

# Egenerklæring

Jensvollveien 2B, 8071 BODØ

09 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Jensvollveien 2B

### Postadresse

Jensvollveien 2B

### 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?

1994

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.

31 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

### Selger

Joakimsen, Frits Sten Wilhelm

### Selger

Joakimsen, Inger Anne

## 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div.rørarbeid på vaskerom

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Novo Rør

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 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**

2012

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert vegg mot sørøst



## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

1995

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenering rundt gammeldelen av huset 1994 Drenering nybygg 1999

## 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Strømarbeid i forbindelse med nytt kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Salten Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbillader og varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Salten Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

## 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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2005

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppsett av tilbygg Vennetjeneste

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## 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 95140102**

# Egenerklæringsskjema

Name  
Joakimsen, Frits Sten Wilhelm

Date  
2025-08-09

Identification  
 Joakimsen, Frits Sten Wilhelm

Name  
Joakimsen, Inger Anne

Date  
2025-08-09

Identification  
 Joakimsen, Inger Anne



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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

|                               |            |        |
|-------------------------------|------------|--------|
| Joakimsen, Frits Sten Wilhelm | 09/08-2025 | BANKID |
| Joakimsen, Inger Anne         | 20:10:47   | BANKID |
|                               | 09/08-2025 |        |
|                               | 20:15:09   |        |

# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Enebolig



Jensvollveien 2 B, 8071 BODØ



BODØ kommune



gnr. 40, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 21395-1096

Referansenummer: FA7578

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingenør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

# Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

[kristoffer.mik@gmail.com](mailto: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, kjellervegger av betong og leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner teknet med alu. platereller lignende.  
Tilbygg med kjeller ved adkomst til boligen er nyere.

Boligen er eldre og har naturlig en del ujevnheter særlig på hovedbygg, det er gjort fortløpende oppgraderinger av boligen de siste 30 år og fremstår stort sett i god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.  
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.  
Fliser i gang 1.etg er løse og må utbedres.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

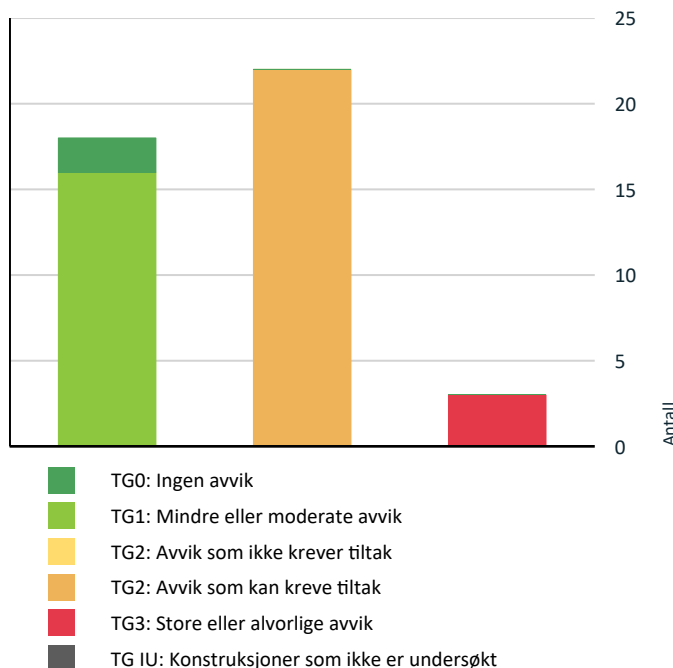
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

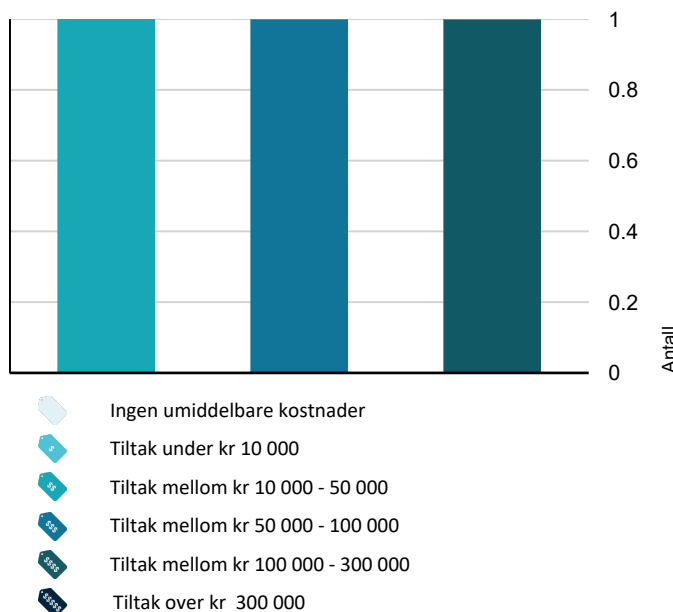
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er originalt fra 50-tallet og slike høydeforskjeller er ansett som relativt normalt sett byggemåte og alder.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangle rekkverk nederst i svingen fra loft til 1.etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Fliser under dør er løse.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det savnes dryppkant(skrå) i nedkant av kledning.

Stedvis sprekker i kledning som følge av ingen avstand til beslag.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tak er eldre og det er naturlig med endel fuktmerker i trebord, det kunne ikke påvises tegn til fuktighet.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer kjeller er eldre og med behov for utskiftning, endel vinduer fra 90-tallet med behov for økt vedlikehold og utskiftning over tid kan ikke utelukkes.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:

Ytterkant av bjelkelag ligger mer enn 30 cm utenfor langsgående drager, noe som er over anbefalt maksimum for fritt overheng i trekonstruksjoner.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av kjeller har tilfarergulv. Der det ligger knotteplast mot grunn og trelekter med plater over dette. Det er erfaringsmessig er konstruksjon som kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad gis for å belyse om risiko med konstruksjonen.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjenstår noe eldre kobberrør i boligen.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflaten har fuktskade

## ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

**!** **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

---

**!** **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Dusjvegger er tett i bunn, ved en eventuell lekkasje fra vask er toalett vil vannet ikke naturlig ledes mot sluk.  
Overkant dør er lavere en gulvtetting mot sluk.

---

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

---

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

# 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.

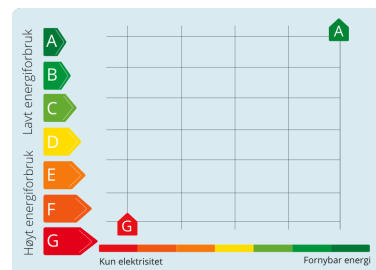
### Energikarakteren A–G:

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

1952

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                          |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Modernisering | Kjøkken skiftet                                                          |
| 2022 | Modernisering | Vaskerom kjeller                                                         |
| 1998 | Tilbygg       | Tilbygg med kjeller ved adkomst                                          |
|      | Modernisering | De fleste vinduer er skiftet, utydelig årstall i karmer på flere vinduer |
| 2002 | Modernisering | Taktekking er skiftet                                                    |
| 2003 | Nytt bygg     | Garasje er oppført.                                                      |
| 2002 | Modernisering | Bad kjeller etablert                                                     |
| 1996 | Modernisering | Bad på loft er modernisert                                               |
| 2000 | Modernisering | Bad 1.etg ferdigstilt                                                    |
| 1996 | Modernisering | Drenering skiftet rundt bygget                                           |
| 1998 | Modernisering | Vann og avløpsrør til kommunalt nett skiftet ut.                         |
| 2019 | Modernisering | Varmepumpe montert.                                                      |
| 2009 | Modernisering | Elektriske anlegget i kjeller er utbedret/modernisert.                   |
|      | Modernisering | Vegg mot sør er etterisolert, bjelkelag er og isolert i boligen.         |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre med tilbygg fra 1996.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.  
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger er kledd med stående malt trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Det savnes dryppkant(skrå) i nedkant av kledning.

Stedvis sprekker i kledning som følge av ingen avstand til beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpning i nedkant av kledning bør etableres før å unngå skader på kledning over tid.

Musebånd eller lignende tetting som ikke ødelegger lufting bak kledning bør etableres.

Manglende dryppkant/skrå i nedkant av kledning gjør at vannet ikke slipper men trekkes inn i nedkant av treverk, skrå med metting av maling bør etableres.

Utskiftning av enkelte bord må regnes med.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Loft med adkomst via ekstern stige. loft visuelt kontrollert fra luke, manglende gangbart gulv. Bjelkelag er isolert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tak er eldre og det er naturlig med endel fuktmerker i trebord, det kunne ikke påvises tegn til fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden gjøres for å opplyse om merker på underbord på loft, må holdes under oppsyn med tiden.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 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 befaringsdagen.

De fleste vinduer med unntak av vaskerom og bod kjeller er fra perioden 1997-2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer kjeller er eldre og med behov for utskiftning, endel vinduer fra 90-tallet med behov for økt vedlikehold og utskiftning over tid kan ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av de eldste vinduer kjeller må påregnes, sett alder og slitasjegrad på vinduer. Det er ikke påvist akutt funksjonsvikt, usikkert når vinduer vil bli defekte men dette må regnes med.

Øvrig må vinduer jevnlig veldikeholdes for å ivareta funksjonen

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 1.etg til balkong opp med impregnerte materialer.

Imp.bord er beiset og rekkverk av tre er malt.

Balkong går ned til platting på siden av bygget.

Utgang fra loftstue til balkong opp med impregnerte materialer.

Imp.bord er beiset og rekkverk av tre er malt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Ytterkant av bjelkelag ligger mer enn 30 cm utenfor langsgående drager, noe som er over anbefalt maksimum for fritt overheng i trekonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger bør enten reduseres eller dokumenteres med styrkeberegning. Overheng er ikke ekstremt men bør unngå plassering av tunge gjenstander ytterst da det vil være risiko for vipning.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er originalt fra 50-tallet og slike høydeforskjeller er ansett som relativt normalt sett byggemåte og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipen har 2 løp, et for lufting og annet for bruk av ovn.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tvstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjeller har tilfarergulv. Der det ligger knotteplast mot grunn og trelekter med plater over dette. Det er erfaringsmessig er konstruksjon som kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad gis for å belyse om risiko med konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen dersom det oppstår ytterlige eller store nedbøyninger bør forholdes undersøkes videre med destruktive inngrep.



### TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangle rekkverk nederst i svingen fra loft til 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Bad med ukjent alder. Mindre modernisering i ca 1996

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflaten har fuktskade

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### LOFT > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Påvist fall fra sluk mot dør, motfall. Generelt ujevnt fall over store deler av gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Fliser under dør er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Estimat gjelder for gulvet konstruksjon, full ombygging av våtrom vil komme med ytterlige kostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### LOFT > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

## LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad ferdig rett før år 2000.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall rundt sluk forhøyd terskel gjør at vann ikke i vil ledes ut dør

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fot til kabinett står over slukrist.

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

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

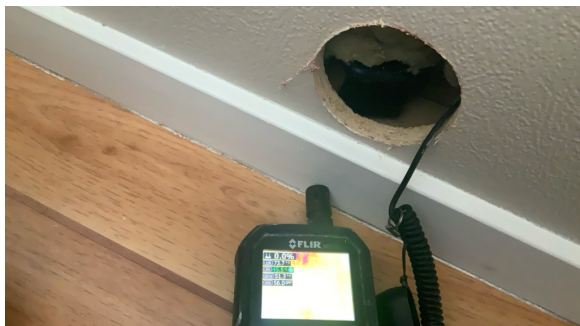
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Pusset opp i 2023

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsstrier. Taket har panel.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra flis ved dør til sluk. Oppkant mot ytterdør og innerdør

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett i sluk

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.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad fra ca 2001/2002.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved dør og høyeste punkter til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjvegger er tett i bunn, ved en eventuell lekkasje fra vask er toalett vil vannet ikke naturlig ledes mot sluk. Overkant dør er lavere en gulvtetting mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres åpning i nedkant av dusjvegger slik at lekkasjevann kommer til sluk istedet for til døren.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

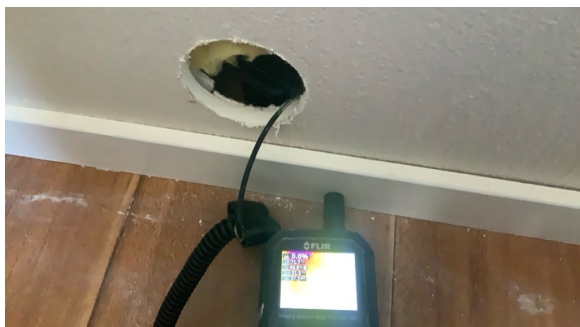
## Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

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

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

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Deler av rørnett er kobber med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjenstår noe eldre kobberrør i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejern mest sannsynlig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken. Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.

1999 Inntakskabel er skiftet i 1999, øvrig er det elektriske anlegget modernisert med tiden.

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

I boligmappa og eiers perm foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæring.

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

# Tilstandsrapport

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

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa og perm.

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt, dagens krav krever fast montering på bryter med strekkavlastning for å unngå varmgang i støpslet.

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

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1996.

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.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hoveddel av kjeller av betong/lettbetong, tilbygg av lecablokker.

Innvendig del av vegger er kledd igjen og ikke tilgjengelig for inspeksjon, utvendig del av mur er hovedsakelig under terreng og ikke tilgjengelig for kontroll.

Synlige deler av mur kan ikke påvise skader eller tegn på avvik.

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

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG 0 Terrengforhold

Flatt fall/lett hellende vekk fra boligen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje med støpt plate mot mark, ringmur av lecablokker. Uisolert bindingsverk kledd med stående kledning. Saltak av sperrekonstruksjoner.

Loft kledd med plater og vegger er isolert.

Elektrisk styrt motor for garasjeport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

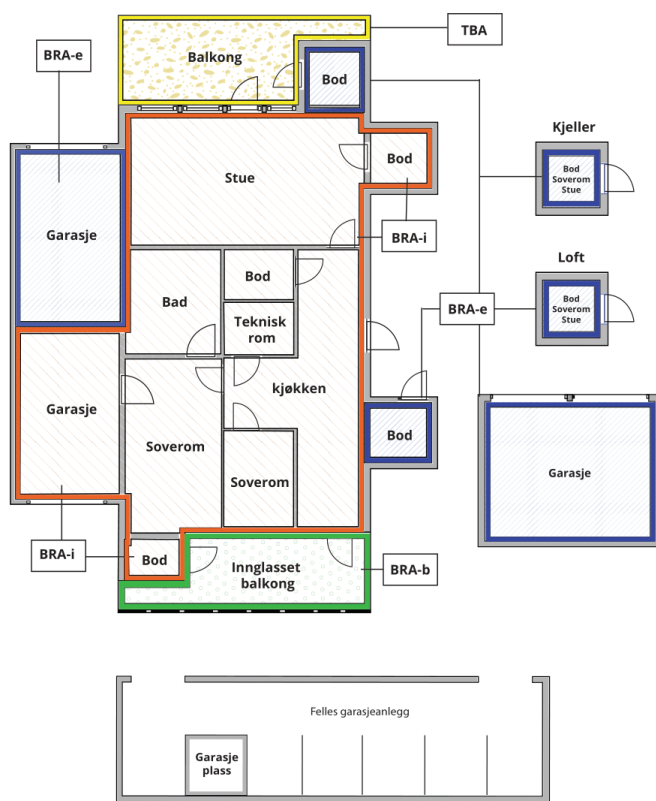
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 48                            |                             |                            | 48  |                                 | 6                           | 54              |
| 1. Etasje      | 80                            |                             |                            | 80  | 51                              |                             | 80              |
| Kjeller        | 77                            |                             |                            | 77  |                                 |                             | 77              |
| <b>SUM</b>     | <b>205</b>                    |                             |                            |     | <b>51</b>                       | <b>6</b>                    | <b>211</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>205</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod |                             |                            |
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bad              |                             |                            |
| Kjeller   | Vaskerom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod  |                             |                            |

## Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Bad er skiftet, øvrig se oversikt over tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje  |                            | 42                          |                            | 42  |                                 |                             | 42              |
| Hems    |                            |                             |                            |     |                                 | 30                          | 30              |
| SUM     |                            | 42                          |                            |     |                                 | 30                          | 72              |
| SUM BRA | 42                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |
| Hems   |                            | Lagerrom                    |                            |

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 | 194        | 8          |
| Garasje  | 0          | 42         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle         |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 24.6.2025 | Kristoffer Mikalsen          | Takstingeniør |
|           | Frits Sten Wilhelm Joakimsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1804 BODØ | 40   | 35   |      | 0    | 834.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Jensvollveien 2 B

### Hjemmelshaver

Joakimsen Frits Sten Wilhelm, Joakimsen Inger  
Anne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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, brostein, hekk, garasje og bygningsmasse.  
Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Oppvarming

Kjeller med komfort varme i gulv på gang og soverom. Varmekabler i stue og bad.  
1.etg med vedovn og varmepumpe. Varmekabler i gang på bad.  
loft med varmekabler på bad. For øvrig elektrisk via panelovner.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

## PERSONVERN

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

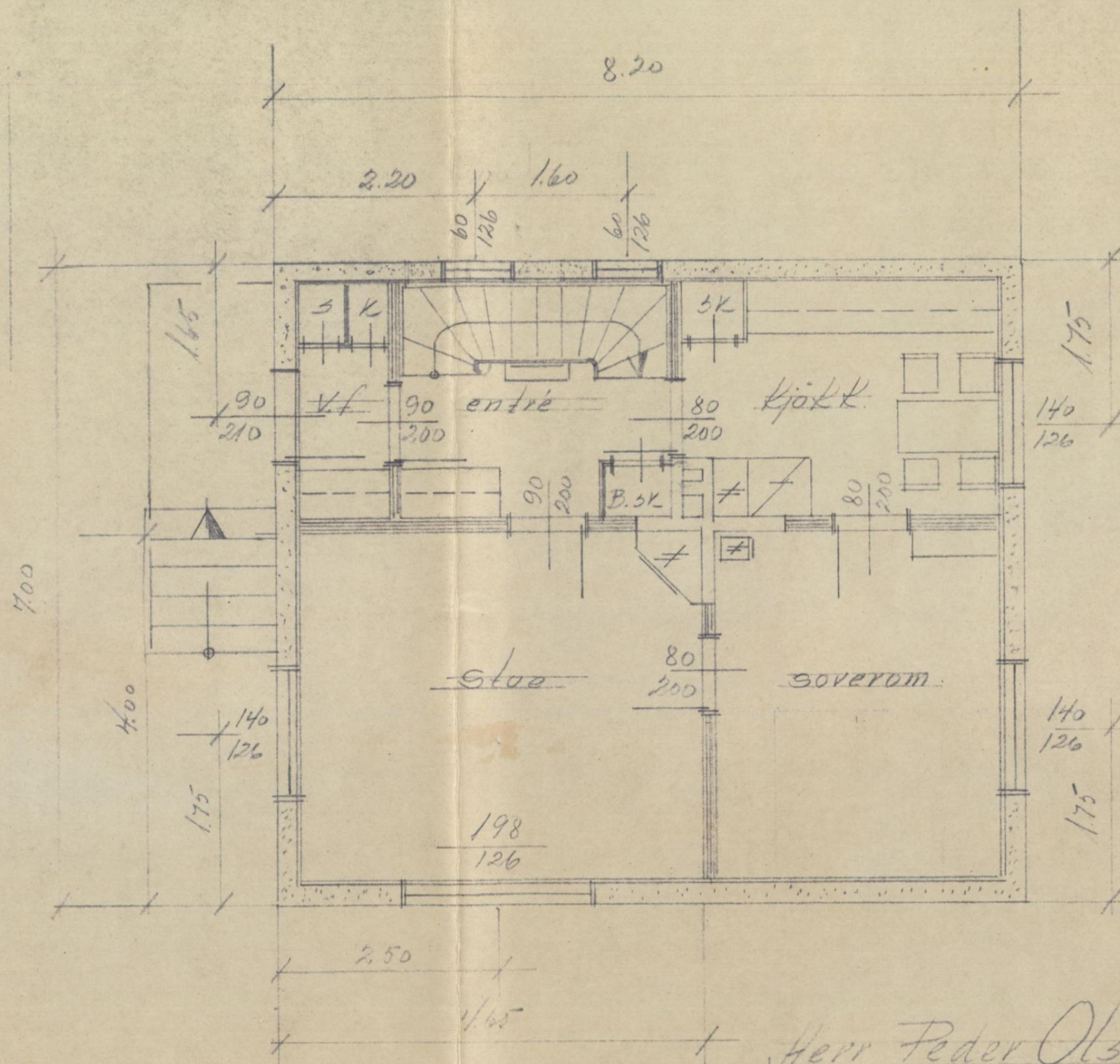
;egenf



Bodin bygningsråd  
sak 28-50

Herr Peder Olsen og frue

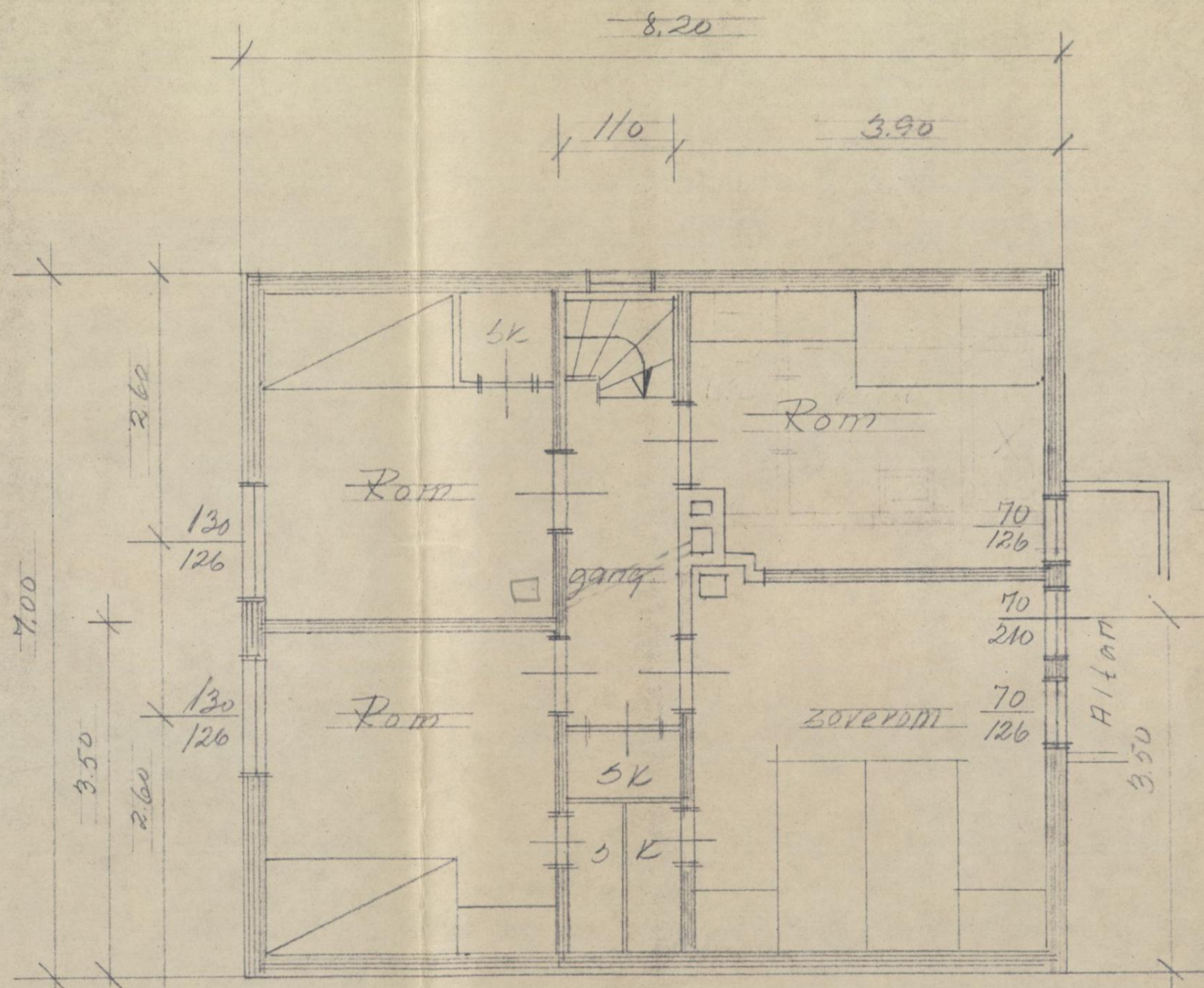
|                                    |      |         |    |
|------------------------------------|------|---------|----|
| Oversiktsplan                      | 1/50 | 26/1-50 | U. |
|                                    |      |         |    |
|                                    |      |         |    |
| Bode Tegne - og<br>Konsulentkontor |      | 12500   |    |



Bodin bygningsråd  
28-50

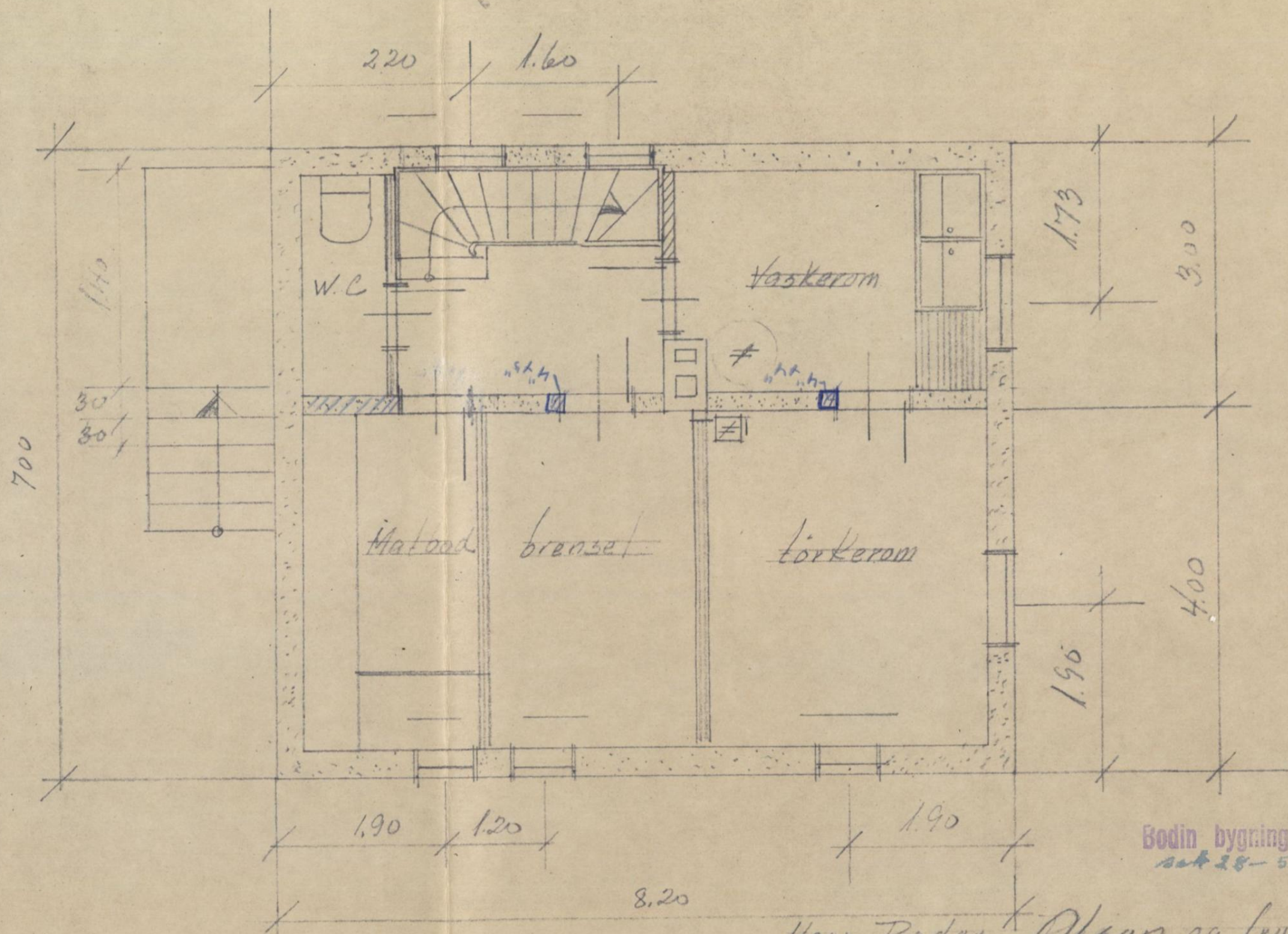
Herr Peder Olsen og frøe

|                                   |      |    |         |
|-----------------------------------|------|----|---------|
| Plan av betasje.                  | 1/50 | D. | 24/1-50 |
| Bode Tegne- og<br>Konsulentkontor |      |    |         |
|                                   |      |    | 12502   |



Herr Peder Olsen og tre

|                                   |      |         |       |
|-----------------------------------|------|---------|-------|
| Plan av 2. etasje.                | 1/50 | 24/1-50 | U.    |
| Bode Tegne- og<br>Konsulentkontor |      |         |       |
|                                   |      |         | 12503 |



Bodin bygningsråd  
sak 28-50

Herr Peder & Olsen og frue

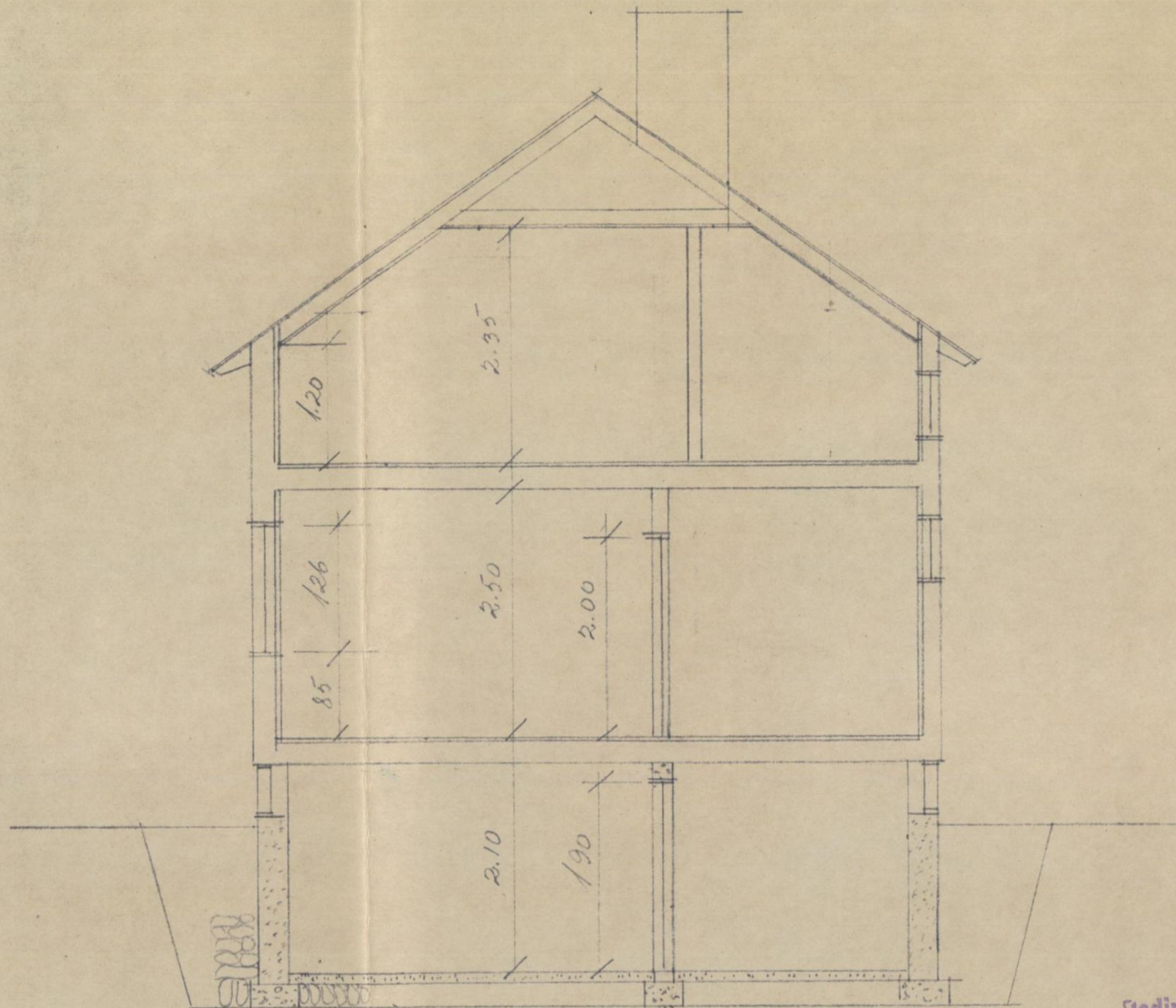
Plan av Kjeller.

1/50

26/1-50

Bodø Tegne- og  
Konsulentkontor

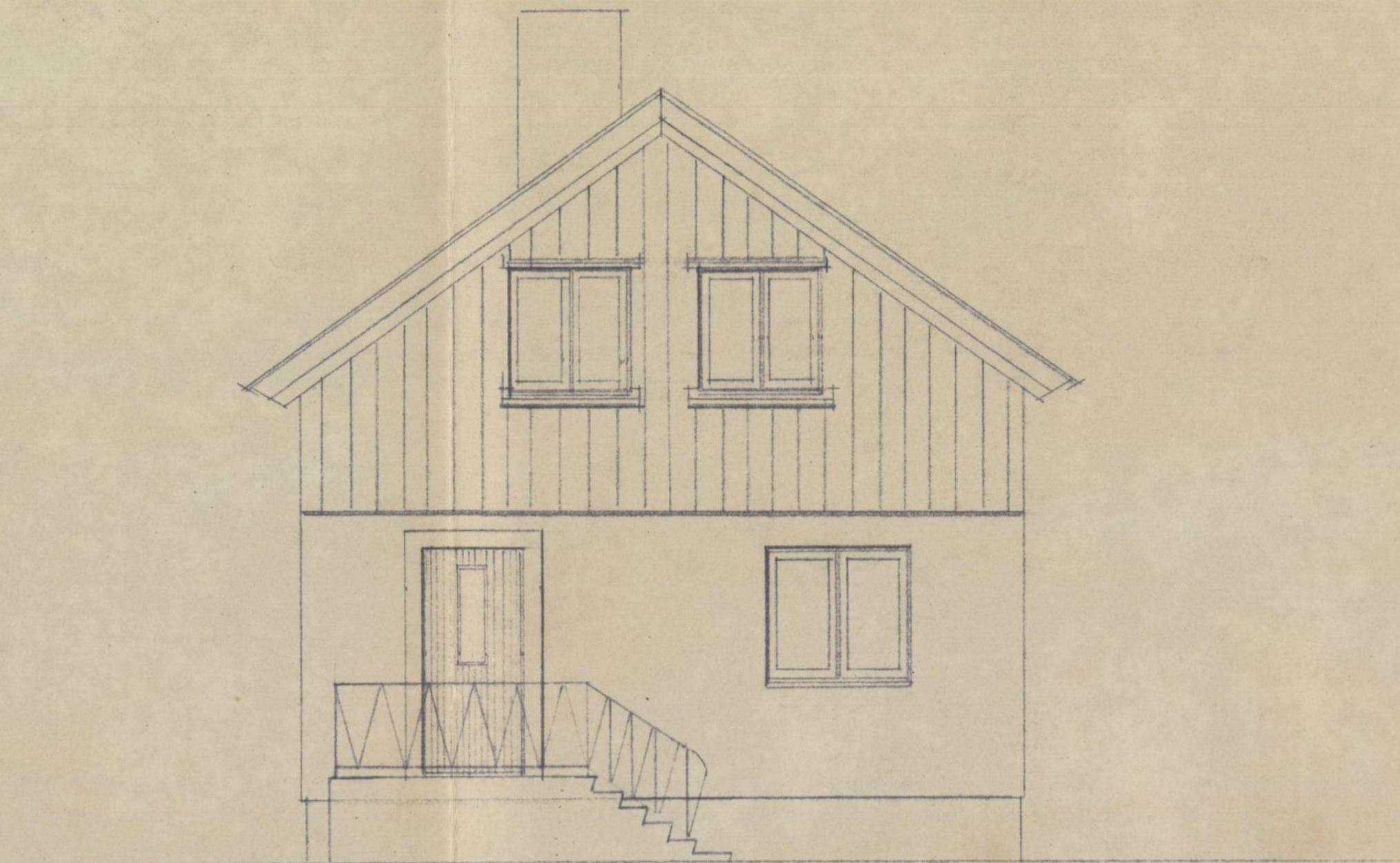
12501



Bodin bygningsråd  
Avt 28-50

Herr Peder Olsen og frue.

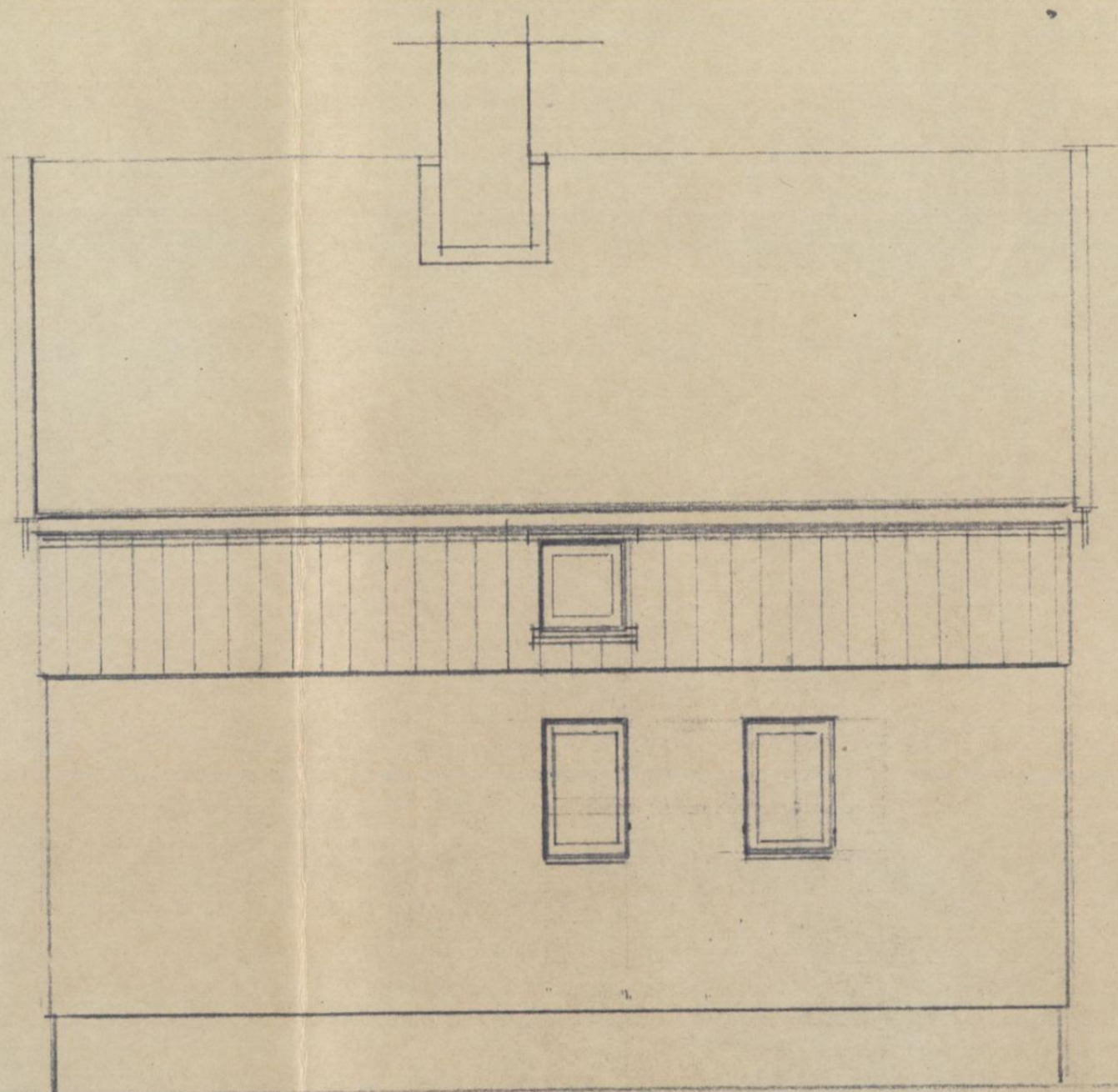
|                                   |      |         |    |
|-----------------------------------|------|---------|----|
| Snitt.                            | 1/50 | 24/1-50 | ll |
|                                   |      |         |    |
|                                   |      |         |    |
| Bodø Tegne- og<br>Konsulentkontor |      | 12504   |    |



Bodin bygningsråd  
sag 28-60

Herr Peder Olsen og hve

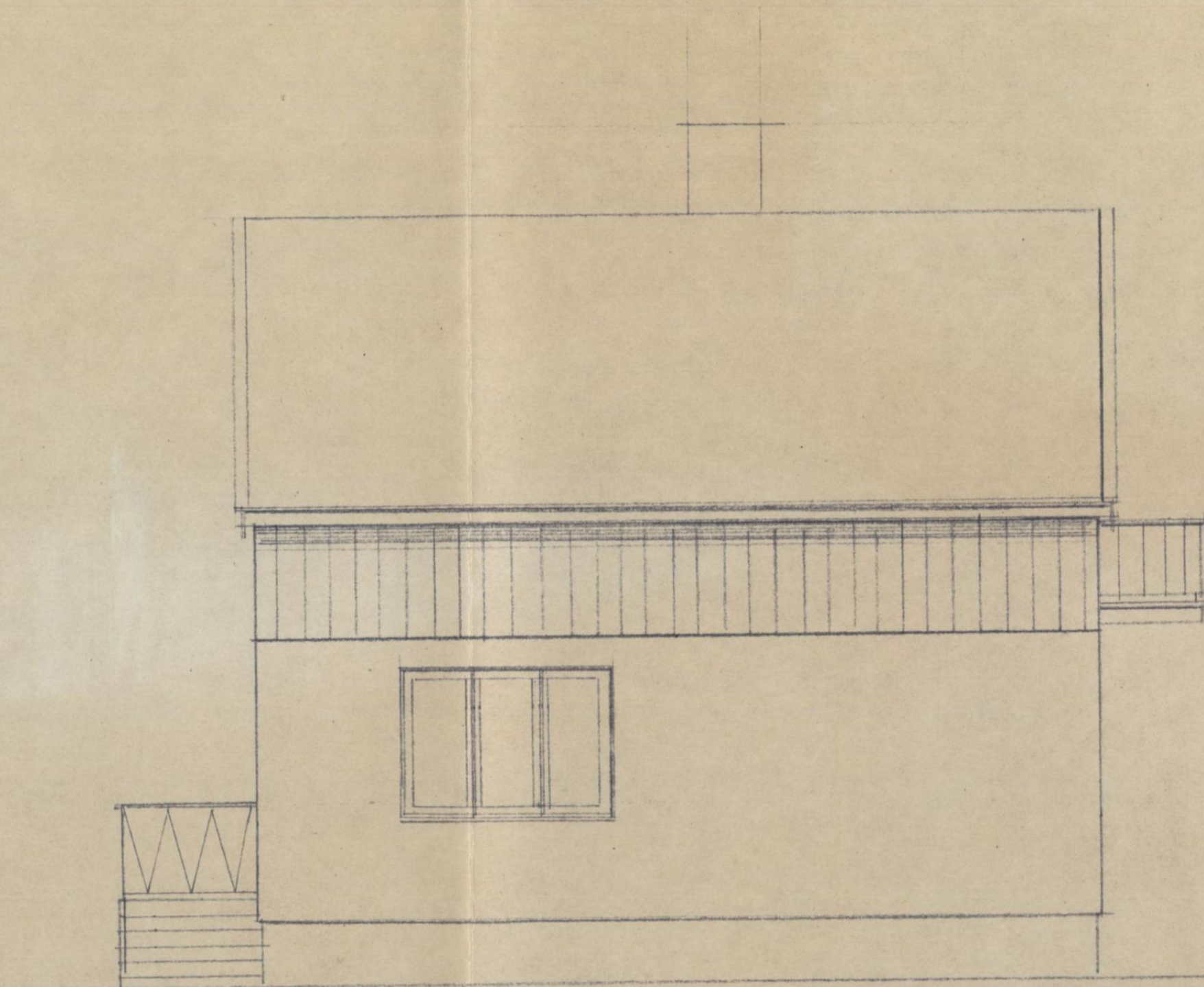
|                                     |      |         |     |
|-------------------------------------|------|---------|-----|
| fasade mot nord                     | 1/50 | 25/1-50 | 21. |
| Bode Tegne - og<br>Konsulentskontor |      | 12506   |     |



Bodin bygningsråd  
Akt 18-50

Herr Peder Olsen og frue

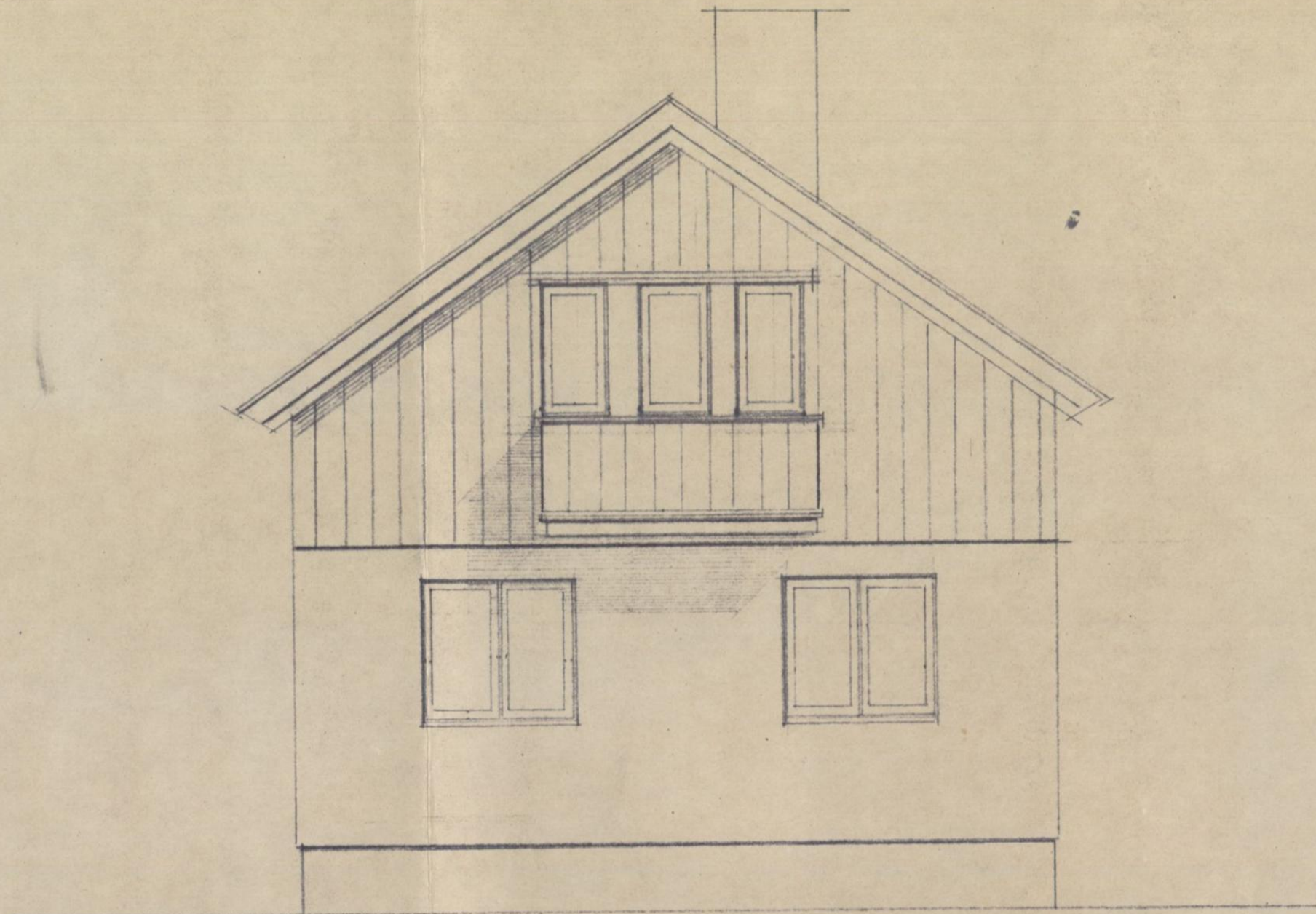
|                                    |      |         |      |
|------------------------------------|------|---------|------|
| fasade mot öst                     | 1/50 | 25/1-50 | des. |
| Bode Tegne - og<br>Konsulentkontor |      | 12507   |      |



Bodin bygningsråd  
Aek 88-50

Herr Peder Olsen og frue.

|                                    |      |         |    |
|------------------------------------|------|---------|----|
| fasade mod vest                    | 1/50 | 28/1-50 | RS |
|                                    |      |         |    |
| Bodø Tegne - og<br>Konsulentkontor |      | 12508   |    |
|                                    |      |         |    |



Bodin bygningsråd  
 28-50

Herr Peder Olsen og fve.

|                                   |      |             |
|-----------------------------------|------|-------------|
| fasademot sør                     | 1/50 | 25/1-50 al. |
| Bodo Tegne- og<br>Konsulentkontor |      | 12505       |



80 Q C G

40/35 Byggesak Fer

Bravide

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for herr Peder Olsen, Jensvold, Bodø.....  
utførte byggearbeide på gr.nr. 40, br.nr. 35, "Solheim",.....  
nemlig nybygg av bolig i 1 1/2 etg. ~~xxxxx~~ med grunnflate 57.5 m<sup>2</sup>  
1. etg. er oppført av vibro, 2. av tre,.....  
i henhold til godkjent bygningsanmeldelse av 28/1 1950.....  
under sak nr. .... 28.50 ..... ved avholdt synsforretning i h. t. bygningslovens § 142  
den 13. mars 1952 ..... er funnet å være lovlig utført og kan taes i bruk i  
samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131<sup>2</sup> bestemmer: Det skal inn-  
sendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn  
forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende —  
i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Utvendig puss gjenstår.

Bygningssjefen, Bodin, den 13. mars 1952.

Herredsingeniøren i Bodin

..... E. Leiros. .....

## FERDIG - ATTEST

Eiendommen ..... Solheim ..... Gr. nr. .... 40 ..... br. nr. .... 35 .....  
Eier ..... Peder og Torbjørn Olsen, Jensevoll .....  
Byggets art ..... Enebolig .....  
Konstruksjon ..... tre .....  
Byggets grunnflate ..... 89 ..... m<sup>2</sup> Antall etasjer .... 1 .....  
Byggeanmeldelse datert ..... 1/2-66 ..... er godkjent av Bodin bygningsråd  
under sak nr. .... 50/66 .....  
Ved avholdt synsforretning, i. h. t. bygningslovens § 99, den ..... 20/4-67 ..... er bygget  
funnet å være lovlig utført og kan taes i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.  
Gjenstående arbeider: .... Innredning av kjellerboder. Utvendig trapp. ....  
..... Utvendig planering. Takstige. ....  
.....  
.....  
.....  
Gebyr for byggeanmeldelse og byggekontroll er betalt med kr. ... 22,- .....  
Bodin, den .... 24/4-67 .....

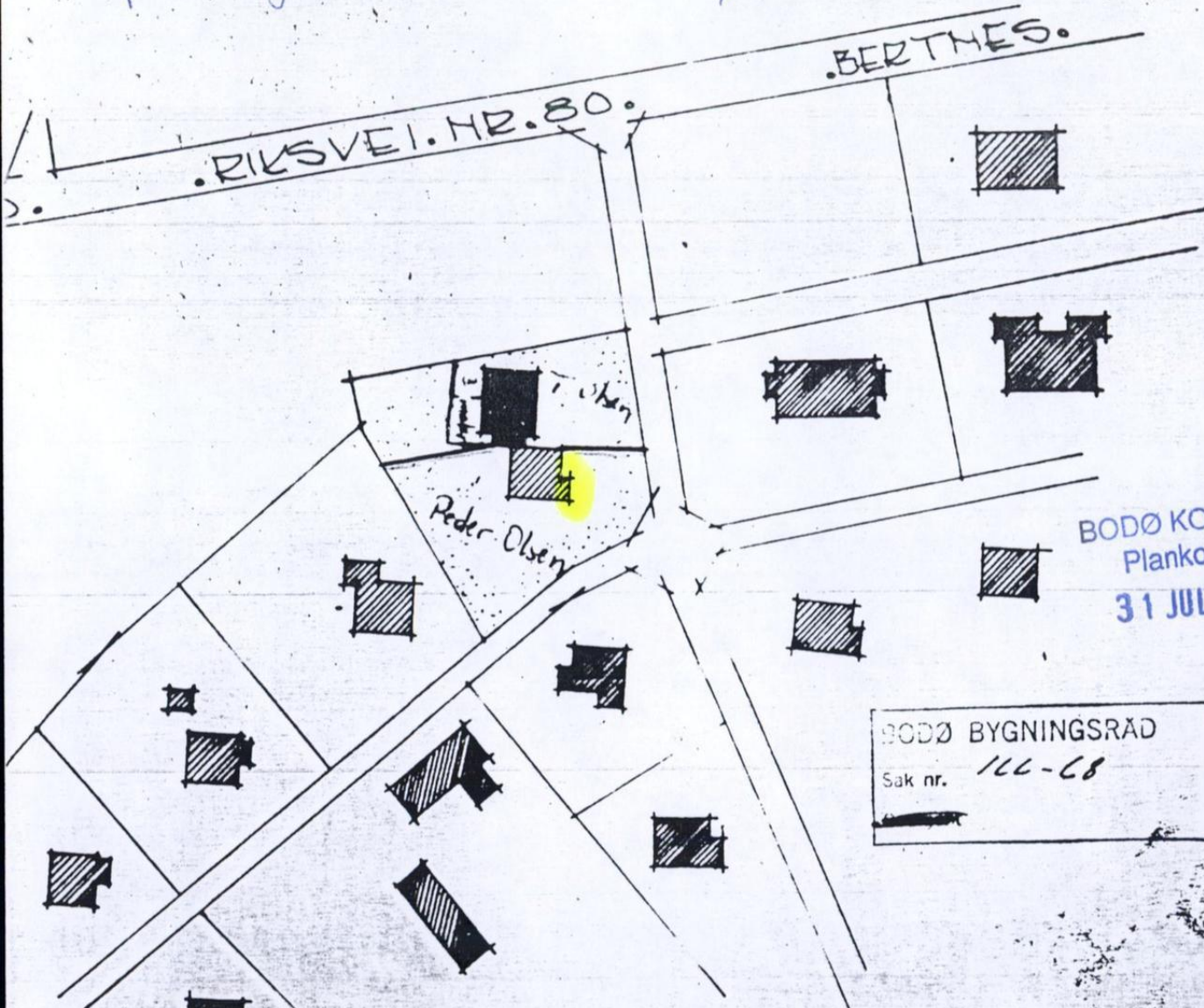
I. Helness.  
bygningssjef.

Det gjøres merksam på bygningslovens § 93 som bl. a. heter:

«Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.»

Gjenstående arbeider må være utført innen 1/7-67.

Ekst. tilbygg rives og bygges opp  
på nytt i et litt større areal,



SITUASJONSPLAN. JENSVOLL.  
M. 1:1000



80 QCN  
40/35 Byggesak Kar

.ENE BOLIG. FOR.  
TORBJØRN OLSEN.  
JENSVOLL.

SITUASJONSPLAN. SNITT. M. 1:1000  
M. 1:100

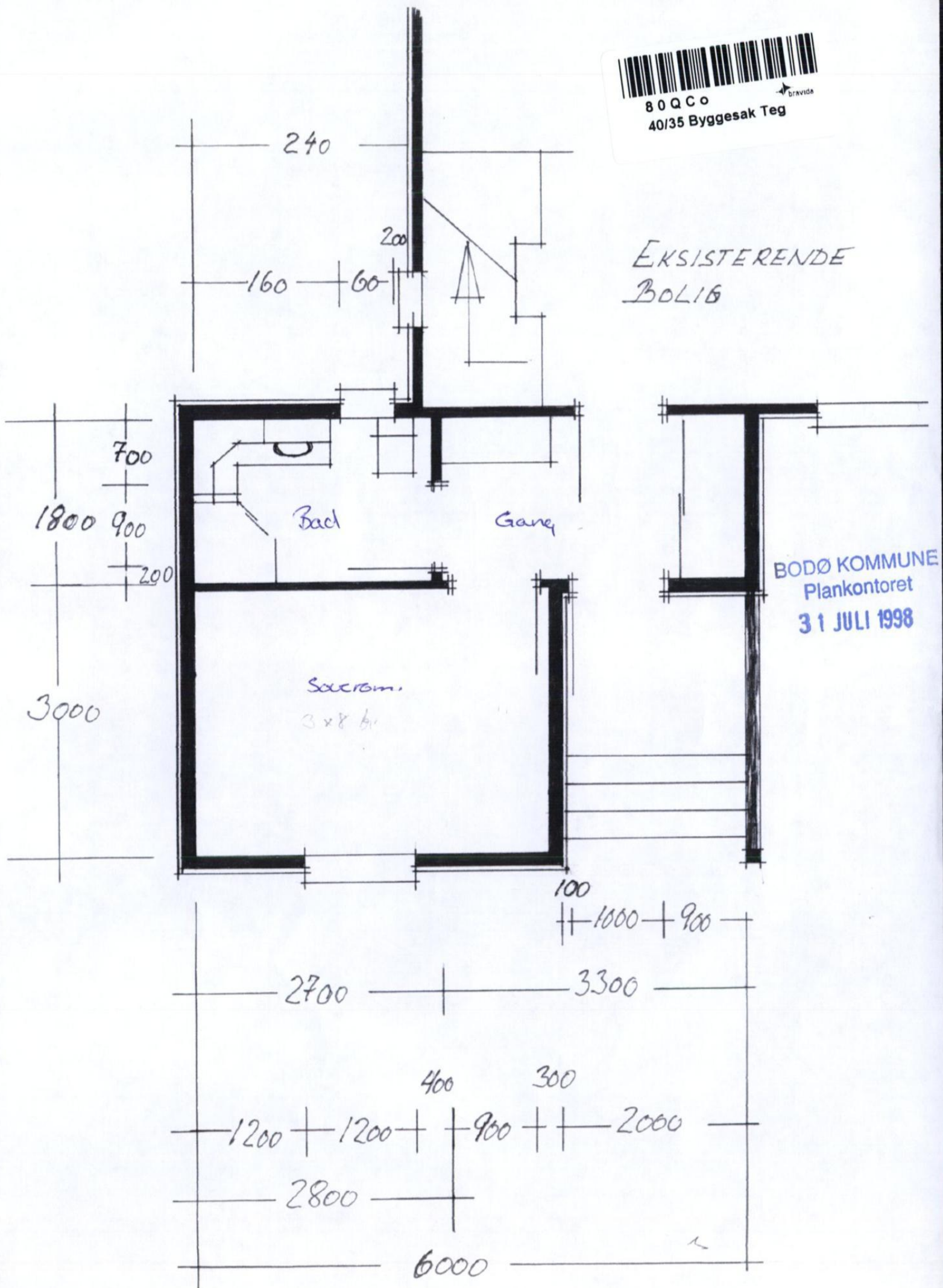
HANS J. KNUTSSON.  
BODØ STEN. DEN. 24.1.1966.

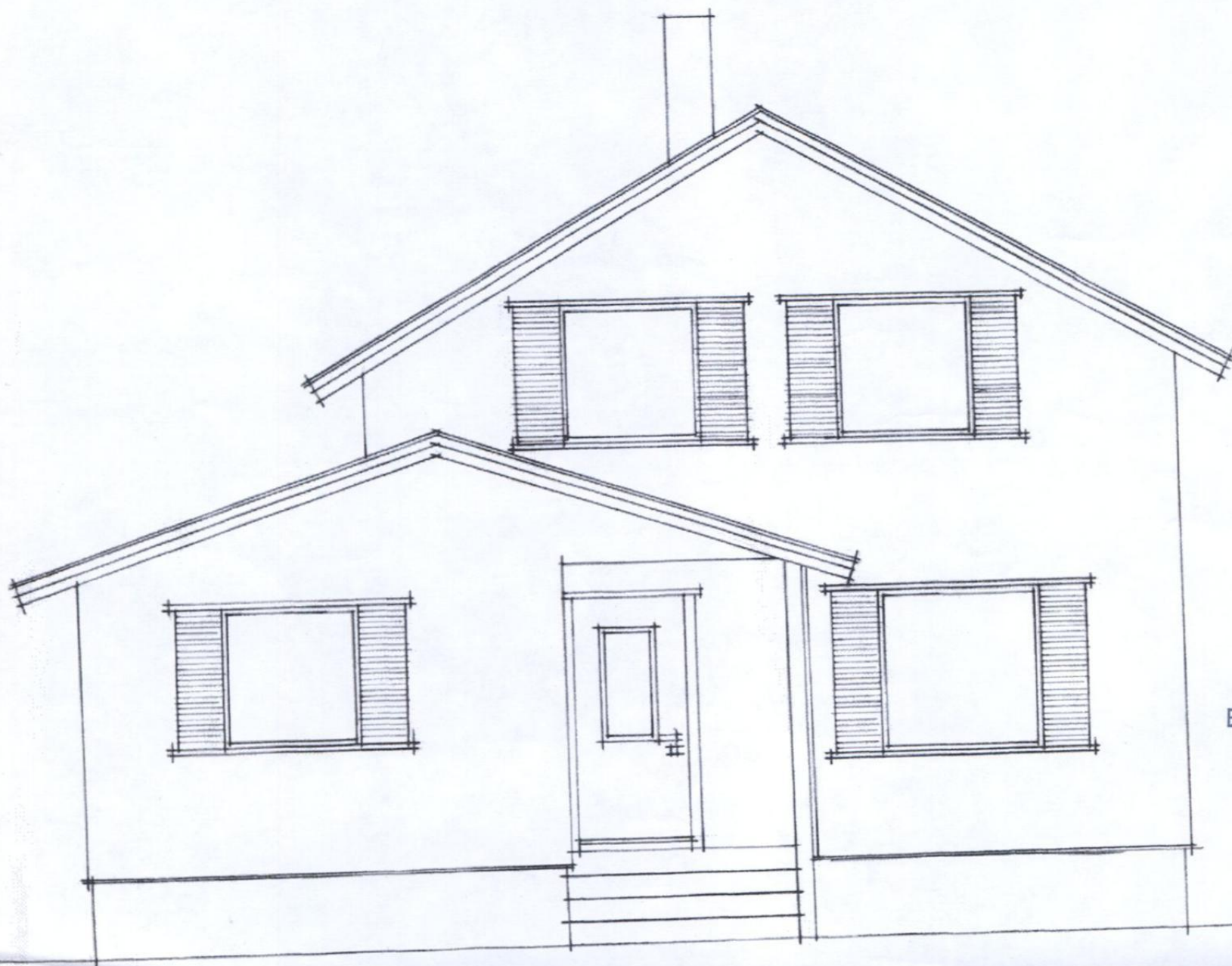


80 Q C o  
40/35 Byggesak Teg

Bravida

EKSISTERENDE  
BOLIG





BODØ KOMMUNE  
Plankontoret  
31 JULI 1998

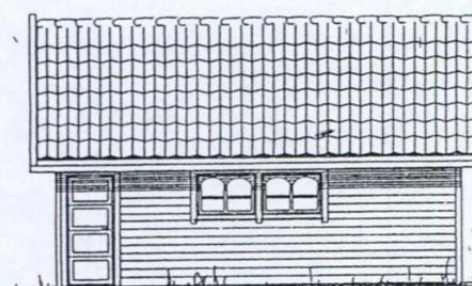
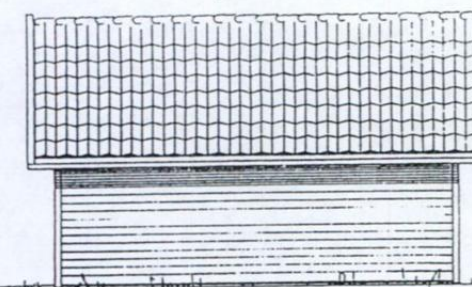
TILS

JEN

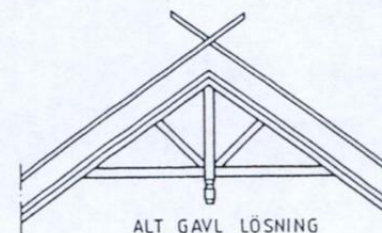
FAS

MÅ

Mottatt 13/3-03



Terenglet er Helt flatt



ALT GAVL LÖSNING

ALT GAVL LÖSNING

BODØ KOMMUNE  
Plankontoret  
26 MAR 2003

800 C U  
40/35 Byggesak Teg



Byggesak

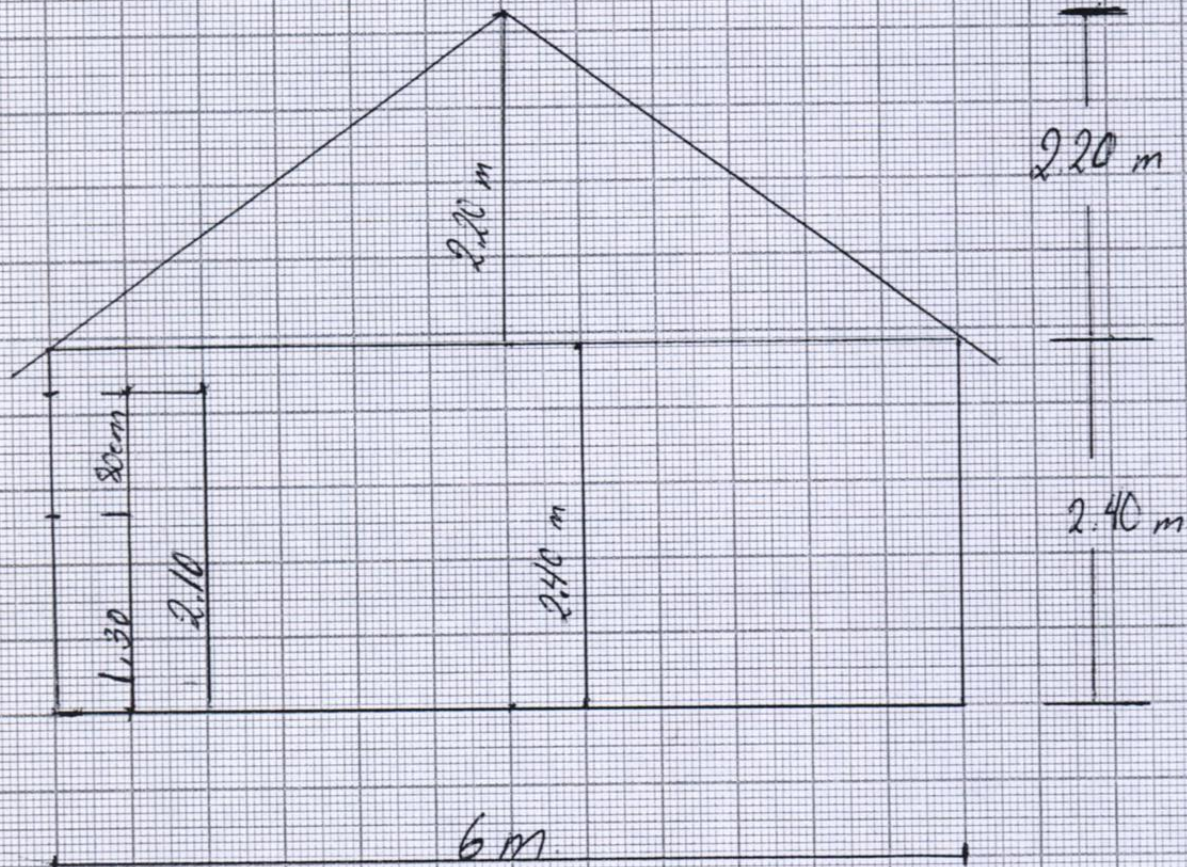
|                   |               |                                                                                                         |       |
|-------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Frits Fackimser   |               | GRUNNFL                                                                                                 | DATO  |
|                   |               | BRA                                                                                                     | TEGN. |
|                   |               | BA                                                                                                      | MAL   |
| BYGGHERR<br>40/35 | TYPE NR:<br>A | BOLIGSYSTEM AS<br>Fiordgt. 78 - P.b. 2114 - 7411 Trondheim<br>Tlf.: 73 87 46 50 - Telefaks: 73 87 46 59 |       |
| TEGNING           | TEGN.NR.      |                                                                                                         |       |

E-1

Mottatt 26/3-03

Sak. Nr: 03/1/18

fnb fastimer.



BODØ KOMMUNE  
Plankontroll  
26 MAR 2003

1:500

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN  
FOR RIKSVEG 80, PARSELL JENSVOLL-HUNSTADMOEN.**

**§ 1.**

**GENERELT.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal arealene disponeres som vist på plankartet.

**§ 2.**

**FELLESBESTEMMELSER.**

**a.** Eksisterende vegetasjon og tilvokste skråninger skal søkes bevart mest mulig. I nødvendig grad skal vegskjæringer, vegfyllinger og trafikkdelere tilsås og beplantes.

**b.** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde deler av tomt skal gis tiltalende form og behandling.

**c.** Avkjørsler skal ledes til adkomstveg og være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

**d.** Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates kun oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende miljø.

**e.** Oppstillingsplasser for biler, motorsykler og sykler skal opparbeides på egen tomt i det antall som bestemmes av bygningsvedtekter for Bodø.

**f.** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

### § 3.

#### **BOLIGOMRÅDER.**

a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan der for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen, påse at bebyggelsen får en god form o materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Husets og garasjens plassering på tomte skal godkjennes av bygningsrådet.

d. "I de områder der utnyttelsen ikke er vist på planen, må bygningens grunnflate inklusiv garasje, ikke overstige 25% av tomtens nettoareal."

### § 4.

#### **FORRETNINGER, KONTOR.**

a. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forskjellige former for forretningsvirksomhet, som f.eks. butikk og mindre lager til butikk, kontor og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate innpasset bolig som har naturlig tilknytning til virksomheten.

b. Bygningens grunnflate må ikke overstige 35% av tomtens nettoareal. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate underetasje i tillegg til dette hvis forholdene naturlig tilsier dette.

c. Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, plassering av lasteramper m.v. skal i hver enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

## § 5.

**INDUSTRI, LAGER.**

a. Arealene skal benyttes til industri- eller lagervirksomhet. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.

Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

b. Innenfor industriområdet kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

c. Bebyggelsen skal oppføres med maksimal gesimshøyde 8m fra planert terreng.

Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonskartet vise eventuelle fremtidige utvidelser.

De enkelte tomter skal ikke gis høyere utnyttelse enn at kravet i disse bestemmelsers §.2 E tilfredstilles.

d. Med byggemelding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomten skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer etc.

e. Opplagsplassering og skjemmende tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

## § 6.

## JORDBRUK, GARTNERI

- a. Områdene skal nyttes til jordbruksformål.
- b. Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av driftsbygninger som er direkte tilknyttet driften.

## § 7.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.  
Bodø den 15, juni 1979.

"Bygningsrådet kan - der forholdene ligger til rette m.h.t. adkomst, parkering og uten at dette etter bygningsrådets skjønn påfører naboene vesentlige ulemper - tillate en begrenset forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte lager- og/eller industribedrift."

Bestemmelsen inngår som nytt punkt i reguleringsbestemmelene for følgende tidligere stadfestende reguleringsplaner:

HERREDSINGENIØREN I BODIN

PR. BODØ

JNr. 02770 D3

Bodin bygningsråd

1951

JNr. 02190 D3

sak 2-50  
sak 43-50

Vnr. 02864 50

Foreslag til

Vedtekter

1950

for Jensvoll Lærergård i Bodin.Bnr. 02776 B.  
1950

V. 03026 50

1.  
Veger, gjerdelinjer, byggelinjer og parsellinndeling skal være i samsvar med reguleringsplanen.

2.  
Bebyggelsen kan være av tre eller mer (betong). Trebygning må ikke ha større grunnflate enn 150 kvadratmeter.

3.  
På de tomter som ligger langs Aiksevegen skal våningshusene ha 2 hele etasjer. Forøvrig tillates 1 eller 1 1/2 etasje. Alle bygninger skal ha sadeltak uten takoppbygg av noen art.

4.  
Byggeanmeldelsen for våningshus skal ledsages av situasjonsplan som viser hvordan uthus og/eller garasje tenkes plassert på tomten, selv om sådan bygning ikke aktes oppført i første omgang. Denne plassering skal være bindende hvis uthus/garasje senere blir oppført.

5. ~~Bygninger~~  
Der må ikke uten forutgående samtykke drives forretninger eller bedrifter av noen art innen området.

6.  
Det område som er avsatt til parkeringsplass kan ikke brukes til annet formål. Dog kan her oppføres en garasjebygning.

7.  
~~Til hver tomt skal det kun være en innkjørsel. Hvor der langs vegene er åpne grøfter skal innkjørselen anordnes slik at den ikke blir til hinder for vannets frie løp.~~

8.7.  
Gjerde mot veg skal anmeldes til bygningsrådet. Sammenhengende gjerde skal være av ensartet konstruksjon og farge.

9.  
~~Utvendig stoppekran for vannledning skal plasseres innenfor gjerdet mot veg.~~

10.8  
Ingen tomt må beplantes slik at det virker skjulerende for nabo.

11.  
~~For byggeanmeldelse kan bli godkjent, skal byggherren, anmelderen og den ansvarshavende undertegne en erklæring om at de er kjent med nærværende vedtekter og forplikter seg til å rette seg etter dem.~~

12.9.  
Forøvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Bodin.



Bodø kommune

## Ledningskart

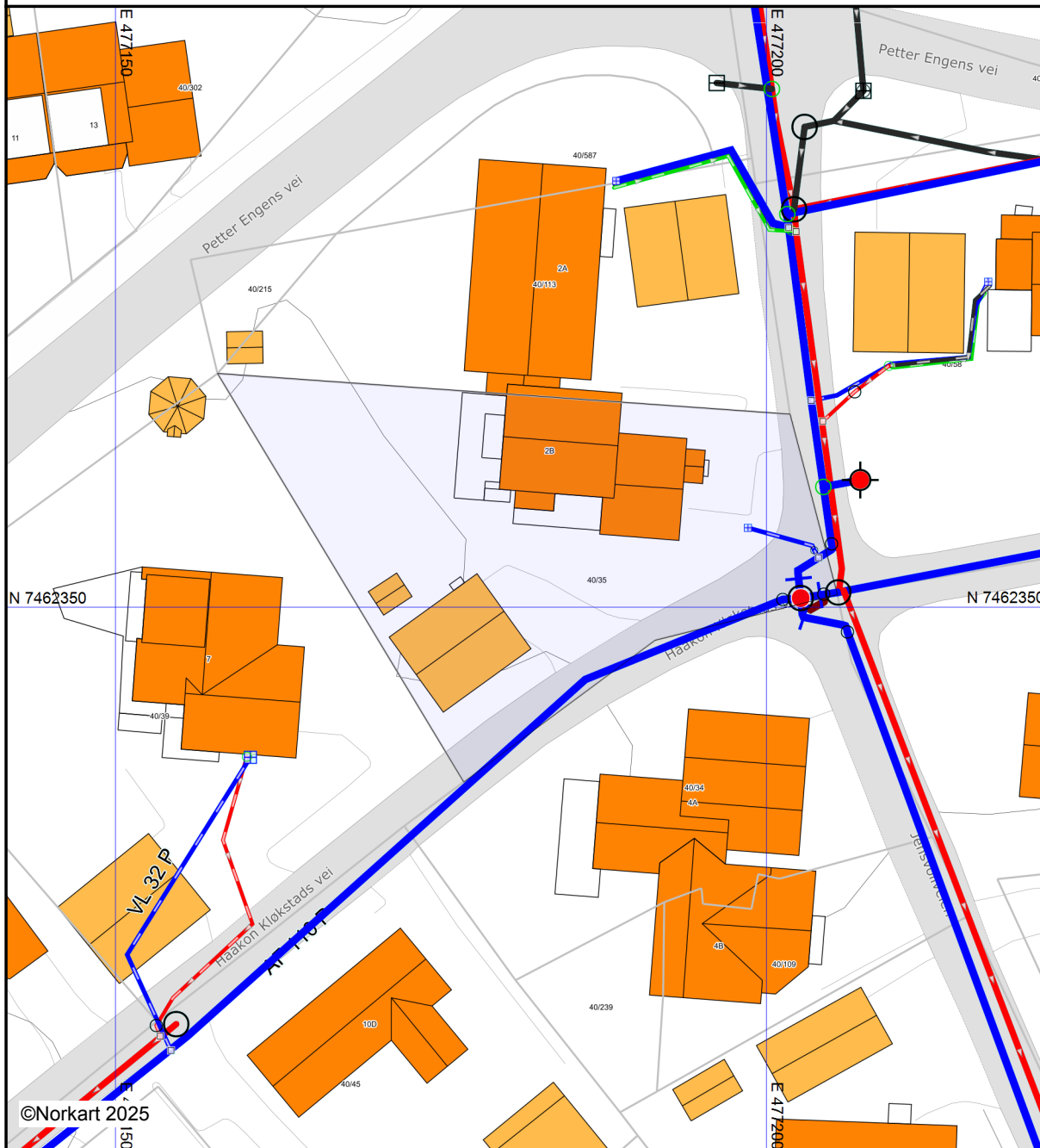
Eiendom: 40/35  
Adresse: Jensvollveien 2B  
Dato: 24.07.2025  
Målestokk: 1:500



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.



©Norkart 2025

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.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                                   |
|----------------|------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Bruksnavn      | SOLHEIM    | Beregnet areal          | 834.3                             |
| Etablert dato  | 18.09.1951 | Historisk oppgitt areal | 835                               |
| Oppdatert dato | 30.01.2024 | Historisk arealkilde    | Areal hentet fra eiendomsbase (5) |
| Skylld         | 0.06       | Antall teiger           | 1                                 |
| Bruk av grunn  |            |                         |                                   |
| Arealmerknader |            |                         |                                   |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte      |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 18.09.1968              |                             |                           | 40/35 (-631), 40/113 (631) |
| Skylddeling<br>Skylddeling                              | 18.09.1951              |                             |                           | 40/16, 40/35               |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7462354.37 | 477181.16 | 0 | Ja     | 834.3      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                             | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                 | Status<br>Kategori |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| JOAKIMSEN INGER ANNE<br>F120567*****   | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | JENSVOLLVEIEN 2 B<br>8071 8071 BODØ | Bosatt (B)         |
| JOAKIMSEN FRITS STEN W<br>F160163***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | JENSVOLLVEIEN 2 B<br>8071 8071 BODØ | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Jensvollveien 2 B

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                |
|------------|----------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 8071 BODØ      | Kirkesogn | 10010202 Bodin |
| Grunnkrets | 614 Jensvoll 2 | Tettsted  | 7501 Bodø      |
| Valgkrets  | 45 Mørkved     |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 186924193  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) | 13.03.1952 |
| 2  | 186924193  | 1   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 28.02.1999 |
| 3  | 19569276   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 26.10.2003 |

## 1: Bygning 186924193: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.03.1952

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 196 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 196 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 28.01.1950 | 03.09.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 28.02.1950 | 03.09.2004 |
| Tatt i bruk             | 13.03.1952 | 03.09.2004 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Jensvollveien 2B | H0101    | 40/35   | 196 | 6   | 1   | 2  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 43        | 0         | 43      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 78        | 0         | 78      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 75        | 0         | 75      | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygningsendring 186924193-1: Tilbygg, Tatt i bruk 28.02.1999

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 57  |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 57  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                      | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                      | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 31.07.1998 | 09.09.1998 |
| Igangsettingstillatelse | 31.08.1998 | 03.09.2004 |
| Tatt i bruk             | 28.02.1999 | 03.09.2004 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Jensvollveien 2B | -        | 40/35   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 29        | 0         | 29      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 28        | 0         | 28      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 19569276: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.10.2003

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 42  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 42  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat ikke innlagt          | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Ingen kloakk                 | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 26.03.2003 | 09.05.2003 |
| Igangsettingstillatelse | 26.04.2003 | 09.05.2003 |
| Tatt i bruk             | 26.10.2003 | 03.09.2004 |

### Bruksenheter

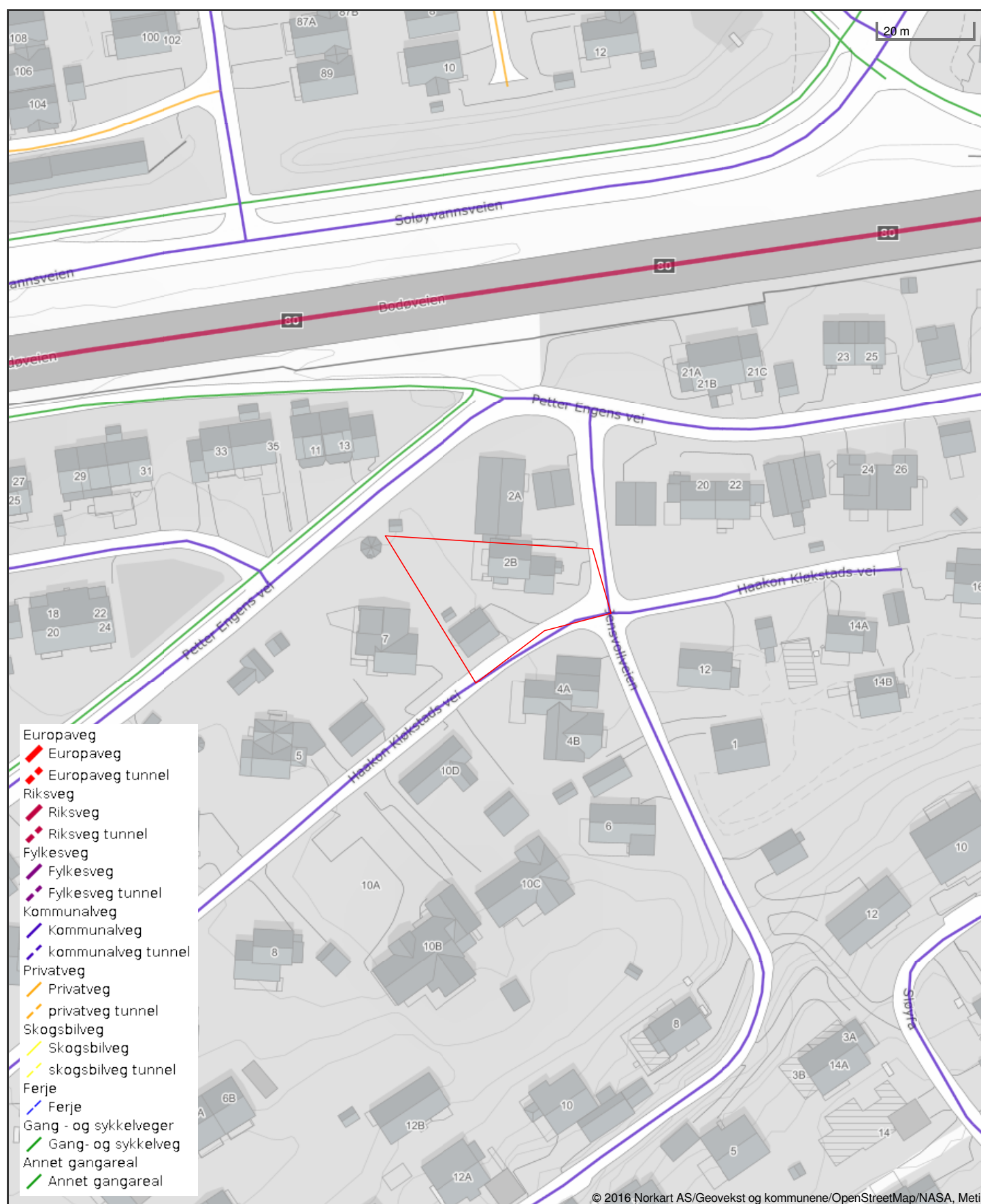
| Type       | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Jensvollveien 2B | -        | 40/35   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 42        | 42      | 0         | 0         | 0       |



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 40/35//



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



# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.07.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1804                        | <b>Gårdsnr.</b> | 40 | <b>Bruksnr.</b> | 35 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Jensvollveien 2B, 8071 BODØ |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | 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.



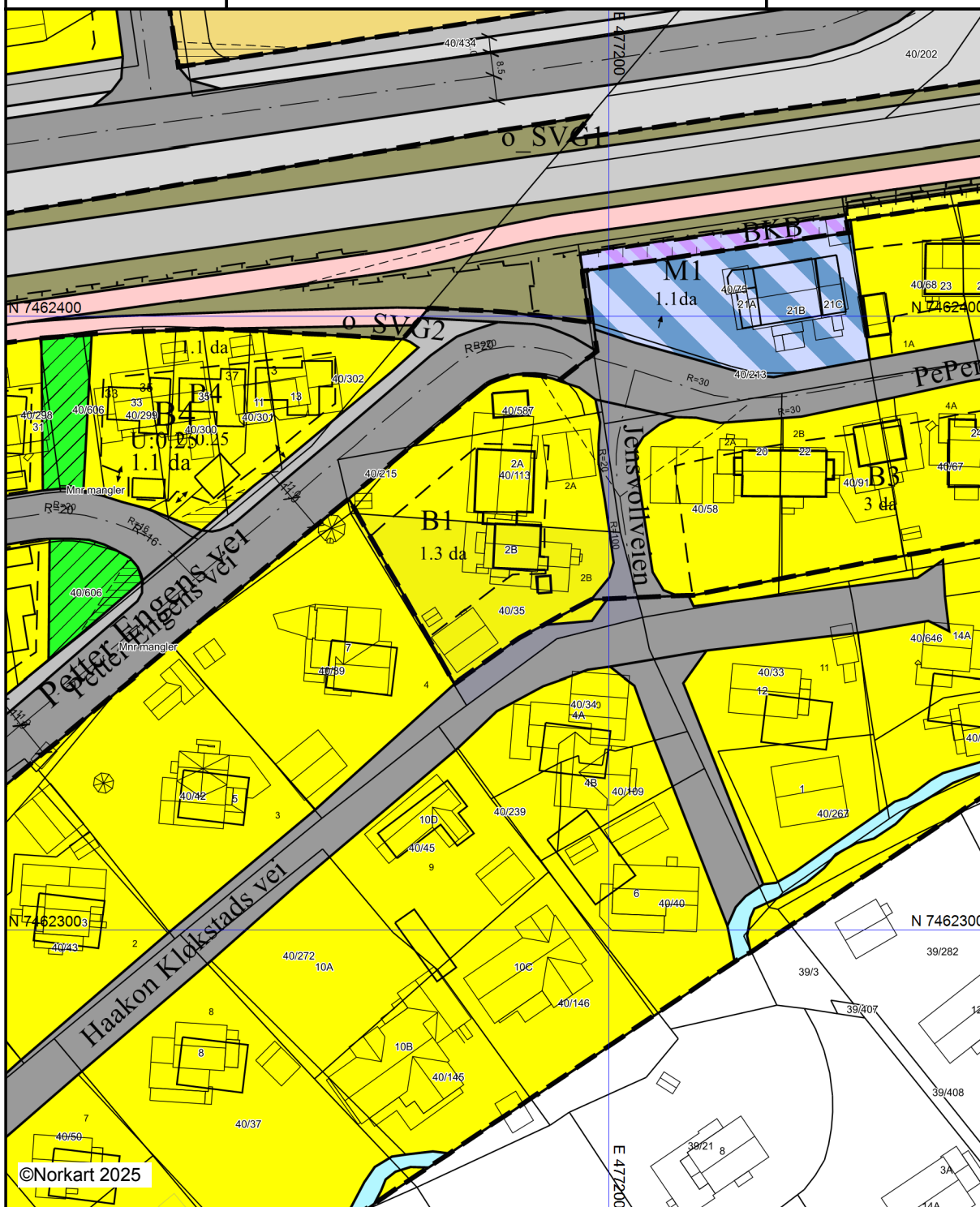
Bodø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 40/35  
Adresse: Jensvollveien 2B  
Dato: 24.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

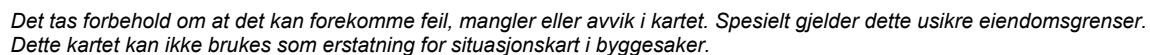
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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.



Eiendom: 40/35  
Adresse: Jensvollveien 2B  
Dato: 24.07.2025  
Målestokk: 1:1000



# Jensvollveien 2B

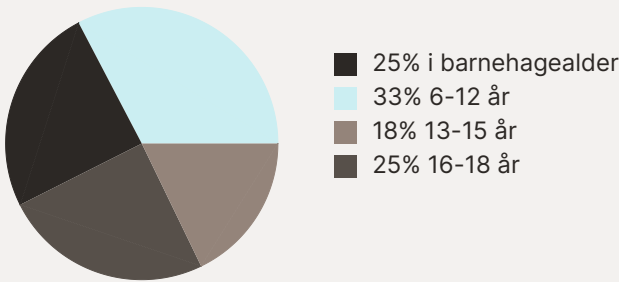
## Offentlig transport

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| 🚋 Jensvoll rv. 80<br>Linje 1    | 4 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚉 Bodø stasjon<br>Linje F7, R75 | 8 min 🚶<br>3.9 km |
| ✈ Bodø lufthavn                 | 9 min 🚶           |

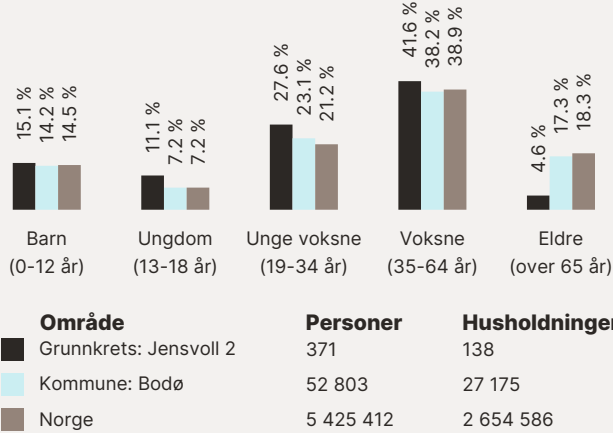
## Skoler

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Alstad barneskole (1-7 kl.)<br>269 elever, 24 klasser    | 9 min 🚶<br>0.8 km  |
| Grønnåsen skole (1-7 kl.)<br>383 elever, 22 klasser      | 14 min 🚶<br>1.2 km |
| Bodøsjøen skole (1-10 kl.)<br>294 elever, 20 klasser     | 4 min 🚶<br>2 km    |
| Alberthaugen skole (5-10 kl.)<br>22 elever, 9 klasser    | 5 min 🚶<br>2.4 km  |
| Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>317 elever, 25 klasser | 12 min 🚶<br>1.1 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bodø                            | 8 min 🚶            |
| Bodø videregående skole<br>1316 elever, 73 klasser       | 9 min 🚶<br>4.5 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Jensvoll barnehage (1-5 år)<br>17 barn    | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| Alsgård Fus barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 6 min 🚶<br>0.6 km |
| Paradiset barnehage (1-5 år)<br>49 barn   | 7 min 🚶<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Alstad<br>PostNord                 | 8 min 🚶<br>0.7 km |
| Bunnpris Grønnåsen<br>PostNord, søndagsåpent | 9 min 🚶<br>0.8 km |

## Sport

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Alstad barneskole<br>Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 9 min 🚶<br>0.8 km |
| ⚽ Fogdveien ballplass<br>Ballspill                             | 9 min 🚶<br>0.8 km |
| 🏊 SKY Fitness Alstad                                           | 7 min 🚶           |
| 🏊 Family Sports Club Jensvoll                                  | 8 min 🚶           |

