

Brækkahaugen 1B

Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mørkved	3 min	🚶
Linje 4, 4 N, 100, 200, 300	0.2 km	
Mørkved stasjon	5 min	🚶
Linje F7, R75	0.4 km	
Bodø lufthavn	12 min	🚗

Skoler

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
226 elever, 14 klasser	0.5 km	
Hunstad barneskole (1-7 kl.)	17 min	🚶
246 elever, 15 klasser	1.3 km	
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
395 elever, 35 klasser	2.7 km	
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
368 elever, 28 klasser	1 km	
Bodin videregående skole	8 min	🚶
965 elever	0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Mørkved	7 min	🚶
IONITY Bodø	9 min	🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

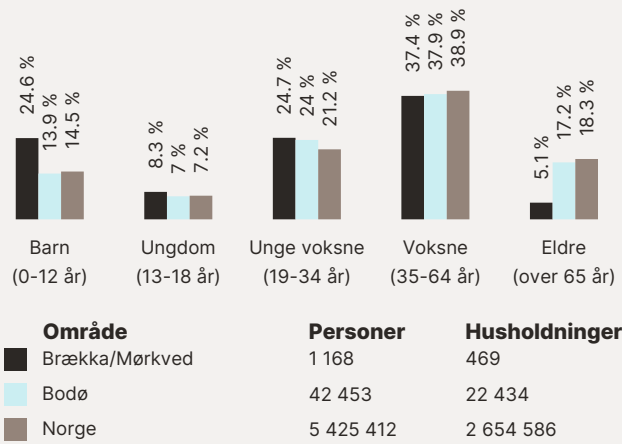


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
88 barn	0.5 km	
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-...	9 min	🚶
32 barn	0.7 km	
Studentongan barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
73 barn	1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Hunstad	9 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km	
Eurospar Hunstad	9 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100



Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

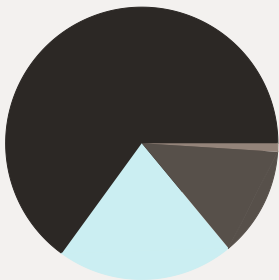
Brækkatunet ballplass/skøytebane 2 min
Ballspill 0.2 km

Bodin videregående 10 min
Aktivitetshall, fotball 0.7 km

Family Sports Club Mørkved 15 min

Feel24 Mørkved 5 min

Boligmasse

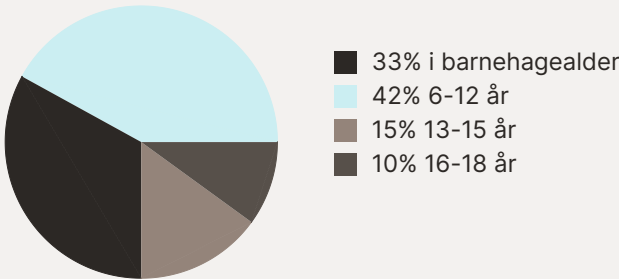


65% enebolig
21% rekkehus
1% blokk
13% annet

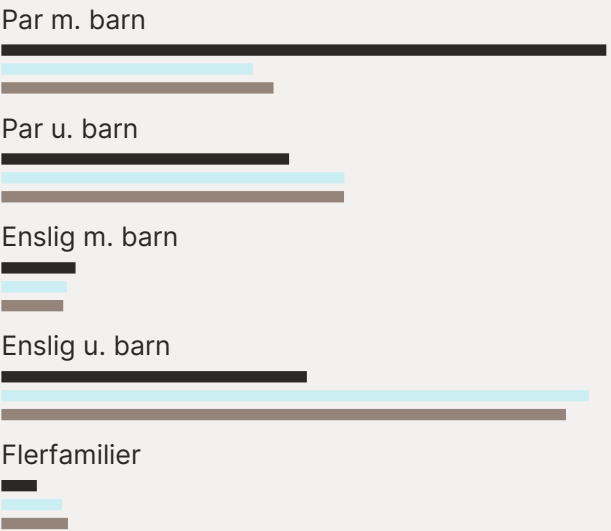
Varer/Tjenester

Hunstadsenteret	9 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



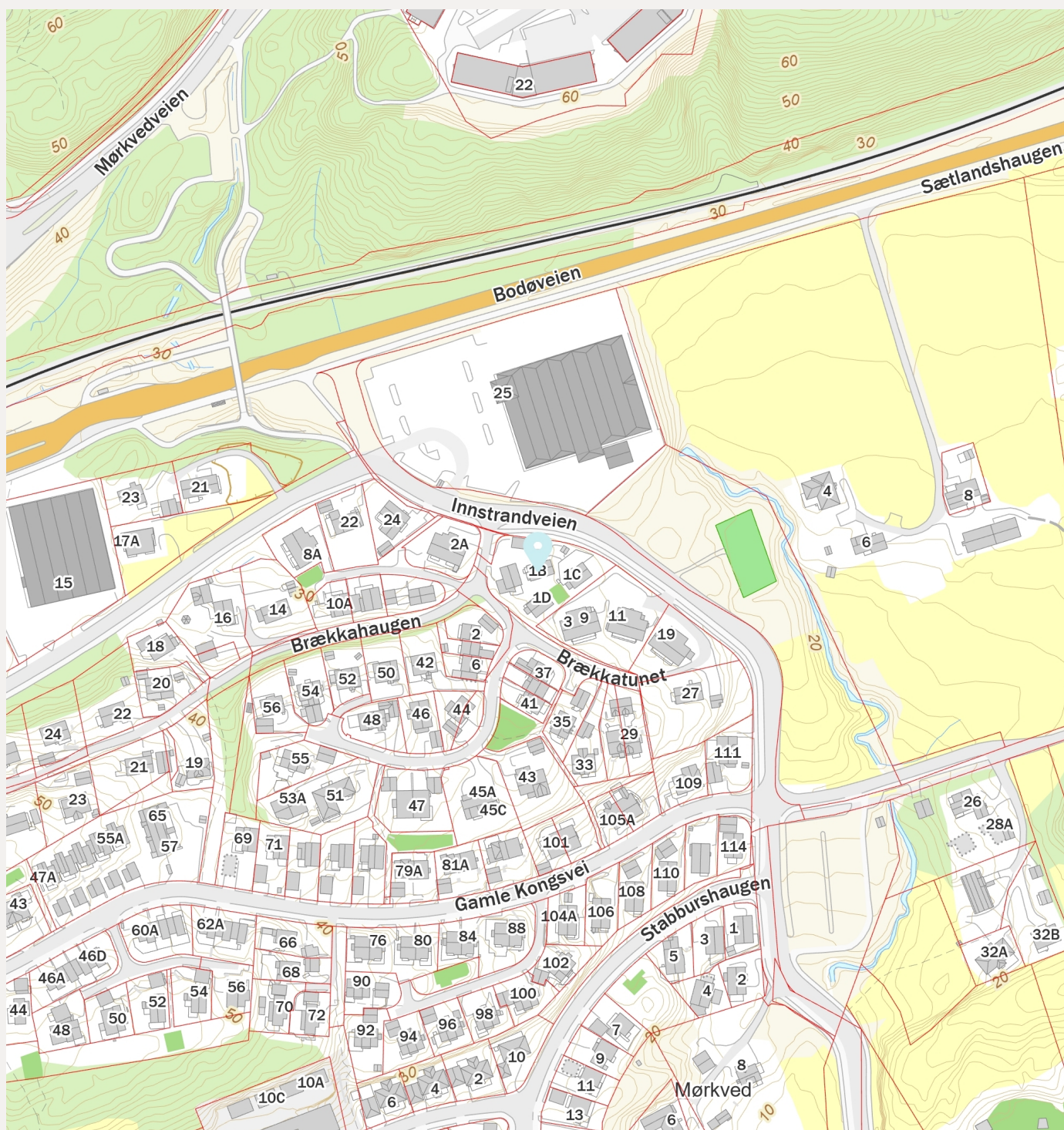
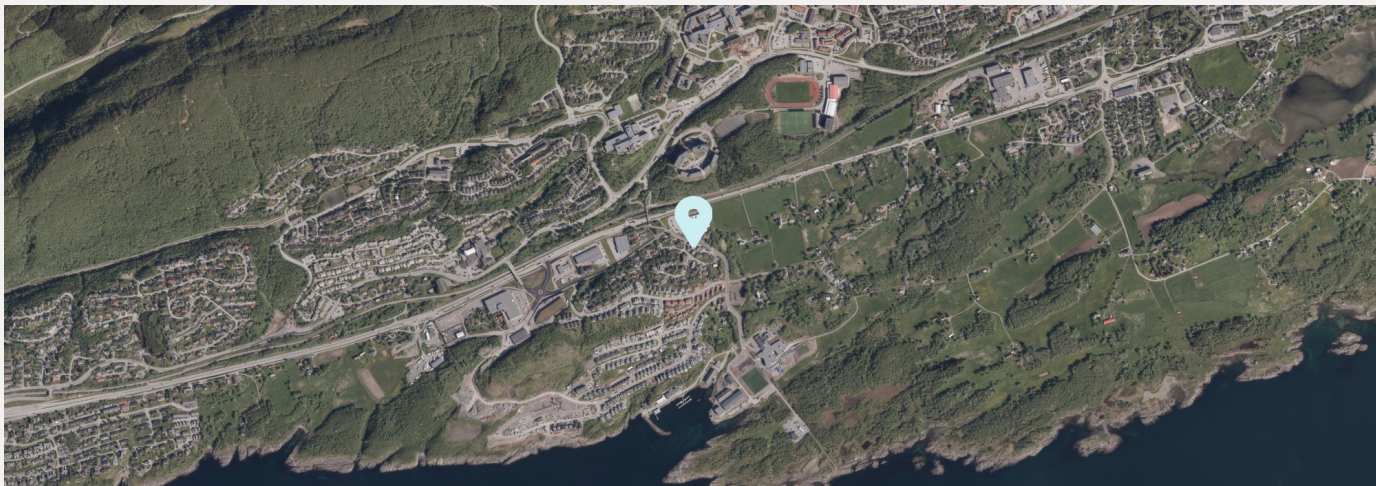
Familiesammensetning



0%	46%
Brækka/Mørkved	
Bodø	
Norge	

Sivilstand

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Brækkahaugen 1 B, 8020 BODØ



BODØ kommune



gnr. 42, bnr. 31, snr. 2

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 19018-1553

Referansenummer: HW1440

Foretak: Byggcon Nord AS

Takstingeniør: Kenn Charles Arntsen



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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig


Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstaktkonnm

Kenn Charles Arntsen

Uavhengig Takstingeniør

kenn@byggcon.no

951 35 218



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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.

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, anneks, 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

Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan og kjeller. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med trebjelkelag, vegger av bindingsverk med stående kledning. Det er to- lags og kobla glass i vinduer. Takkonstruksjon med yttertekking av decra.

Beskrevne bolig er oppført i 1959. Bygningen er 66 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder. Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befarng. Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE
FORHOLD :

Det er et vindu på loft i gavl som bør skiftes.
Rekkverk bør monteres i trapp.
Pipehatt er nylig skiftet, det ble registrert fukt i trobord og dette bør kontrolleres etter en stund.
Vaskerom i kjeller er fra byggeåret.
Det ble registrert forhøyet fuktnivå i himling i entre under balkong, og noen fuktmerker.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levetid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen er ombygget til flere hybler/ soverom enn det som er på tegninger.

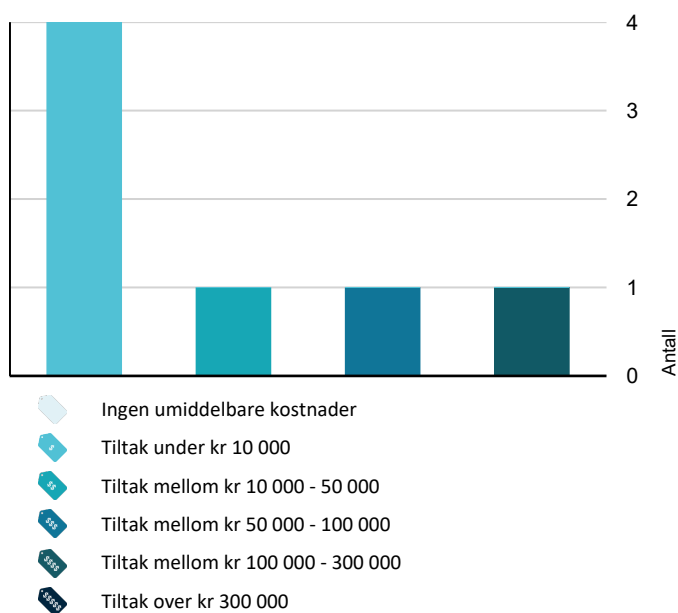
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

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.

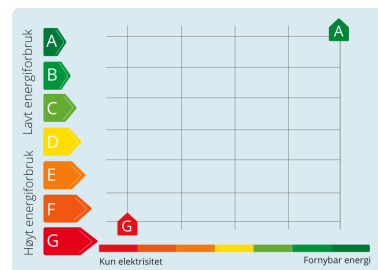
Energikarakteren A–G:

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

1959

Kommentar

Opplysninger er innhentet fra ambita infoland

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Hele taket, inkl pipebeslag, og takrenner samt nedløp.
2024	Modernisering	Alle vinduene så nær som de to som er i 1 etg mot riksveien er skiftet, og kjellervindu er ikke skiftet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Med de begrensinger dette medfører. Vurdering er derfor i stor grad basert på alder. Eier opplyser at undertak ble skiftet, samt pipebeslag, takrenner og nedløp.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall er fra 2024, pipehatt er skiftet i 2024.

Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Bordkledning ligger ned mot beslag

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

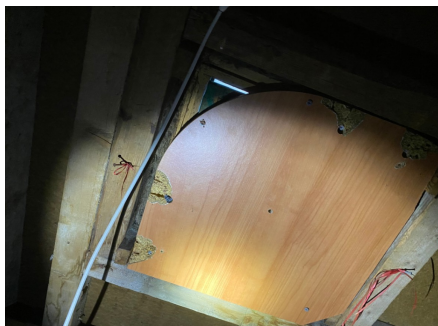
Det er vindu i gavl mot sørøst, som ikke kan lukkes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Delvis synlig isolert med sydde matter og noe isolasjon som ligger borti trobord.

Det ble opplyst at det har vært lekkasje på tak under skiftning av tekke, og så ble det oppdaget lekkasje omkring pipebeslag som er utbedret etter dette.

Det er ikke adkomst til takkonstruksjon over tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt over tid, og det bør foretas fuktsøk omkring pipe etter en stund, for å se om det er tørket ut.

Det bør etableres luke for inspeksjon i tak over tilbygg.

Det bør etableres lufting mellom isolasjon og trobord, slik at det ikke oppstår kondens.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på trobord = ok



Fuktsøk på ene rommet i 2 etasje = ok, med fuktmerker langs pipe



Fuktmerker i himling i gangen i 2 etasje etter lekkasje



Fuktmerker ved pipe

TG 2 Vinduer

Ett kobla vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er eldre kobla vindu i kjeller.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



Det er et kobla vindu i kjeller

TG 3 Vinduer - 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Beslag er montert slik at vann renner inn mot vindu.

Montasje av ett vindu er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Beslag heller feil vei



Ufagmessig montasje av ett vindu



Ufagmessig montasje av ett vindu

TG 1 Vinduer - som er skiftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Alle vinduene er skiftet i 2024, unntatt de to som er i 1 etg mot riksveien, og kjellervindu.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes. Rekkverkshøyden er 80 cm som er etter datidens krav.

Det er teknet med papp over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er enkelte fuktmerker i himling i entre under balkong, og fuktmåling er foretatt og den viser noe forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tekket på balkong bør kontrolleres nærmere og utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyet fuktverdi under balkong

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke, oppå betongtrapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Noen bruksmerker på overflater, pga at boligen har vært utleid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe krakilering på vindus og dørforinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt måling av høydeforskjell på gulv i stue.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Tilstandsrapport

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

For nærmere info vises det til eventuell rapport fra det stedlige feievesen om tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert noe svertesopp i bodrom under inngangspartiet

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør sikres god ventilerings av kjeller.

Lokal utbedring kan påregnes



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er stedvis synlig fjell.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det er synlig fjell som har fukt langs bakken. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket spesielle tegn på skader i kryp kjelleren under befaringsen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjeller

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Jevnlig kontroll av kryp kjeller anbefales for forebygging av skader.

Holdes under oppsikt, risikokonstruksjon hvor skader ikke kan utelukkes.



Fuktsøk i himling i kryp kjeller=ok



Fuktsøk i himling i kryp kjeller=ok

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

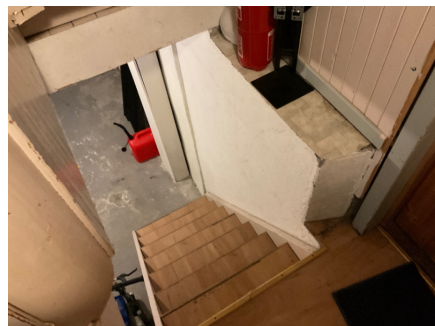
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med naturlig bruksslitasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har panel. Vegger er av betong og puss

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er av eldre type og det er ikke noen form for membran på vegger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modernisering kan påregnes

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 og det er oppkant ved tørr terskler

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran på gulvet

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilering via vindu som er åpningsbar

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på én plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er et eldre opprinnelig vaskerom, som kan påregnes modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modernisering må påregnes.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Enkelte bruksmerker må påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

og ut fra alder kan det ikke gis noen tetthetsgaranti.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres membran opp over dørterskel, for å forhindre at vann skal kunne renne ut i tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er dør terskelen men det er usikkert om det er membran etablert bak denne

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Funksjonen er ivarettatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

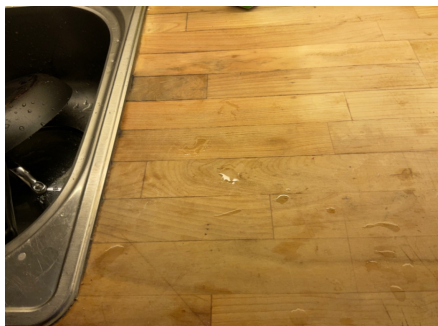
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sliping og oljing av benkeplate bør vurderes

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bulk og det ene håndtaket for regulering av viftehastighet er borte

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av vifte bør vurderes.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant vegg og toalett. Det er naturlig ventilering fra toalettrommet

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er også enkelte innvendige vannrør av kobber

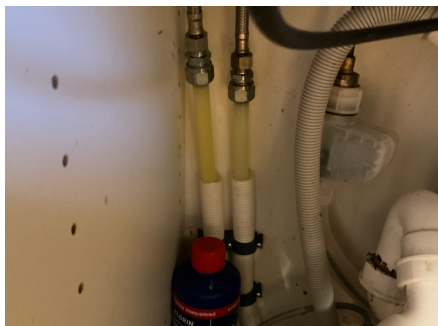
Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er også avløpsrør av soil

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.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer og noe oppgradert el.anlegg og ønskes det en mer detaljert gjennomgang må det foretas en kontroll av elektriker for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at det ikke finnes feil eller mangler ved anlegget.

Det ble også registrert noen løse kontakter.

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.

1959

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

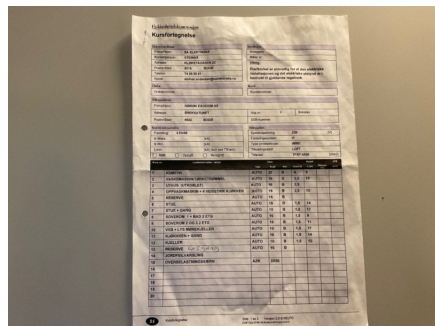
Ja

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

Ja Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På grunn av alder bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 65 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen spesielle anmerkninger, det vises til rapport fra det stedlige feiervesenet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og steinfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Lett hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Bod, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Beskrevne eiendom har beliggenhet på Brækkahaugen, Mørkvad. Nærområde bestående av boligbebyggelse i varierende utførelse. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Beskrevne boenhet har normale lys og utsiktsforhold.

Boenhet omhandler enebolig over to plan og kjeller. Byggeår er 1959. Boligen har i hovedsak normal standard med hensyn til materialvalg og utstyr. I hovedsak normal håndverksmessig utførelse.

Eiendommen har rimelig god tilknytning til nærområde og har store tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Beskrevne boenhet betraktes som markedsmessig kurant å omsette.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Moltebærveien 12 ,8026 BODØ 132 m ² 1979 3 sov	29-11-2022	5 490 000	5 200 000		5 200 000	39 394
2 Tverrveien 6 ,8023 BODØ 141 m ² 1977 3 sov	22-05-2023	5 490 000	5 400 000		5 400 000	38 298
3 Rundhaugen 34 ,8023 BODØ 143 m ² 1976 4 sov	01-02-2024	5 500 000	5 300 000		5 300 000	37 063
4 Storgjerdåsen 47 ,8023 BODØ 141 m ² 1977 4 sov	10-10-2025	5 190 000	5 100 000		5 100 000	34 694
5 Gjerdesletta 4 ,8023 BODØ 140 m ² 1977 3 sov	25-06-2024	4 980 000	4 800 000		4 800 000	34 286
6 Lillegjerdåsen 8 ,8023 BODØ 147 m ² 1977 3 sov	29-10-2025	4 990 000	4 850 000		4 850 000	31 908
7 Rundhaugen 9 ,8023 BODØ 160 m ² 1976 3 sov	28-06-2024	5 350 000	5 200 000		5 200 000	30 058
8 Innstrandveien 26 ,8020 BODØ 185 m ² 1880 5 sov	10-10-2025	5 500 000	5 490 000		5 490 000	22 780

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 550 000
------------------------------------	-----	--	------------------

Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 100 000
---	-----	---	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.		1 100 000
----------------------------	-----	--	------------------

Kommentar

Tomteverdien inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset til markedspris for den aktuelle boenheten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		4 650 000
--	-----	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

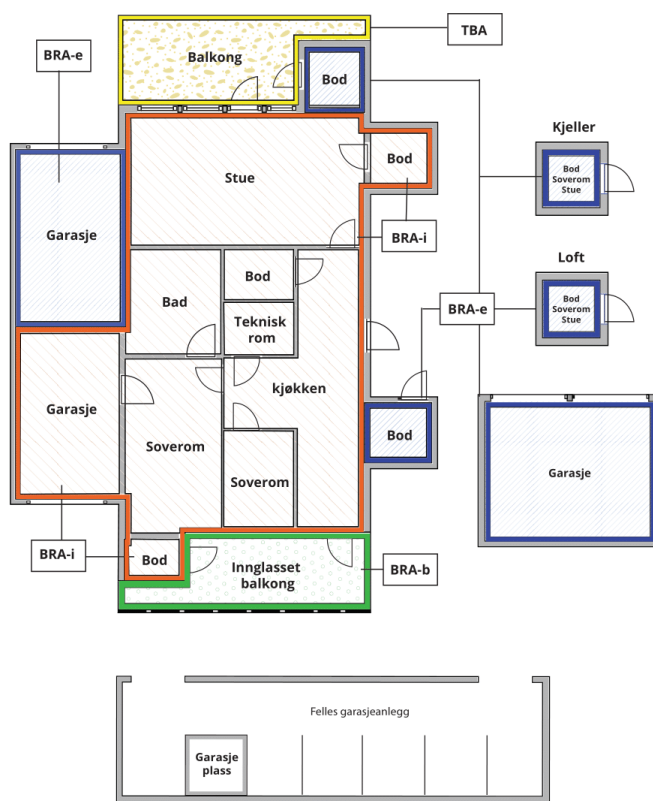
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	35			35	
1 Etasje	79			79	
2 Etasje	48			48	5
SUM	162				5
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, bod 2		
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, tv-stue, toalettrom		
2 Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er ombygget til flere hybler/ soverom enn det som er på tegninger.

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: Takhatt er skiftet

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Kenn Charles Arntsen	Takstingeniør
	Kjell Magne Sivertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	31		2	1857.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Brækkahaugen 1 B

Hjemmelshaver

Sivertsen Kjell Magne, Hatling Terje

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

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 adkomst, plen og beplantning. Parkering på felles parkeringsplasser.

Normale sol- og lysforhold. Normale utsiktsforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 670 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2024	
2	23.09.2025	
3	20.11.2025	
4	20.11.2025	Korrektur
5	15.12.2025	Eier har utført en del oppgraderinger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

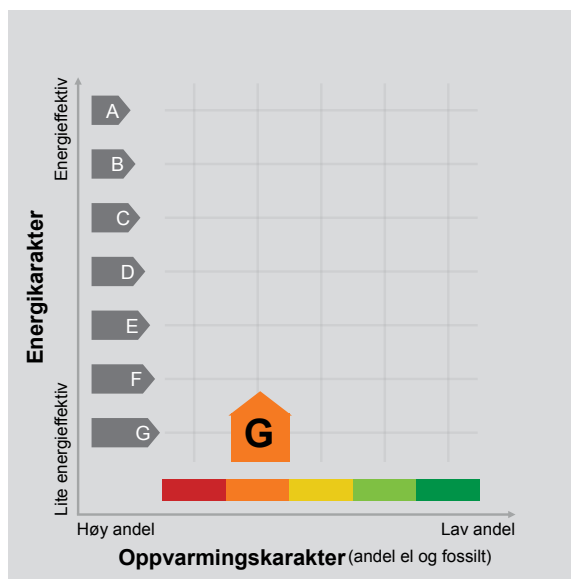
PERSONVERN

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brækkahaugen 1B
Postnummer	8020
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186966171
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172228
Dato	23.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Egenerklæring

Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ

21 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Brækkahaugen 1B

Postadresse

Brækkahaugen 1B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Over ti år siden

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Sivertsen, Kjell Magne

Selger

Hatling, Terje

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt vann kom inn ved skifte av tak sommeren 2024

- 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

2024

- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett nytt tak med takrenner og nedløp. Org på firma 988488313

- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Julius Jakhelln

- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

- 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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95432364

Egenerklæringsskjema

Name
Sivertsen, Kjell Magne

Date
2025-11-21

Identification

 **bankID** Sivertsen, Kjell Magne

Name
Hatling, Terje

Date
2025-11-21

Identification

 **bankID** Hatling, Terje



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

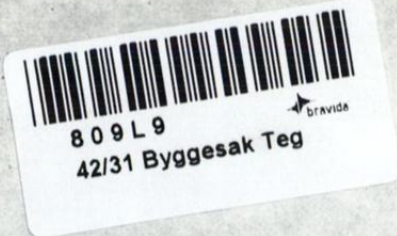
Egenerklæringsskjema

Signed by:

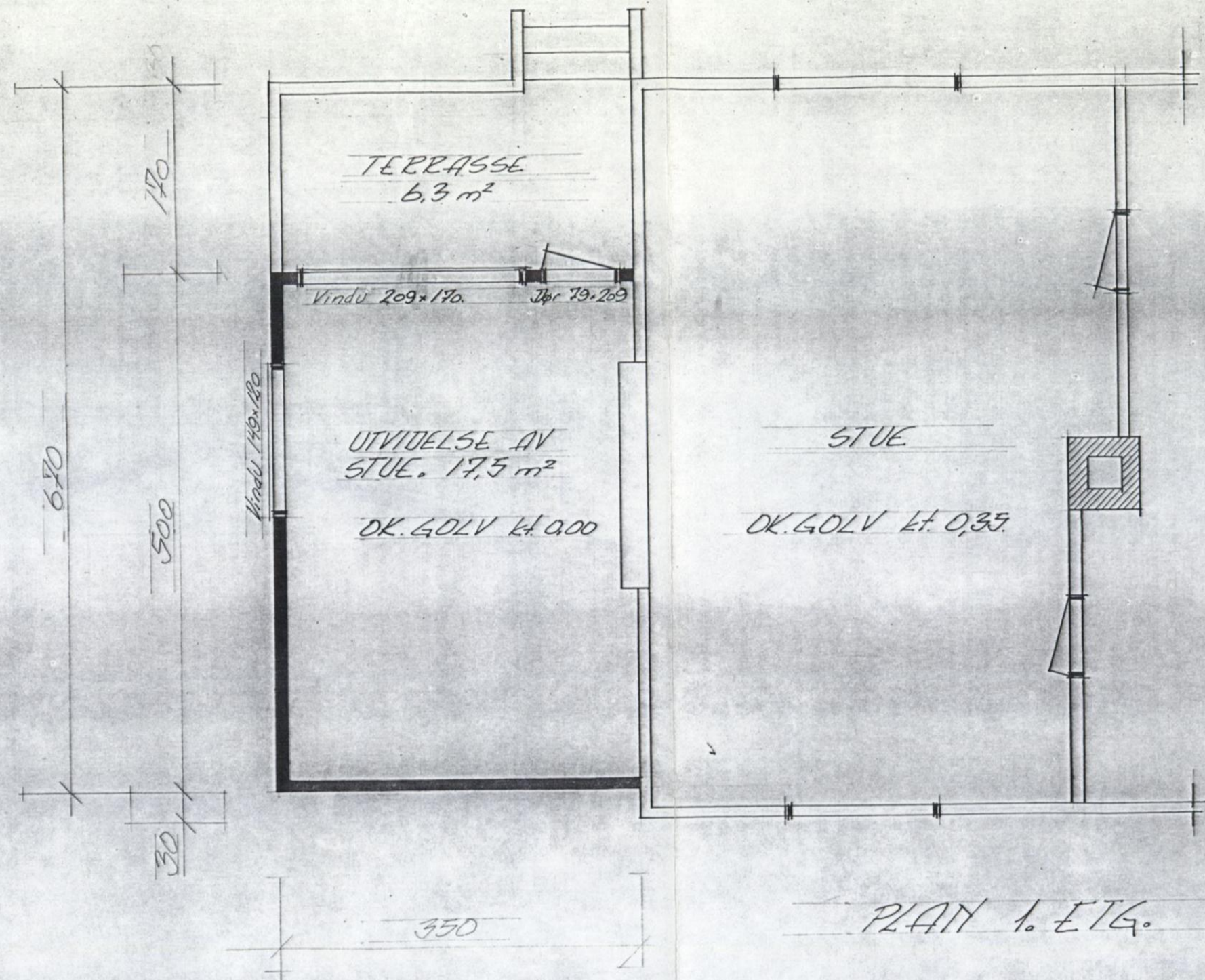
Sivertsen, Kjell Magne
Hatling, Terje

21/11-2025
10:24:19
21/11-2025
12:23:16

BANKID
BANKID



F
E
D
C
B
A



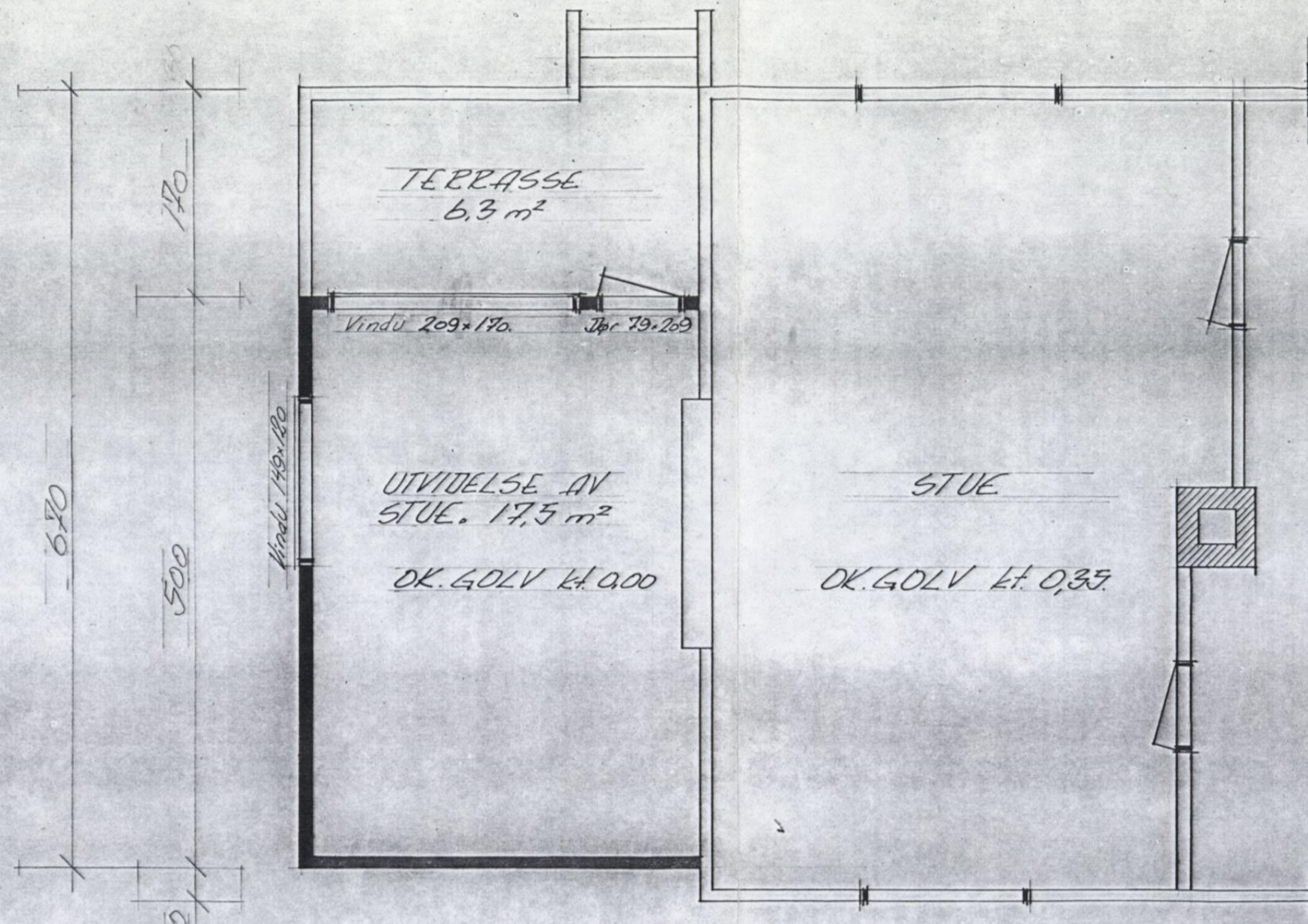
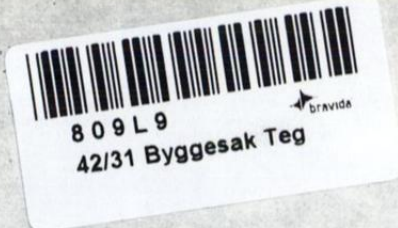
PLAN 1. ETG.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
29 SEP 1980

As TORIKOP ES/NS 1402, NS 1417, NS 1415.

Dato	1980	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
				1:50		
ASBJØRN ELLEFSEN.					Erstatning for:	Erstattet av:
TILBYGG TIL BOLIG.					BLAD 5.	
Henvisning:			Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1



STUE
OK. GOLV H. 0,35

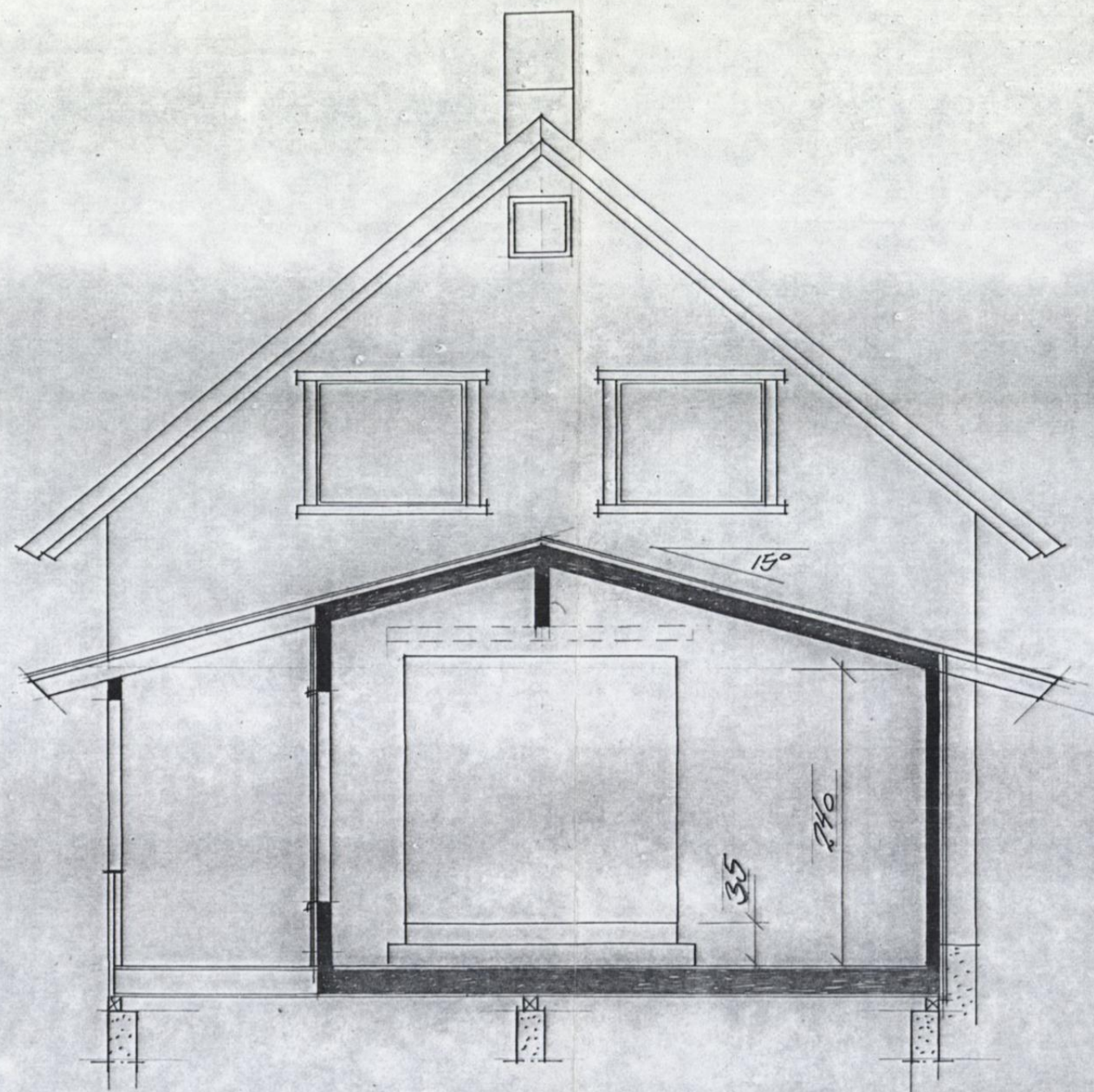
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
29 SEP 1980

PLAN 1. ETG.

Dato 1/9-80	Konstr./Tegnet Sj.	Godkjent	Målestokk 1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
ASBJØRN ELLEFSEN. TILBYGG TIL BOLIG.				BLAD 5.	
Henvisning:		Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1

F
E
D
C
B
A



SNITT.

MONSÅS: Limtrebjelke 90x300 mm
SPERRER: 40x198 mm (2"x8") 1/2 60cm
STÅLBJELKE OVER DØR: HEB-120.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
29 SEP 1980

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
ASBJØRN ELLEFSEN				Erstatning for:	Erstattet av:
TILBYGG TIL BOLIG.				BLAD. 3.	
Henvisning:		Beregning:			

8

7

6

5

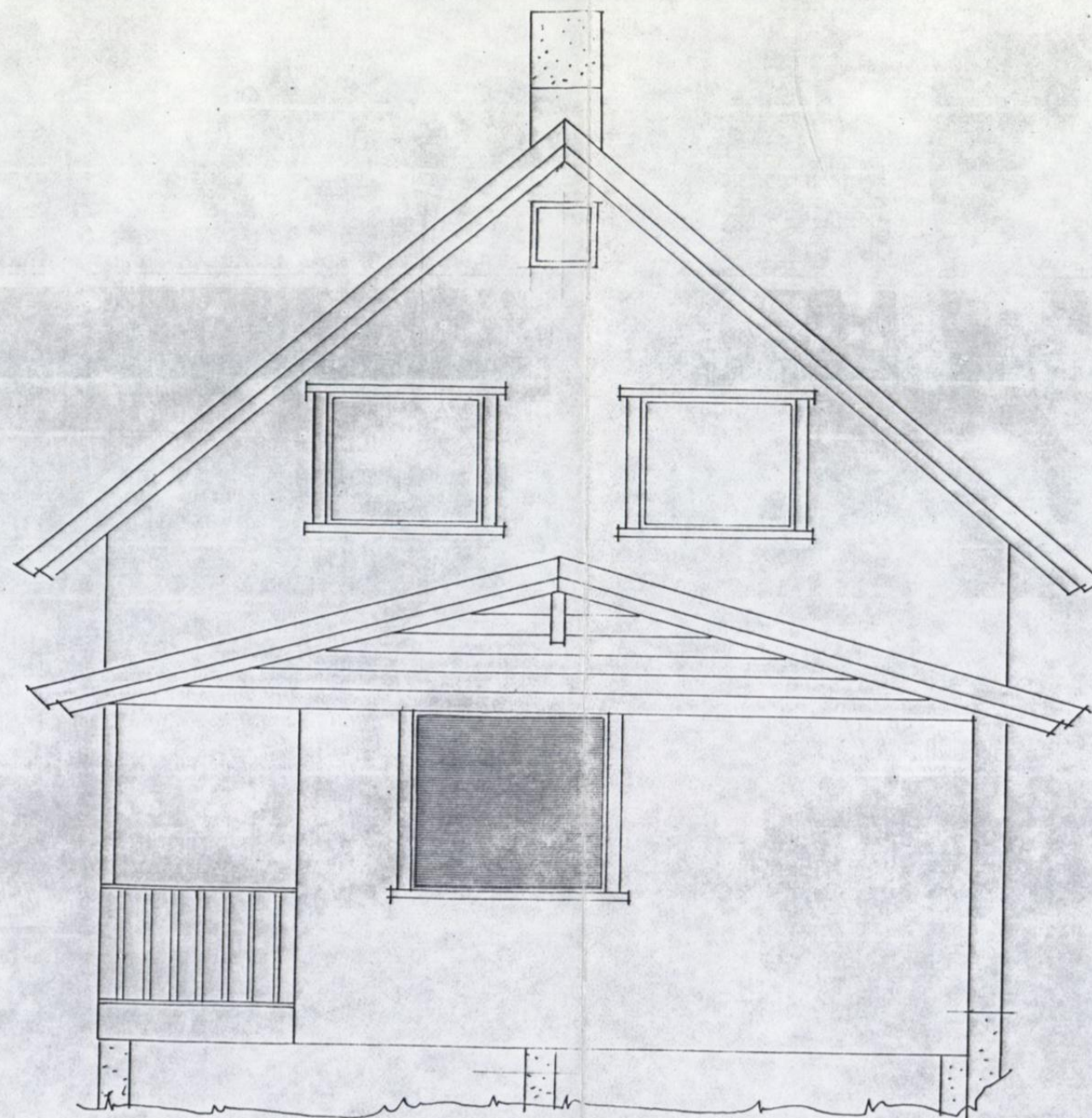
4

3

2

1

F
E
D
C
B
A



FASADE MOT ØST.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
29 SEP 1980

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
ASBJØRN ELLEFSEN.				Erstatning for:	Erstattet av:
TILBYGG TIL BOLIG.				BLAD. 4.	
Henvisning:		Beregning:			
4	3	2	1		

8

7

6

5

4

3

2

1

8 7 6 5 4 3 2 1

F

E

D

C

B

A

F

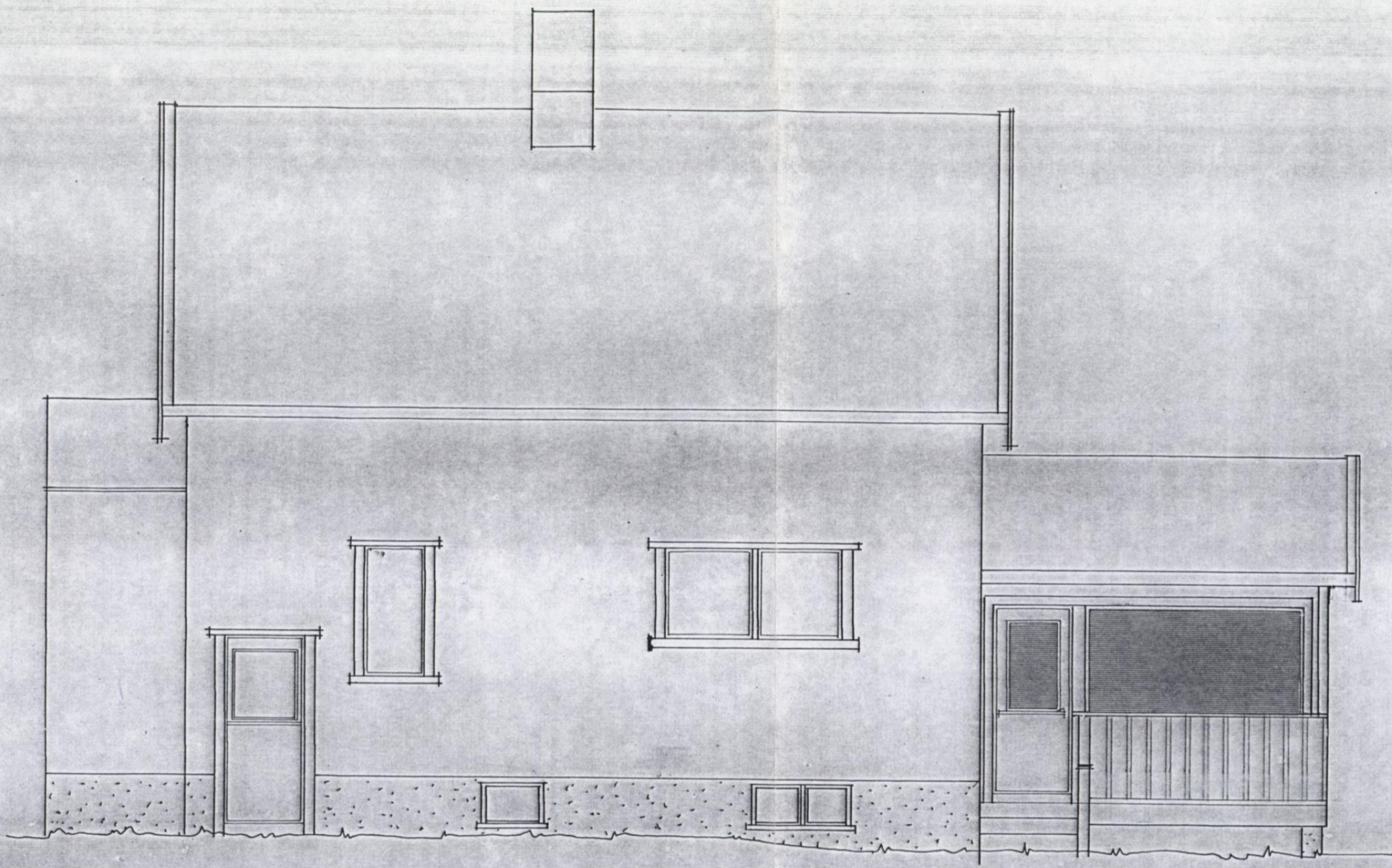
E

D

C

B

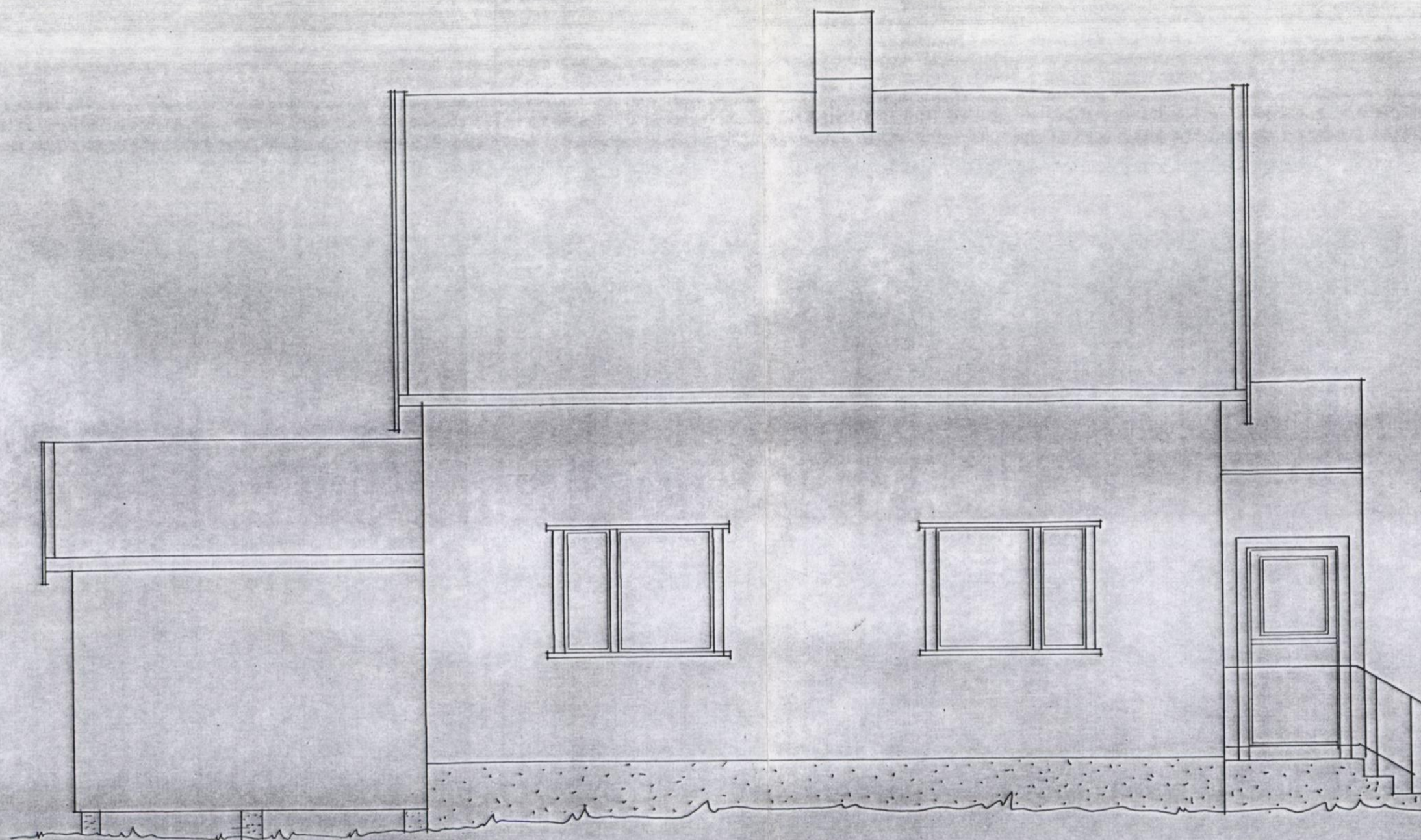
A



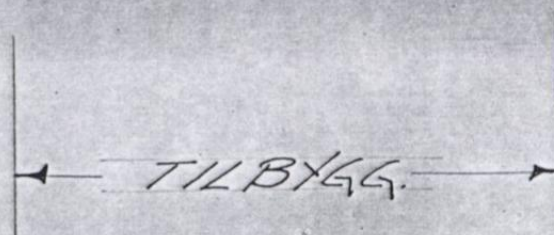
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
29 SEP 1980

FASADE MOT SØR.

Dato	1/9-80	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
		57		1:50	
ASBJØRN ELLEFSEN TILBYGG TIL BOLIG.					Erstatning for:
					Erstattet av:
					BLAD. 2.
Henvisning:		Beregning:			



FASADE MOT NORD.

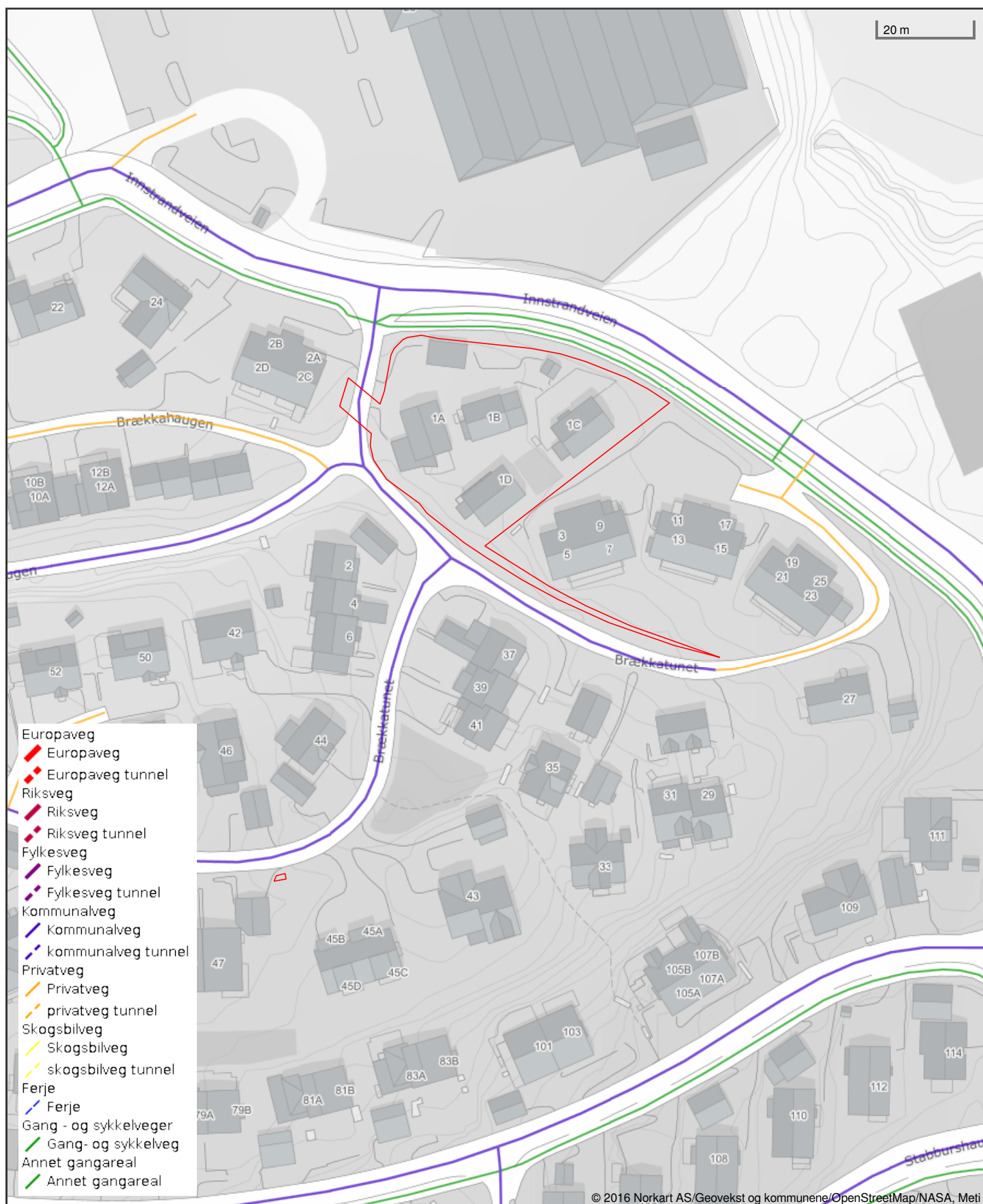


BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - S. 74.2
29 SEP 1920

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
ASBJØRN ELLEFSEN				Erstatning for:	Erstattet av:
TILBYGG TIL BOLIG.				BLAD. 1.	
Henvisning:		Beregning:			



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 42/31//



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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.03.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	20.01.2012 20.01.2012	2012/180	Tinglyst 06.03.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HATLING TERJE F090273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUSKOGVEGEN 2 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
SIVERTSEN KJELL MAGNE F131169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJELLVEIEN 42 A 8012 8012 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brækkahaugen 1B	H0101	42/31/0/2	154	0	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brækkahaugen 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8020 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	719 Brækka	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186966171		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	01.01.2005

1: Bygning 186966171: Enebolig (111), Ferdigattest 01.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.01.1959	05.04.2004
Igangsettingstillatelse	01.02.1959	05.04.2004
Ferdigattest	01.01.2005	05.04.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brækkahaugen 1B	H0101	42/31/0/2	154	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	0	22	0	22	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/31

Bruksnavn	FAGERMO	Beregnet areal	1857.8
Etablert dato	13.01.1958	Historisk oppgitt areal	1308,2
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462854.08	480951.39	0	Nei	2.3	
Eiendomsteig	7462948.27	480995.05		Ja	1855.5	

**Bodø kommune**

Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 13.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	42	Bnr:	31	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.

Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med, eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED 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.



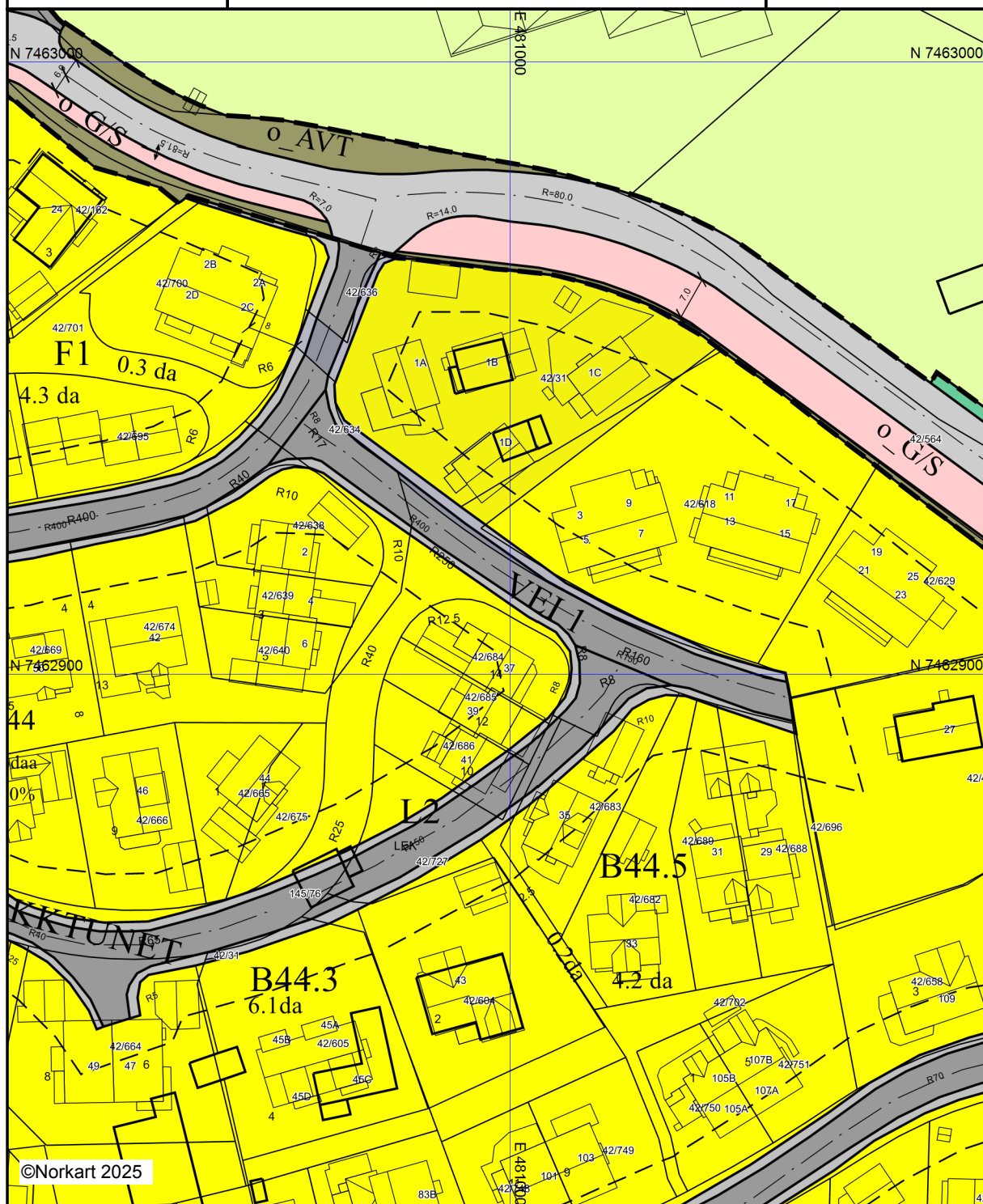
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/31/0/2
Adresse: Brækkahaugen 1B
Dato: 07.10.2025
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.

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
HUNSTAD, DEL 1 OG DEL 2.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, *3/3-87, sak 174/87.*

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den *7. mai 1987*

under K.sak nr. *37/87*

Torvald Sandhaugen
formannskapssekretær

Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

- a) Det regulerte området er på planene vist med reguleringsgrense.
- b) Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.
- c) Planene skal vise bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform, interne trafikksystem, garasje- og parkeringsløsninger, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telefonkiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, vegetasjon som skal bevares, felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne funksjonere slik som forutsatt i reguleringsplanen.
- d) For konsentrert småhusbebyggelse skal planen vise de husfasader som av hensynet til innsyn ikke skal ha vinduer.
- e) Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.
- f) På boligtomt kan tillates mindre næringsvirksomhet dersom det ikke gir ulemper for tilstøtende områder.

Paragraf 2

OMRADER FOR SMAHUSBEBYGGELSE

- a) Gesims- og mønehøyde for 1 og 2 etg. må ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m samt 7 og 9 m. Høyden måles fra laveste planert terrengnivå langs grunnmuren. Max etasjetall er påført reguleringsplankartet.
- b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.
- c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m forutsatt at brannsikringen er i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Paragraf 3

OMRADER FOR KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

- a) Bebyggelsen kan føres opp inntil det etasjetall som er vist på planen.
- b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 4

SPESIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGÅRDEN)

- a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet, skal ved istandsetting beholde bygningenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming samt materialvalg.
- b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENTLIG FORMÅL

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg.
- b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 6

FORREININGSFORMAL

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg.
- b) 2. og 3. etg. kan benyttes til boliger.
- c) Bygningenes grunnflate må ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er skrevet på planen.

Paragraf 7

OMRADE FOR INDUSTRI/SERVICE

- a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 m til gesims og 9 m til møne.
- b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.
- c) Hvor industriareal grenser mot boligareal bør det plantes langs grensen for skjerming, eller oppføres et pent gjerde.
- d) For industriområde/serviceområde 1 skal ingen bygning oppføres med fasadelengde over 25 m uten sprang i fasaden, eller med gavelbredde over 10 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 1/2° og 30°, fortrinnsvis 30°.

Parkbelte ved industri/serviceområde 1 skal opparbeides i samarbeid med antikvariske myndigheter. Før bebyggelsen oppføres i området skal det foreligge beplantningsplan for parkbeltet.

Ved utforming av bygningenes form, vindusløsninger, bygningsmessige detaljer, materialvalg på vegger og tak samt farger, skal det tas spesielle hensyn til at dette skal harmonere med den eldre bebyggelsen på Hunstad, gnr. 41/7, og Oppsal, gnr. 41/10.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.

Alle anmeldelsespliktige byggesaker i planområdet skal forelegges Fylkeskonservatoren i Nordland til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren, skal saken forelges Riksantikvaren til uttalelse.

- e) Virksomheter som etter bygningsrådets vurdering antas å virke sjenerende på omgivelsene, kan forbys.
- f) Boligheter tillates ikke oppført. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.
- g) Utvendig lagring tillates mot at dette skjules bak et pent tett gjerde.

- h) Bygningsrådet kan - der forholdene ligger til rette m.h.t. atkomst, 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.

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRADE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRADER, BATHAVN

- a) Sjøhusene skal plasseres som vist på planen.
- b) Sjøhusene skal oppføres i henhold til vedlagt tegning. Størrelsen skal være 3 m eller 3,5 m bred og 6 m eller 7 m lang.
- c) Det kan anlegges moloer, steinsjeteer, båttopptrekk, veier og foretas oppfyllingsarbeider som vist i planen.
- d) Det kreves 1 parkeringsplass for hver 2. båtplass.

Paragraf 10

FRIOMRADER

- a) Det kan opparbeides lekeplasser for småbarn hvor en finner det praktisk og behovet er tilstede.
- b) Større eller mindre ballplasser samt idrettsanlegg kan anlegges der de er vist på planen.
- c) Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har sammenheng med bruk av friområdet eller anleggene i friområdet.
- d) Det kan anlegges parkeringsplasser ved idrettsanlegget og badebassenget syd for Hunstadbrukta etter anleggets behov.

Paragraf 11

STØYOMRADE

Mellom RV80 og støysonen kan det tillates oppført ifyllende bebyggelse som vist på reguleringsplankartet. Bygningene skal lydisoleres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Innenførs ekvivalent støyntivå for boliger skal ikke overstige 30-35 dB(A), jfr. byggeforskriftenes kap. 52, pkt. 22.

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE_AV_KRYSS

- a) Krysset på RV80, ved Hunstadbrua, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 2 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.
- b) Krysset i vest, ved Forsveien, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 3 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

Paragraf 13

FELLES_BESTEMMELSER

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

Bodø byplankontor, den 21. mai 1985
Bodø byplankontor, revidert 21.02.86
Bodø byplankontor, revidert 30.04.86
Bodø byplankontor, revidert 18.02.87
Bodø byplankontor, revidert 18.03.87



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gI_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	1 714 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	142 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/DelII
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	Delareal 135 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B 42
	Delareal 35 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn Brækkahaugen
	Delareal 26 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 1 644 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B 44

Id	2013010 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2013010)
Navn	Mørkvedbukta
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	10.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9201/2013010_best.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_AVT

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418_105 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418_105)
Navn	B44. Del av B42 og F15
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.09.1996	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3279/2418_105_best.pdf	
Delarealer	Delareal	5 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B42
	Delareal	115 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B44.5
	Delareal	2 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B44.3

**PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
MØRKVEDBUKTA, MØRKVED.**

Revidert 10.11.2014

og revidert 21. april 2015

Sist revidert 30. juni 2015.

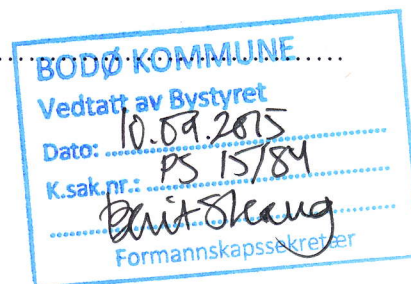
Dato for siste behandling i PNM komiteen den 01.09.2015

Vedtatt av bystyret i møte den 10.09.2015

Under K. Sak nr. PS 15/84

Brit Skang

formannskapssekretær



PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Reguleringsplanen skal:

- a) Legge til rette for bygging av barnehage, barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter.
- b) Legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Det arbeides med å oppnå synergieffekt ved bl.a. felles bruk av arealer, møteplasser og andre ressurser.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med plan ID 2013010, sist datert 30.juni 2015 i målestokk 1:2000 i A1.

§ 1.3 Forhold til andre planer

Planen vil erstatte hele/deler av følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes-Fenes sør for Gammelveien, plan ID 2507 – vedtatt 17.11.1980

Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes mellom Rv 80 og Gammelveien, plan ID 2506 – vedtatt 05.12.1980

Reguleringsplan for Hunstad, del 2 (østlig del), plan ID 2418 – vedtatt 07.05.1987

Reguleringsplan for Mørkvedbukta, Plan ID 2422 – vedtatt 11.10.2001

Reguleringsplan for Øveråsan, plan ID 2427 – vedtatt 21.06.2007

Områdereguleringsplan for Mørkved sør, plan ID 2524 – vedtatt 28.03.2011

§ 1.4 Arealbruksformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. a)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B5 og B6).

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning (OPT1 og OPT2)

Avløpsanlegg (o_A)

Annet uteoppholdsareal (o_AU)

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

Kjørevei (o_KV)

Gang/sykkelvei

Gangvei/gangareal/gågata

Kollektivholdeplass

Annen veggrunn – grøntareal (AVF)

Offentlig parkering (o_P1)

e) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. e)

Friluftsmål (F)

f) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. f)

Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, akvakultur, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Hensynssone mot flom (H_190_1)

Bevaring kulturmiljø (H_730)

Sikringssone hovedavløpsledning H_190_2

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

I planområdet kan utbygging skje direkte etter denne plan, men med krav til godkjent situasjonsplan inkludert VA-planer på overordnet nivå og på detaljnivå. Jf. § 2.9.

§ 2.3 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift.

§ 2.4 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt.

§ 2.5 Tekniske anlegg

I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

§ 2.6 Antikvariske forhold

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

§ 2.6.1 Dispensasjon fra automatisk fredning i arealplaner

Bestemmelsesområder #1, #2 og #3.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor OPT1 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete bosetningssporene id 178710 og id 178722, som er markert som bestemmelsesområde #2 og #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor B3 skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete bosetningssporet id 178721 som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10. Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for offentlige byggetiltak bekostes av Bodø kommune (#1 og #2). Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for private tiltak bekostes av privat tiltakshaver (#3).

§ 2.6.2 Hensyn til automatisk fredet kulturminne

Bestemmelsesområde #4.

Marka over id 178723 (#4) kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere. Dvs. 25 cm.

§ 2.7 Anleggsfasen

Ved tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonene i Mørkvedbukta. Det skal være dialog mellom forskningsstasjonen og tiltakshaver under utarbeidelse av planen for anleggsfasen.

Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 2.8 Håndtering av bekk/elv

Situasjonsplan skal dokumentere hvordan bekk/elveløp håndteres. Bekken/elva skal holdes åpen på strekninger der det er hensiktsmessig, ut fra bruken av området. Lukking på deler av strekket må omsøkes, og begrunnes. Det er satt en hensynssone langs Beretelvas østre løp for å markere aktsomhet i forhold til flom.

§ 2.9 Håndtering av spillvannsledning med styrekabel som går gjennom OTP 2

Eksisterende spillvannsledning som går gjennom OTP1 må hensynstas ved etablering av bygg- og anlegg. Jfr. § 2.1.

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for Offentlig eller privat tjenesteyting

Før søknad om rammetillatelse for skolebygg o.a. bygg eller anlegg, skal det gjennomføres geologiske undersøkelser. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer inkludert plan for uteoppholdsareal.

Vurdering av tiltak på bakgrunn av aktsomhetskart for havnivåstigning og stormflo skal beskrives.

§ 3.1.2 Håndtering av matjord

Overskytende matjord som ikke skal brukes til slutføring av utomhusarealene ved de offentlige eller private anleggene, skal fordeles til jordforbedring lokalt. Tildelingen skjer ut fra en behovsprøving i primærnæringen, i regi av Landbrukskontoret.

§ 3.1.3 Bebyggelsens plassering og høyde, undervisning

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

For bygg i byggesone OPT1 (undervisning) er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 17. Innvendig gulv minimum + kote 4.

På areal OPT2 er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 13. Innvendig gulv minimum + kote 4.

Nytt avløpsrenseanlegg forutsettes lagt med kotehøyde gulv + kote 5,25, og med maksimal tillatt mønehøyde på + kote 13.

§ 3.1.4 Bebyggelse plassering, høyde oa., frittliggende småhusbebyggelse

Bygningstype innenfor B1- 6 skal være enebolig med mulighet for sekundærleilighet. Ved pulttak skal takfallet følge terrenget.

For B4 er mønehøyde maksimalt tillatt lik + kote 30. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til mønehøyde.

For B1,2,3,5 og 6 settes maks gesimshøyde målt over gjennomsnittlig terreng = 5 meter. Maks mønehøyde settes til 7 meter. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til maks mønehøyde.

For garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshavere må innhente tillatelse fra Byteknikk for avkjøring til offentlig vei fra fortettingstomter innenfor B1-6.

§ 3.1.5 Utnyttelsesgrad bebyggelse og anlegg

- a) På areal innenfor OPT 1 er tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
- b) På areal innenfor OPT 2 er tillatt bebygd areal BYA = 50 %.
- c) På areal innenfor tomt avsatt til avløpsrenseanlegg er tillatt bebygd areal satt til BYA = 70 %.
- d) På areal avsatt til bolig (B1,2,3,5 og 6) er tillatt bebygd areal satt til BYA = 30 %.
Innenfor areal B4 er tillatt bebygd areal satt til BYA = 20 %. På B4 er det fastsatt byggegrense i plankart.

§ 3.1.6 Uteoppholdsarealer undervisning

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig planlegges samlet, og løsningen vises på en situasjonsplan. Da det skal skje en trinnvis utbygging av skoleanlegg og andre anlegg, skal situasjonsplanen vise funksjonalitet i anlegget ved de ulike byggetrinn. De ulike byggetrinn beskrives i tid og omfang i den utstrekning det er mulig.

§ 3.1.7 Uteoppholdsarealer småhusbebyggelse

Krav til uteoppholdsareal følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

§ 3.1.8 Nytt avløpsrenseanlegg

Det skal tilstrebes et harmonisk uttrykk i utforming og fargebruk.

Alle kummer og ledningsanlegg tilknyttet nytt avløpsrenseanlegg skal være så lite synlige i terrenget som mulig. Plassering av bygg i terreng, se § 3.1.3.

I fase 1 opparbeides bygg og kjøreareal. Det avsettes et areal for fremtidig utvidelse av avløpsrenseanlegget. Grensen mot areal for framtidig utvidelse skal gis en god utforming og revegeteres ved bruk av stedege masser.

§ 3.1.9 Parkering undervisning

Det skal tilrettelegges for minimum 50 – maksimum 100 parkeringsplasser. Plass avsettes for sykkelparkering i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune. Det kan tilrettelegges for parkering i bygg, inntil 20 plasser. Disse 20 plassene er tiltenkt parkering for forflytningshemmede og parkering av firmabiler.

§ 3.1.10 Parkering frittliggende småhusbebyggelse

Krav til parkering følger de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet skal det anlegges offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier og bussoppstillingsplasser, grøfter og skråninger. Det skal plasseres bom på driftsveien før atkomst inn til avløpsrenseanlegg.

§ 3.2.1 Kjøreveg

Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til vegnormal anbefalt i trafikkanalysen.

Atkomst til avløpsrenseanlegg dimensjoneres ut fra størrelse på biler som skal betjene anlegget: ca. 26 tonn, største lengde ca. 8,7 meter og svingradius = 12 meter (yttersving). Eksisterende driftsvei som går til utslippskum må heves langs tomten til renseanlegget slik at stigning opp til renseanlegg ikke overskrider 1:10, samt gjøres bredere ved innkjøring til anlegget. Dette gjøres samtidig med opparbeidelse av tomten. Driftsveien utvides til 4 meter til enden av tomten.

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal og annen veggrunn – grøntareal, tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for skole og andre bygg/anlegg i arealbruksformål offentlig eller privat tjenesteyting, og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 3.2.2 Fortau

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal. Vegprofilen fra kryss Innstrandavegen – Brækkahaugen og ned til skoleområdet skal ha en reguleringsbredde på 15,25 meter for å ivareta krav til dimensjonering av fortau, to sykkelbaner, veibane, veiskulder og plass til snølagring.

§ 3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

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

§ 3.2.5 Kollektivholdeplass

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

§ 3.3 GRØNNSTRUKTUR

Park, lekeplass/skolegård, friareal med gangatkomst skal vises på situasjonsplan ved rammesøknad for etablering av bygg. (Skolebygg, Newtonsenter, annet bygg). Arealbruksformålet *grønnstruktur* inngår i arealbruksformålet *offentlig og privat tjenesteyting*. Grønnstrukturen skal planlegges ut fra at en skal ha en «indre» sone som ligger nærmest skolebyggene og som er spesielt etablert for uteopphold i skoletiden. Den «ytre» sonen grønnstruktur planlegges med tanke på kombinert bruk for skolen og for allmennheten.

§ 3.4 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 3.4.1 Natur- og friluftsmål

Areal avsatt til natur- og friluftsmål skal i størst mulig grad holdes inngrepsfritt. Tilrettelegging i form av stier og naturklasserom med gapahuker kan skje etter nøye vurdering av hvilke konsekvenser dette kan ha for biologisk mangfold, og i samarbeid med friluftsförvaltningen i kommunen. Etablering av en eventuell framtidig kyststi gjennom området gjøres skånsomt og med hensyn til det biologiske mangfoldet i området. Der det er hensiktsmessig, i lys av bevaring av naturmangfoldet og kobling til øvrige etablerte sammenhenger av universelt utformete atkomster, skal kyststien gis universell utforming.

§ 3.5. HENSYNSSONER

§ 3.5.1 Naturhensyn naturverdier

Det er avsatt hensynssone H_190_1 på deler av Beretelva som grense for aktsomhet i forhold til flom.

§ 3.5.2 Sikringssone hovedavløpsledning

Det er avsatt sikringssone H_190_2 for å sikre hovedavløpsledning mot inngrep.

§ 3.5.2 Aktsomhetssone havnivåstigning og stormflo

I byggesaker skal det redegjøres for hvordan problemstilling rundt forventet havnivåstigning og stormflo er planlagt hensynstatt. Aktsomhetssonen går ved kote 3,5.

§ 3.5.3 Bevaring kulturmiljø

Automatiske fredete kulturminner er vist med en sikringssone H_730. Disse gravminnene er fredet i henhold til § 4 i Lov om kulturminner, og innenfor disse områdene er terrenginngrep ikke tillatt. Bestemmelsen omfatter to gravrøyser (id 178732 og id 48617) og et boplassområde fra jernalderen (id 178723). Markinngrep er ikke tillatt i eller ved id 178732 og id 48617. Marka over id 178723 kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Vann- og avløp

I forbindelse med utbygging i Hunstadorrådet, inkludert Hunstad sør, skal det utarbeides en komplett rammeplan for VA. Rammeplanen vil inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehalser og behov for tiltak på kommunalt nett.

Før rammetillatelse til utbyggingsformål kan gis, skal de overordnet VA- anleggene være utredet og planlagt på forprosjektnivå.

Hvis rammeplan og nettanalyser av vannforsyningen til Mørkvedbukta blir avklart gjennom planene for Hunstad Sør, kan denne rekkefølgebestemmelsen (§4.1) tas ut.

Fortetting/utbygging i B1-6 kan ikke startes opp før den overordna rammeplanen for VA har avklart hvordan tilknytning skal løses. Unntak er enkeltsaker (søknad om realisering av enkeltbygg) hvor Byteknikk etter søknad har godkjent tilknytning til kommunalt VA-nett.

§ 4.2 Kommunaltekniske planer

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

§ 4.3 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjørevei, fortau, gang/sykkelvei, gatelys, vann, avløp, pumpestasjoner samt lekeareal som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt. Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.4 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser i henhold til bestemmelsenes § 3.1.7 være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging skal parkering definert i situasjonsplan være innfridd tilsvarende etappeomfang.

§ 4.5 Trafikk og trafikksikkerhet

Aktuelle skoleveier skal være vurdert og oppgradert til tilfredsstillende nivå. Det må etableres et samarbeid med Faglig Trafikkforum Bodø.

Atkomster, gangfelt og regulerte gang- og sykkeltraseer skal være etablert før anlegg kan tas i bruk.

Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.6 Kryssingspunkt over jernbanelinja i området ved planovergang km 720, 127

Det skal etableres et sikkerhetsgjerde langs jernbanen før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt og av en type som ikke er mulig å passere/klippe hull i. Plassering, utstrekning og utforming av gjerdet må avklares med Jernbaneverket.

Dette aksepteres under forutsetning av at det foreligger en underskrevet avtale om sanering av planovergangsrettigheten for planovergang km 720,127 på Nordlandsbanen. Dersom en slik avtale ikke foreligger må det etableres planskilt kryssing før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis.

§ 4.7 Plan for anleggsfasen

Plan etter bestemmelsenes § 2.7 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.



Ledningskart

Eiendom: 42/31/0/2
Adresse: Brækkahaugen 1B
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:750



UTM-33

- Vannledning
 Overvannsledning
 Kum
 Hydrant
- Spillvannsledning
 Avløp felles
  Sluk

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



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



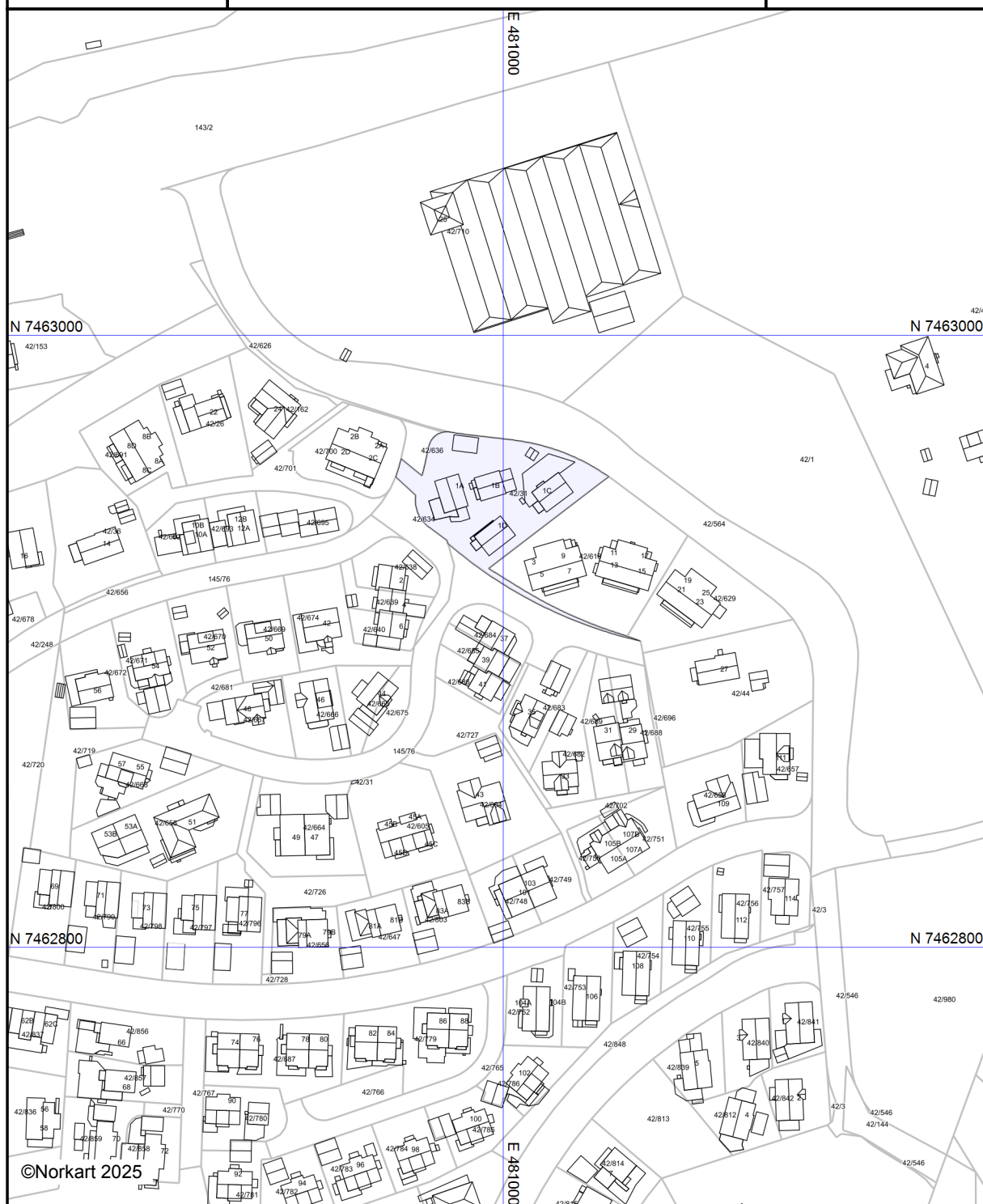
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/31/0/2
Adresse: Brækkahaugen 1B
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 771,08 kr
Eiendomsskatt	5 511,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 623,76 kr

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

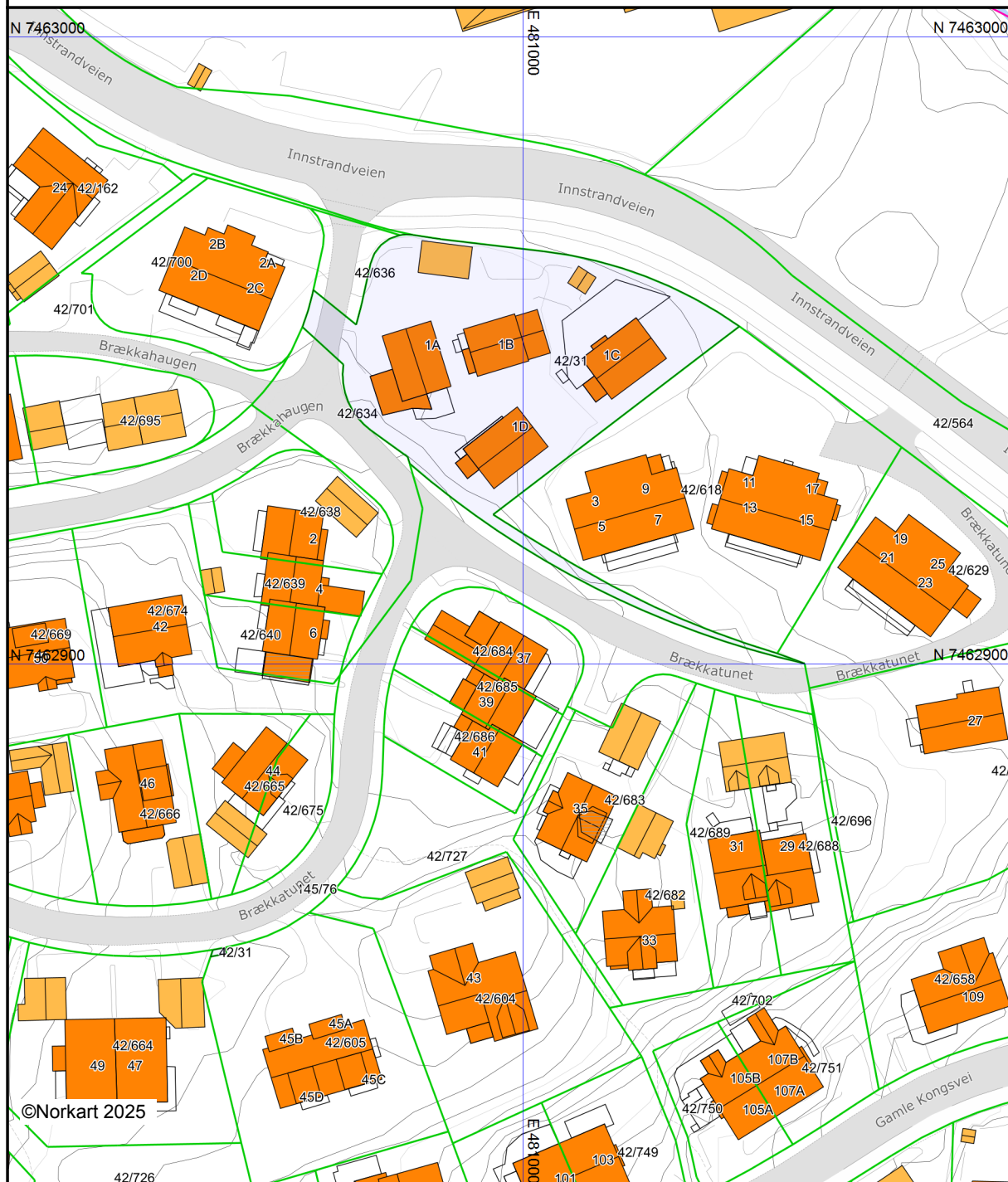
Grunnkart

Eiendom: 42/31/0/2
Adresse: Brækkahaugen 1B
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



Eiendomskart for eiendom 1804 - 42/31//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

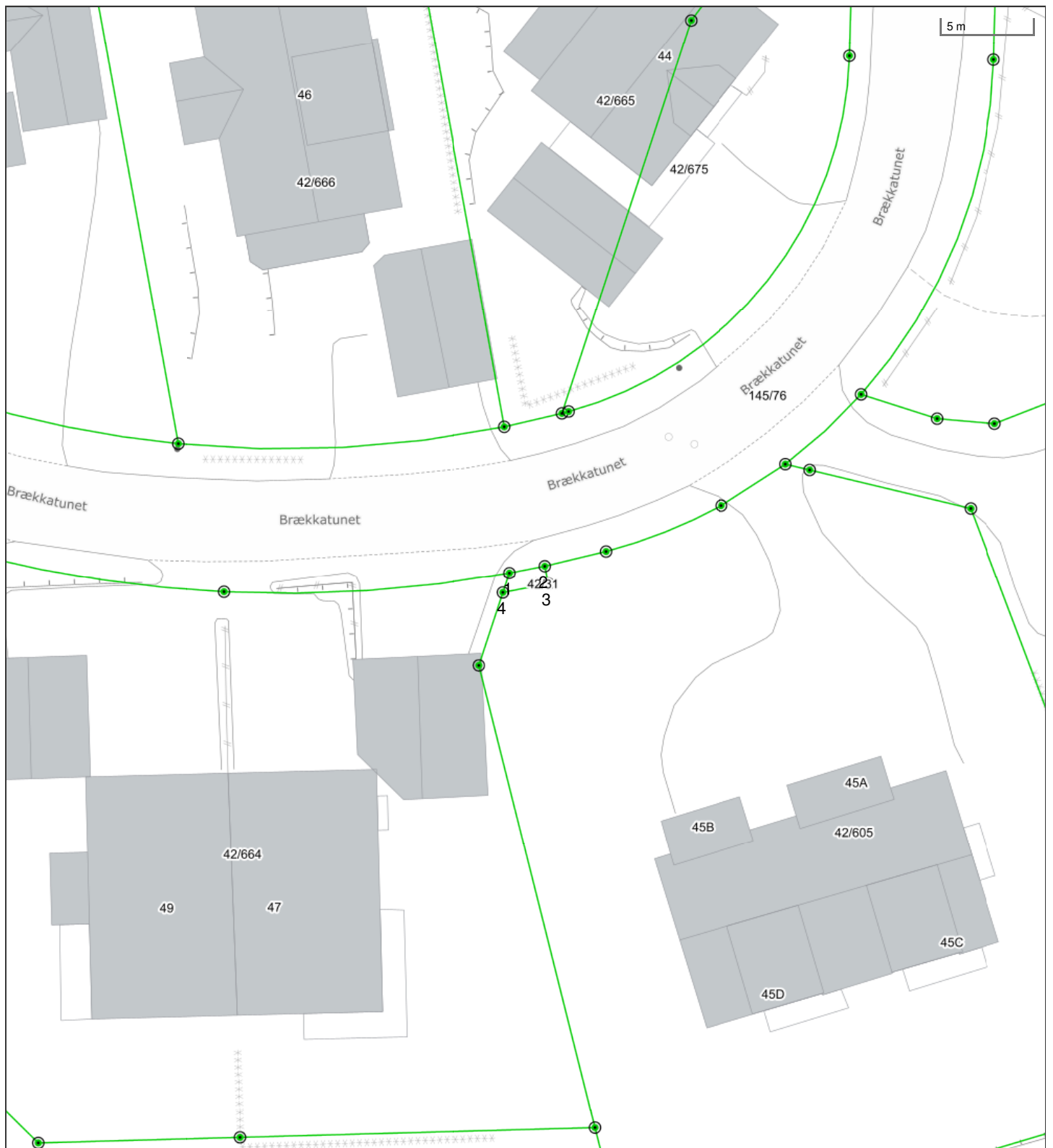
----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		1 855,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7462948,27	Øst	480995,05
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7462959,65	480966,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,80			
2	7462959,07	480966,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	0,59			
3	7462953,75	480964,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,57	35,30		
4	7462947,77	480971,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,86			
5	7462937,29	480975,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,93	10,90		
6	7462933,04	480981,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,26			
7	7462931,96	480981,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,13			
8	7462900,09	481044,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	71,29	146,09		
9	7462901,71	481040,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,66			
10	7462909,14	481020,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,00	146,82		
11	7462916,13	481007,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,98	147,86		
12	7462923,84	480995,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,64	391,08		
13	7462951,44	481031,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,45			
14	7462953,85	481034,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,97			
15	7462965,82	481003,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,76	67,94		
16	7462967,74	480987,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,39			
17	7462968,44	480982,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	73,75		
18	7462968,4	480980,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	6,40		
19	7462963,8	480975,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	6,15		
20	7462957,34	480974,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,61			
21	7462954,12	480973,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,33	54,98		



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfaste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Teig 2 av 2

Areal		2,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7462854,08	Øst	480951,39
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7462854,44	480950,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,15	
2	7462854,81	480952,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,99	
3	7462853,82	480952,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,01	
4	7462853,35	480950,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,56	



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	116099691	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186966171	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Brækkahaugen 1B, 8020 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Wiking	Wiking Scandic, Nordic 7, 9 og 10

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.02.2020	Tilsyn	24.02.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegg - enhet

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Bestemmelser til bebyggelsesplan for felt B44, del av B42 og F15 i reguleringsplan for Hunstad del 1 og 2. Bodø kommune

§1 INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for de områder som på plankartet er avgrenset med en kraftig stiplet linje.

Områdene er disponert til flg. formål.

- a) Byggeområde
- b) Trafikkområder (offentlig)
- c) Friområde
- d) Fellesareal/lek
- e) Felles adkomst

§2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor området kan det oppføres bolighus med tilhørende garasjer/carporter. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22,5 og 45°

Boligene kan oppføres med mønehøyde maks 9,0 m. Gesimshøyde skal være maks 5,5 m. For vei 1 tomt 2, 4, 6 og 8 gjelder M + høyde påført plankart i stedet for mønehøyde maks 9 m.

Hver enkelt tomt kan bebygges med inntil 35 % av tomtens nettoareal.
(Tillatt bebygd areal, BYA = 35 %)

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist på plankart. Veien skal gis fast dekke av asfalt.

§4 FORTAU

Fortau langs Innstrandveien, fra krysset Brækkahaugen/Innstrandveien og fram til gang- sykkelveien langs Rv 80, skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§5 FRIOMRÅDE

Friområde F15 skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger som naturlig hører til et slikt område.

§6 FELLESAREAL/LEK

Disse arealene er felles for samtlige beboere i felt B 44 og del av B42, og skal opparbeides for utenomhus-opphold og lek. På disse arealene kan det plasseres benker, bord, lekeapparater og andre innretninger som beboerne i fellesskap finner naturlig å plassere i arealene.

I de delene av arealene som tjener som adkomst/sti til lekearealene kan det ikke oppsettes stengsler eller plasseres gjenstander som hindrer almen ferdsel.

§7 LEKEPLASSER

De regulerte lekeplassarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til kommunalt godkjente planer når bebyggelsen tas i bruk.

§8 FELLESADKOMST/GANGSTI

Arealene for felles adkomst tjener som adkomst til de boligtomtene tilknyttet den enkelte fellesadkomst. Arealene skal opparbeides med asfalt i 3 m bredde. I disse arealene kan det ikke plasseres innretninger som hindrer planlagt bruk av arealene. (Kjøreadkomst til den enkelte tomt). Arealet mellom tomt og kjørebane kant skal opparbeides som plen e. l., og kan nyttes av beboerne av tilgrensede tomt. Det skal imidlertid ikke settes opp beplantninger eller andre hindringer som kan vanskeliggjøre snølagring i dette arealet. Gangstier skal opparbeides i bredde som vist på plankart.

Rev 02.03.96. Byplanseksjon
Rev 27.06.96
Bodo 27.02 1996

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Institusjon
	Religionutøvelse
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell
	Industri
	Lager
	Annen næring
	Idrett
	Idrettsstadion
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badehus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate

	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Annen banegrunn - grøntareal
	Havn
	Kai
	Hovednett for sykkel
	Kollektivnett
	Kollektivtransport
	Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Energinett
	Avløpsnett
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friluftområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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