15 min	🚶
32 barn		
1.2 km		
Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
44 barn		
1.5 km		

Dagligvare

Rema 1000 Hunstad	14 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent		
1 km		
Eurospar Hunstad	13 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

- 

Brækkatunet ballplass/skøytebane

6 min 

Ballspill

0.5 km
- 

Bodin videregående

16 min 

Aktivitetshall, fotball

1.3 km
- 

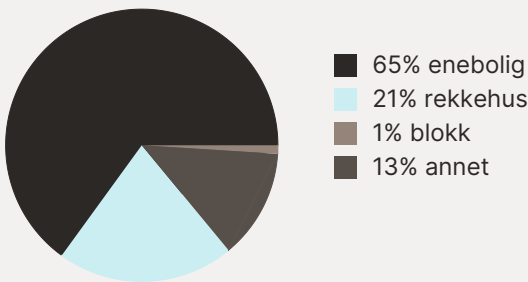
Family Sports Club Mørkved

21 min 
- 

Feel24 Mørkved

6 min 

Boligmasse



«Store tomter, uten innsyn, nærhet til alt fra puben, butikken og kollektivtransport»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

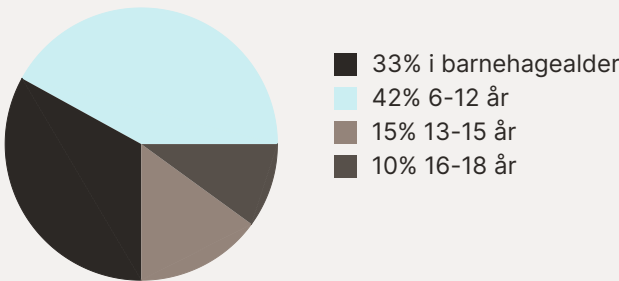
Hunstadsenteret

14 min 
- 

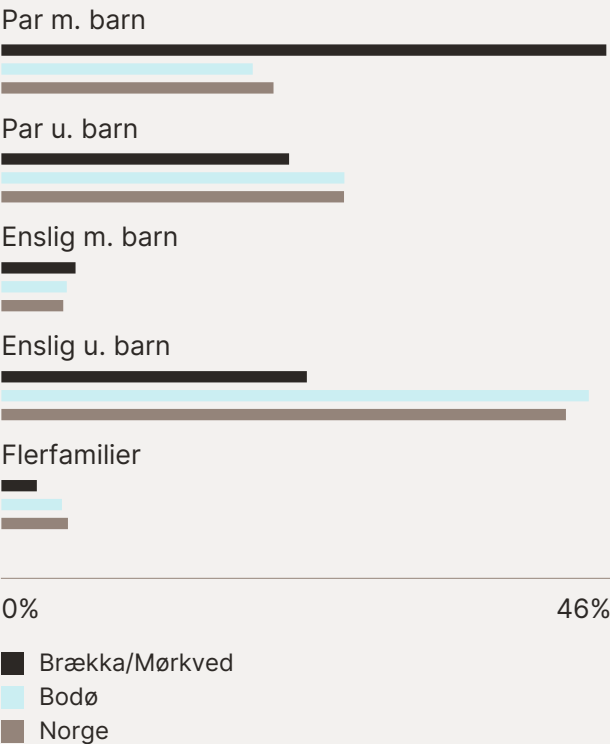
Vitusapotek Hunstadsenteret

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

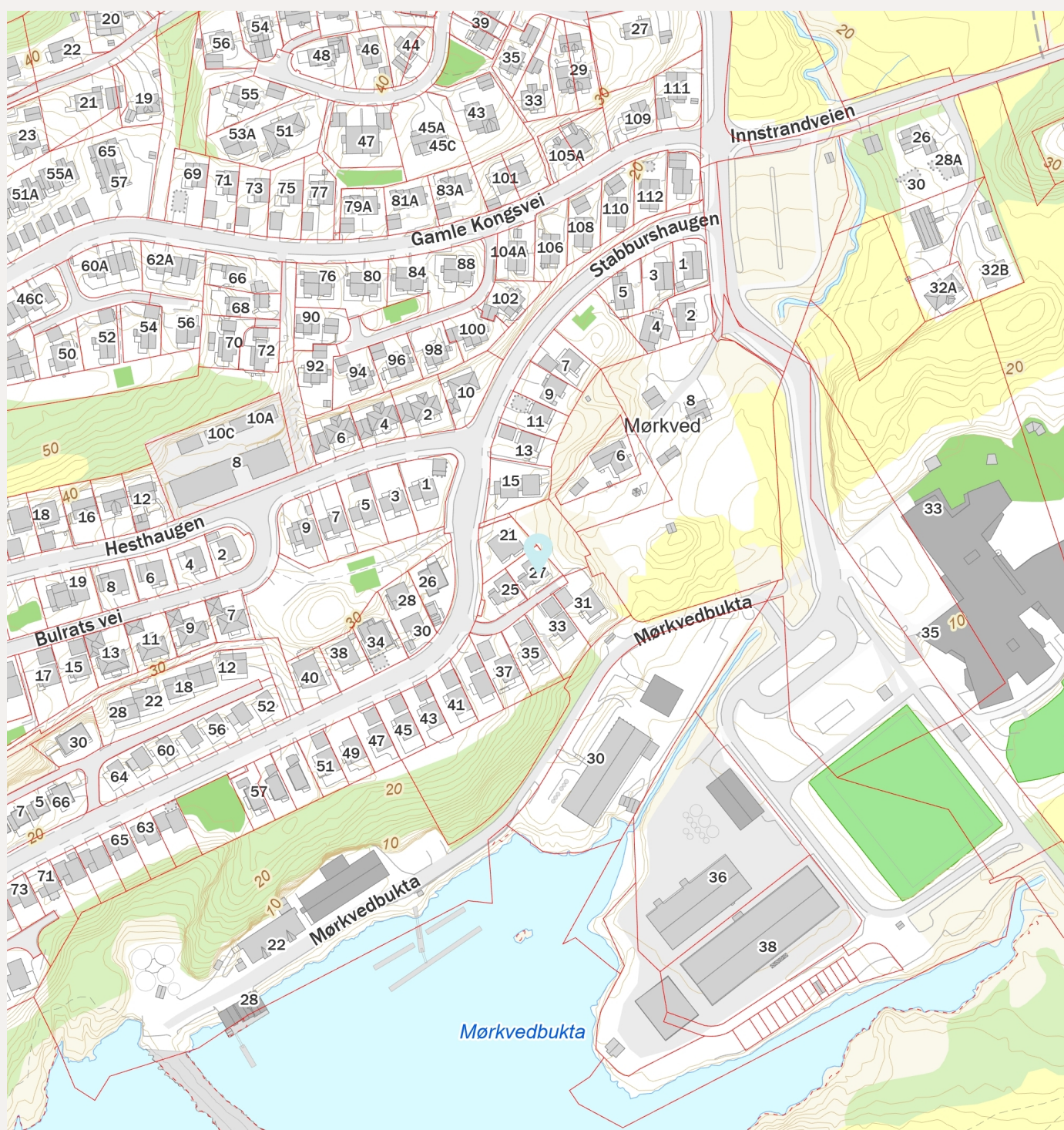
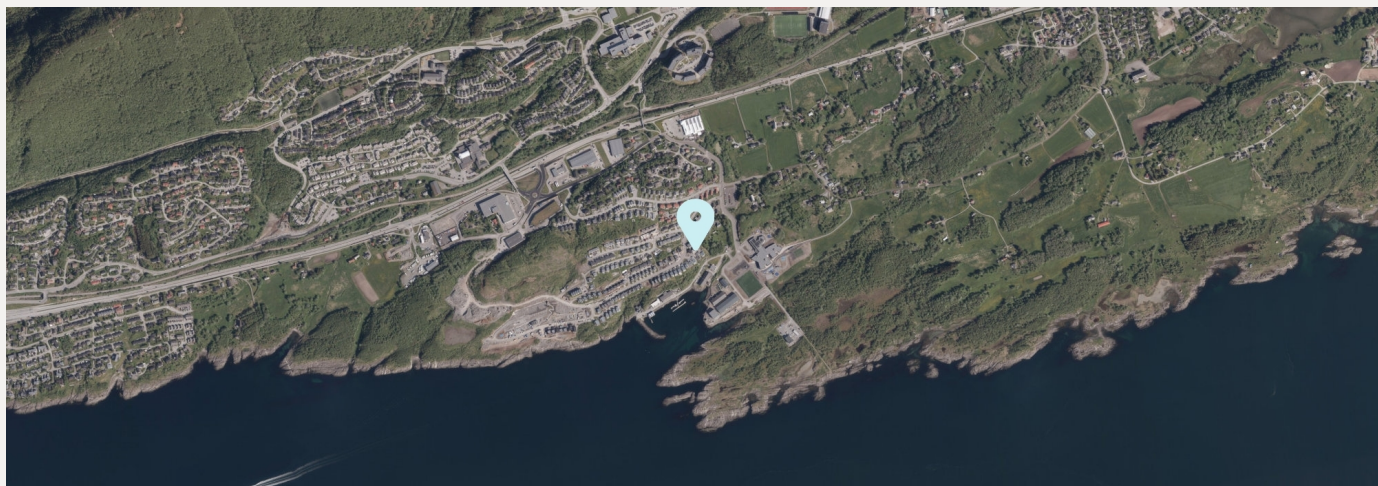


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Enebolig



Stabburshaugen 27, 8020 BODØ



BODØ kommune



gnr. 42, bnr. 963

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 21395-1145

Referansenummer: RI1880

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



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 fuktøk.

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. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med sarnafil eller lignende.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

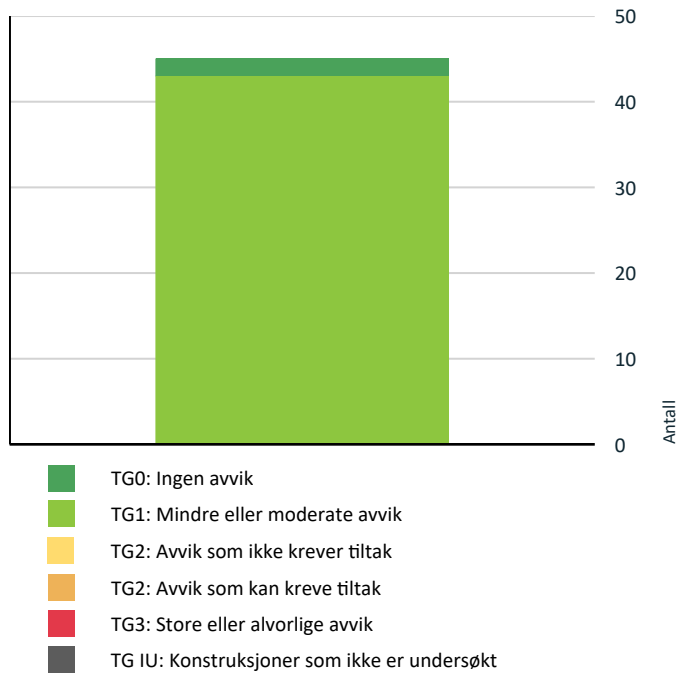
Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

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.

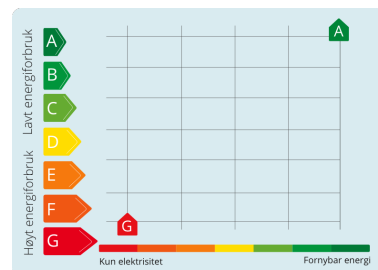
Energikarakteren A–G:

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

2020

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sarnafil eller lignende. 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.

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

Yttervegger oppført 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 befaringdagen.

Vegger er kledd med stående malt trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Pulttak med lukket himling.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-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 befaringdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 2.etg til balkong etablert over garasje.

Sarnafil eller lignende tettesjikt ligger under tilfarergulv av impregnerte materialer.
Rekkverk av malte trespiler.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra bakkenivå til balkong 2.etg.
Oppført med trekonstruksjoner.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra sluk til flis ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det ble ikke påvist tegn til betydelige skader/svekkelser på overflater.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålvaske og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

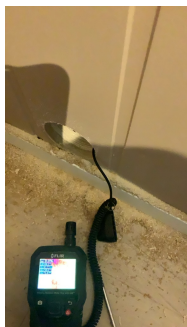
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 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.



1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15til oppkant ved dør

2. ETASJE > BAD

TG 1 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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Glassplate montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr. nedfelt platetopp og plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekk fra komfyrplass.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Glassplate montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Eget anlegg på utleiedel.

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

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er som fra byggeår.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

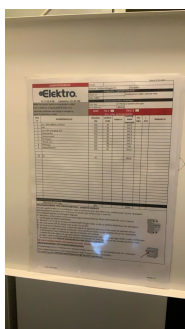
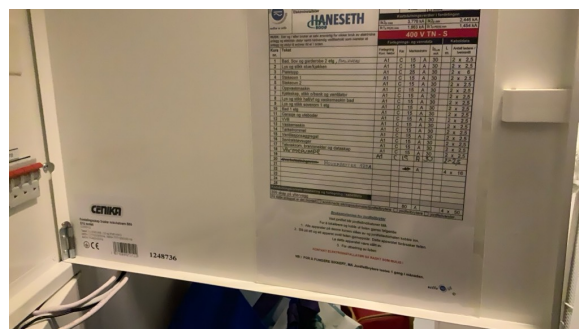
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i boder.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

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).



TE 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 forenklede 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.

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.
Boligen ligger over terreng.

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

Boligen har støpt frostfri plate mot grunnen.

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

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

! TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen, det er grøft med drenerende masser rundt bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

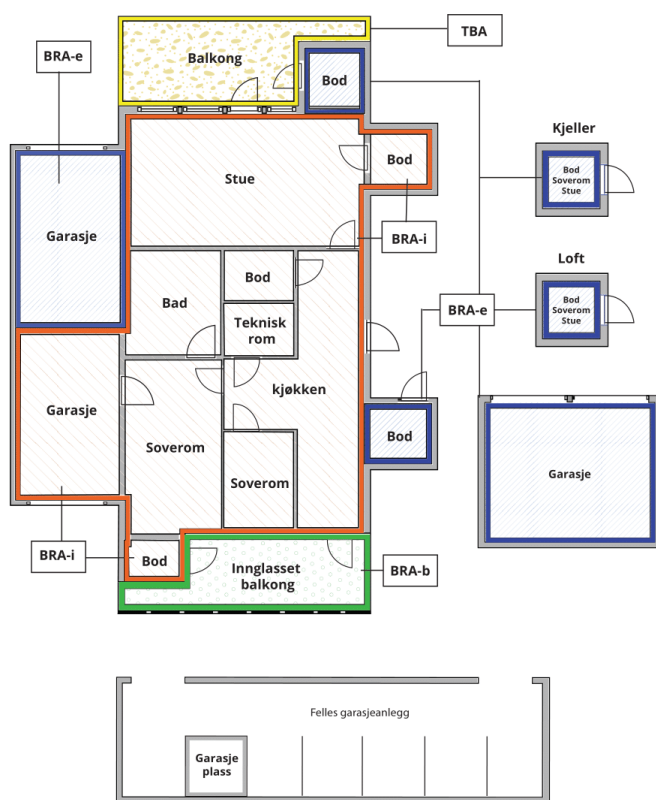
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80	21		101	
2. Etasje	73	2		75	27
SUM	153	23			27
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bad utleiedel, gang utleiedel, stue/kjøkken utleiedel	Utvendig bod, utvendig bod 2	
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	151	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	963		0	386.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stabburshaugen 27

Hjemmelshaver

Johnsen Bjørn Erik Östman, Okkenhaug Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Mørkvedbukta. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området er felutbygget i nyere tid. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og forstøtningsmurer, Eiendommen har en relativt flat tomt. Skrående adkomst

Oppvarming

Varmekabler i gang,bad og vaskerom og utleiedel u.etg samt bad 2.etg. Varmepumpe og vedovn i 2.etg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	04.12.2025	

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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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

Egenerklæring

Stabburshaugen 27, 8020 BODØ

27 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stabburshaugen 27

Postadresse

Stabburshaugen 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra juni, 2020 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Bjørn Erik Østman

Selger

Okkenhaug, Maria

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje på tak bod under trapp ned fra terrasse.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret taket til boden under trapp ned fra terrasse. Ble gjort på reklamasjon.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Taksystem AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted ble byttet med en annen modell, dette fordi ildstedet som først var montert sto for nært veggen mot kjøkkenet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ble invitert på et møte i høsten 2024 om mulig boligbygging på tomten øst for huset.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95156171

Egenerklæringsskjema

Name
Johnsen, Bjørn Erik Östman

Date
2025-10-27

Identification

 Johnsen, Bjørn Erik Östman

Name
Okkenhaug, Maria

Date
2025-10-27

Identification

 Okkenhaug, Maria



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johnsen, Bjørn Erik Östman	27/10-2025	BANKID
Okkenhaug, Maria	21:00:59	BANKID
	27/10-2025	
	21:14:08	

Dato: 10.09.2020
Saksbehandler: Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte: 75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.: 71041/2020
Saksnr./vår ref.: 2018/432
Arkivkode: 42/917

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

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	963	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stabburshaugen 27, 8020 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 091 000,00 kr
Skatt	10 454,00 kr
Bunnfradrag	250 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	08.07.2020
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

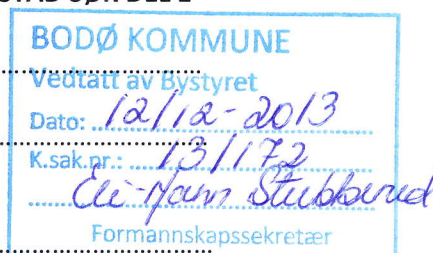
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR HUNSTAD SØR DEL 1

Dato for siste behandling i PNM-komiteen:

Vedtatt av bystyret:



.....
Formannskapssekretær

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Områdereguleringen skal legge til rette for utvikling av boligområder og nærings- og forretningsområder, herunder danne grunnlag for videre detaljregulering av delområder.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i tre vertikalnivå/utsnitt, alle merket med arealplanID 2432, datert 14.11.2013.

§ 1.3 Forholdet til andre planer

Planen erstatter deler av arealplanID 2418 «Hunstad del I/del II», vedtatt 07.05.1987, med senere endringer, samt deler av arealplanID 2428 «Skarmyra, Hunstad», vedtatt 11.12.2008.

§ 1.4 Arealbruksformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens kapittel 12:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	B5, B11, B15, B16
Kjøpesenter	KS
Barnehage	BH
Næringsbebyggelse	N
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	BS
Lekeplass	o_LP
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA2
Forretning/kontor/næring	F/K/N
Bolig/forretning	BF

Sist revidert 14.11.2013

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

Kjøreveg	o_KV
Fortau	o_F
Gang/sykkelveg	o_GSV
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG
Kollektivholdeplass	o_KH
Energinett	o_EN
Avløpsnett	o_AV

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turdrag	o_TD
Frømråde	o_FRI

Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringssone – Frisikt	H 140
------------------------	-------

Bestemmelsesområde (§ 12-7)

Ny detaljreguleringsplan (planID 2436)	#1
Ny detaljreguleringsplan (planID 2431)	#2

§ 1.5 Plankrav

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal de aktuelle delområdene inngå i detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringen skal vurdere og redegjøre for:

- Underinndeling av arealformål
- Anslag av antall boenheter og fordeling på boligtyper
- Bebyggelsesplassering og høyder
- Håndtering av overskuddsmasser
- Kjøreadkomst, varelevering, bil- og sykkelparkering, fortau
- Støykartlegging
- Kvartalslekeplasser og nærlekearealer
- Arealer avsatt til teknisk infrastruktur
- VA-anlegg på forprosjektnivå
- Plassering av avfallsanlegg
- Rekkefølgebestemmelser i denne plan, jf. §§ 8.1-8.6

Kravet om detaljreguleringsplan gjelder ikke for KBA2, BH, B15_1-3 og B16_1-6. I disse områdene kan det gis tillatelse til tiltak iht. denne områderegeringsplanen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Fellesbestemmelse for BH, B15 1-3 og B16 1-6**

Ved søknad om rammetillatelse for BH og ved søknad om første rammetillatelse innenfor de enkelte delfelt under B15 og B16 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt og illustrasjon som viser eksisterende og fremtidig terreng. Det skal dokumenteres at gjeldende krav for leke- og uteoppholdsareal oppfylles.

§ 2.2 Støyforhold

Krav til støy nivå skal tilfredsstille den til en hver tids gjeldende forskrift (pr. dato T-1442). Jf. kommuneplanens arealdel §§ 1.3.1 og 1.3.2.

§ 2.3 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til Bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt. Eneboliger og rekkehus er unntatt fra tilknytningsplikt.

Feltene B15 og B16 er regulert til småhusbebyggelse, og er derfor unntatt fra tilknytningsplikt.

§ 2.4 Tekniske anlegg

I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

§ 2.5 Antikvariske forhold

Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkeskommunes kulturavdeling omgående. Det vises til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminnevern.

§ 2.6 Anleggsfasen

Ved tiltak innenfor B15 og B16 med tilhørende veg skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta. Det skal være dialog med forskningsstasjonen når planen for anleggsfasen utarbeides. Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygning i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

I områder avsatt til boligformål kan garasje og frittliggende bod/uthus plasseres utenfor fastsatt byggegrense. Garasje og frittliggende bod/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom garasjen står parallelt med vegføring og minimum 5 m fra veiformålsgrense dersom garasjen står vinkelrett på vegføring.

Carport/garasje skal ha en nøktern utforming og være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. For frittliggende garasje/carport settes maksimalt tillatt høyde til møne målt fra planert terreng i portvegg til 5,0 m.

Det skal etterstrebes et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt, med tanke på blant annet materialbruk og takform og/eller møneretning.

Langs kommunaltekniske anlegg, som ledningsnett og veier, skal det ikke etableres faste installasjoner nærmere enn 4 m på hver side av anlegget og fra ytterkant av veiskulder.

Langs RV80 må byggegrense som er vist på plankart overholdes også for garasjer/uthus.

§ 3.2 Avkjørsel

Alle tomter skal ha kjøreadkomst enten fra kommunal eller privat veg eller via fellesanlegg.

For områder med krav til detaljregulering skal avkjørsler fra kjørevei vises i detaljreguleringen. Det skal også vises nye avkjørsler til eksisterende bebyggelse dersom eksisterende avkjørsler kommer i konflikt med planlagt veisystem.

Avkjøringstillatelse skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.3 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

§ 3.4 Lekearealer

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet. Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O_LP2: Nærlekeplass for feltene B15_1 og B15_2.

O_LP3: Nærlekeplass for feltene B16_1, B16_2 og B15_3.

O_LP4: Nærlekeplass for feltene B16_3 – B16_6.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Nye boligbygg som inneholder 20 boenheter eller mer skal etableres med søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i detaljregulering eller utomhusplan.

§ 3.6 Boligbebyggelse - B

Innenfor felt B5 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. %-BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 17 m og maksimal mønehøyde er 19,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B11 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B15 – B16 kan det oppføres bygning for bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

§ 3.7 Kjøpesenter - KS

Felt KS omfatter eksisterende kjøpesenter med tilhørende parkeringsanlegg. Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Maksimal tillatt gesimshøyde = cote +48, og bebyggelse kan oppføres i tre etasjer.

Felt KS kan ikke utvides til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.8 Barnehage - BH

Felt BH skal benyttes til barnehage. Maksimum tillatt % BYA = 30 %. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 10 m.

Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Knut Hamsuns vei. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser trafikksikre løsninger ved henting/levering i barnehagen, samt parkering for ansatte og for foreldre/foresatte.

Ved søknad om rammetillatelse kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykravene i Miljøverndepartementets veileder T-1442 er oppfylt.

Det skal innenfor barnehagearealet avsettes en mindre balløkke som skal være offentlig tilgjengelig. Balløkken skal opparbeides samtidig med barnehagen. Balløkken skal gjerdes inn. Gjerdet utformes slik at det gir god sikkerhet og helhetsløsninger. Etter barnehagens stengetid skal løkken være åpen for alle.

§ 3.9 Næringsbebyggelse - N

Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Eksisterende bebyggelse inngår i området. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

§ 3.10 Bensinstasjon/vegserviceanlegg – BS

Innenfor felt BS1 og BS2 skal eksisterende bensinstasjon og vegserviceanlegg med tilhørende anlegg inngå. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Maksimal mønehøyde 5 m.

§ 3.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA2

Innenfor felt KBA2 kan det etableres næringsvirksomhet, kontor og/eller privat tjenesteyting. Forretning tillates ikke innenfor området.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m.

Området er unntatt fra krav om detaljregulering.

§ 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – F/K/N

Innenfor felt F/K/N åpnes det for forretning, handel med plasskrevende varer, kontor og næring. Beverting og servicevirksomhet er tillatt i området. Samtykke til å fravike regional planbestemmelse om kjøpesenter skal være gitt før detaljregulering kan vedtas.

Atkomst til F/K/N skal etableres fra øst som forlengelse av veg til Hunstadsenteret.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m. Maksimalt tillatt BRA til forretningsformål settes til 10 000 m², og utbyggingsperioden settes til 2014 - 2030.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere med utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 3.13 Byggeområde for bolig/forretning - BF

Felt BF kan omfatte bolig og forretningsformål. Beverting er tillatt i området.

Eksisterende boliger inngår i området. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere. Hvis planlagt bruk krever det, skal det foretas nærmere utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

Felt BF kan ikke tas i bruk til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.14 Bestemmelsesområde #1

Detaljreguleringsplan «RV80 Gang- og sykkelundergang ved Hunstadsenteret» (planID 2436) gjelder foran områderegeringsplan for Hunstad Sør, med unntak for felt KS.

§ 3.15 Bestemmelsesområde #2

Ny detaljreguleringsplan (planID 2431) er under arbeid.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor områdene skal det anlegges offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau med grøfter og skråninger.

§ 4.1 Kjøreveg - KV

Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal.

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for riksvegen og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4.2 Fortau - F

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Anlegging av fortau bestemmes endelig i detaljregulering av atkomst for de enkelte delfelt ut fra trafikksikkerhetshensyn og antall boenheter som det reguleres for.

§ 4.3 Gang/sykkelveg - GSV

Gang/sykkelvei langs Rv 80 gjennom området skal opprettholdes.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene kan benyttes til beplantning, grøfter, skråninger, snølagring, rabatter, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veianlegget.

§ 4.5 Kollektivholdeplasser

Kollektivplan Bodø skal legges til grunn for plassering av bussholdeplassene i Knut Hamsuns vei og øvrige samleveger. Utforming av plassene skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Holdeplasser langs samleveier i området utformes som stopp i kjørebanelen.

Ved detaljregulering skal plassering av holdeplasser med leskur og plattform for passasjerer vises. Krav til universell utforming skal ivaretas.

§ 4.6 Energinett – o EN1-o EN2

Området skal benyttes til nettstasjon. Øvrige nettstasjoner utover disse skal vises i detaljreguleringsplan, jf. § 2.5.

§ 4.7 Avløpsnett (Pumpestasjon) – o AV1

Innenfor areal avsatt til avløpsnett tillates etablert nødvendige bygg og/eller konstruksjoner i forbindelse med avløpshåndtering i området.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

I områdene regulert til o_TD og o_FO kan det oppføres mindre tekniske anlegg som nettstasjon og pumpestasjon.

Detaljreguleringsplaner skal vise løsninger for forbindelser til og mellom turveier og friområder.

§ 5.1 Turdrag – o TD

Området skal være offentlig.

I områdene avsatt til turdrag skal det opparbeides sti/turveg. Dersom terrenget tillater det, skal det sti/turveg være universelt utformet.

§ 5.2 Friområde – o FO

Området skal være offentlig.

I området tillates tiltak for allmenntilgjengelig ferdsel. Det kan tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende områder.

I området tillates etablering av ballplass/grendelekeplass.

Det er tillatt å etablere mindre byggverk så lenge disse er tilgjengelige for allmennheten og har tilknytning til arealbruksformålet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Overordnet avtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg

Det skal foreligge en overordnet utbyggingsavtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

§ 6.2 Forurensede masser

I området der det tidligere har vært steinbrudd, skal det fremlegges dokumenterte resultater fra jordprøver ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

§ 6.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides en komplett rammeplan for VA i Hunstadorrådet, inkludert Hunstad Sør. Rammeplanen skal inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehalser og behov for tiltak på kommunalt nett.

Ved detaljregulering av de enkelte feltene skal VA-anleggene utredes og detaljplanlegges på forprosjektnivå.

§ 6.4 Kommunaltekniske planer

Overordnede kommunaltekniske planer for det aktuelle utbyggingsområdet som omfatter kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, kollektivholdeplass, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis rammetillatelse for tiltak. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljerte kommunaltekniske planer være skriftlig godkjent av Byteknikk.

§ 6.5 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt og/eller satt i drift.

§ 6.6 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser iht. bestemmelsenes § 3.4 være ferdigstilt.

§ 6.7 Trafikk og trafiksikkerhet

Høyresvingefelt fra vest i Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

Planskilt gang- og sykkelforbindelse langs RV80 gjennom Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

§ 6.8 Plan for anleggsfasen

Plan etter bestemmelsenes § 2.6 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

.....



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	963	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stabburshaugen 27, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	386 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2432 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2432)
Navn	Hunstad Sør. Del 1
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	12.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8042/2432_best.pdf
Delarealer	Delareal 386 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B16_2

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 almenntillegget formål
	Almenntillegget barnehage
	Almenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntillegget kirke
	Almenntillegget 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/Almenntillegget
	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
	Fornyelsesområder
	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 tomtegrense
≠ — — — —	Eiendomsgrense som skal oppheves
— — — — —	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Byggelinje
— — — — —	Planlagt bebyggelse
— — — — —	Bebyggelse som inngår i planen
— — — — —	Bebyggelse som forutsettes fjernet
— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Frisiktslinje
— . — . — .	Regulert kant kjørebane
— — — — —	Regulert kjørefelt
— — — — —	Regulert parkeringsfelt
— — — — —	Regulert fotgjengerfelt
— — — — —	Regulert støyskjerm
— — — — —	Regulert 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
Abc	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

Eiendomskart for eiendom 1804 - 42/963//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			386,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7462624,85	Øst	481019,22
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius			
1	7462624,65	481032,5	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,27				
2	7462638,24	481020,56	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,09				
3	7462626,95	481005,05	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,18				
4	7462611,98	481015,66	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	18,35				
5	7462611,51	481015,98	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57				
6	7462612,18	481017,05	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26				
7	7462623,71	481033,35	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,97				



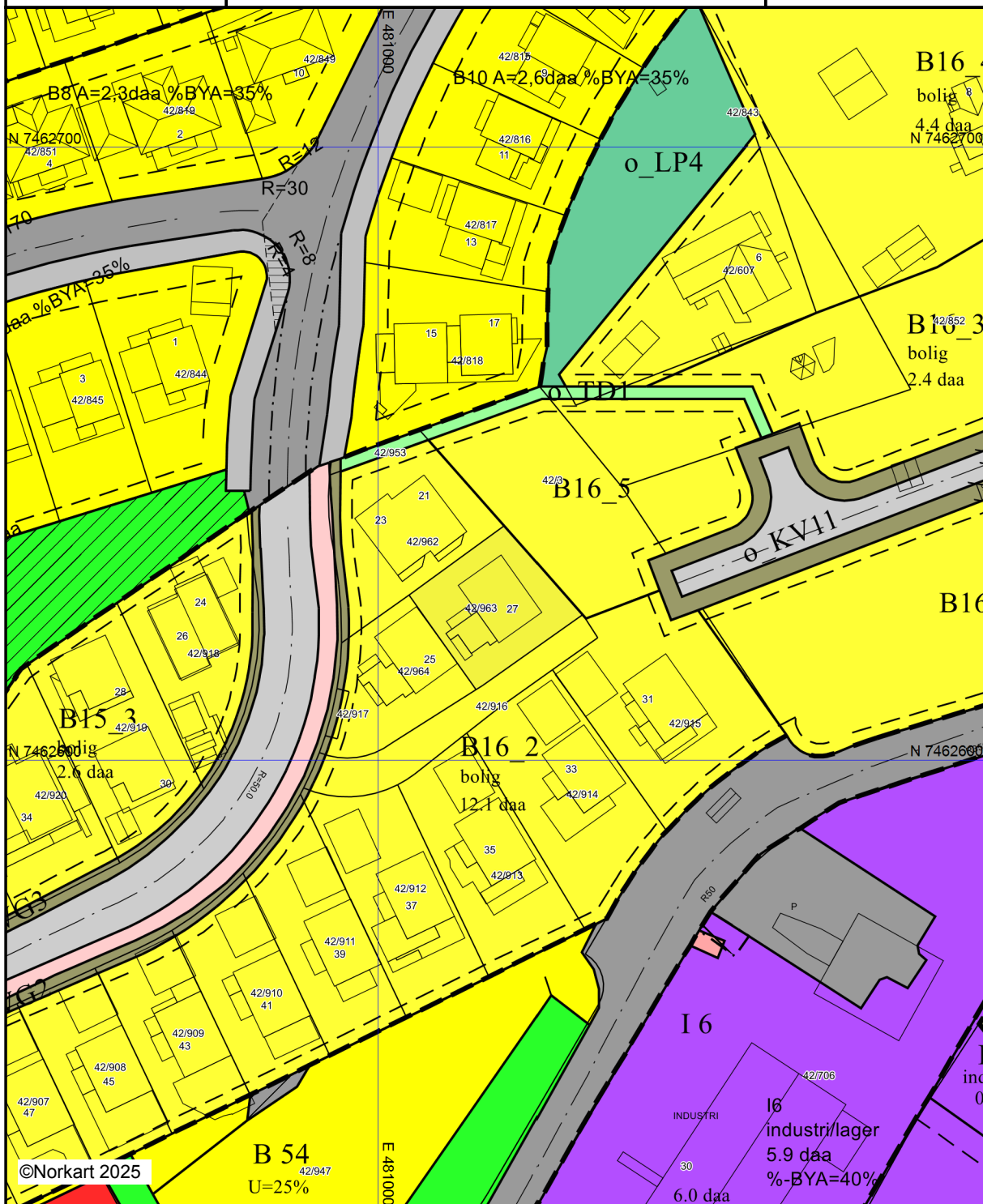
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/963
Adresse: Stabburshaugen 27
Dato: 08.09.2025
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

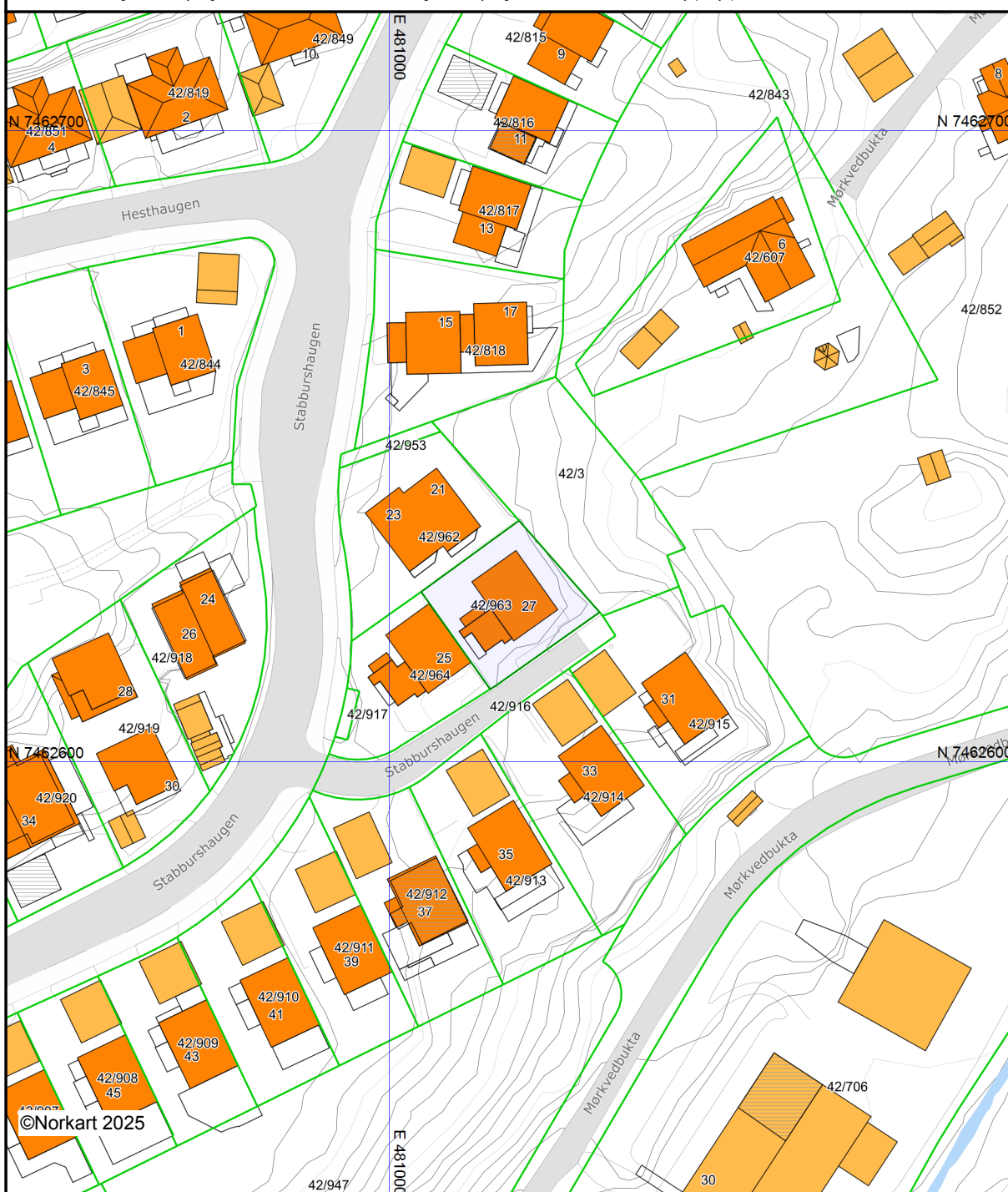
Grunnkart

Eiendom: 42/963
Adresse: Stabburshaugen 27
Dato: 08.09.2025
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 punktfast	



©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.



Bodø kommune

Ledningskart

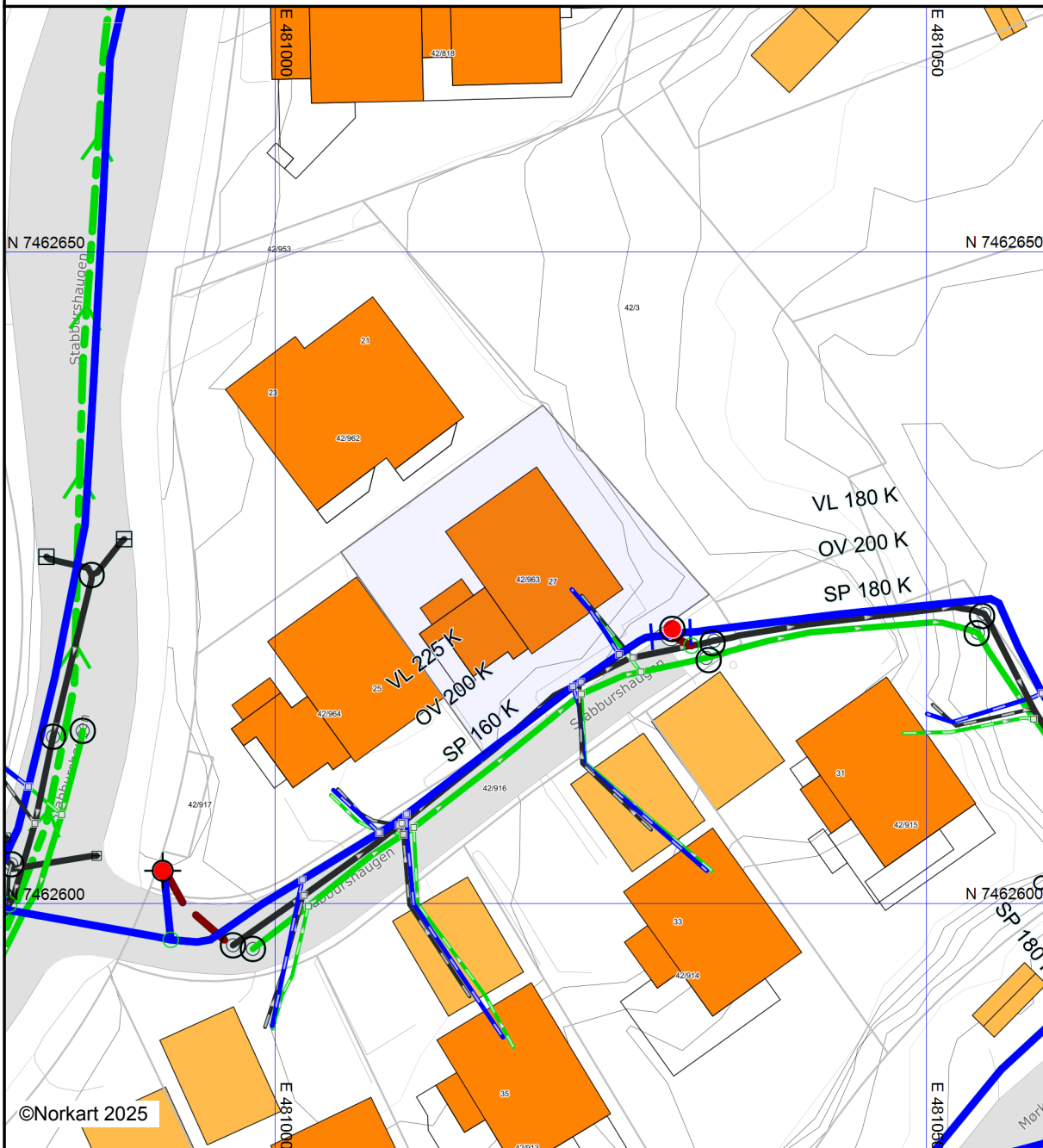
Eiendom: 42/963
Adresse: Stabburshaugen 27
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:500



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.

Topographic map showing a residential area with buildings, roads, and contour lines. A red rectangle highlights a specific building complex. The map includes a legend for road types and a scale bar (20 m).

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Map Labels: Hesthaugen, Stabburshaugen, Mørkved, Mørkvedbukta, 100, 98, 96, 94, 10, 2, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27, 28, 24, 26, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45.

Scale: 20 m

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/963
Adresse: Stabburshaugen 27
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



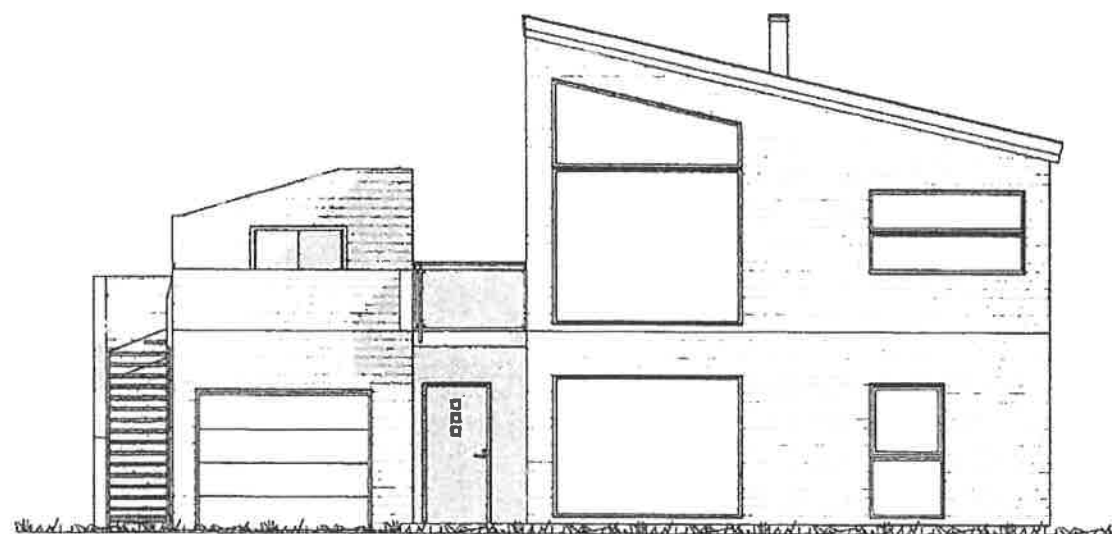
©Norkart 2025

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.

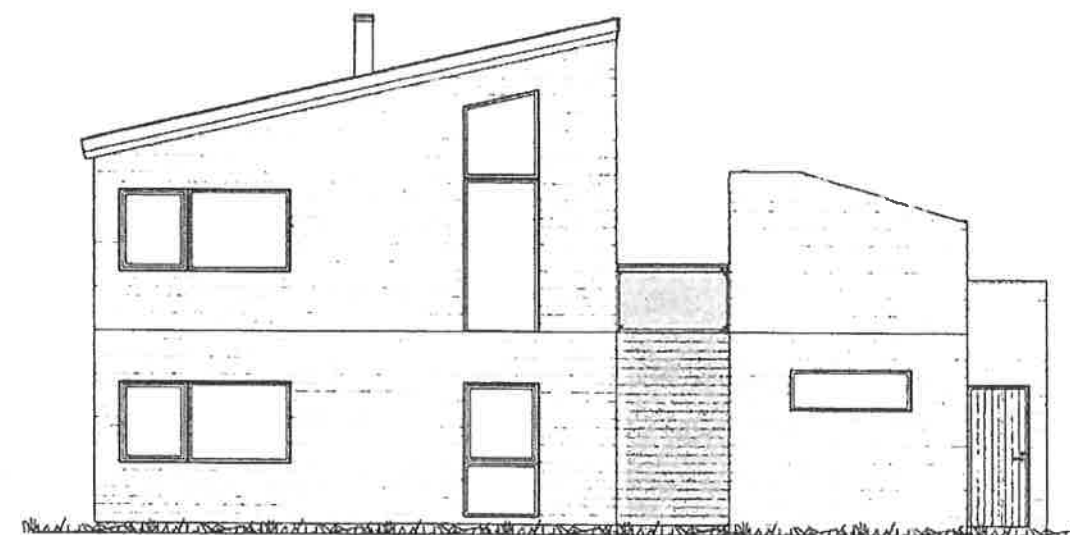
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

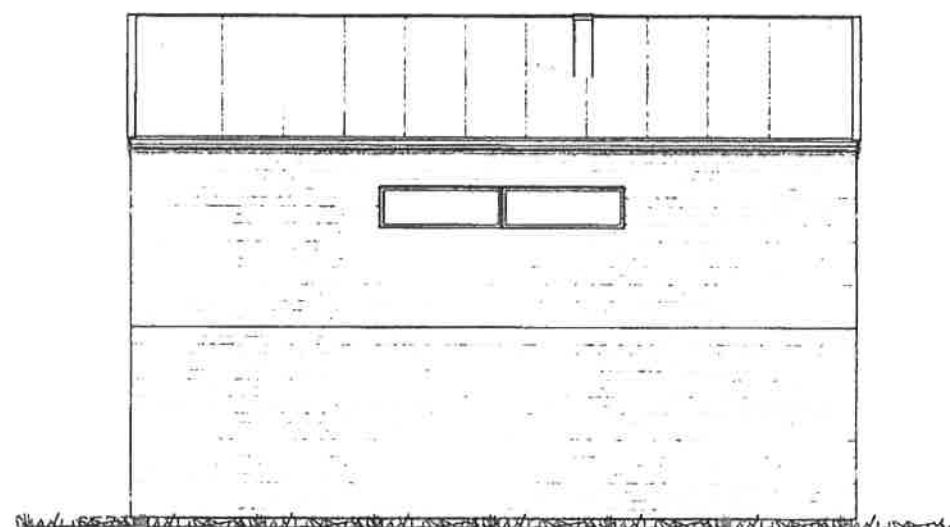
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



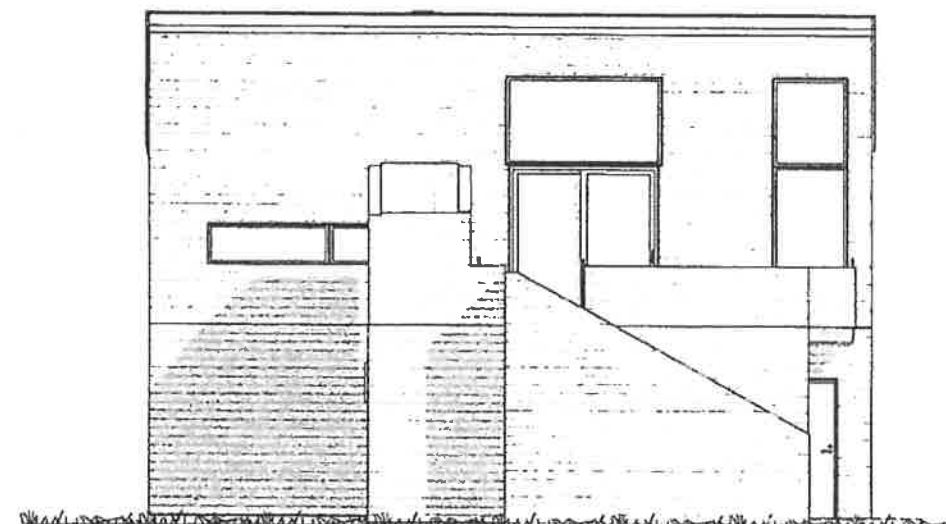
FASADE 1



FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8389 Bode, tlf. 75 58 31 20
E-mail: post@unikus.no

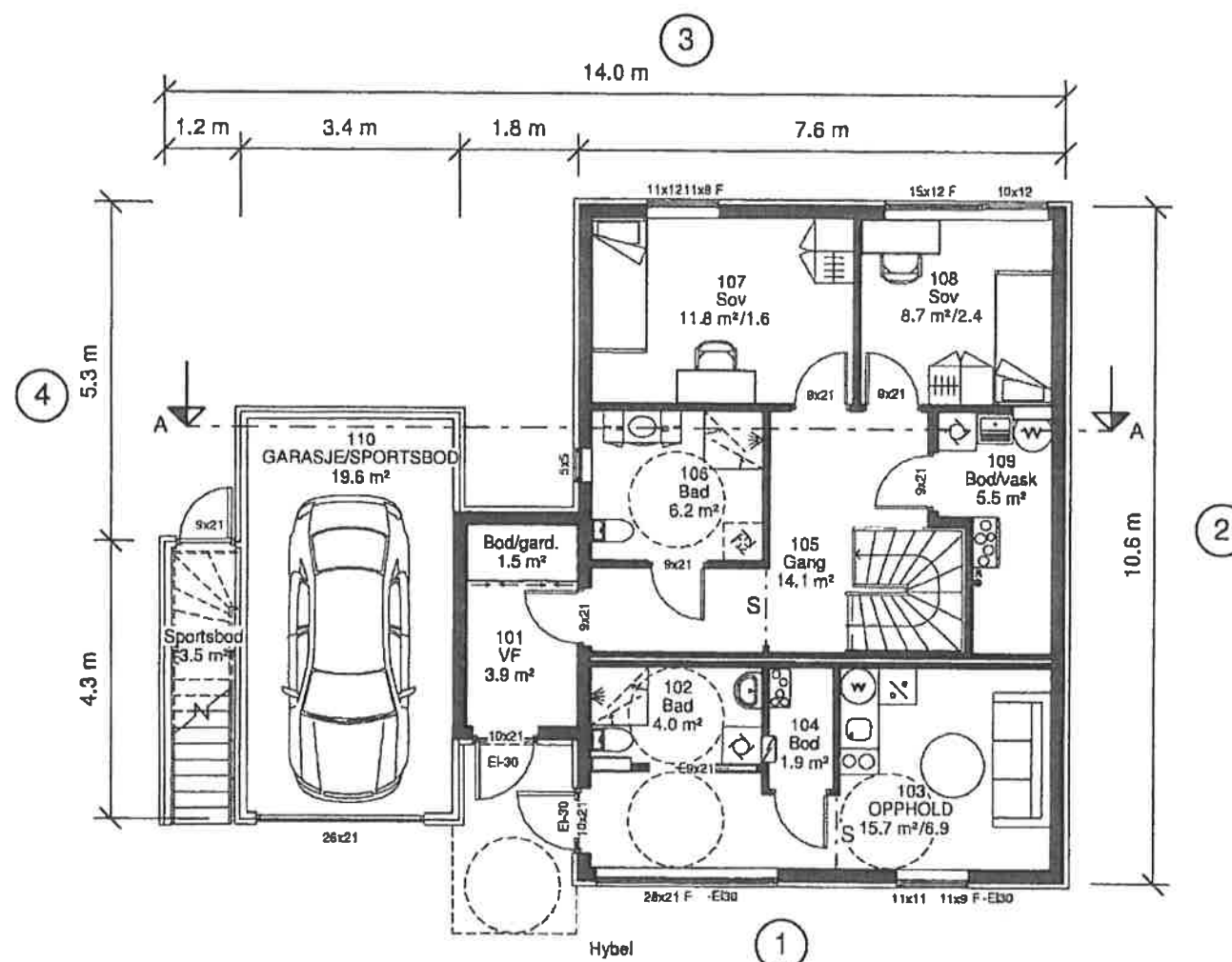
MEDLEM:
Byggm. V.Lillegaard AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
Sjøåsan B16_2

Q.nfB nr:
KOMMUNE:
Bodø

REV.	DATO	REVISJON	SGN.
A	18.08.17	Balkong, garasje justert	RT

TEGN. INNHOLD: Fasader				MALESTOKK: 1 : 100	
PROSJEKT: Tomt 2				PROSJEKT NR: 20170245	
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 10.05.17	TEGN: TO/RT	REV: A	TEGN.NR: 09.04	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



⊗ R=Radonpunkt

Vannbåren varme erstatter pipe i hybel

Utbekket av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8009 Bodø, tlf. 75 58 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDELK:
Byggm. V. Lillegaard AS

TILTAKSHAVER:

G.nr/B.nr:

BYGGEPLASS:
Sjøåsan B16_2

KOMMUNE:
Bodø

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	18.08.17	Balkong, garasje justert	RT

TEGN. INNHOLD:
Plan 1. etasje

PROSJEKT:

Tomt 2

ARKITEKT:
TO/RT

DATO:
10.05.17

TEGN:
TO/RT

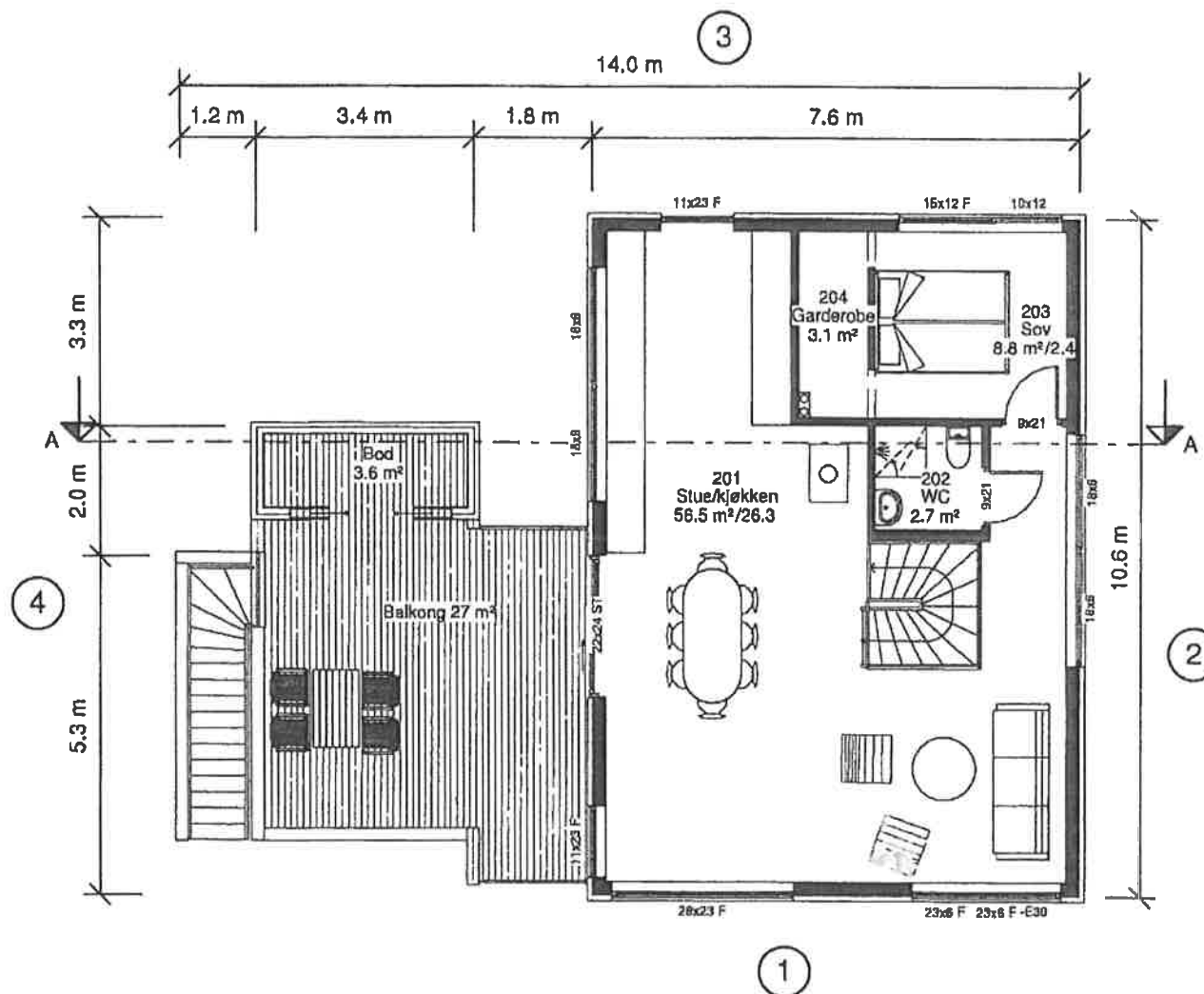
REV:
A

TEGN.NR:
09.02

MÅLSTOKK:
1 : 100

PROSJEKT NR.
20170245

© Denne tegning må ikke kopieras eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Utbildet av:
Unikus
Fosbøle 4104,
Terminaleveien 10
8088 Bæ, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:
Byggm. V.Lillegaard AS

TILTAKSHAVER:

G.nr/B.nr:

BYGGEPLASS:
Sjøåsan B16_2

KOMMUNE:
Bodø

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	18.08.17	Balkong, garasje justert	RT

TEGN. INNHOLD:
Plan 2. etasje

PROSJEKT:

Tomt 2

ARKTEKT:
TO/RT

DATO:
10.05.17

TEGN:
TO/RT

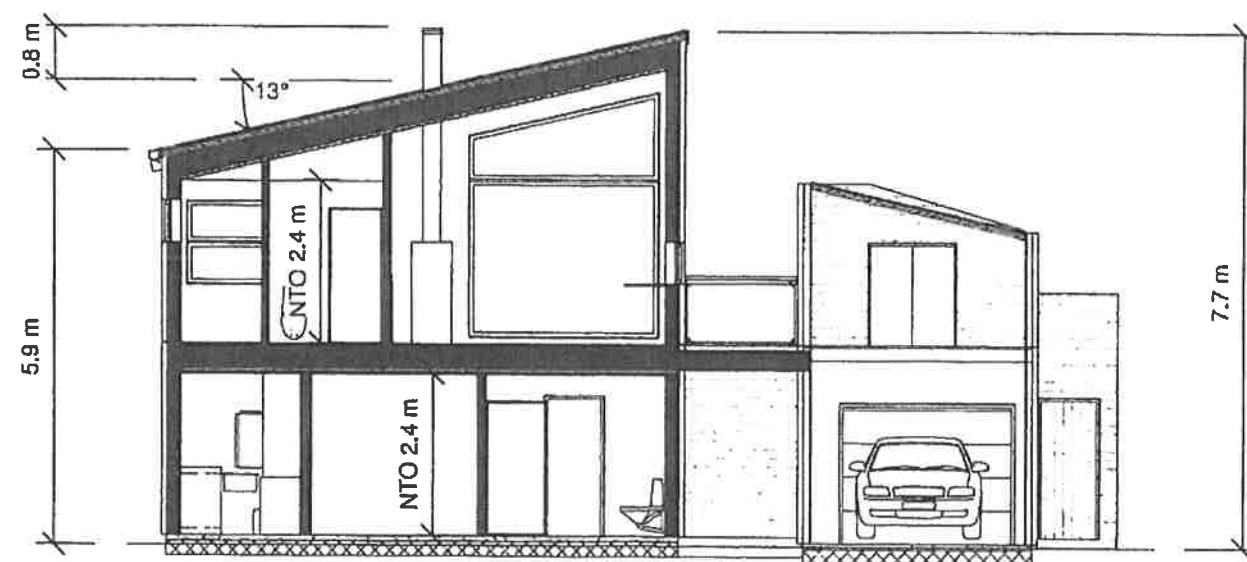
REV:
A

TEGN.NR.
09.03

MÅLSTOKK:
1 : 100

PROSJEKT NR:
20170245

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Snitt A-A

BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1. etasje	54.7 m ²
Garasje/sportsbod	19.6 m ²
2. etasje	73.0 m ²
Bod	3.6 m ²
	151.0 m ²
P-rom	- 123.6 m ²

BRA hybelleil.	
Beskrivelse:	Areal:
Hybel	22.4 m ²
Sportsbod hybel	2.5 m ²
	24.9 m ²
P-rom	Hybel 20.5 m ²

BYA	
	121 m ²

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal

09 ETASJE 1	
Tak over inngang	3.2 m ²
	3.2 m ²

Uarbeldet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:
Byggm. V.Lillegaard AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
Sjøåsan B16_2

G.nr/B.nr:
KOMMUNE:
Bodø

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	18.08.17	Balkong, garasje justert	RT

TEGN. INNHOLD:				MÅlestokk:
Snitt				1 : 100
PROSJEKT:				PROSJEKT NR:
Tomt 2				20170245
ARKTEKT:		DATO:	TEGN:	REV:
TO/RT		10.05.17	TO/RT	A
				TEGN NR:
				09.01