

Kjerran 14

Nabolaget Vestre Løding/Østre Løding - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tverlandet stasjon	5 min	🚶
Linje F7, R75	0.4 km	
Tverlandet	9 min	🚶
Linje 300, 526	0.9 km	
Bodø lufthavn	22 min	🚗

Skoler

Tverlandet skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
621 elever, 34 klasser	1.3 km	
Bodin videregående skole	15 min	🚗
965 elever	10.2 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	22 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Extra Tverlandet	9 min	🚶
------------------	-------	---

«Stille "bydel" med nær vei til skog, fjell og hav. Det er et sosialt naboskap og trygge omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

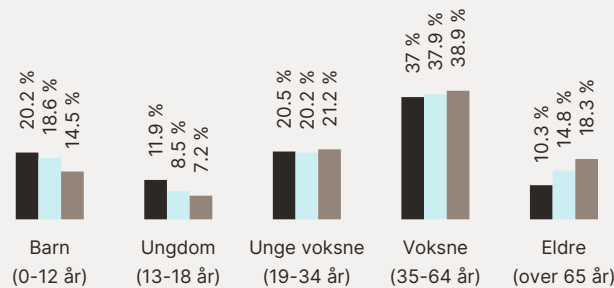


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Løding/Østre Løding	931	348
Løding	3 269	1 316
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tverlandet kirkebarnehage (1-5 år)	15 min	🚶
9 barn	1.2 km	
Løding barnehage Avd Vestre Løding	15 min	🚶
28 barn	1.3 km	
Løding barnehage Avd Maurtua (1-5 år)	15 min	🚶
27 barn	1.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Tverlandet	10 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km	
Rema 1000 Tverlandet	15 min	🚶
PostNord	1.2 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 84/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

- 

Tverlandet idrettsplass grusbane

Fotball

5 min

0.4 km
- 

Løding skole

Ballspill

7 min

0.7 km
- 

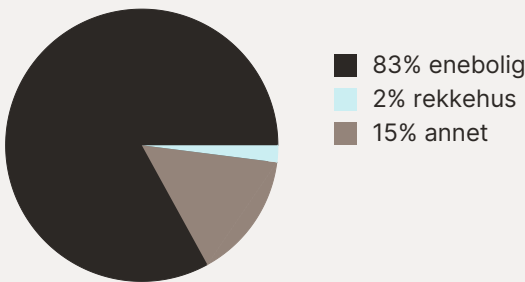
Feel24 Tverlandet

10 min
- 

Feel24 Mørkved

11 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

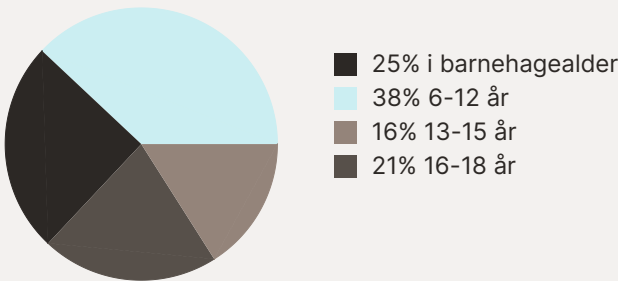
Hunstadsenteret

14 min
- 

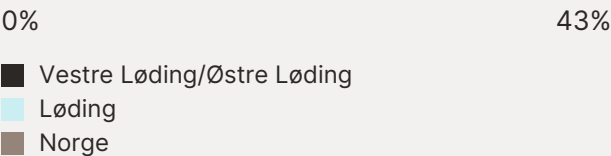
Apotek 1 Tverlandet

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

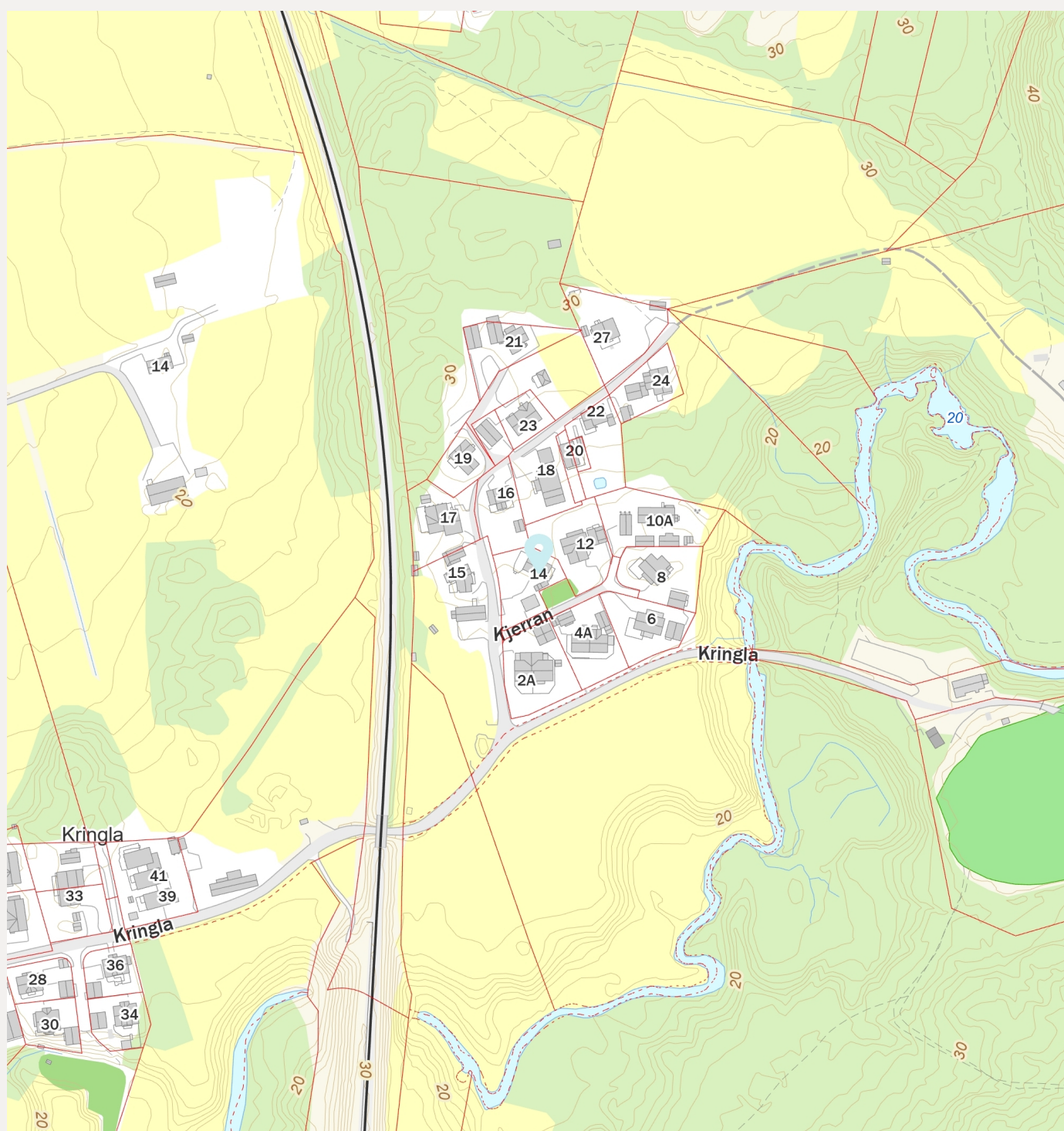
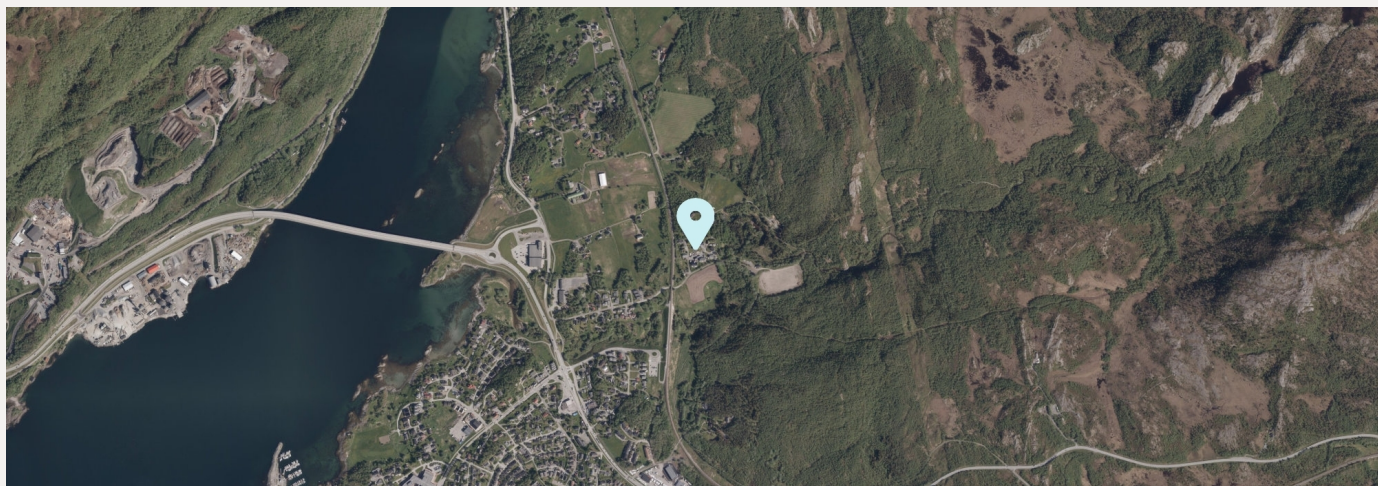


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Egenerklæring

Kjerran 14, 8050 TVERLANDET

24 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjerran 14

Postadresse

Kjerran 14

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?

November 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden huset ble kjøpt, vi er de eneste som har bodd i huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skogmo-Nordvang, Jørn

Selger

Skogmo-Nordvang, Ingunn

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i membran

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt gulvbelegg på hovedbadet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Maler1

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt baderomsplater og listet hovedbadet

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pepe AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært litt vanninntrenging med neddrypp i stuetaket ved storm/ ekstremvær for 5/6 år siden. Forsikringsselskap ble kontaktet og takstmann var innom og sjekket. Han fant ingenting galt og konkluderte med at det hadde vært ekstremvær som fikk vann til å trenge inn der det normalt sett ikke kommer vann. Ingen fukt eller vanninntrenging etter den gang.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduet stue loft har sprekk i seg og blir byttet før salg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glassproffen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av kjøkken hvor vi hadde Osletten Elektro til å legge strøm
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Osletten Elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
Pumpekum som eies av alle husstander i veien som går inn til kjerrantunet . Totalt 9 husstander. Årlig egenandel på 2000kr pr husstand for drift av pumpekum
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipehatt sitter litt og er veldig treg. Feier fikk ikke av hatten når han skulle feie i høst. Sist feiet i 2021 og da var det veldig lite sot. Anbefalt feies sommer 2026

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Laget et kontor på loftstue i lettvegg

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2015 og godkjent måling

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95622023

Egenerklæringsskjema

Name
Skogmo-Nordvang, Jørn

Date
2025-11-24

Identification

 **bankID** Skogmo-Nordvang, Jørn

Name
Skogmo-Nordvang, Ingunn P

Date
2025-11-24

Identification

 **bankID** Skogmo-Nordvang, Ingunn P



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skogmo-Nordvang, Jørn	24/11-2025	BANKID
Skogmo-Nordvang, Ingunn P	15:02:33	BANKID
	24/11-2025	
	15:10:46	

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Kjerran 14, 8050 TVERLANDET

 BODØ kommune

gnr. 69, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 21395-1221

Referansenummer: KC7350

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingenør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra eller lignende.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

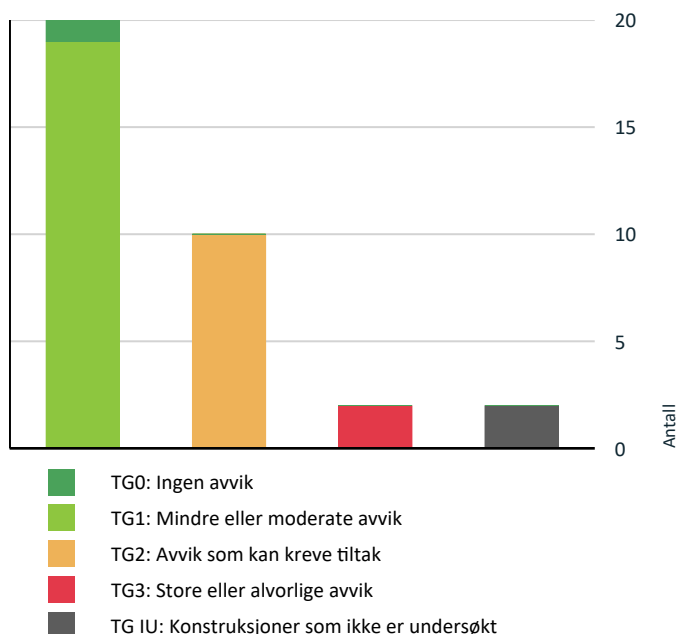
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

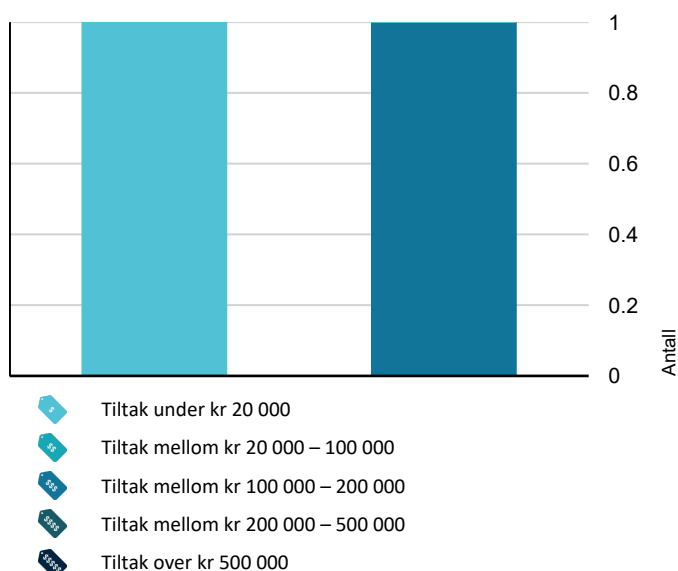
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mansjett som er overgang fra membranen til sluken er påvist morknet/sprukket opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Aggregat til ventilasjonanlegget står i rommet men det er ikke påvist kanaler eller ventiler inn på rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mindre kondens/drypp fra ventilasjonsrør mot østlig side av loft. Utett teip på skjøt isolasjon. Gjennomføring i plast på lufterøret er ikke tette korrekt og kan påføre kondens skader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning er delvis løsnet ved vrider.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Kontor 2.etg er innredet etter byggeår og er dermed ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Vaskerom 2.etg er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuge mellom bunnlist av alu mot nedsiden av baderomsplater.

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuge mellom bunnlist og nedkant baderomsplater. Det vil med fuktbelastning kunne ansamles fukt og gjøre skade på konstruksjonen.

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Bom er påvist på fliser ved sluk.

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

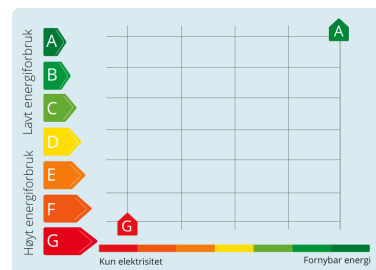
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av decra eller lignende. Taket er dekket av snø og lar seg følgelig ikke kontrollere, vurdering av tilstandsgrad er satt basert på alder på tekking og visuell besiktelse på loft.

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

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.

Avløp koblet til drensør i bakken.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

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

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

Vegger kledd med liggende kledning som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd eller lignende tetting som ikke ødelegger lufting bak kledning bør etableres. Manglende musebånd gjør det mulig for krypdyr å trekke inn i konstruksjonen og gjøre skade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft med isolasjon med dampsperre mot yttertak med plater på deler av gulv. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mindre kondens/drypp fra ventilasjonsrør mot østlig side av loft. Utett teip på skjøt isolasjon. Gjennomføring i plast på lufterøret er ikke tette korrekt og kan påføre kondens skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvik må utbedres for å unngå skader i konstruksjonen som følge av kondens fra kald/varm luft.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vindu innredet kontor har nytt glass fra 2025.

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

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning er delvis løsnet ved vrider.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning må skiftes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er ikke foretatt røyktest av pipe og ildsted. Vurderingen er kun basert på visuell observasjon på tilgjengelige overflater.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuge mellom bunnlist av alu mot nedsiden av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktninntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuge må etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mansjett som er overgang fra membranen til sluken er påvist morknet/sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Et slikt avvik mot betongplate 1.etg vil være noe mindre tidskritisk å utbedre en ved feks samme mangel på en loftetasje av trebjelkelag der lekkasje lett ville ledes videre ned og gjøre ytterligere skade på konstruksjoner.

Sluken er ikke tilkoblet utstyr som dusj, vaskemaskin eller annet som er i daglig bruk med rennende vann over eller mot sluk, dette til informasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle våtsoner grenser mot kjøkken som ikke har adkomst til hulltaking på en forsvarlig måte, øvrige området er vurdert å være

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renoveret 2025, ferdigstilt november.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Over 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Badekar og dusjkabinett er ikke skiftet ibm renovering og er eldre en øvrige deler innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år og fremdeles omfattet av garantitiden til utførende foretak, det er gjort overflatesøk uten at ble påvist forhøyde fuktverdier.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er som fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Det mangler fuge mellom bunnlist og nedkant baderomsplater. Det vil med fuktbelastning kunne ansamlles fukt og gjøre skade på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom er påvist på fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Aggregat til ventilasjonanlegget står i rommet men det er ikke påvist kanaler eller ventiler inn på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må tilkobles det balanserte anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og høyskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

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

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Vurdering av avvik:

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

Kontor 2.etg er innredet etter byggeår og er dermed ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Vaskerom 2.etg er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom som mangler tilkobling til anlegget må få dette etablert for å sikre et godt og varig inneklima og unngå kondens/fukt problemer over tid.

TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

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

🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014.

Om undersøkelsen:

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

Grunnmur og fundamenter

Støpt betongplate mot grunnen.

Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate mot mark, 25cm lecablokker som vegger og takstoler av tre.

Sikringsskap montert i garasje og inngangdør.

Garasjeport er ikke montert og det er idag en midlertidig løsning med lukking av garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

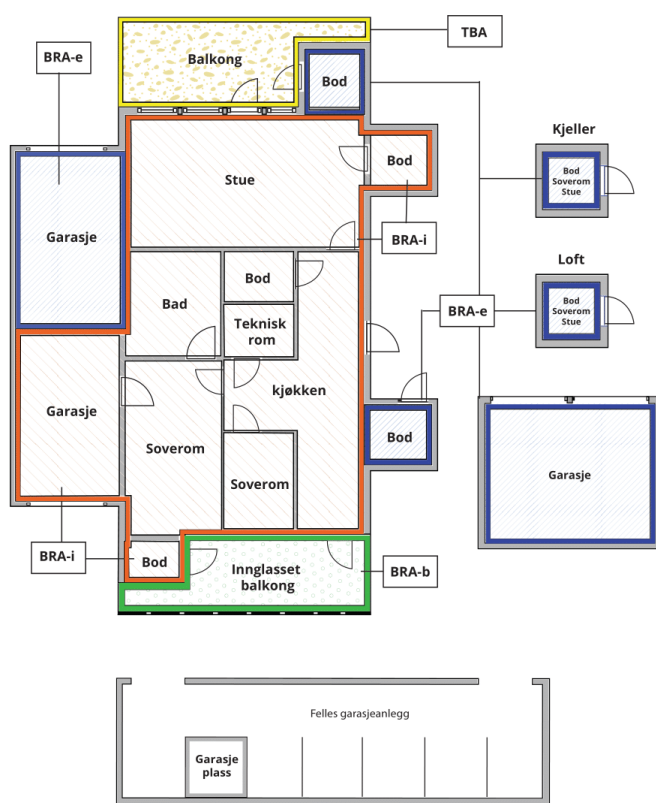
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	
2. Etasje	69			69	
SUM	138				
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, stue, gang		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, kontor		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad 2.etg er renoveret i 2025 og ferdigstilt like før befaringen.
Garasje er etablert i perioden som egeninnsats av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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	138	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Ingunn Pauline Skogmo-Nordvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	69	203		0	899.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjerran 14

Hjemmelshaver

Skogmo-Nordvang Ingunn Pauline, Skogmo-Nordvang Jørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er dekket av snø på befaringen.
Tomten fremstår relativt plant opparbeidet.

Oppvarming

Varmekabler i 1.etg. Vedovn i stue. Varmekabler på bad 2.etg. For øvrig elektrisk via panelovner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

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

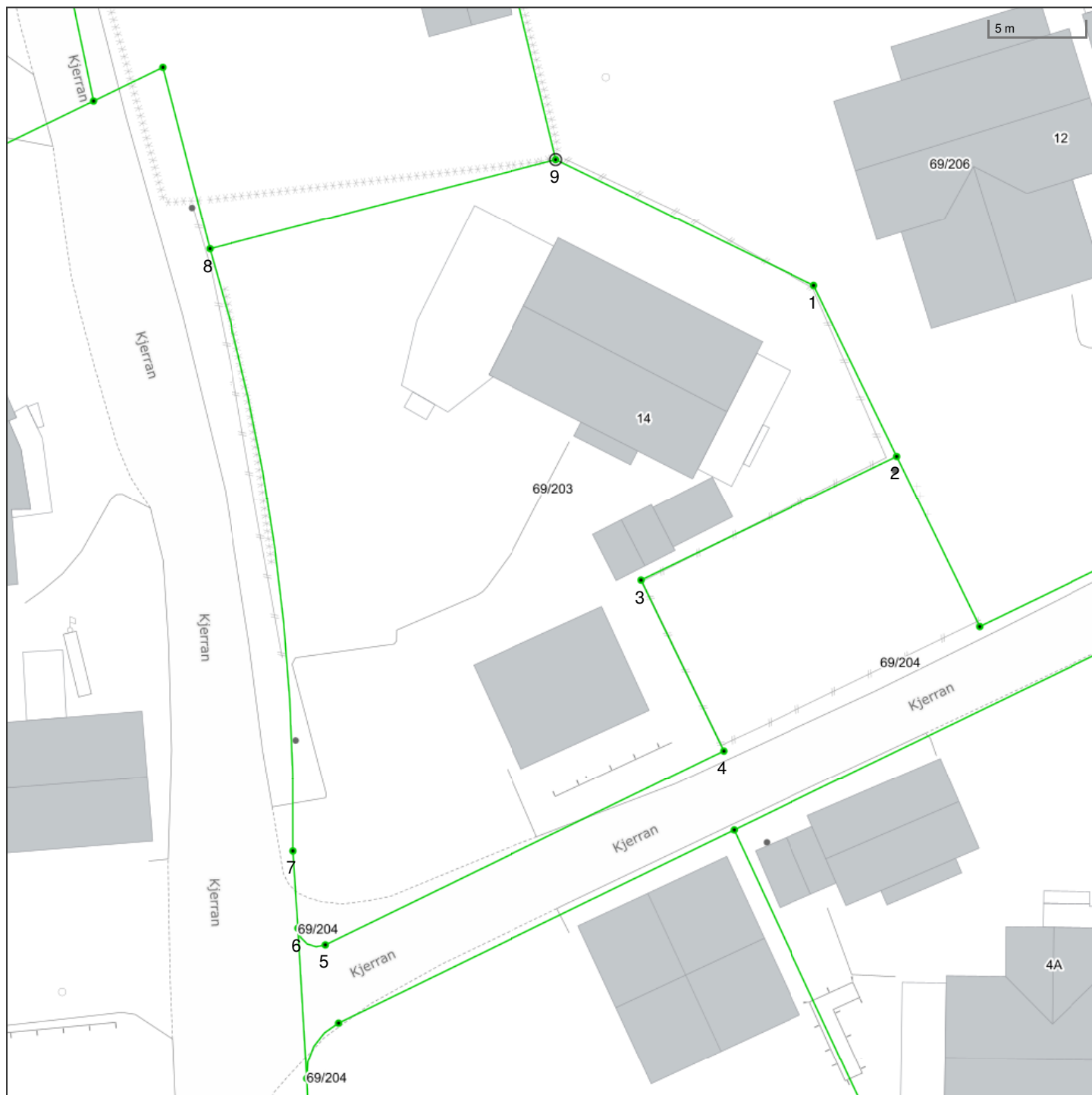
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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

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

Forutsetninger

Eiendomskart for eiendom 1804 - 69/203//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			899,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7465305,45	Øst	489168,3
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	7465316,45	489185,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		15,17			
2	7465307,43	489189,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,01			
3	7465300,94	489176,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		15,00			
4	7465291,92	489180,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,01			
5	7465281,79	489159,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		23,39			
6	7465282,67	489158,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		2,00	0,74		
7	7465286,73	489157,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		4,07			
8	7465318,52	489153,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		32,21	103,23		
9	7465323,17	489171,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		18,88			

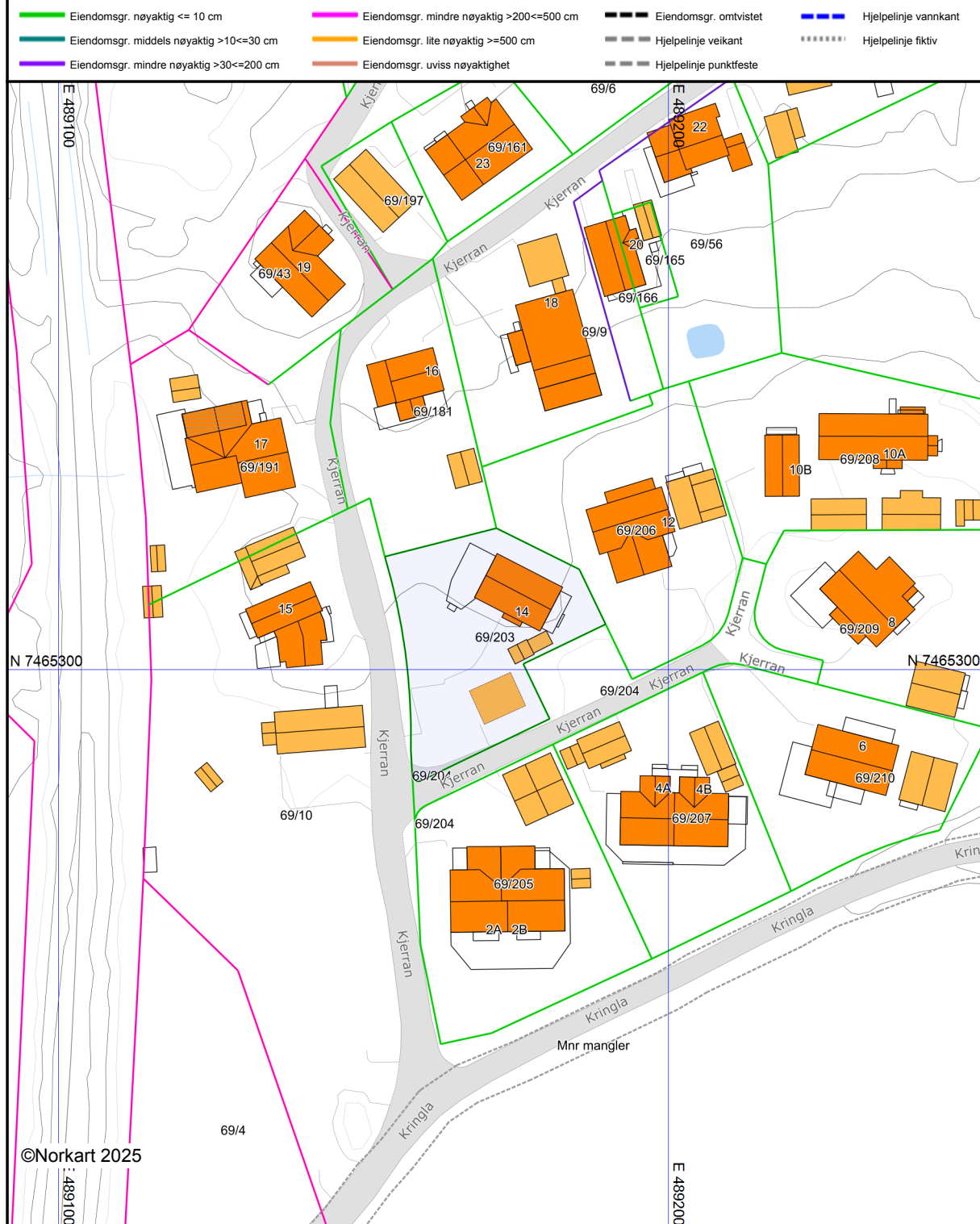


Grunnkart

Eiendom: 69/203
Adresse: Kjerran 14
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000



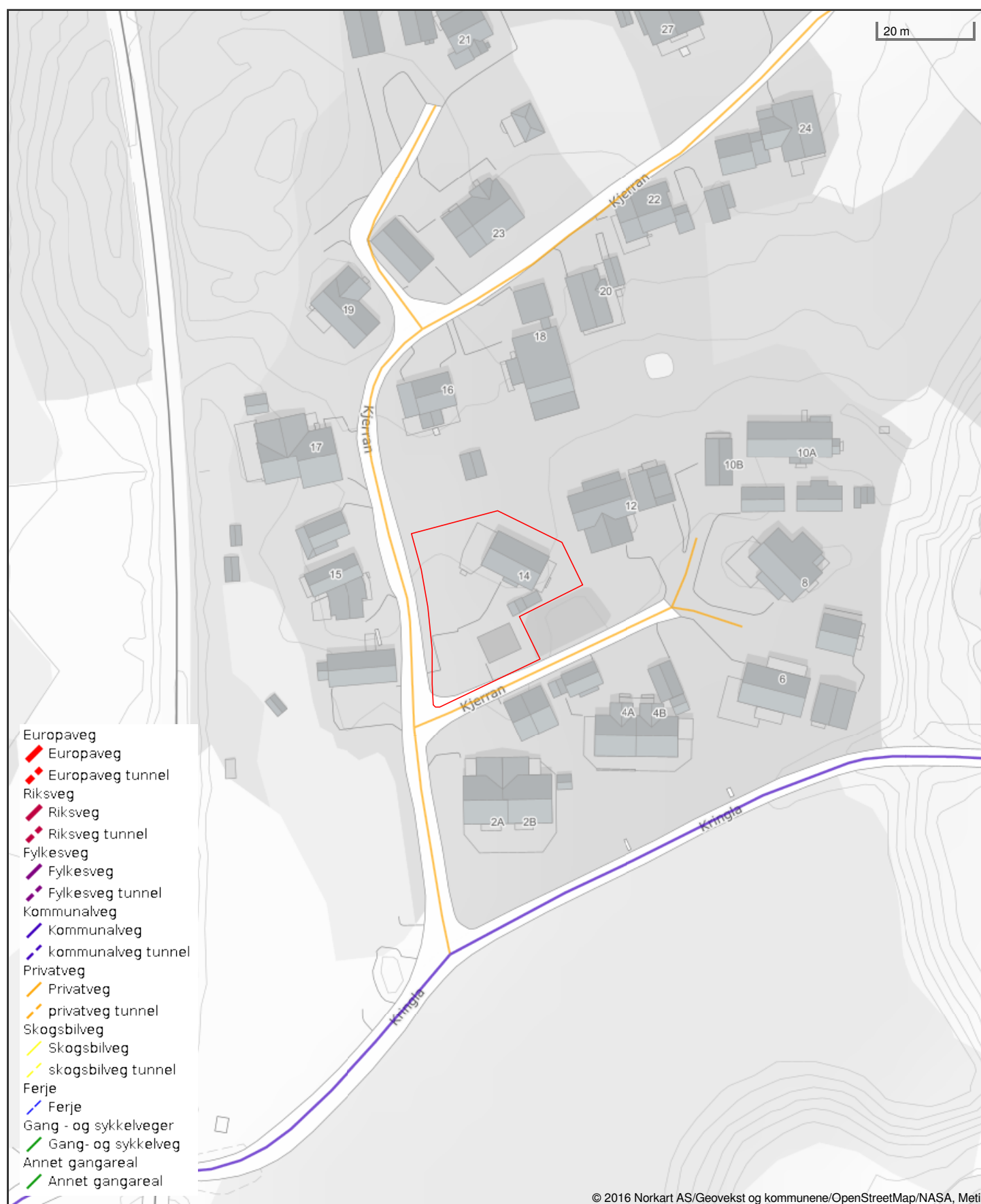
UTM-33



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



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 69/203//



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



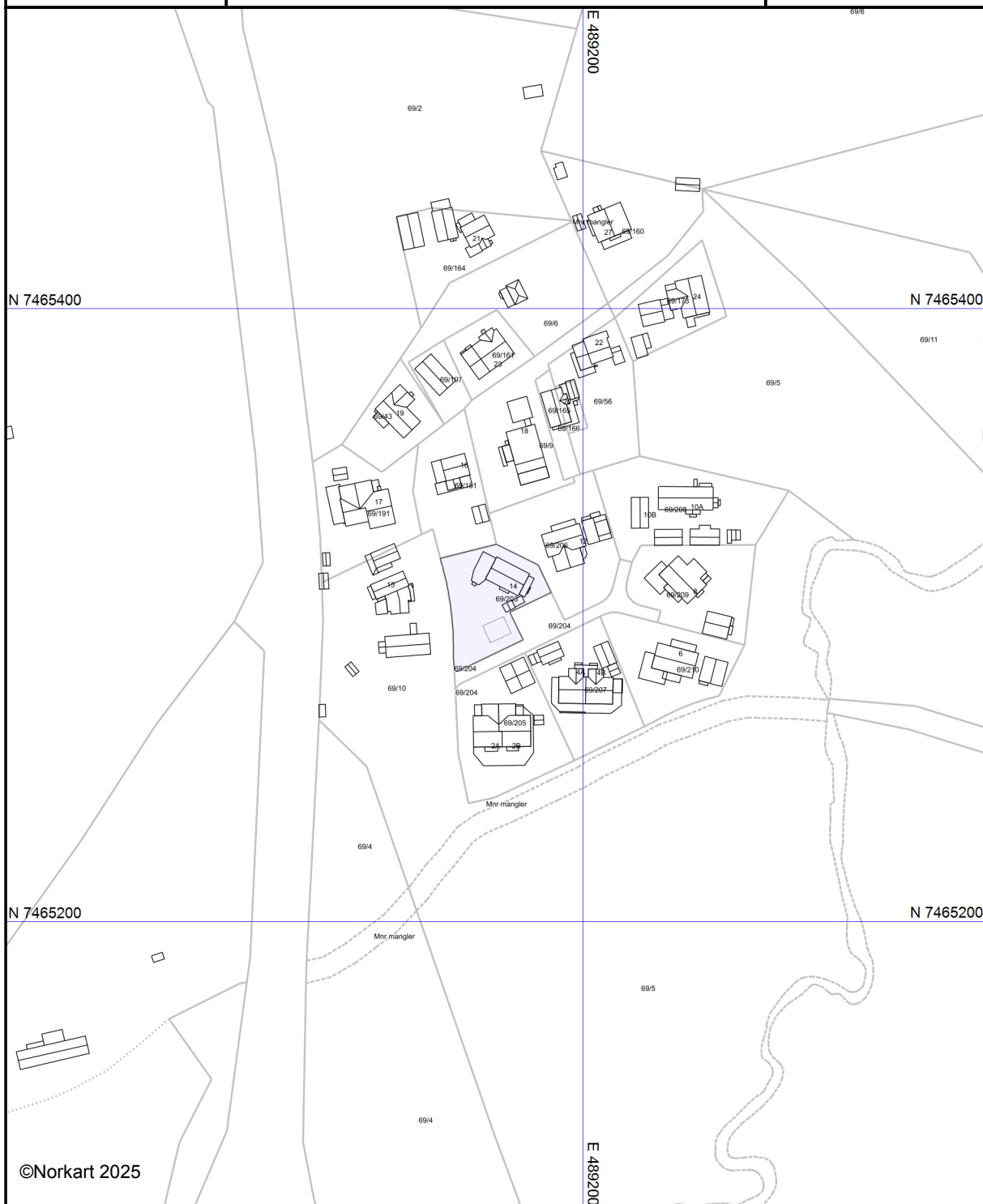
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/203
Adresse: Kjerran 14
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2025

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



Bodø kommune

Ledningskart

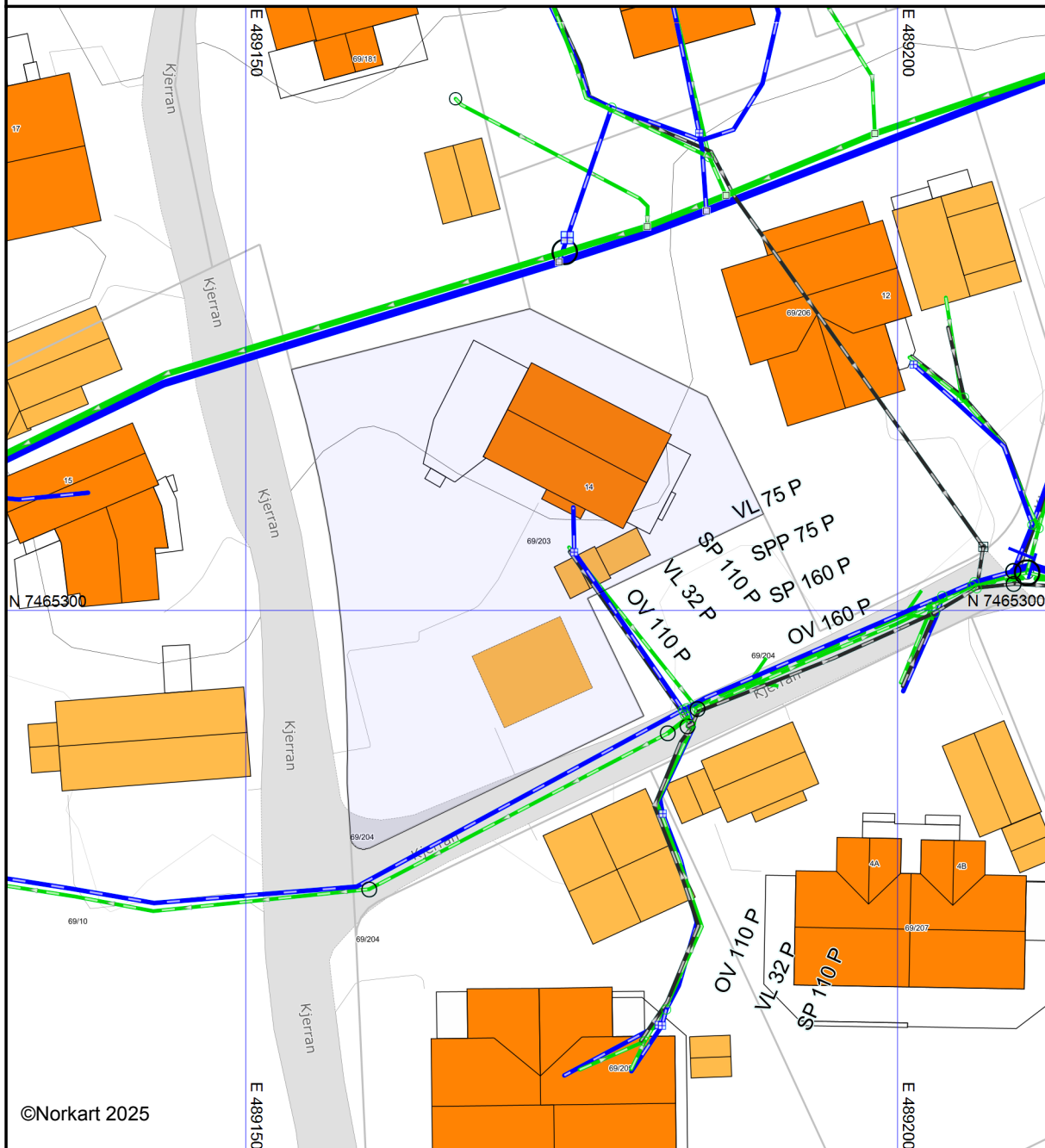
Eiendom: 69/203
Adresse: Kjerran 14
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:500



UTM-33

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

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



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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjerran 14, 8050 TVERLANDET								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	900 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B1	

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	5029 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=5029)
Navn	Kjerrantunet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15876/5029_best_sammensl%c3%a5tt.pdf

Delarealer	Delareal	10 m ²
	Formål	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Delareal	4 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Delareal	886 m ²
	Formål	Boligbebyggelse

Reguleringsbestemmelser for "Kjerrantunet", Løding, Bodø kommune

Plan nr 5029

1. desember 2005

Sist revidert: 10. januar 2007 / 30.01.07.

Dato for siste behandling i planutvalget den 13.02.07

Vedtatt av bystyret i møte den 29.03.07

Under K. Sak nr. 07/27

Hinda U. Stenord
formannskapssekretær

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

1. Planen lages for Kjerrantunet. Prosjektet Kjerrantunet er småhusbebyggelse i landlige omgivelser som både skal legge til rette for en aktiv alderdom, og for gode forhold for barnefamilier.
2. Boligområdet skal ha en del av småbrukets kvaliteter, et "småbrukskollektiv" med mulighet for hagebruk og samarbeid, og skal ha egne areal for dette. Boligtunet skal ha fellesfunksjoner.
3. Planen skal legge til rette for ny bruk og utvikling av nordlandshuset, både som symbol og ved konkret gjenbruk av laftehus og bygningsdeler fra landsdelen.
4. Det ønskes å flytte et helt tunanlegg til området, med mulighet for å integrere barnehage, mindre virksomheter, eller andre tilbud til lokalsamfunnet.
5. Områder langs Storelva skal sikres for allmennheten som elvepark.
6. Området skal planlegges for miljøeffektive løsninger, med økologiske byggemåter, lavere energiforbruk for boligene, og vise løsninger for universell planlegging.
7. Høy utnyttelse i boligfeltene aksepteres på grunn av inntilliggende grøntarealer.

Reguleringsplanen består av plankart 1:1000 og disse bestemmelsene. I tillegg følger retningslinje for arealbruken på tomtene og avgrensningen av boligtomter og gårdsplasser.

§ 1

Generelt (revidert 21.03.06)

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (B1-B21)
- Trafikkområder for kjøreveg. (T1 og T3)
- Trafikkområde for jernbane.
- Fellesområde felles gårdsplass (FG1-FG8) (ny etter revisjon 21.03.06)
- Fellesområde felles gjesteparkering (FP1-FP2) (ny etter revisjon 21.03.06)
- Fellesområde felles avkjørsel (FA1) (ny etter revisjon 21.03.06)
- Spesialområde bevaring, blandet formål (BL1, BL2)
- Spesialområde småbrukerfelt (SF1-SF8)
- Spesialområde friluftsområde, elvepark (SP1, SP2)
- Spesialområde økologisk VA-anlegg/elvepark

§ 2

Felles bestemmelser

1. Plankrav

1.1 Byggesøknad

For boligtomtene skal det sammen med byggesøknad foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200, som viser uteoppholdssteder, tomter for evt. senere byggetrinn, gjerder og porter, samt planlagt ny vegetasjon (plen, hage, trær og busker). Bygninger og gjerder plasseres i samsvar med retningslinjen for området. Dersom retningslinjen fravikes, skal det utarbeides ny detaljert situasjonsplan for hele husgruppen som skal bygges ut i sammenheng.

2. Rekkefølgebestemmelser. (revidert 10.01.07(rev. 30.01.07.bypl.) (rev. 29.03.07 bystyret)

- 2.1 Vegtrasé for ny Rv. 80 forbi Løding skal være valgt før område B12-B21 kan bebygges.
- 2.2 Dersom alt 4 for ny Rv. 80 velges, skal konsekvensene av valget for denne reguleringsplanen være avklart før område B12-B21 kan bebygges. T1's arm sørover fra undergangen bygges ut først når B15-B17 kan bygges ut.
- 2.3 Dersom alt 4 for ny Rv. 80 velges, skal FA1 endre formål til offentlig veg og tilpasses og anlegges som ny adkomst til boligområdet, dersom løsningene for ny riksveg krever en slik omlegging av adkomsten. FA1 bygges først når B18-B21 kan bygges ut.
- 2.4 Dersom alt 1 for ny Rv. 80 velges, skal T3 (forlengelsen av T1, sørover langs jernbanen) anlegges som ny adkomst til boligområdet, dersom løsningene for ny riksveg krever omlegging av adkomsten. Dersom alternativ 1 for ny Rv. 80 ikke velges, skal T3 ikke bygges.
- 2.5 Nye riksvegtraseer kan gi en mulig framtidig støykilde. Dersom alt 1 eller 4 for riksveg 80 velges, skal eventuelt økt støybelastning undersøkes når område B15-B21 bygges ut.
- 2.6 Planområdet bygges ut i etapper. Etappe 1 omfatter bebyggelsen nord for vegen til idrettsplassen med feltet B3-B11. Etappe 2 og 3 omfatter utbygging på de to eiendommene på sørsiden av vegen til idrettsplassen.
- 2.7 Endelig løsning for forbedring av jernbaneundergangen velges når ny trase for Rv. 80 er fastlagt. Velges alternativ 1 eller 4, kan jernbaneundergangen bli omgjort til fotgjengerundergang. Det vil da bli anlagt annen kjøreadkomst til området.

Følgende skal være utført før utbygging av etappe 1, 10 tomter, kan starte opp:

1. Drenasje av undergangen syntes dårlig. Den skal utbedres slik at alt vann dreneres bort.
2. God belysning av undergangen skal være utført.
3. Utbedring av svingene ved undergangen slik som vist i reguleringsplanen.
4. Tiltak som reduserer farten, trafikkdempere i veibanen, asfaltering fra hump til hump på begge sider av undergangen.
5. God sikt ved undergangen.
6. Jernbanesporet skal sikres i samarbeid med Jernbaneverket.

- 2.8. Videre tiltak ved utbygging av de neste 10 enhetene:
Ved utbygging av de siste 10 enhetene skal det bygges 300 m fortau fra undergangen og ned til Rv. 80, alternativt stille bankgaranti på 1 mill. kr. (2007-kroner) e. l..

Dersom det i forbindelse med Rv. 80 blir valgt et alternativ som fører til at biltrafikk fra feltet ikke føres ned mot skolen bortfaller dette og kun evt. utgifter til å sikre stenging av vei/tunnel skal dekkes.

3. Rammer for bebyggelsen *(områdebetegnelser er endret etter revisjon 21.03.06)*

Det bør tilstrebes en nøktern størrelse på boliger i et økologisk boligområde. For nye boliger skal det dokumenteres hvordan de viderefører trekk fra nordlandsstua. Bolighus med saltak skal ha takvinkel på ca 34 grader. Deler av takflater med orientering sørøst-sør-sørvest skal forsøkes benyttet til vannsolfangere. Boligene skal utstyres med separerende toaletter eller biologiske toaletter. Bebyggelsen i hhv. B3-B11, i B12-13 med B18-21, og i B14-17, skal samordnes til tre helhetlige tungrupper. Møneretningen og husets lengderetning skal følge tomtegrensens retning.

4. Kulturminner

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

§ 3

Områder for boliger B1 og B2

Områdene omfatter to tomter for åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrense. U-grad: Max 25% BYA

§ 4

Områder for boliger B3-B11 *(revidert 21.03.06)*

Områdene omfatter ni tomter for åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter. Bebyggelsen plasseres i tomtegrense eller der det er anvist for tomten i retningslinjen for planen. Hver boligtomt skal ha ett stort hus, "nordlandsstua", og ett mindre hus, "bårstua", og kan ha flere uthus. Det skal etableres gjerder som anvist i retningslinjen til planen. Gjerdene skal ferdigstilles samtidig som boligen. U-grad: Max 40% BYA

§ 5 Utgår etter revisjon 21.03.06 (Slått sammen med §4)

§ 6

Områder for boliger B12-21 *(revidert 21.03.06)*

Områdene omfatter ti boligtomter for åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter for boligtomtene og 3 meter for gårdsplassene. Bebyggelsen plasseres i tomtegrense eller der det er anvist for tomten i retningslinjen for planen. Hver boligtomt skal ha ett stort hus, "nordlandsstua", og ett mindre hus, "bårstua", og kan ha flere uthus. Det skal etableres gjerder som for B3-B11. Gjerdene skal ferdigstilles samtidig som boligen. U-grad: Max 40% BYA

§ 7

Kjøreveg og trafikkareal T1 og T3 *(revidert 21.03.06)*

De nye kjørevegene skal opparbeides med grunne grøfter og lav overhøyde i forhold til terrenget rundt. Vegarbeidet skal utføres skånsomt slik at vegen følger terrenget. Opparbeidet kjørebane unntatt skulder skal være maksimalt 4,0 meter bred. Det skal ikke være tillatt å parkere på kjørevegene. Avkjørsler skal ha maksimalt 3,0 meter bredde. T3 skal kun bygges dersom den inngår i ny atkomstveg til småbruksbebyggelsen på Kjerran.

§ 8

Trafikkområde for jernbane

Området benyttes til kjørebane for tog.

§ 9

Småbrukerfelt SF1-SF8 *(revidert 21.03.06)*

Områdene SF1-SF8 skal benyttes av beboerne i småbruksbebyggelsen (B2-B21) til variert utevirksomhet, lek, ballspill, opphold, møteplasser, skøyter, aking, ski, hagebruk, potetland, dammer og overvannskanaler, anlegg for husdyr, lagring av utstyr og generell virksomhet knyttet til aktiviteten i småbrukerfeltet. Disse områdene skal kunne fungere som møteplasser og nærlekeplasser i husgruppene, og til arealkrevende aktiviteter som det ikke er nok plass til på boligtomtene. Det kan bygges mindre uthus som er nødvendige for aktiviteten på småbrukerfeltene, som jordkjeller, veksthus, hus for komposttrommel, utstyrslager og lignende.

Område B3-B11 skal i fellesskap opparbeide nærlekeplasser, møteplasser og uteanlegg på område SF1. Kjørbar adkomst over SF1 til B3-B8 er vist på planen. Det er ikke anledning til daglig kjøring eller varig biloppstilling ved boligene på SF1.

Område B12-B21 skal opparbeide nærlekeplasser, møteplasser og uteanlegg på område SF5. Øvrige områder kan utvikles i fellesskap i hele småbruksbebyggelsen.

§ 10

Spesialområder for bevaring BL1 og BL2 (revidert 10.01.07)

En hovedhensikt med disse bevaringsområdene er å videreføre tradisjonen med å flytte og gjenbruke bygninger og bygningsdeler, integrert med nye bygningsdeler. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, skal bebyggelsen plasseres innenfor tomtgrense. U-grad: Max 25% BYA

Område BL1 skal benyttes til bevaring av hus fra Kjerrantunet og mindre, bevarte, tilflyttede bygninger eller bygningsdeler, kombinert med nybygg, som kan supplere tunet og aktivitetene. Område BL1 kan benyttes til sosial eller kulturell aktivitet i småbruksbebyggelsen, til mindre næringsvirksomhet, til boligformål eller til kombinasjoner av dette. Området består av to tomter.

Område BL2 skal benyttes til bevaring av hus eller bygningsdeler som flyttes hit fra distriktet. Område BL2 kan benyttes til sosial eller kulturell aktivitet i området, til verksteder og mindre næringsvirksomhet, til boligformål, til småbruksvirksomhet, til naturbarnehage eller til kombinasjoner av dette.

§ 11

Elvepark i område SP1 og SP2

Området skal benyttes til skileik og akeområde vinterstid, og turområde sommerstid. Det kan etableres turstier og rasteplasser i elveparken. Parken kan benyttes til beite, men på en slik måte at allmenn ferdsel på stiene ikke hindres.

Det skal kunne bygges en felles badstue i elveparken. Badstua skal være felles for husstander i feltet. Gesimshøyden på badstua skal ikke overstige 2,5 meter. Den kan ha en grunnflate på inntil 20 m². Det er tillatt å føre fram strøm og vann til badstua. Øvrige bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, er ikke tillatt.

§ 12

Område for økologisk VA-anlegg og elvepark

Området skal være en del av elveparken. Deler av området kan benyttes til anlegg av et økologisk vann- og avløpsanlegg, rensing av gråvann. Anlegget skal utformes slik at det tilpasses områdets bruk som elvepark. Oppsamlingstanker for lokal behandling av andre fraksjoner fra separert avløp fra boligområdet, kan integreres i småbrukerfeltene.

§ 13

Felles gårdsplass FG1-FG8 (Tidligere integrert i boligformål, ny etter revisjon 21.03.06)

Områdene omfatter åtte felles gårdsplasser for parkering og garasjer med boder. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Bebyggelsen og gjerder plasseres i tomtgrense slik det er anvist for tomten i retningslinjen for planen. U-grad: Max 40% BYA

FG1 er felles for B3, B4 og B9

FG2 er felles for B5, B6 og B10

FG3 er felles for B7, B8 og B11

FG4 er felles for B12 og B13

FG5 er felles for B14 og B15
FG6 er felles for B16 og B17
FG7 er felles for B18 og B19
FG8 er felles for B20 og B21

§ 14

Felles gjesteparkering FP1-FP2 (Tidligere del av SF1, ny etter revisjon 21.03.06)

Areal for tilrettelegging av ekstra parkeringsplasser. Områdene er felles for de ti tomtene på B2-B11 og for de to tomtene på BL1.

§ 15

Felles avkjørsel FA1 (Tidligere T2, ny etter revisjon 21.03.06)

Felles avkjørsel FA1 er adkomst for de fire tomtene i B18-B21 og for adkomst til område BL2 og område SF4 samt VA/elvepark.

Planen er utarbeidet av:

Helt Grønn as/Miljøverksted Nord v/siv ark Håkon B Bø, Pb 575, 8001 Bodø, tlf 75544332
for Kirsten Limstrand og Bernhard Lind jr., Løding

Retningslinje

for kommunal saksbehandling av

Reguleringsplan for "Kjerrantunet", Løding, Bodø kommune

Plan nr 5029

1. desember 2005

Sist revidert: 21. mars 2006

1. **Retningslinje for arealbruken på tomtene og avgrensningen av boligtomter og gårdsplasser i småbruksfeltet. Hensikten med retningslinjen er**
 - å sikre områdepreget gjennom en samordnet utforming av tomteavgrensninger og bygningsplasseringer.
 - å sikre at kommunens ulike avdelinger legger til rette for og bistår at området kan bygges ut som et eksempelområde for økologiske løsninger og med en stor grad av fellesskap

Når denne retningslinjen er vedtatt av Bodø bystyre som en del av behandlingen av "Reguleringsplanen for Kjerrantunet, Løding", gjelder den som instruks for kommunal saksbehandling. Reguleringsbestemmelsene §§ 4, 5 og 6 henviser til denne retningslinjen, og er derfor avhengige av at retningslinjen vedtas sammen med planen.

- Tegning 1 : 500 viser retningslinjen for tomteavgrensninger og areal med mulighet for å bygge på og ved områdene B3-B11.
- Tegning 1 : 1000 viser retningslinjen for bygningsmønsteret i feltene. Tykk strek angir plassering og retning for plassering av stue og bårstu samt garasjer/boder i feltene.
- Kommunen skal påse at utbygger utarbeider tegning med retningslinje for tomteavgrensninger for områdene B12-B21 tilsvarende 1 : 500 tegningen for B3-B11, før bebyggelsen i områdene B12-B21 detaljplanlegges.

Begrunnelse: Løsningene er avhengige av høy gjennomføringsgrad for å fungere godt og for å sikre områdepreget. Plassering av hus og gjerder skal sikre god utnyttelse av hver tomt og best mulig hensyn til nabotomtene i den tette bebyggelsen.

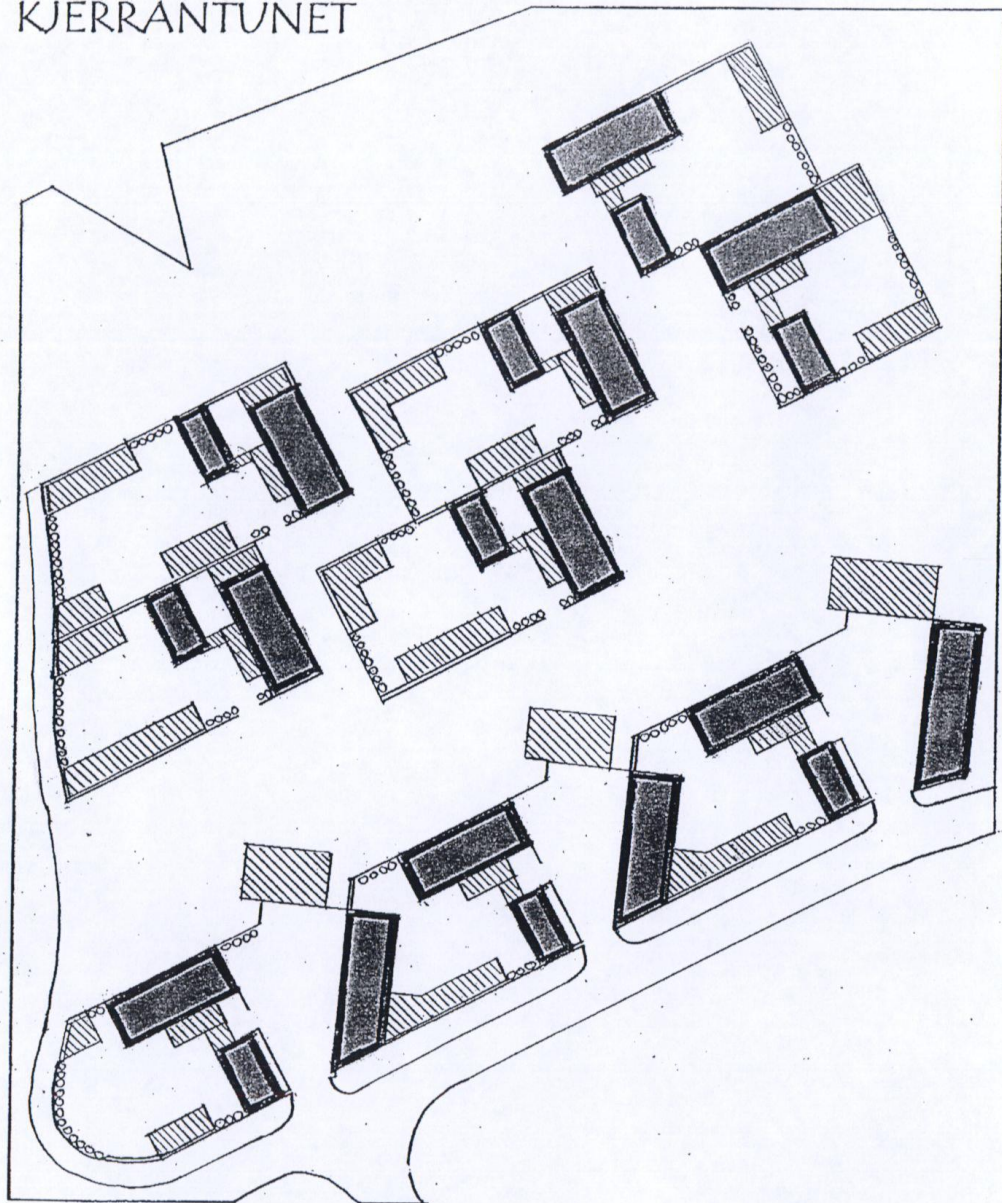
- Begrunnelse for høyt gjerde: Skjerme mot innsyn, sikre private uterom, forbedre lokalklima og ly, danne bakvegg for uthus, danne vegger i uterommet, strøkspreg.
- Begrunnelse for lavt gjerde, hekk, port eller høyt transparent gjerde: Utsikt, kontakt med naboområder, tilgjengelighet, inngang og snarveger, ly, årstidsvariasjon i skjermingen, grønne vegger, strøkspreg.

Retningslinjen består videre av plantegning 1:500 for B3-B11 og 1:1000 for hele feltet.

2. **Retningslinje for forsøk med økologiske løsninger for infrastruktur, bygninger og anlegg. Hensikten med retningslinjen er**
 - å sikre at kommunens ulike avdelinger legger til rette for og bistår at området kan bygges ut som et eksempelområde for økologiske løsninger og med en stor grad av fellesskap

Bodø kommunens ulike avdelinger skal jamfør denne retningslinjen legge til rette for at området kan bygges ut som et eksempelområde for økologiske løsninger og med en stor grad av fellesskap. Det kan avvikes fra eksisterende kommunal norm for å prøve ut nye løsninger. Området kan bli et foregangsområde for gode miljøtiltak i boligfelt.

KJERRANTUNET

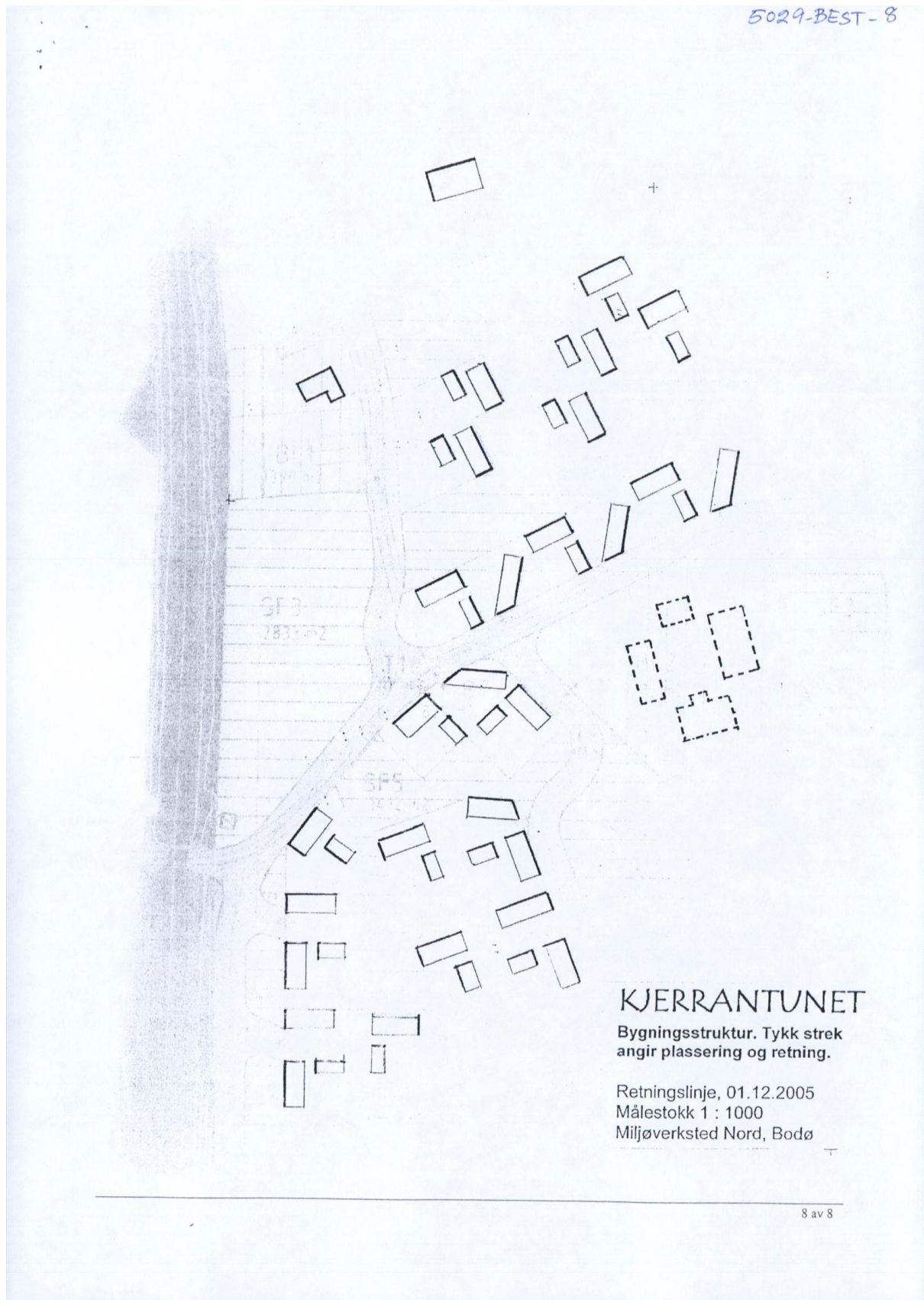


-  Høyt, tett plankegjerd. 200-300cm
-  Hekk, port, lavt eller transparent plankegjerd.
-  Areal for uthus, vedbod, veksthus, tilbygg

Retningslinje, 01.12.2005

Målestokk 1 : 500

Miljøverksted Nord, Bodø



KJERRANTUNET

Bygningsstruktur. Tykk strek
angir plassering og retning.

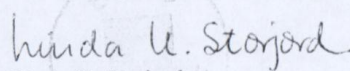
Retningslinje, 01.12.2005
Målestokk 1 : 1000
Miljøverksted Nord, Bodø



PLANBESTEMMELSER FOR MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KJERRANTUNET

Dato for behandling i planutvalget den 23.03.2010

Dato for behandling i bystyret: 15.04.2010 – sak PS 10/29


Linda K. Storjord
formannskapssekretær

Supplerende bestemmelser

§ 2.7 Rekkefølgebestemmelser knyttet til B1 – B7 (*eksisterende bestemmelse utgår*)

Følgende skal være utført før utbygging i området omfattet av denne reguleringsendring:

- God belysning av jernbaneundergang ved oppsett av lyktestolper
- Utbedring av svingene ved undergangen slik vist i reguleringsplan. Nødvendig rettstrekk for å oppnå god sikt i undergangen

For øvrig gjelder:

- Tinglyst veirett (vei 2) for eiendommer nord for planområder skal være dokumentert før fradeling kan skje
 - Utbyggingsavtale skal være underskrevet før fradeling kan skje.
 - Tilgang på slokkevann skal være dokumentert og før det kan gis rammetillatelse
 - Kommunalteknisk kontor skal godkjenne tekniske planer for vei, vann og avløp før igangsetting kan skje.
 - Vei, vann og avløp samt lekeplass skal være opparbeidet ihht plan før brukstillatelse kan gis.
- Areal for veigrunn til offentlig vei forutsettes overført vegmyndigheten.

§ 4 Områder for boliger B 1- B7 med lekeareal (*eksisterende bestemmelse utgår*)

Området kan bebygges med åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 5 meter. Hver tomt kan i tillegg til hovedhus, ha ett mindre hus; "bårstue" og flere uthus. Utnyttelsesgrad settes til maks BYA%= 25%.

Innenfor området skal det etableres pumpestasjon.

Lekeplass opparbeides etter kommunalteknisk norm.

Parkeringsvedtekten skal gjelde.

§7 Kjøreveg og trafikkareal (nytt avsnitt)

Vei 1: Offentlig vei som opparbeides i henhold til kommunalteknisk kontors krav.

Vei 2: Privat vei for eksisterende og nye boliger i og utenfor planområdet. Veien må opparbeides med tilstrekkelig bæreevne og beboere nord for planområdet må være sikret tinglyst vegrett. Riggplan må også omfattes av denne vei.

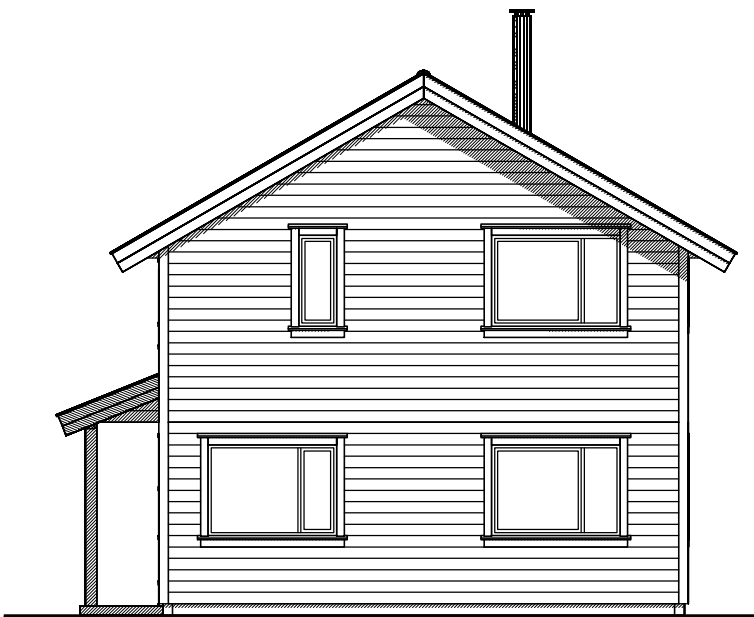
Vei 3: Privat atkomstvei for boliger i B1 – B7.

Utarbeidet 08.03.2010 HILLIL

RED 08032010



Fasade mot : sør vest



Fasade mot : sø øst



Fasade mot : nord øst



Fasade mot : nord vest

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pretasje	Sum BRA
1. etg. plan	69.2	69.2
2. etg. plan	69.2	69.2
SUM :	138.4	138.4
BYA :	81.3	81.3

———— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

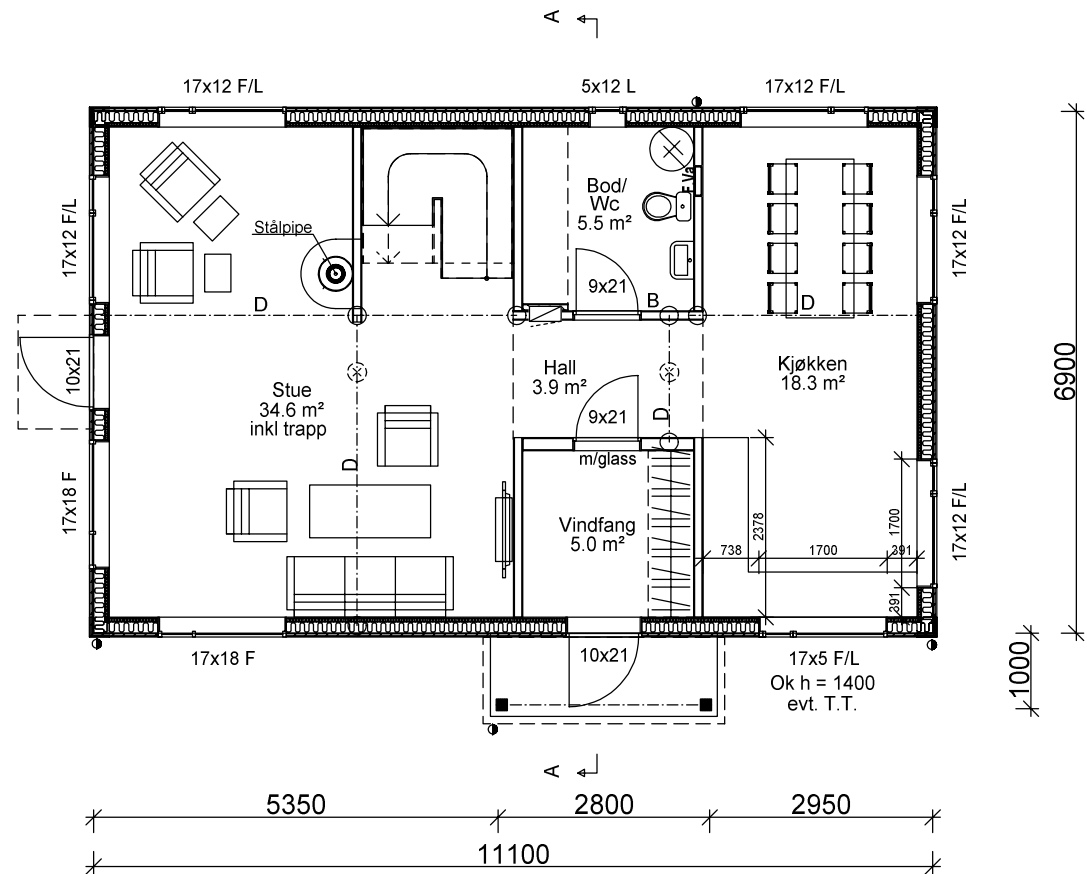
Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning.
Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer.
All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

Fasader

A Div.rev.

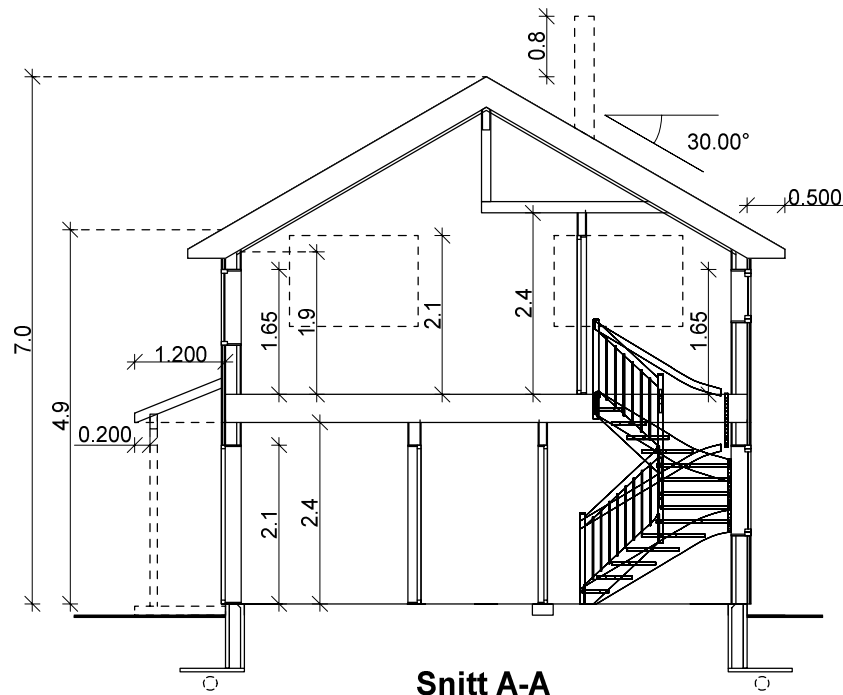
17.12.12 HS

Tuv Trelosthandel AS Marvollhøgda 8056 Saltstraumen Tlf: 75 50 42 80 Fax: 75 50 42 81	Tiltakshaver: Rett Hjem AS, c/o Bjørn Haldorsen		Utført av:	
	Byggeplass: Kjerran		ARKITEKT KONTORET IHT www.iht.no	
	Kommune: Bodø	G.nr: 69 B.nr: 203		
	Tegn: HS	Arkitekt: Tuv Trelosthandel AS		Type:
	Dato: 08.11.12	Tegn.nr: 502		spesial
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr: rett		
	Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.			

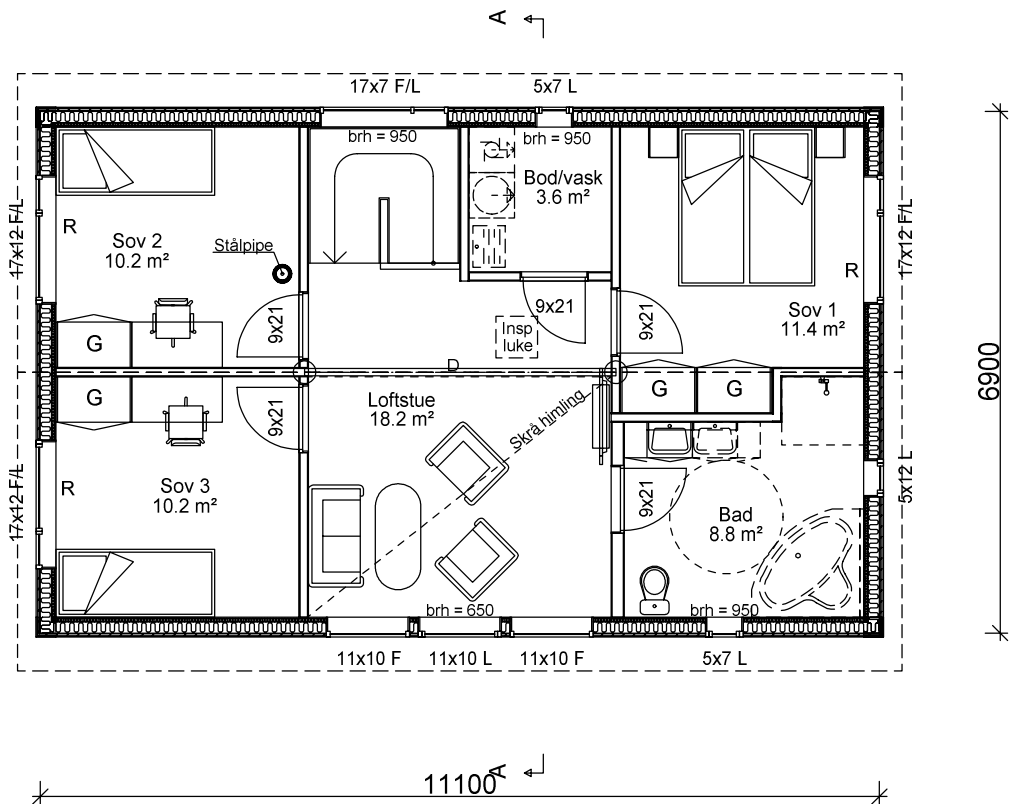


Plan 1.etasje

BRA 69.2 m²
BYA 81.3 m²



Snitt A-A



Plan 2.etasje

BRA 69.2 m²

- SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Planer og snitt

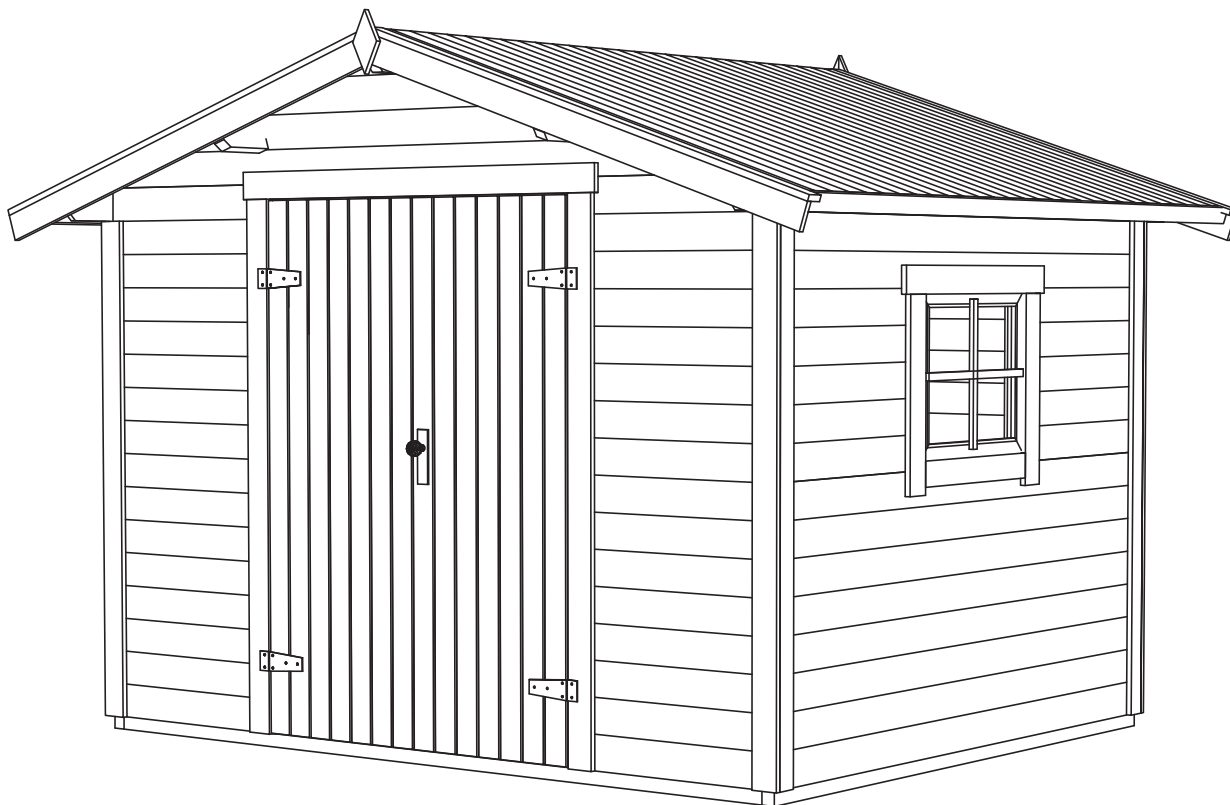
A Div.rev.

17.12.12 HS

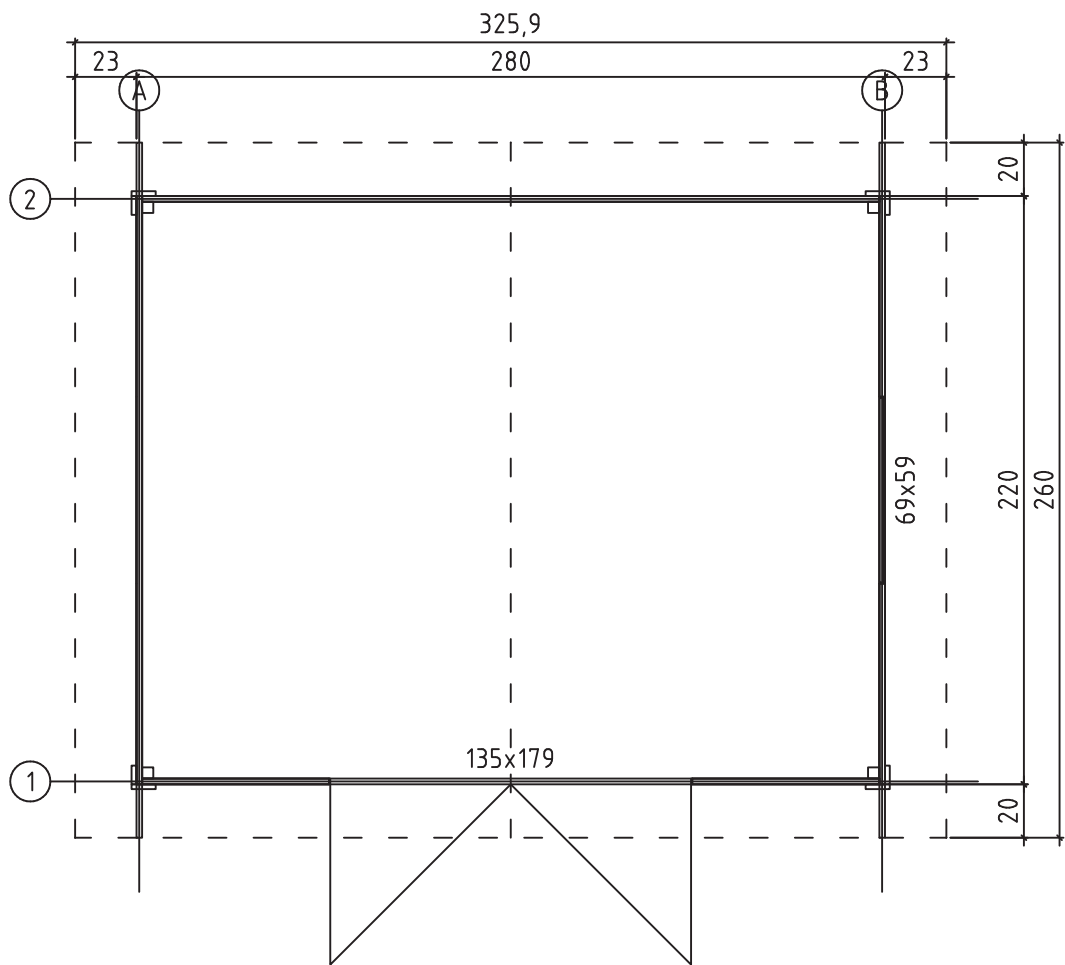
Tuv Trelasthandel AS Marvollhøgda 8056 Saltstraumen Tlf: 75 50 42 80 Fax: 75 50 42 81 BYGGtorget	Tiltakshaver: Rett Hjem AS, c/o Bjørn Haldorsen	Utført av:	
	Byggeplass: Kjerran	ARKITEKTKONTORET	
	Kommune: Bodø	G.nr: 69	B.nr: 203
	Tegn: HS	Arkitekt: Tuv Trelasthandel AS	Type: spesial
	Dato: 08.11.12	Tegn.nr: 501	
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr: rett	www.iht.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.			

REDSKAPSBOD 7
ART.NR. 210201
1/14

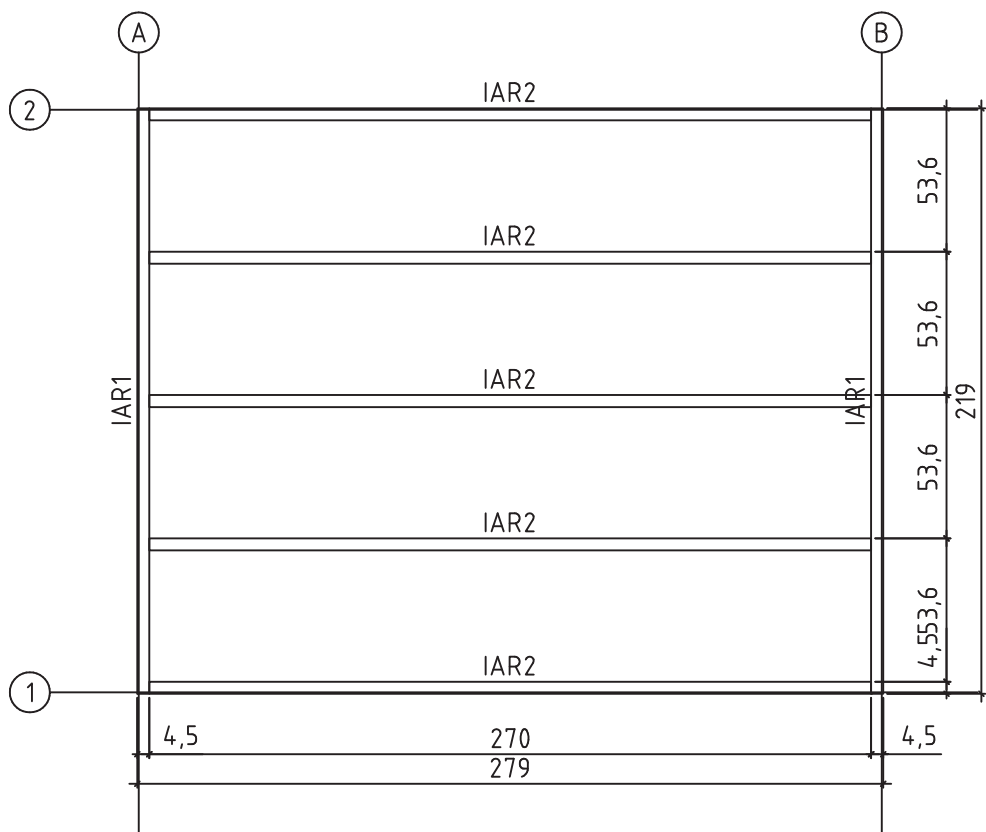
RKC artnr 4237
del 2 av 2



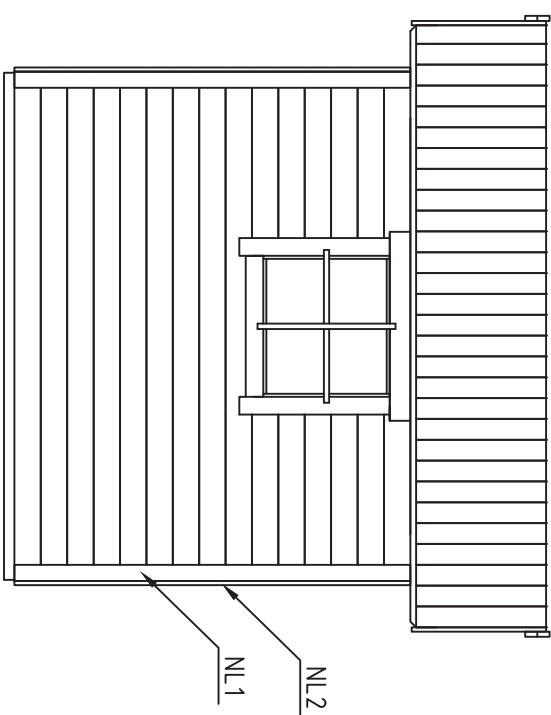
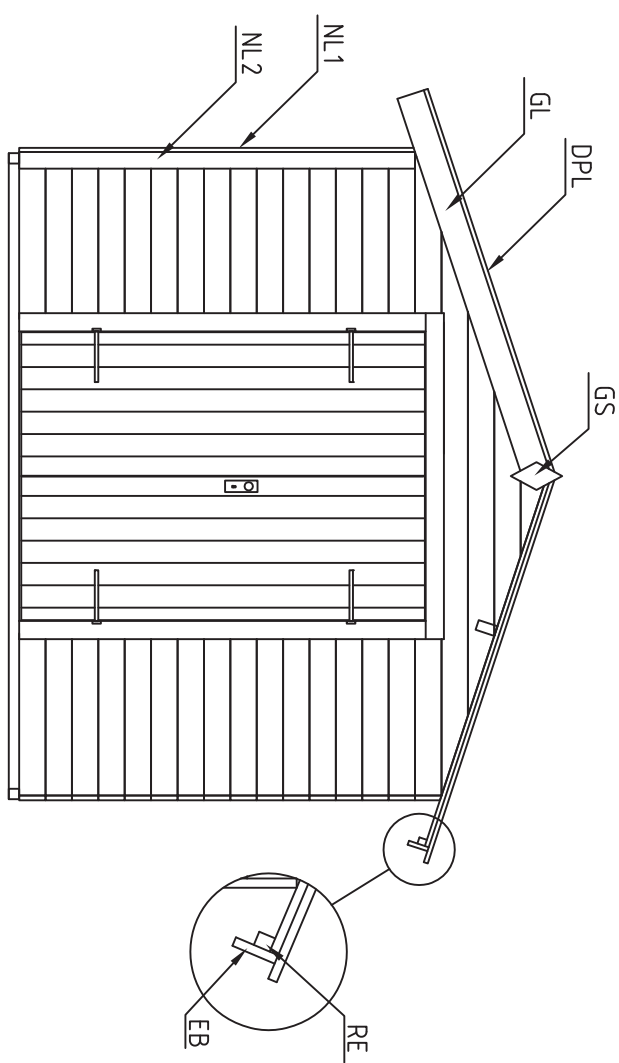
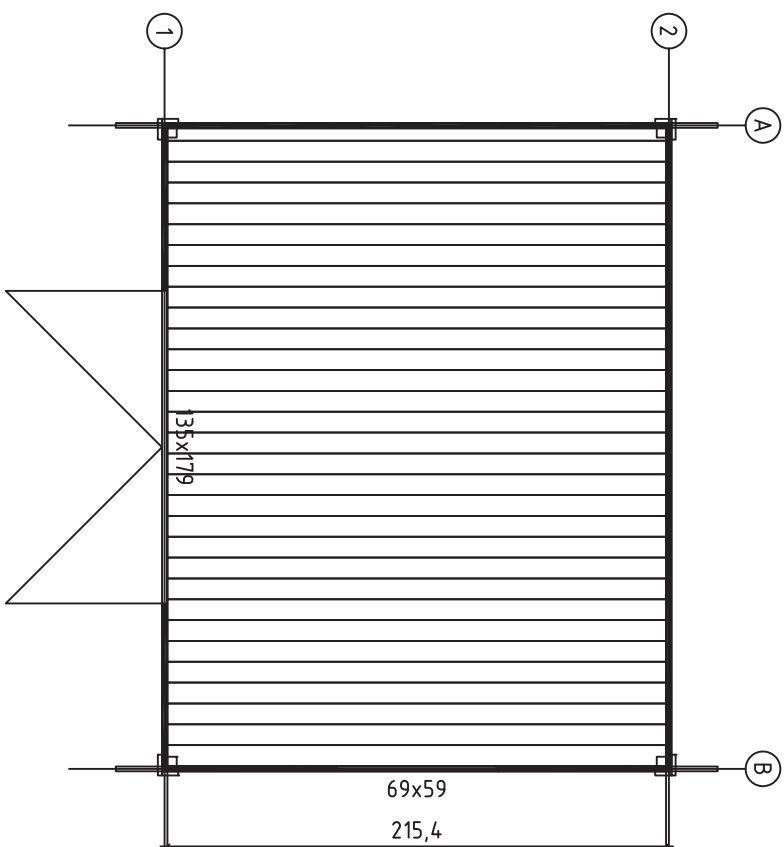
GROUNDPLAN - GRUNDPLAN - PLAN DE MASSE

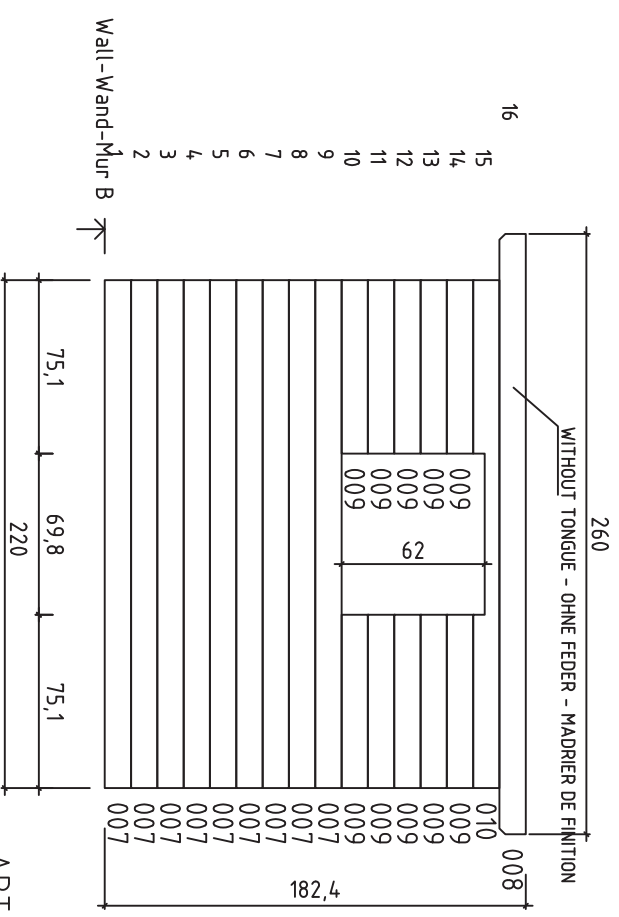
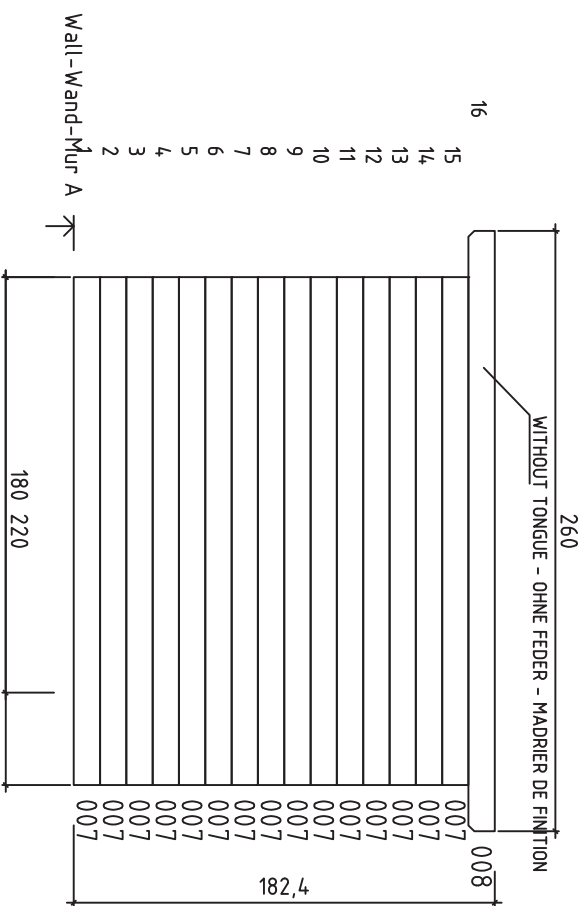
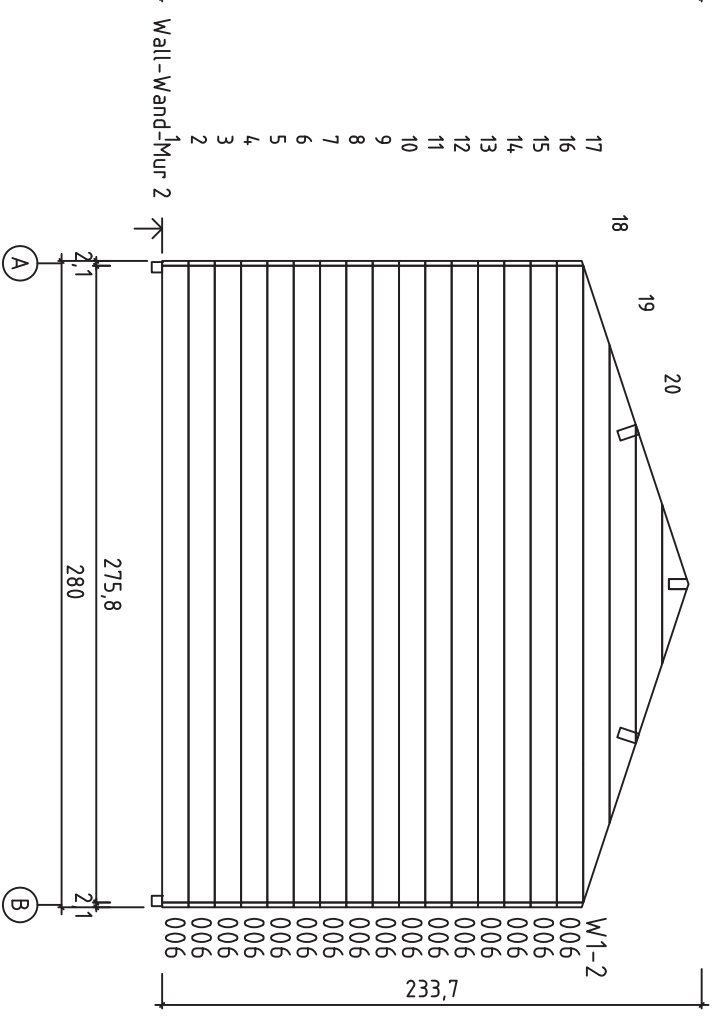
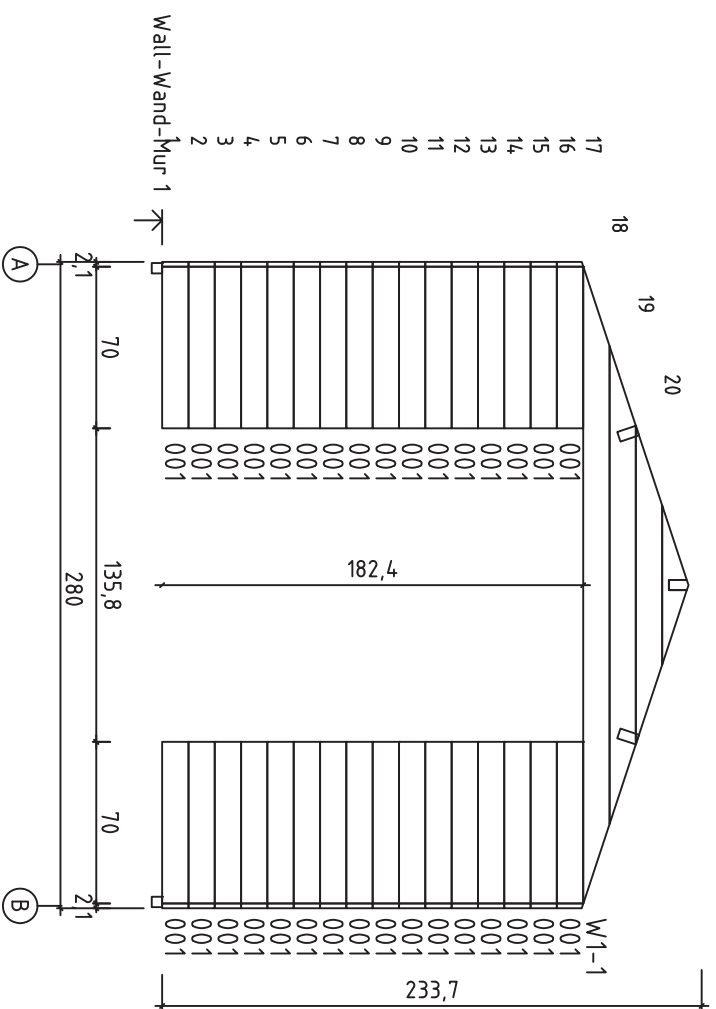


FOUNDATION - FUNDAMENT - FONDATION



FLOOR BOARDS - FUSSBODENBREITTER - PLAN POSE PLANCHER





Tak & Bygg AS
Att. Jonas Haldorsen
Tuv
8056 SALTSTRAUMEN

Dato: 23.10.2014
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 66922/2014
Saksnr./vår ref.: 2013/3234
Arkivkode: 69/203

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Kjerran 14, 8050 TVERLANDET	Eiendom:	69/203
Tiltakshaver:	Rett Hjem AS	Byggningsnr:	300375360, 300375368
Søker:	Tak & Bygg AS		
Tiltakstype:	Enebolig og utebod	Tiltaksart:	Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 03.10.2014, mottatt 13.10.2014, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Rett Hjem AS v/Bjørn Haldorsen Vei 1226, nr 15 Tuv 8056 SALTSTRAUMEN

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsvien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	899.5
Etablert dato	13.07.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.07.2010 13.07.2010		Tinglyst 28.07.2010	69/10 (-899,5), 69/203 (899,5) 69/181, 69/202
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.07.2010 13.07.2010		Tinglyst 28.07.2010	69/10 (-504,8), 69/204 (504,8) 69/203
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.07.2010 14.07.2010		Tinglyst 28.07.2010	69/10 (-1166,5), 69/206 (1166,4) 69/9, 69/56, 69/166, 69/181, 69/202, 69/203, 69/204

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7465305.45	489168.3		Ja	899.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGMO-NORDVANG INGUNN P F131075*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KJERRAN 14 8050 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)
SKOGMO-NORDVANG JØRN F240474*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KJERRAN 14 8050 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjerran 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8050 TVERLANDET	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1003 Løding østre	Tettsted	7502 Løding
Valgkrets	50 Løding		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300375360		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	23.10.2014
2	300375368		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	23.10.2014

1: Bygning 300375360: Enebolig (111), Ferdigattest 23.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.06.2013	11.06.2013
Ferdigattest	23.10.2014	03.11.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjerran 14	H0101	69/203	138	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

2: Bygning 300375368: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 23.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.06.2013	11.06.2013
Ferdigattest	23.10.2014	03.11.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	69/203	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjerran 14, 8050 TVERLANDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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