

Dronningens gate 4

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø sentrum regionbuss	1 min
Linje 100, 200, 300, 400	0.1 km
Bodø stasjon	10 min
Linje F7, R75	0.9 km
Bodø lufthavn	17 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	7 min
354 elever, 21 klasser	0.5 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	11 min
79 elever, 8 klasser	1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	21 min
258 elever, 17 klasser	1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
280 elever, 27 klasser	0.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	10 min
90 elever, 6 klasser	0.8 km
Bodø videregående skole	9 min
1316 elever, 73 klasser	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	10 min

Ladepunkt for el-bil

Kvartal 99 P-hus	3 min
ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	3 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

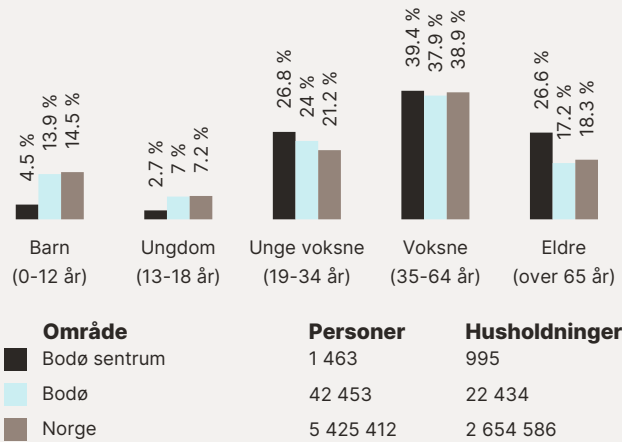


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år)	9 min
98 barn	0.6 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	8 min
33 barn	0.6 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	8 min
21 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	3 min
Eurospar Koch Bodø	3 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

 Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

- 

Aspåsen skole

8 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km
- 

Asphaugen videregående skole ...

9 min 

Aktivitetshall

0.7 km
- 

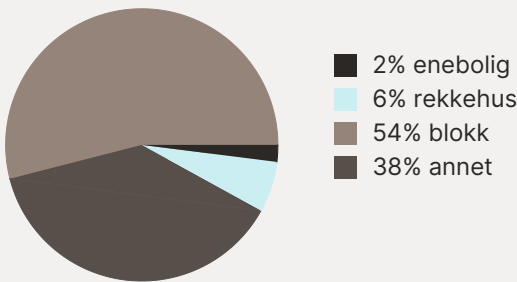
Feel24 Balanse

3 min 
- 

SKY Fitness Bodø

3 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

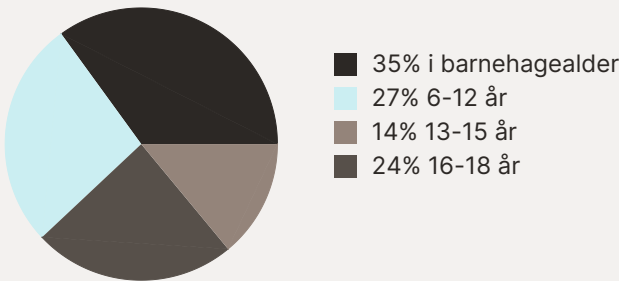
Koch/Glasshuset

3 min 
- 

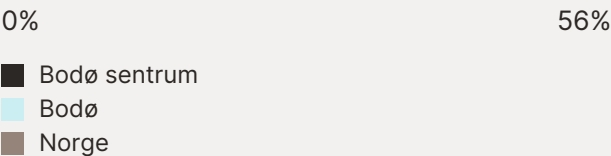
Boots apotek Sentrumsgården

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

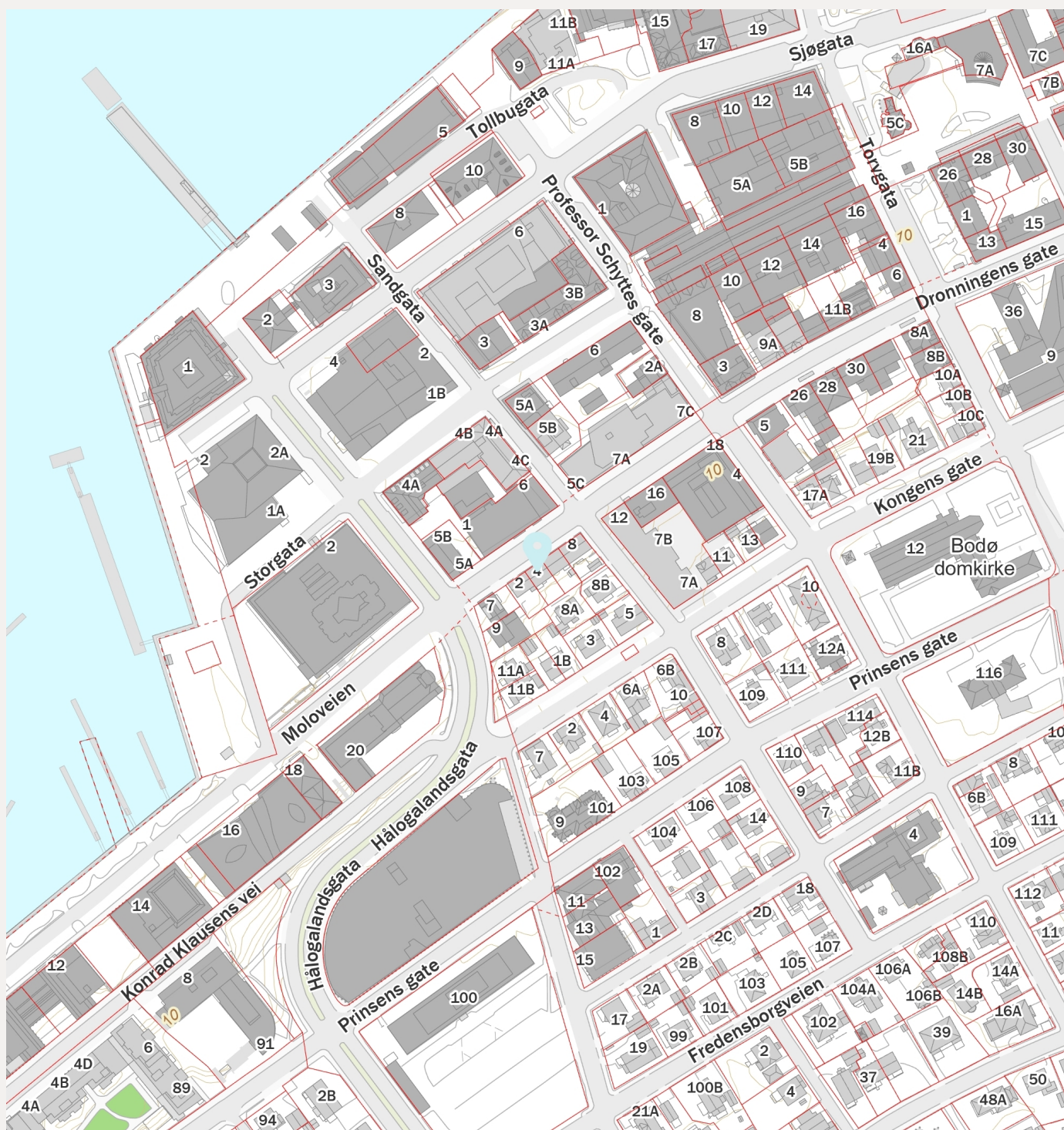
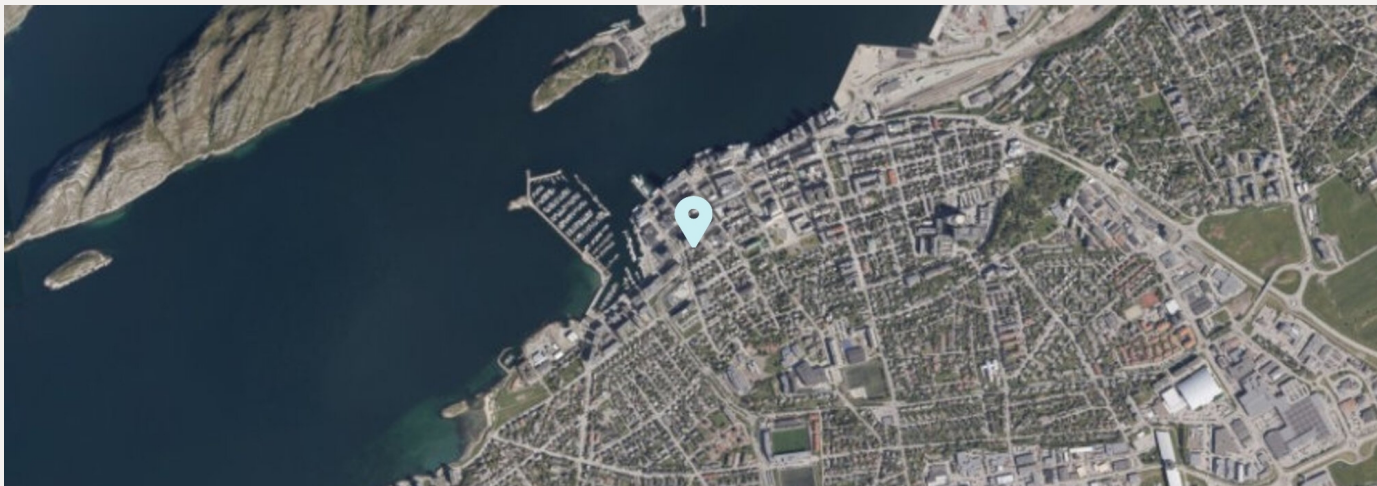


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Tomannsbolig

 Dronningens gate 4, 8006 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2226

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 21395-1154

Referansenummer: IQ5537

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av plasstøpt betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra eller lignende.

Boligen er oppført i rekke og har naboer mot begge sidevegger.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er fremlagt tegninger. Det er levert 2 sett tegninger, det er tatt utgangspunkt i den versjonen som er stemplet av kommunen.

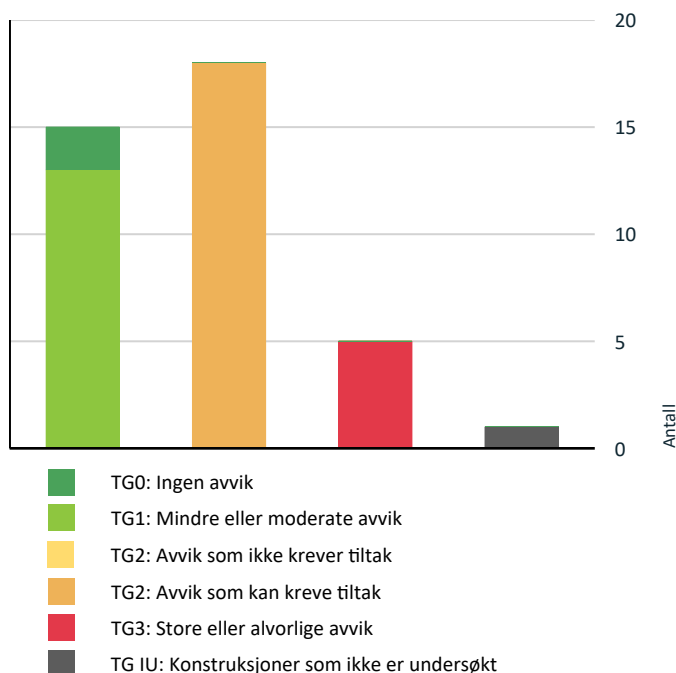
- Loft er innredet til leilighete med bad, kjøkken og soverom.

Tiltakt er søknadspliktig og kostnader må påregnes.

- Ene soverom 1.etg er fjernet og tatt i bruk som stue/kjøkken, tiltaket er ikke søknadspliktig.

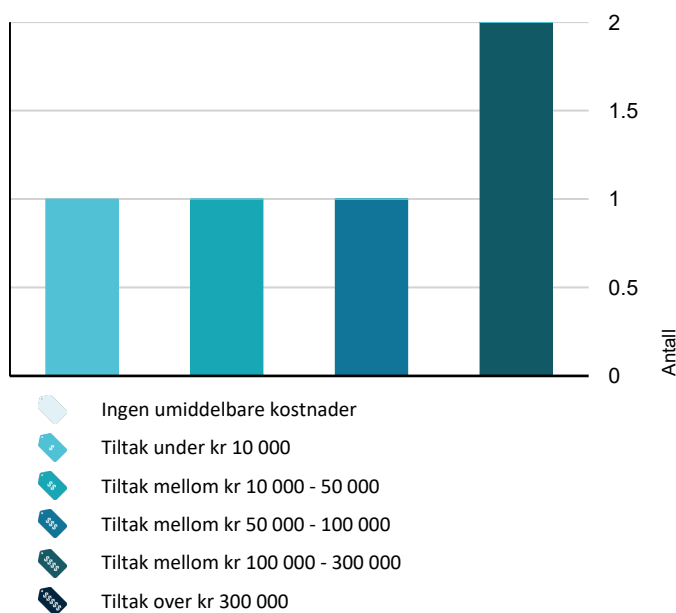
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen er eldre og kan erfaringsmessig har komponenter i det elektriske anlegget som er utdaterte, det bør dermed gjøres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil/mangler. Gjennomføringer i sikringsskap er utette i 2.etg og må tette forsvarlig. Prisstimat er satt for utbedring av gjennomføringer i skap.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har eldre støpejernsluk og det kunne ikke påvises membran. Overgang vegg/gulv av trematerialer er ikke egnet til bruken, usikkert om det er tettesjikt bak overflater.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu i karnapp 2.etg mot vest har råteskade og må skiftes.

Vinduer har generelt endel slitasje, særlig de elder vinduer.

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert da dører er en bygningsdel som vil ha en naturlig slitasje over tid.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger utdaterte.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er sprekker i mur under balkong 1.etg. der nedgang til kjeller lokalisert. Disse er tettet men bør holdes under videre oppsyn.



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

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.

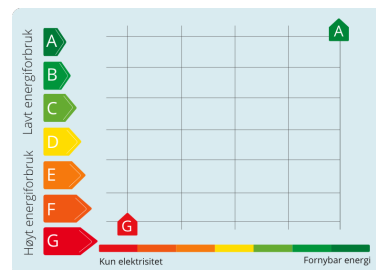
Energikarakteren A–G:

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

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1954

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.

Tilbygg / modernisering

Ifølge tidligere	2003 Modernisering Taktekke er skiftet til decra
salgsopplysninge	2018 Modernisering 120 liter VVB på loft er skiftet
r:	2000 Modernisering Det er opplyst at vann og avløpsledning er skiftet fra kommunalt nett og til boligen
	2005 Modernisering Hele leilighet i 1 etasje er modernisert, inkl kjøkken, bad og el.
	2007 Modernisering Endel vinduer er skiftet
	2017 Modernisering Vindu er skiftet i ett soverom i 1 etasje.
	1990 Modernisering Vannledninger er skiftet til kobber i kjeller
	2010 Modernisering Altandør i 2 etasje er skiftet
	- - - Modernisering 1995-2007 boligen er betydelig oppgradert i denne perioden

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av decra eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu.

Avløp koblet til drenerør i bakken.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

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

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

Stående malt bordkledning på vegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra tilgjengelige deler av loft som er begrenset grunnet lukket himling. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende årstall det er vinduer kjeller fra byggeår, vinduer fra 2009 og enkelte nyere vinduer påvist.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i karnapp 2.etg mot vest har råteskade og må skiftes.

Vinduer har generelt endel slitasje, særlig de eldre vinduer.

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu i karnapp 2.etg må byttes.

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



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører er primært eldre, ny balkongdør 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert da dører er en bygningsdel som vil ha en naturlig slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt vedlikehold og utskifting av enkelte dører vil måtte regnes med.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom 2.etg til balkong. Imp.bord som dekke og malt treverk som rekkverk.

Utgang fra stue 1.etg til balkong etablert over trappenedgang til kjeller. Imp.bord som dekke og malt treverk som rekkverk.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre ned til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger men denne er ca 16 år gammel og det kan ikke gis garantier for like verdier idag. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Radonmåling er utført i 2009 med verdi 30 Bq som er under tiltaksgrense

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger utdaterte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nye radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Det er fuktmerker stedvis og saltutslag. Eldre kjeller med ukjent tilstand på utvendig drenering.

Ved Utvendig nedgang til kjeller er det betydelige vertikale og horisontale sprekker som er gjort utberdring på, ukjent når dette ble utført men bør holdes under oppsyn for eventuell bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv og vegger. Badekar, servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Bad må totalrenoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og malte plater plate på vegg med baderomsplater bak dusjkabinett.
Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har eldre støpejernsluk og det kunne ikke påvises membran. Overgang vegg/gulv av trematerialer er ikke egnet til bruken, usikkert om det er tettesjikt bak overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Bad må renoveres for å sikre en vanttett konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, ser ut til å være fornyet i nyere tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Plass for kjøleskap og komfyr.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Plater montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast(pvc)

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk/elektrisk vifte på bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er eldre og kan erfaringsmessig har komponenter i det elektriske anlegget som er utdaterte, det bør dermed gjøres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil/mangler.

Gjennomføringer i sikringsskap er utette i 2.etg og må tette forsvarlig. Prisestimat er satt for utbedring av gjennomføringer i skap.

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.

1954 Anlegget er modernisert i senere tid, det er ukjent når arbeider er utført.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Det er fremlagt for arbeider på bad

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 anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Boligen er eldre og kan erfaringsmessig har komponenter i det elektriske anlegget som er utdaterte, det bør dermed gjøres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil/mangler.

Gjennomføringer i sikringsskap er utette i 2.etg og må tette forsvarlig. Etter el-kontroll av anlegget vil det kunne påløpe kostnader for utbedring.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

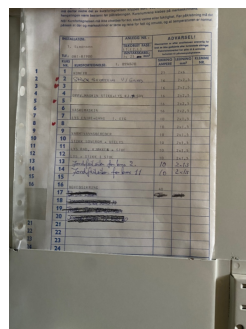
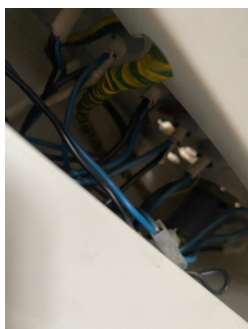
Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i trappe gang. Det er sikringsskap i 2.etg og loft.
Skjult og åpent el-anlegg.

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på dreneringsforhold rundt boligen.

Om undersøkelsen:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongvegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i mur under balkong 1.etg. der nedgang til kjeller lokalisert. Disse er tettet men bør holdes under videre oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen, dersom det oppstår sprekker i fuger må det påregnes tiltak.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt rundt boligen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

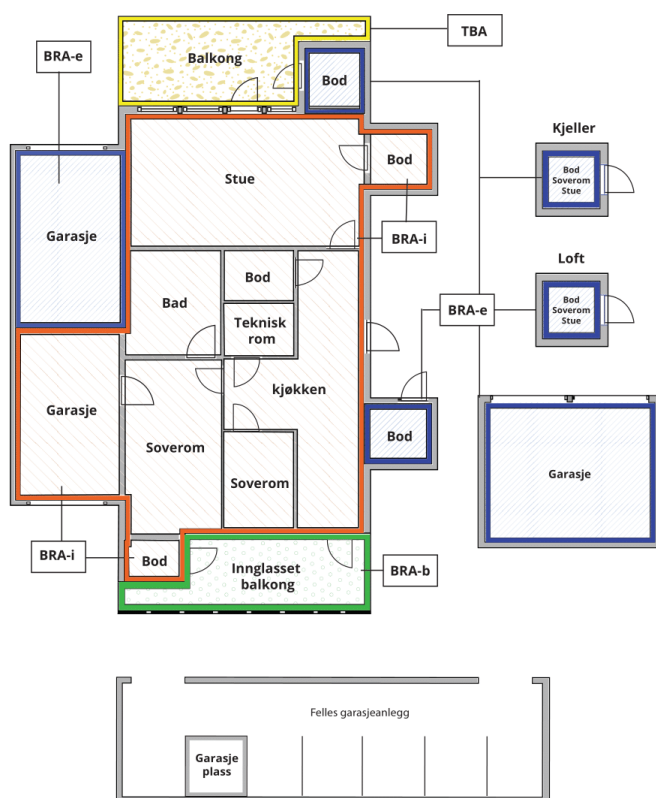
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	
2. Etasje	84			84	6
1.Etasje	83			83	
Kjeller	80			80	
SUM	287				6
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, gang 2, bod, bod 2, bad, stue, kjøkken		
2. Etasje	Bad, trapperom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, verksted		
1.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskerom		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger. Det er levert 2 sett tegninger, det er tatt utgangspunkt i den versjonen som er stemplet av kommunen.

- Loft er innredet til leilighete med bad, kjøkken og soverom. Tiltak er søknadspliktig og kostnader må påregnes.
- Ene soverom 1.etg er fjernet og tatt i bruk som stue/kjøkken, tiltaket er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kan ikke påvises tilstrekkelig rømningsvei fra loft etter dagens krav for rømning.

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)
Tomannsbolig	199	88

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2226		0	199.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dronningens gate 4

Hjemmelshaver

Dr8 Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - blokker, tomannsboliger og næringsbygg. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset bakgård for parkering av biler, støttemur mot boligen. Tomten er i skrående terreng.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad 1.etg. For øvrig elektrisk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

Egenerklæringsskjema.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Nilssen, Roy Bjarne	BANKID	2025-10-22 15:32



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Dronningens gate 4, 8006 Bodø

2. Postadresse *

Postboks 213, 8001 Bodø

Om boligeier

3. Hovedselger *

DR8 Eiendom AS

4. E-postadresse hovedselger *

steffen@corponor.no

5. Telefonnummer hovedselger *

98844526

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

Mars 2020

8. Har du selv bodd i boligen? *

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.

Nei, kun utleie.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Nilssen, Roy Bjarne

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☒ Ja

☐ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

2020: Vann trakk ned i gulvet fra 2 etg. Real Eiendomsforvaltning fuget rundt klosett og avløpsrør, samt inni dusj.

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tidligere eier har opplyst om følgende. Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet:
1990: Vannledninger er skiftet til kobber i kjeller
2005: Tidligere eier har opplyst at leilighet i 1 etasje er modernisert, inkl kjøkken, bad og el.
2018: 120 liter VVB på loft byttet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tidligere eier har opplyst om følgende. Vi har ikke dokumentasjon.

2003: Taktekk er skiftet til decra.

2007 og 2017: Enkelte vinduer er byttet.

2010: Altandør i 2 etg er byttet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

Se takstrapport.

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

2020: Byttet termostatt på det ene badet.

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Se spørsmål 13.

Rør

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tidligere eier har opplyst om følgende. Vi har ikke dokumentasjon
2000: Det er opplyst at vann og avløpsledning er skiftet fra kommunalt nett og til boligen

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Tidligere eier har opplyst om følgende. Vi har ingen dokumentasjon:
1987: Oljetank ble fjernet.

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Se taktrapport.

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbuds tiltakene du er ansvarlig for.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Bodø kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965.

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

☒ Ja

☐ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Innredning til boligrom på loft er ikke byggemeldt.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

☐ Ja

☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Se kommentar i punkt 53.

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling er utført i 2009 med verdi 30 Bq som er under tiltaksgrense. Målingene er ca 16 år gammel og det kan ikke gis garantier for like verdier idag.

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



H 0 0 4 8

138/2226 Byggesak Kar

Situasjonsplan.
Dronningens gate nr.4.
M. 1:1000.

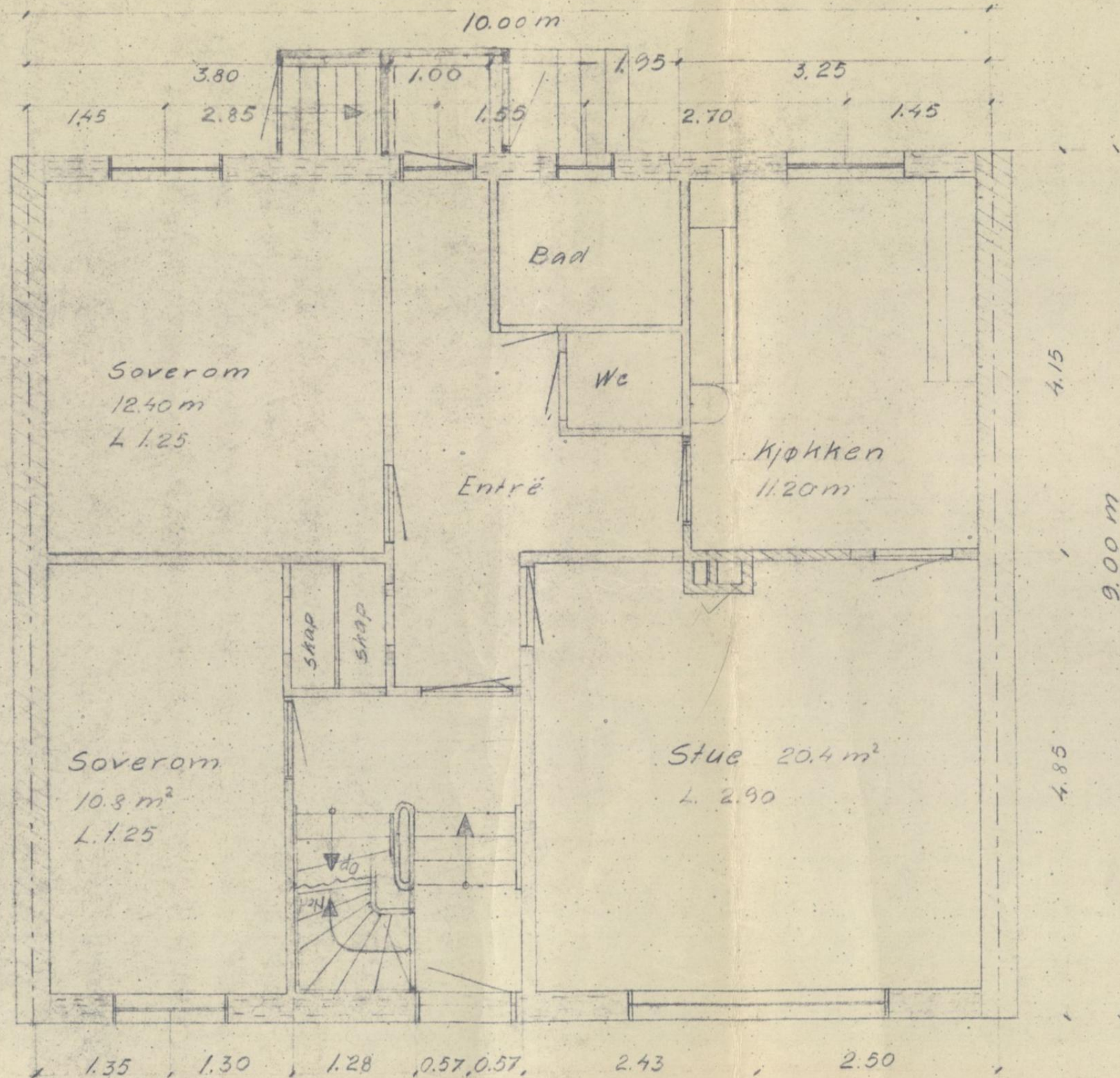
BYGGERINGSKONTROLLEN

6000
 75
 1953

Dronningensgate nr. 4.

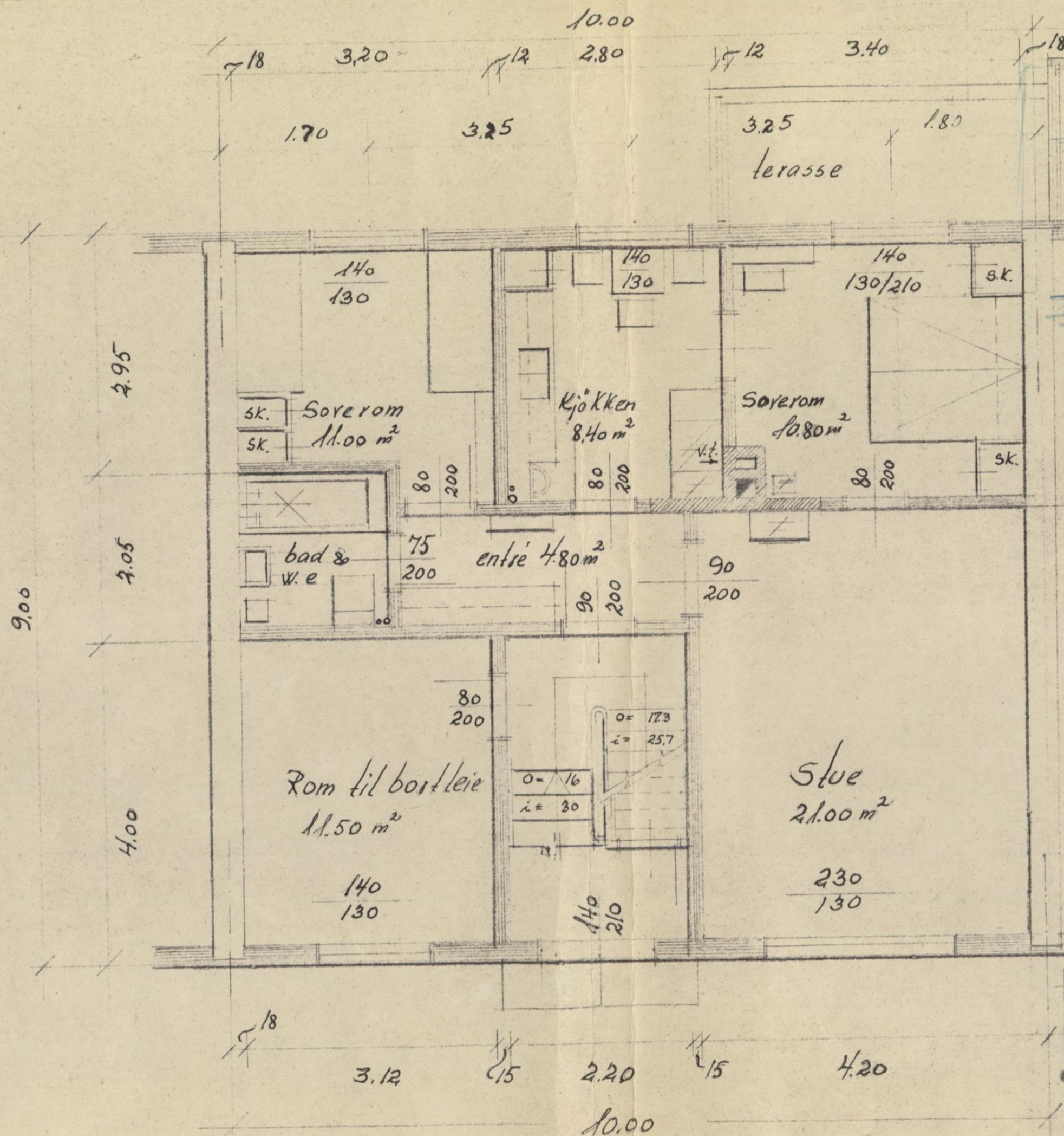
M. 1:500.

Plan av 1. etasje



H 0 0 4 9

138/2226 Byggesak Teg



BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAET den 19
Sak nr. 35
Godkjent i h.t. skriv

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Statens Distriktarkitekt
Bodø.
17. JUN 1953
5.50

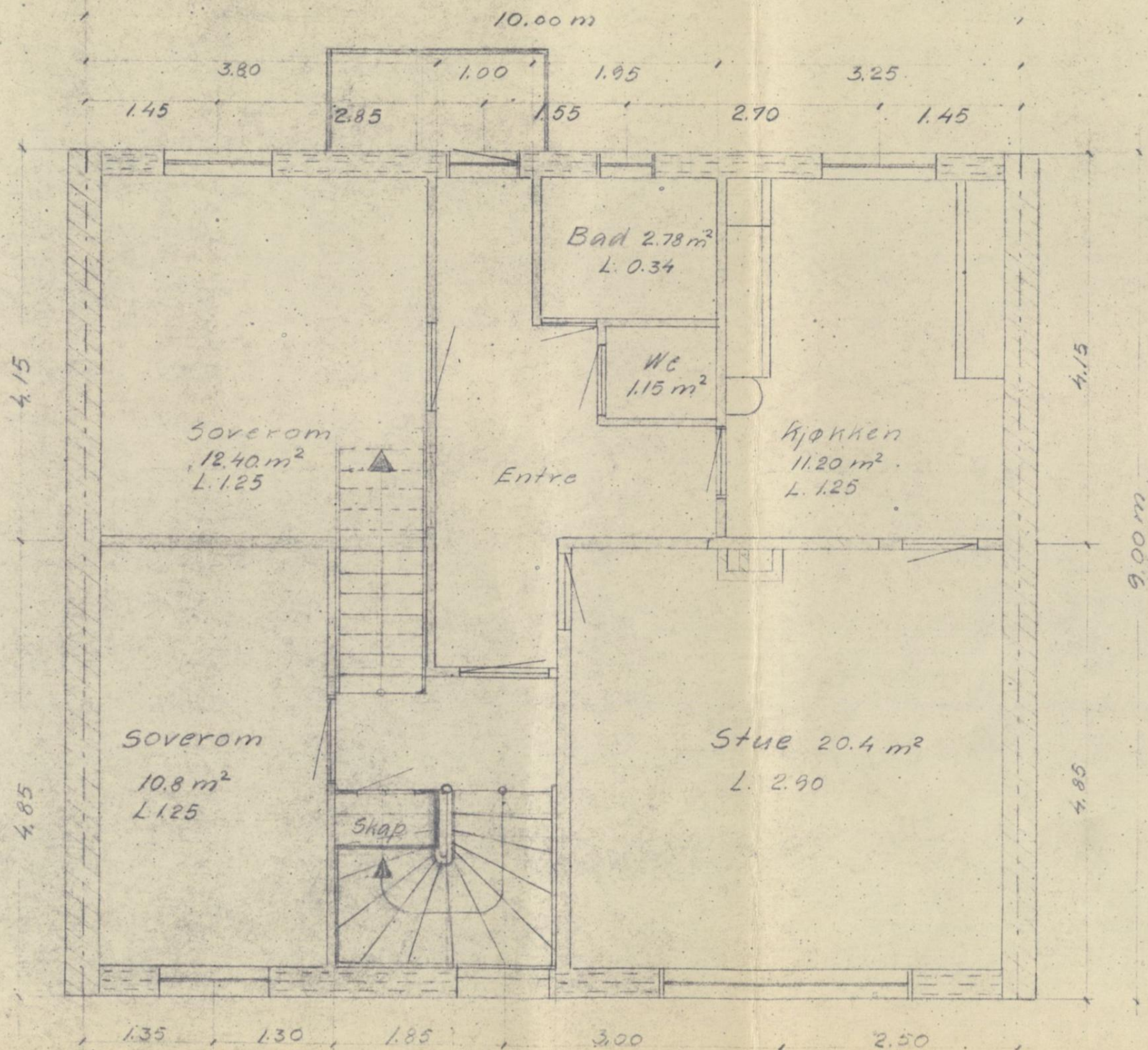
BYGNINGSSEKRETER
315
1953

Plan av Lelasje.
Dr. gl. 4. Bodø
Bodø Tegne- og
Konsulentkontor
1/50
15/6-53
19403

Dronningensgate nr. 4.

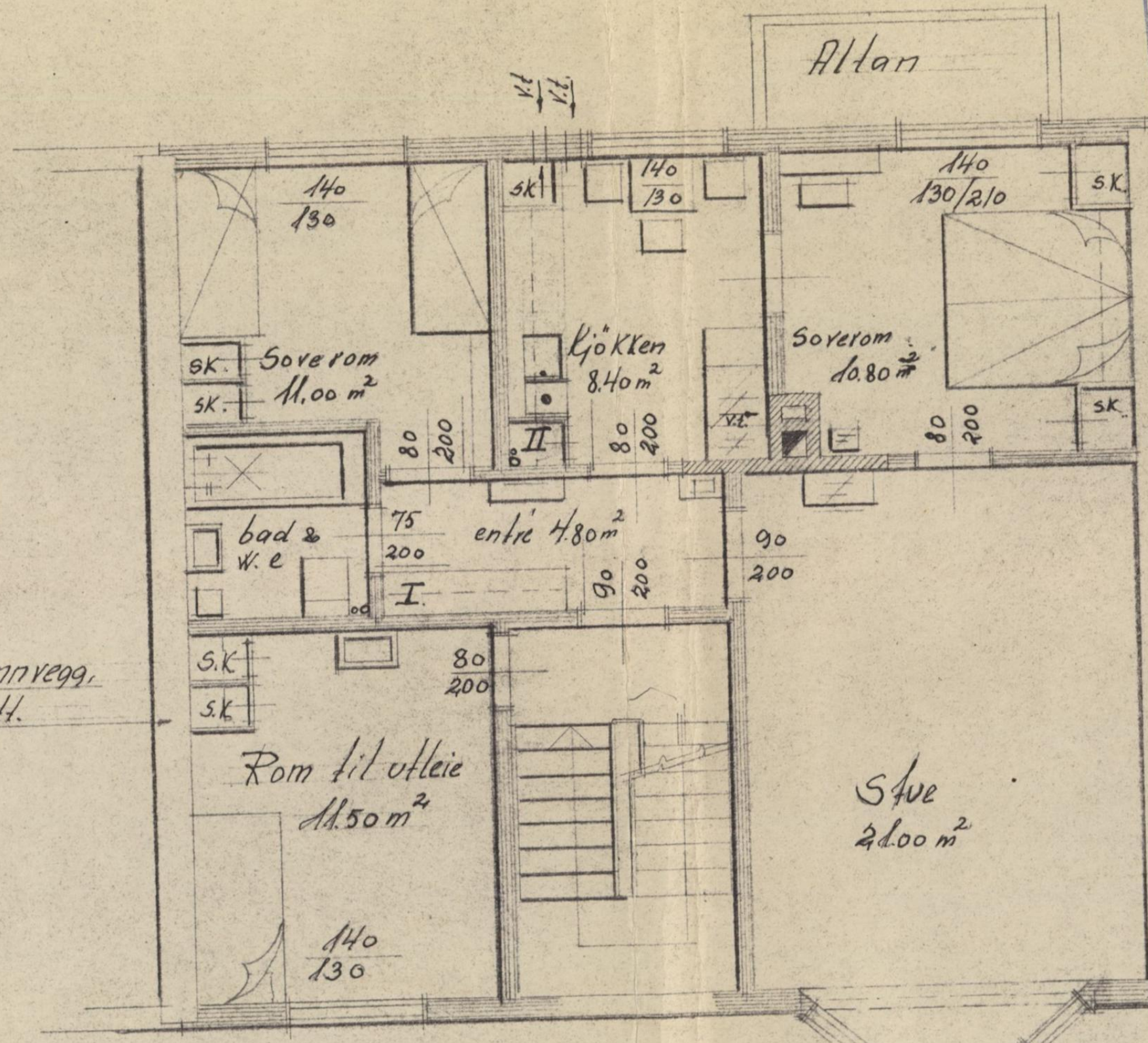
M. 1:50.

Plan av 2. etasje



BYGNINGSRAADET BODØ
 FREMLAGT den 19
 Sak nr. /
 Godkjent i h.t. skriv /

1/2 steins brannvegg,
 er oppsatt.



Godkjennes for lånsøknad til Husbanken
 = uten forpliktelse for banken

Statens Distrikt arkitekt
 Bodø. 17. Juli 1951

1/2 brannvegg, er oppsatt!!

N.B. mål som helg.

BYGNINGSCHEFEN
 315
 1953

Dronningensgt. nr. 4.
 Plan av 2. etasje

1/50 15/6-53 18.

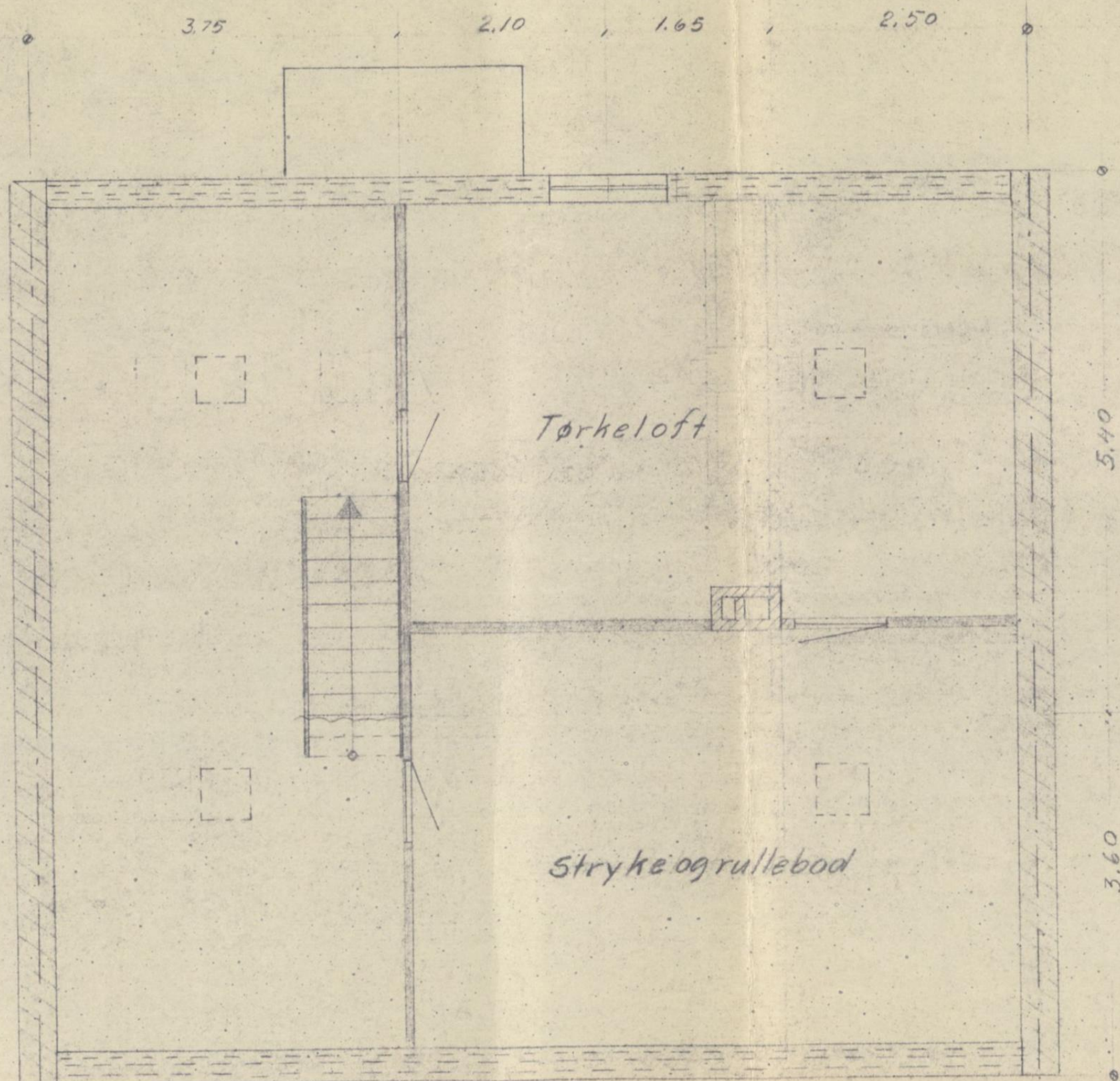
Bodø Tegne- og
 Konsulentkontor

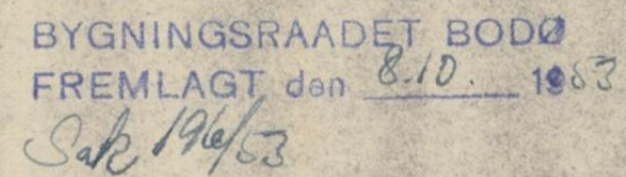
19404

Dronningensgate nr. 4.

M. 1:50.

Loftplan





BYGNINGSGNEED

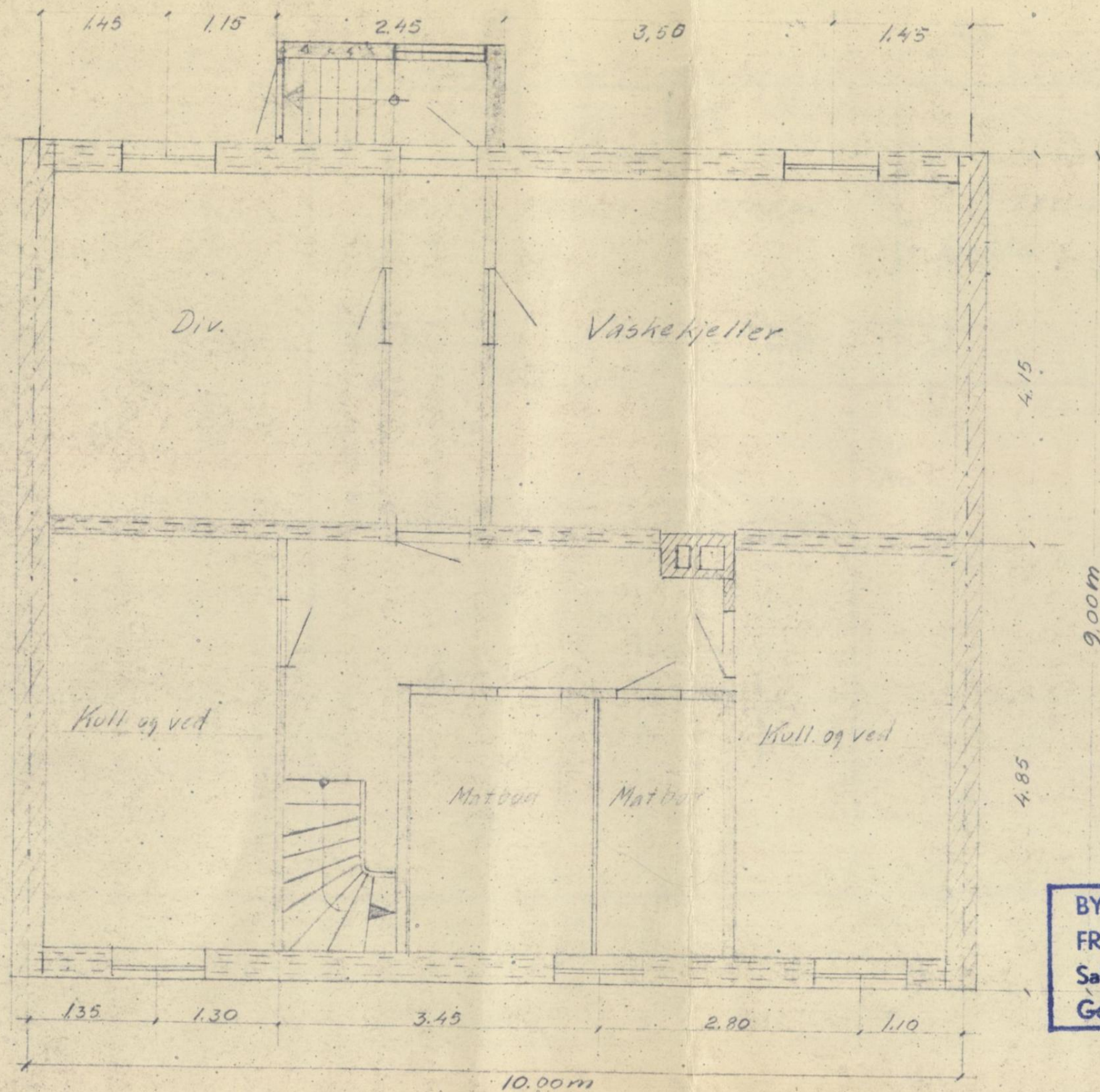
421
1953

Dronningensgt. nr. 4. Plan av loft.	1/50	3/9-53	æs.
Bodo Tegne - og Konsulentkontor	19408		

Dronningensgate nr. 4

M. 1:50

Plan av kjeller



BYGNINGSRADET BODØ
 FREMLAGT den 5/3 1953
 Sak nr. 54/53.
 Godkjent i h.t. skriv 1

RADET BODØ

19

skriv 1

Husbanken
on banken

arkitekt

7. JUN 1953

BYGNINGSRADET

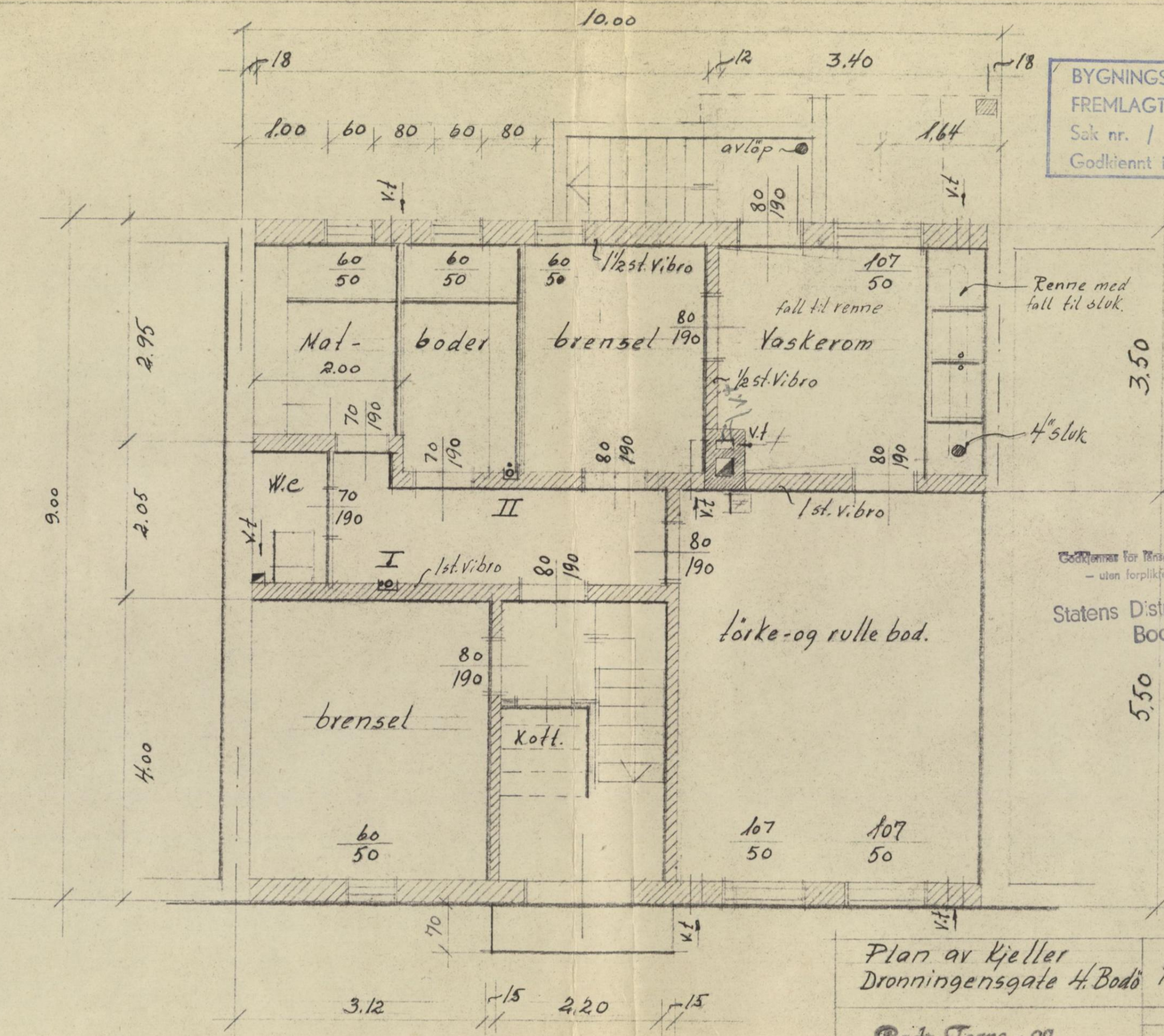
3/5

1953

15/6-53 05

0

19402



BYGNINGSRAADET BODØ
 FREMLAGT den 19
 Sak nr. /
 Godkjent i h. t. skriv /

Godkjent for tilsynnad til Husbanken
 - uten forpliktelse for banken
 Statens Distrikt arkitekt
 Bodø.
 17. JUN 1953

BYGNINGSRADET
 315
 1953
 15/6-53 ØS

Plan av Kjeller
 Dronningensgate 4, Bodø 1/50

Bodø Tegne- og
 Konsulentkontor

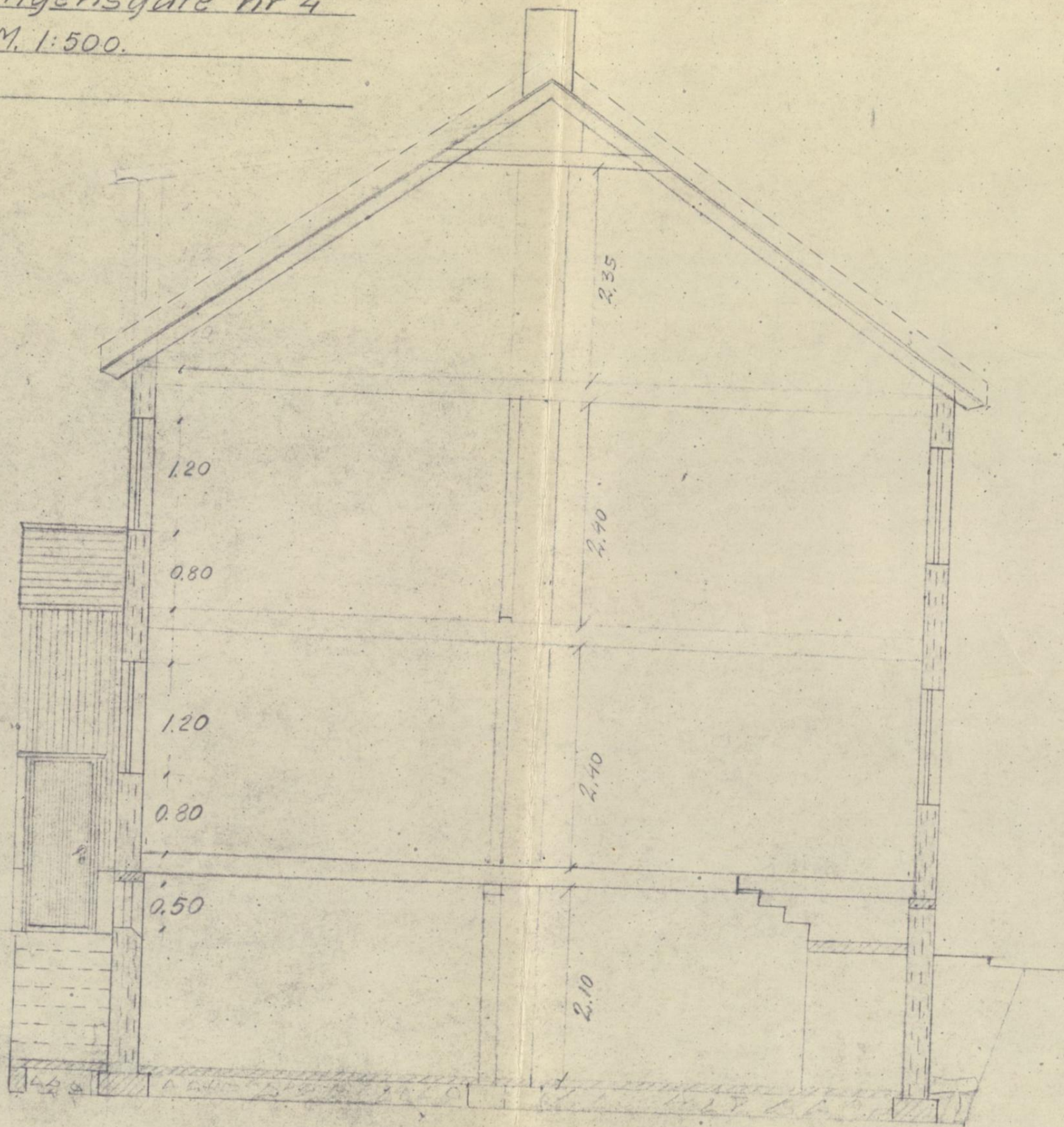
19402

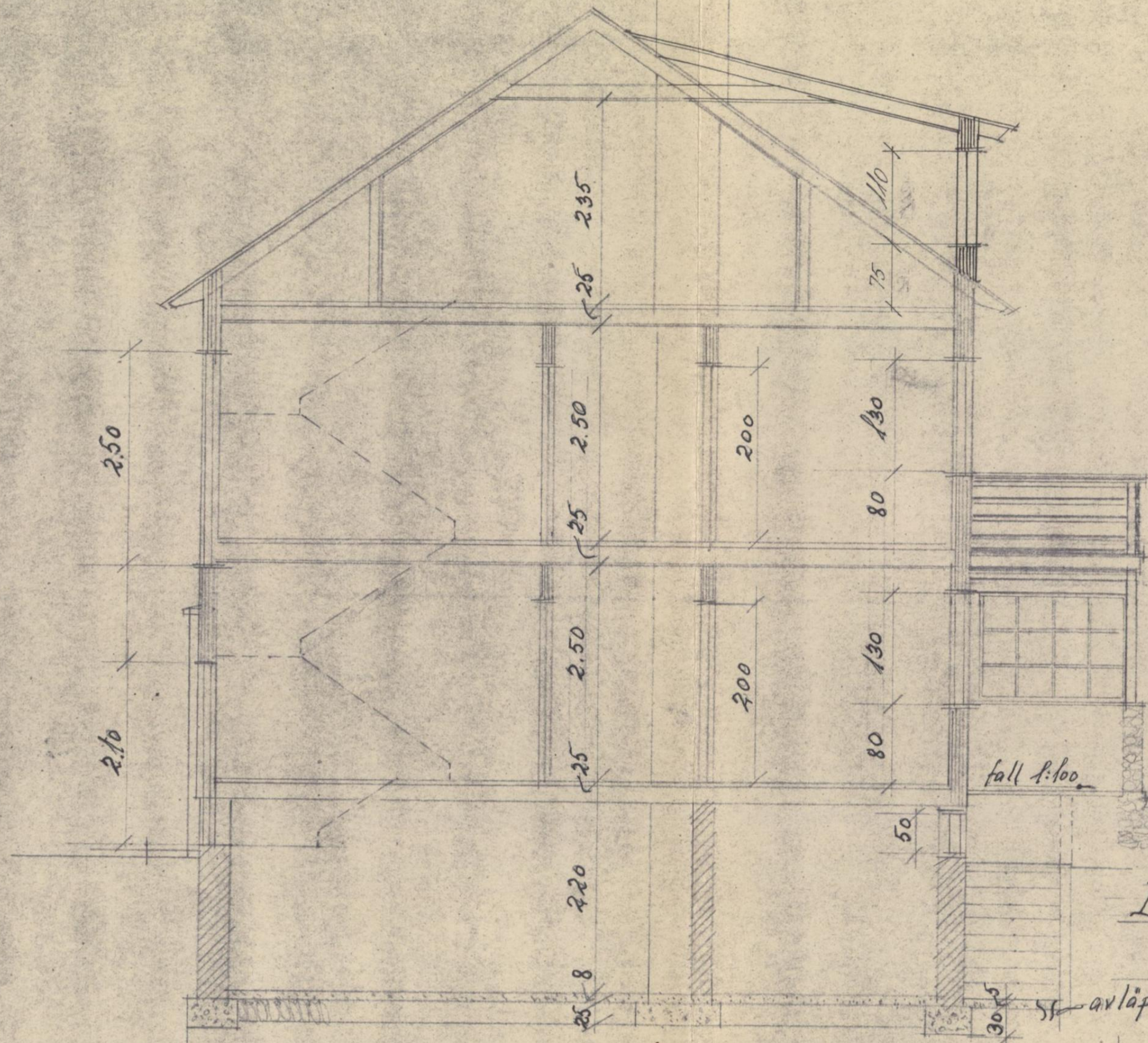
19402

Dronningensgate nr 4

M. 1:500.

Snitt





Snitt.

BYGNINGSRAADET BODØ
 FREMLAGT den 8.10. 1953
 Sek 196/53

BYGNINGSREFFER
 721
 1953

Dronningensgt. nr. 4.

fall 1:100

st-avlöp

15/6-53 ds
 3/9-53 ds
 1/50

Bodø Tegne - og
 Konsulentkontor

19405

[illegible]

17. JUN 1951

315
1953

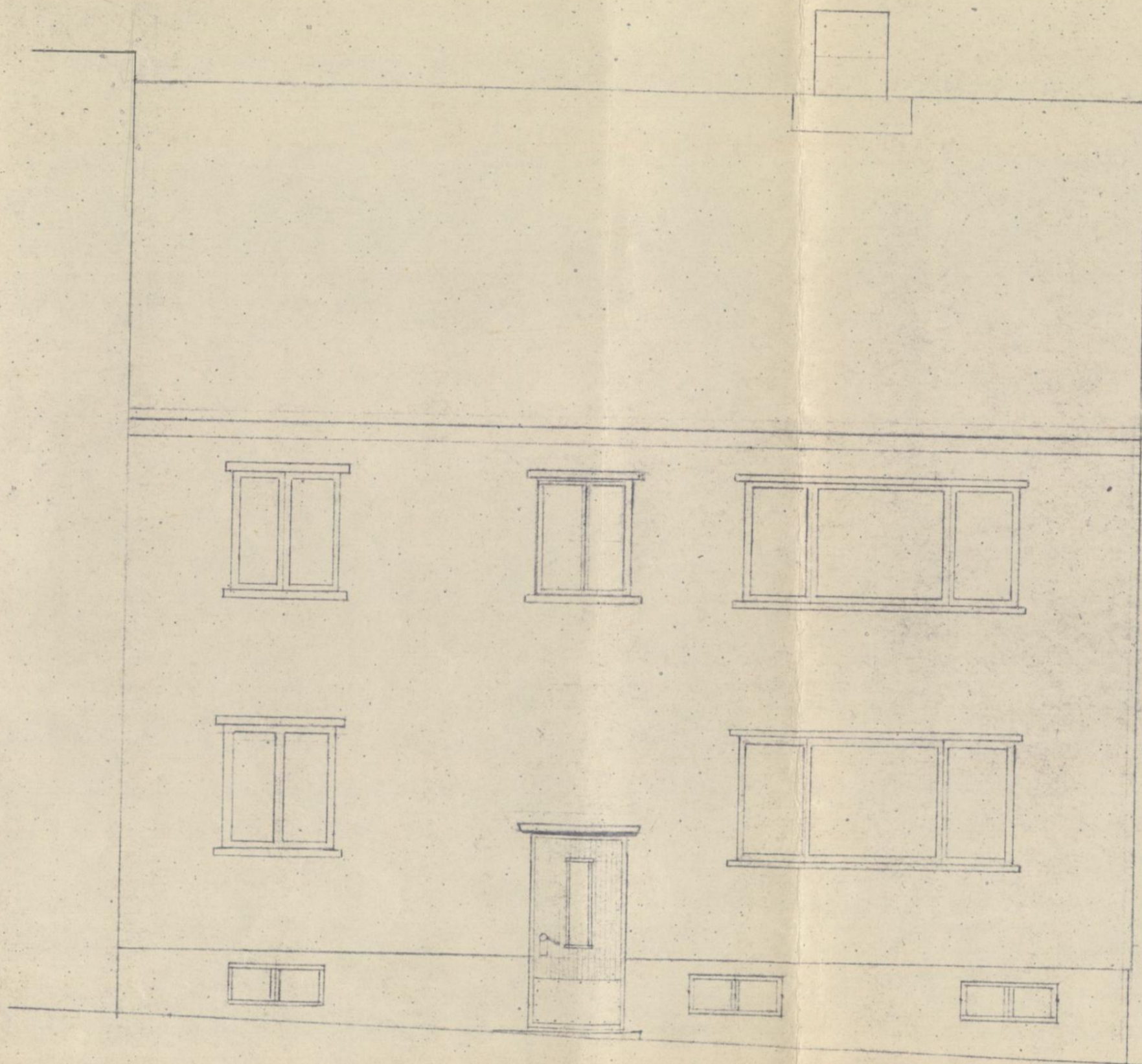
Dronningensgt. nr. 4.

55-avläp

15/6-53 *ds*
1/50

Snitt.

19405

Dronningensgate nr. 4M. 1:50Fasade mot Dronningensgate

*My fasade skal
innendes.*

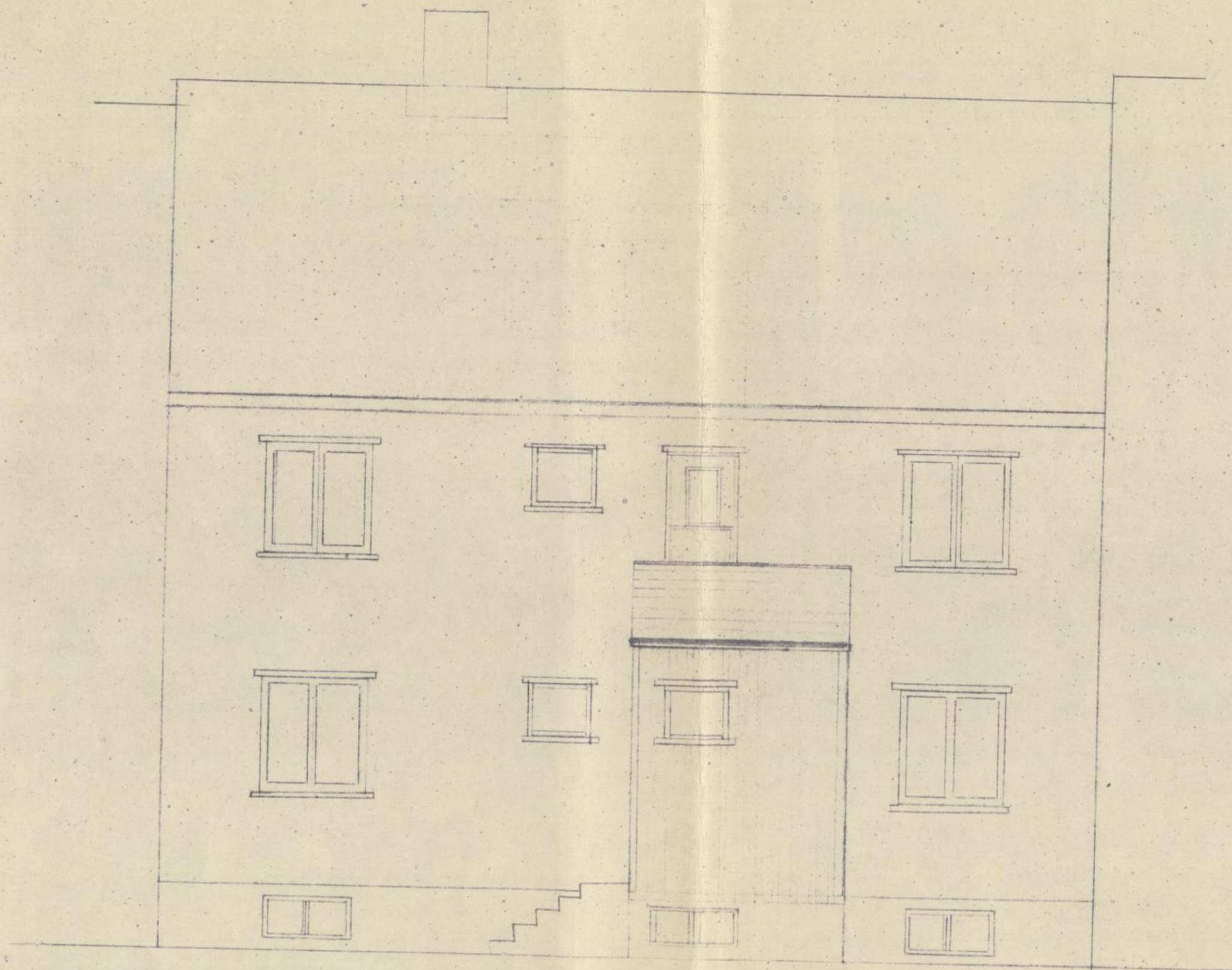
BYGNINGSRADET BODØ

FREMLAGT den 5/3 1953Sak nr. 54/53Godkjent i h.t. skriv 6/3-53

Dronningensgate nr 4

M 1:50

Fasade mot gården



tilbygg på
Dr. gt. nr. 2
infil Dr. gt. nr. 4

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 8.10. 1953.
Sek 196/53

BYGNINGSCHEFEN

421
1953

Dronningensgt. nr. 4.

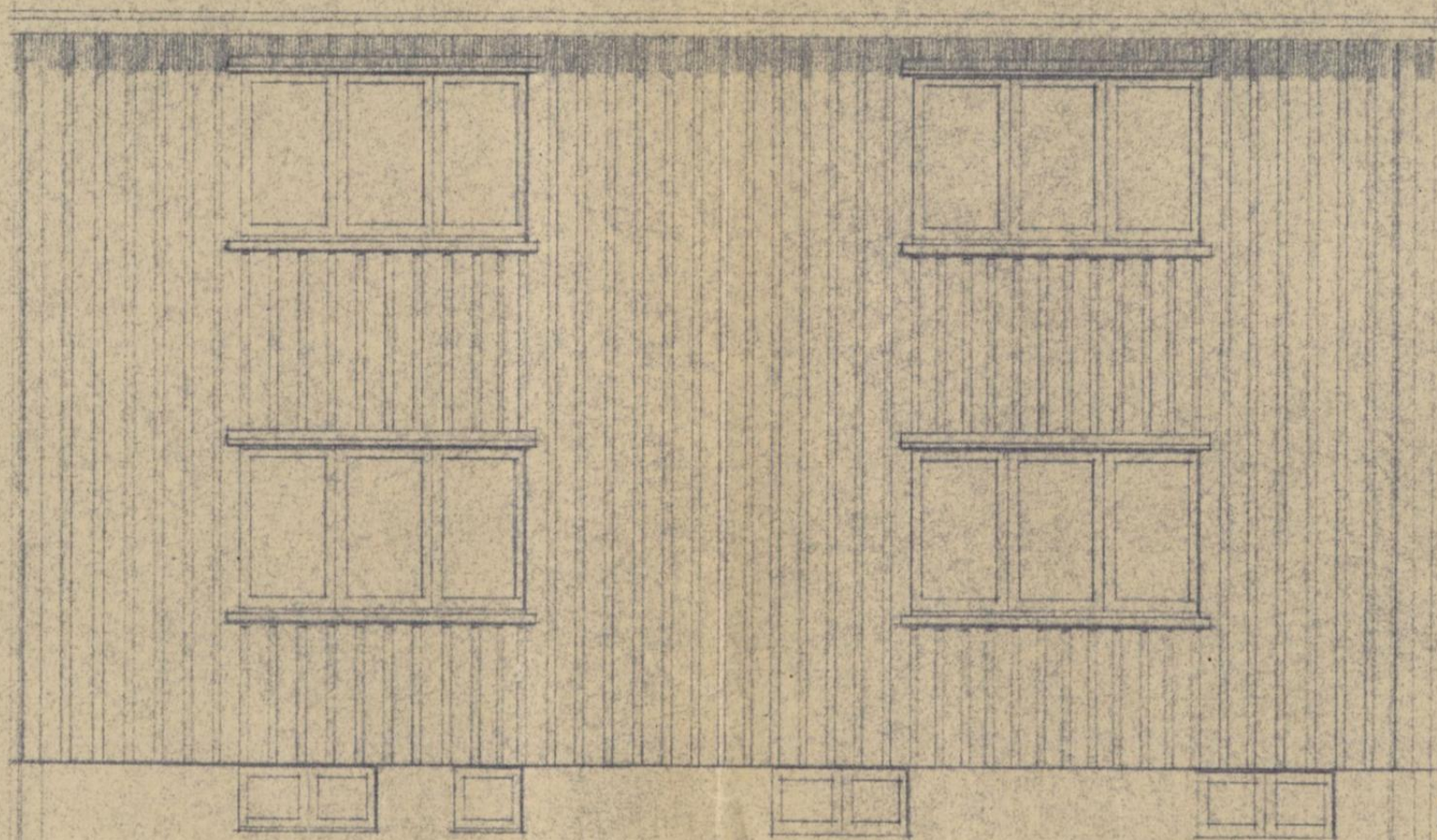
1/50

15/6-53 ØS
2/9-53 ØL

Bodø-Tegne- og
Konsulentkontor

19407

fasade mot sør.



Draft. 6

FASADE MOT DRONNINGENS GATE

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 19/7 1946
Godkjent Sak 283/46

Godkjent av Distriktsarkitekten BYGNINGSHEFEN
BODØ
1946
1/7-46

Sak 16-265-16
HERZ BAKER HAAVALD SCHJEN DRONNINGENS GT. 6
2-MANNSBOLIG I TRE
LEIF K. VILG - ARKITEKT BODØ
1946

BLAG	6
M = 1	50
BODØ	1946

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 19
Sak nr. /
Godkjent i h.t. skriv /

tilbygg på
Dr. gt. nr. 2
infid Dr. gt. nr. 4

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken
uten forpliktelse for banken

Statens Distriktarkitekt
Bodø.

17. JUN 1951

BYGNINGSCHEFEN

315
1953

Dronningensgt. nr. 4

1/50

15/6-53

ds

fasade mot sør.

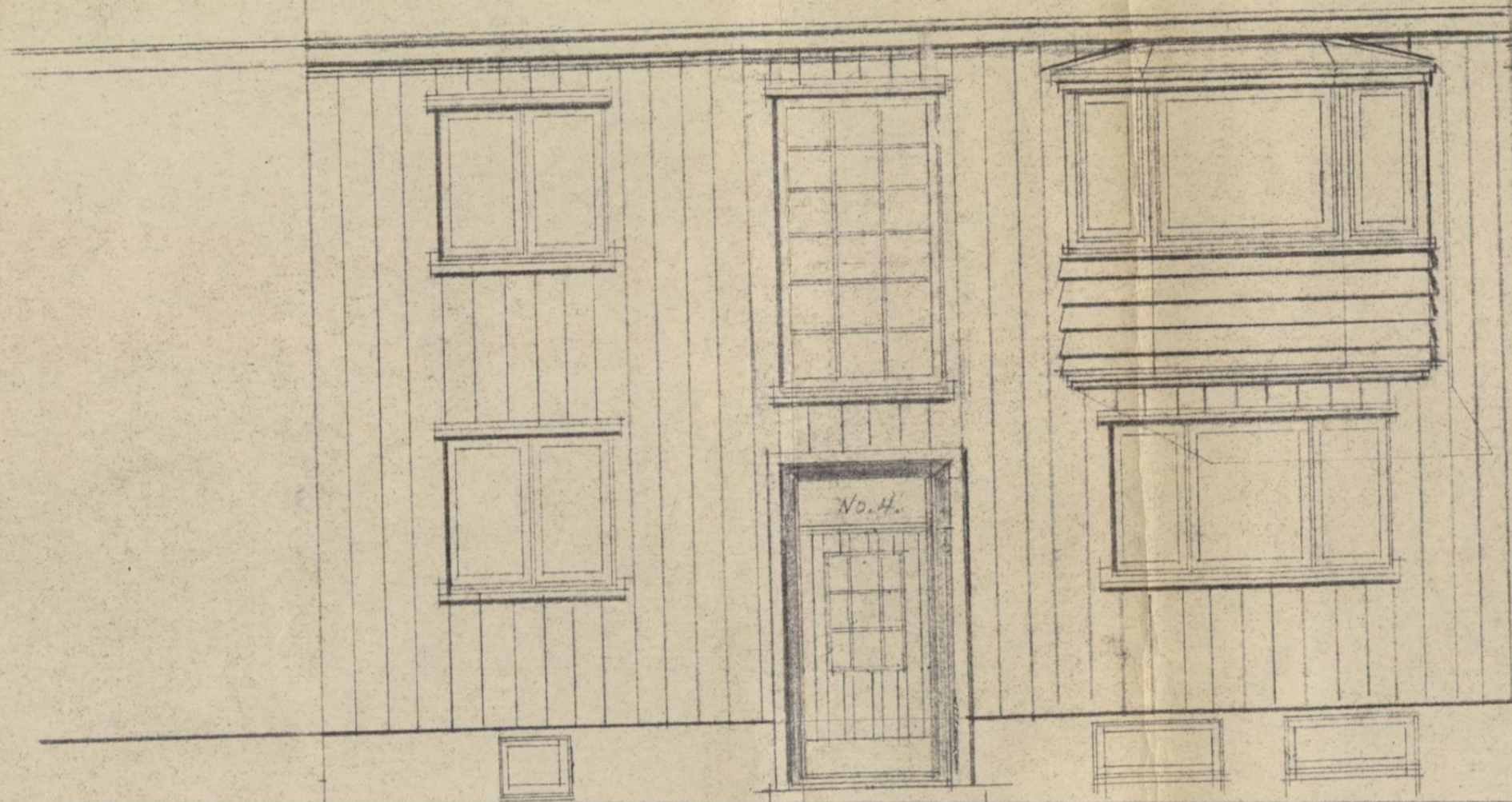
19407

BYGNINGSRAADET BODØ

FREMLAGT den _____ 19

Sak nr. /

Godkjent i h.t. skriv /



Godkjent for tilsøknad til Husbanken
— uten forpliktelse for banken

Staten, Distriktarkitekt
Bodø. 17. JUN 1953

BYGNINGSSEKRETER

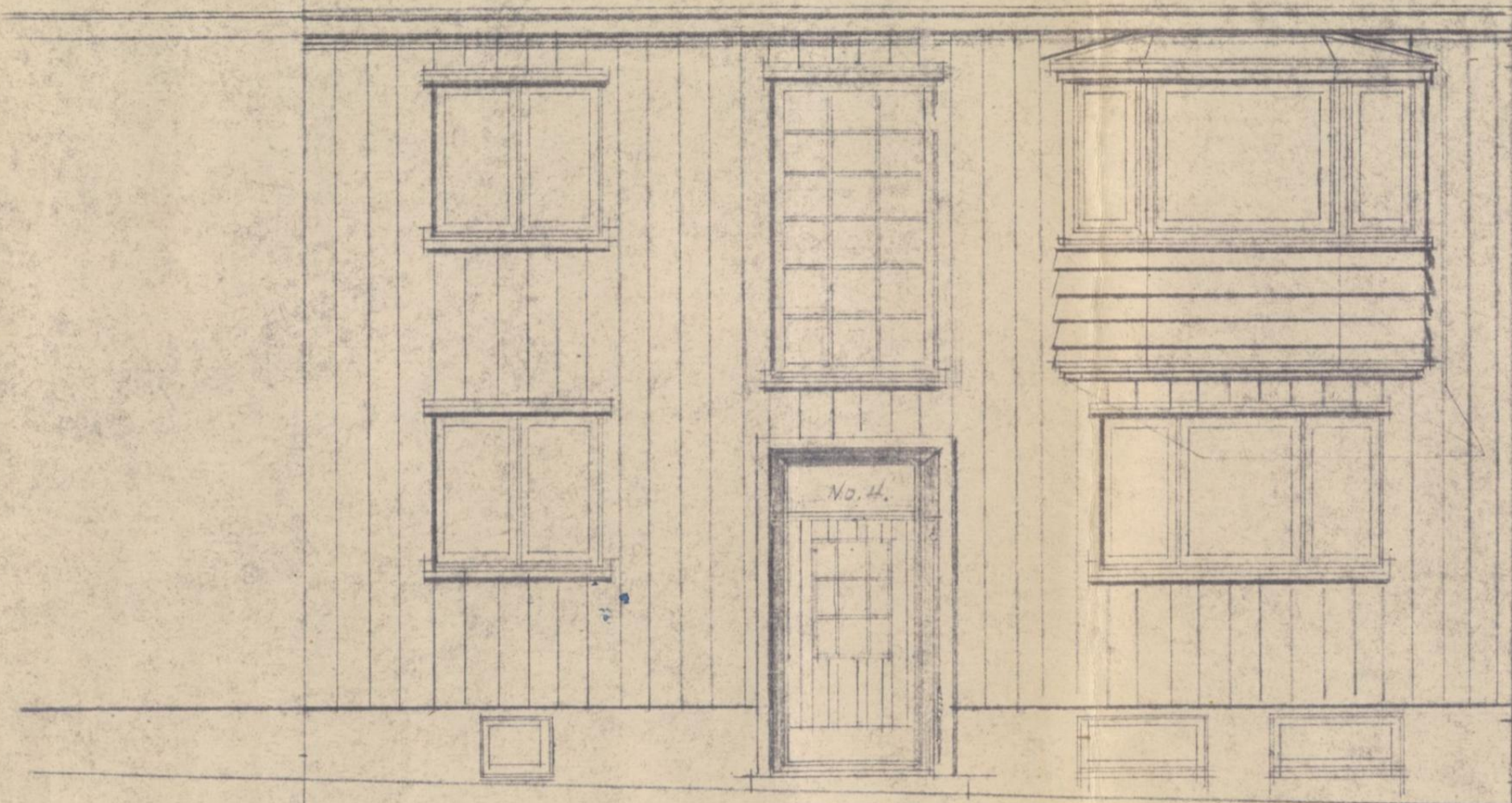
315
1953

fasade mot nord

Dronningensgt. 4. 1/50 15/6-53 *ds*

Bodø Tegne - og
Konsulentkontor

19406



fasade mot nord

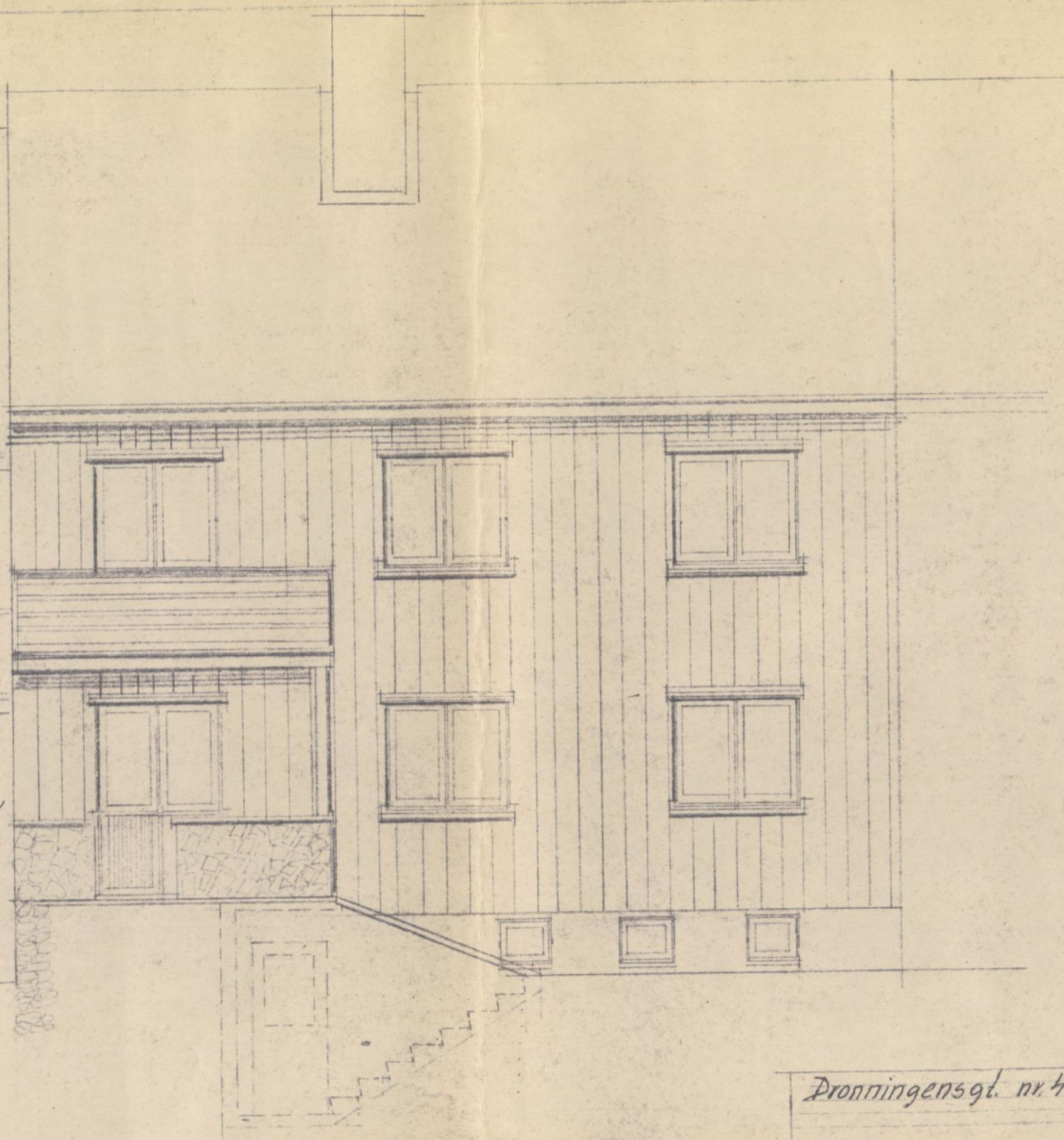
Dronningens gl. 4.

1/50 15/6-53 21

*Bødø Tegne - og
Konsulentkontor*

19406

tilbygg på
 Dr. gt. nr. 2
 infid. Dr. gt. nr. 4



fasade mot sør.

Dronningensgt. nr. 4

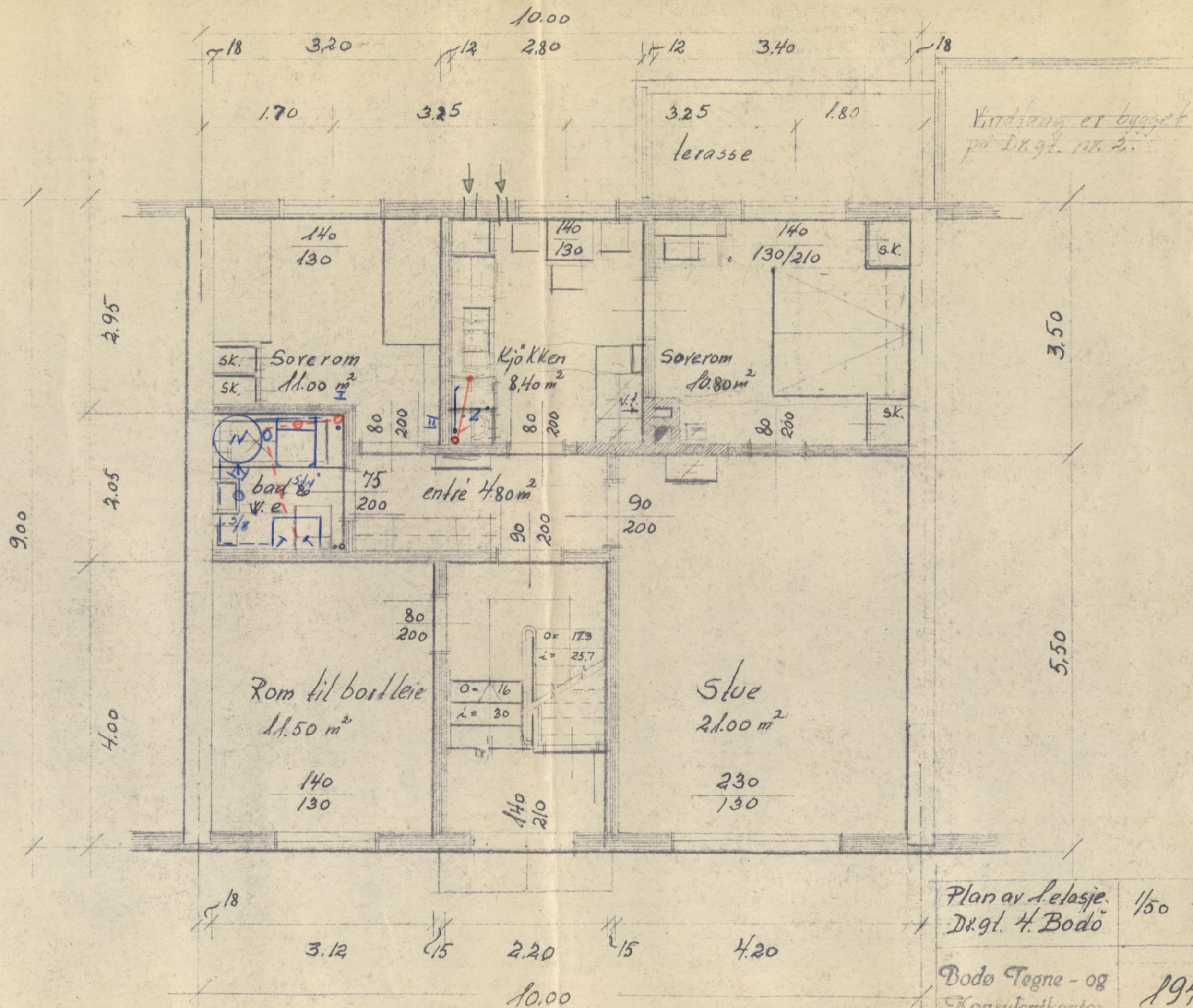
1/50

15/6-53

ØS

Bodo Tegne- og
 Konsulentkontor

19407



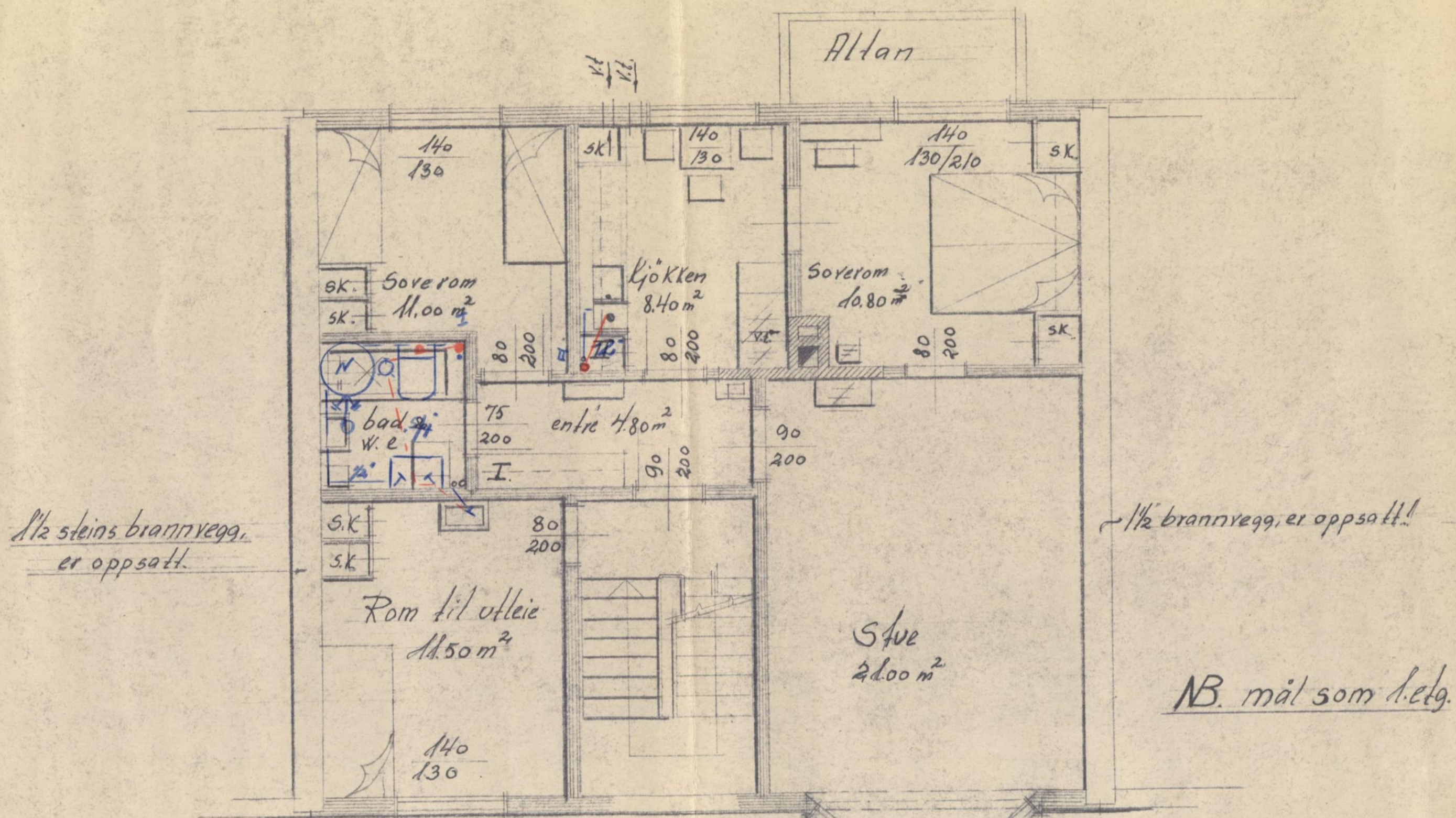
Plan av Leilasje.
Døgt. 4. Bodø

Bodø Tegne - og
Konsulentkontor

1/50

15/6-53

19403



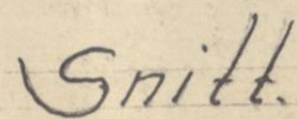
Dronningensgt. nr. 4.
Plan av 2. etasje

1/50

15/6-53 AS.

Bodo Tegne- og
Konsulentskontor

19404



Bodø Tegne - og
Konsulenikontor

15/6-53 *DS*
1/50

19405



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2226	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	116079650	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186950445	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dronningens gate 4, 8006 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	2	1	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.02.2008	Tilsyn	29.05.2006	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116079650

BruksenhetId	116079649	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186950445	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dronningens gate 4, 8006 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	1	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.02.2008	Tilsyn	29.05.2006	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

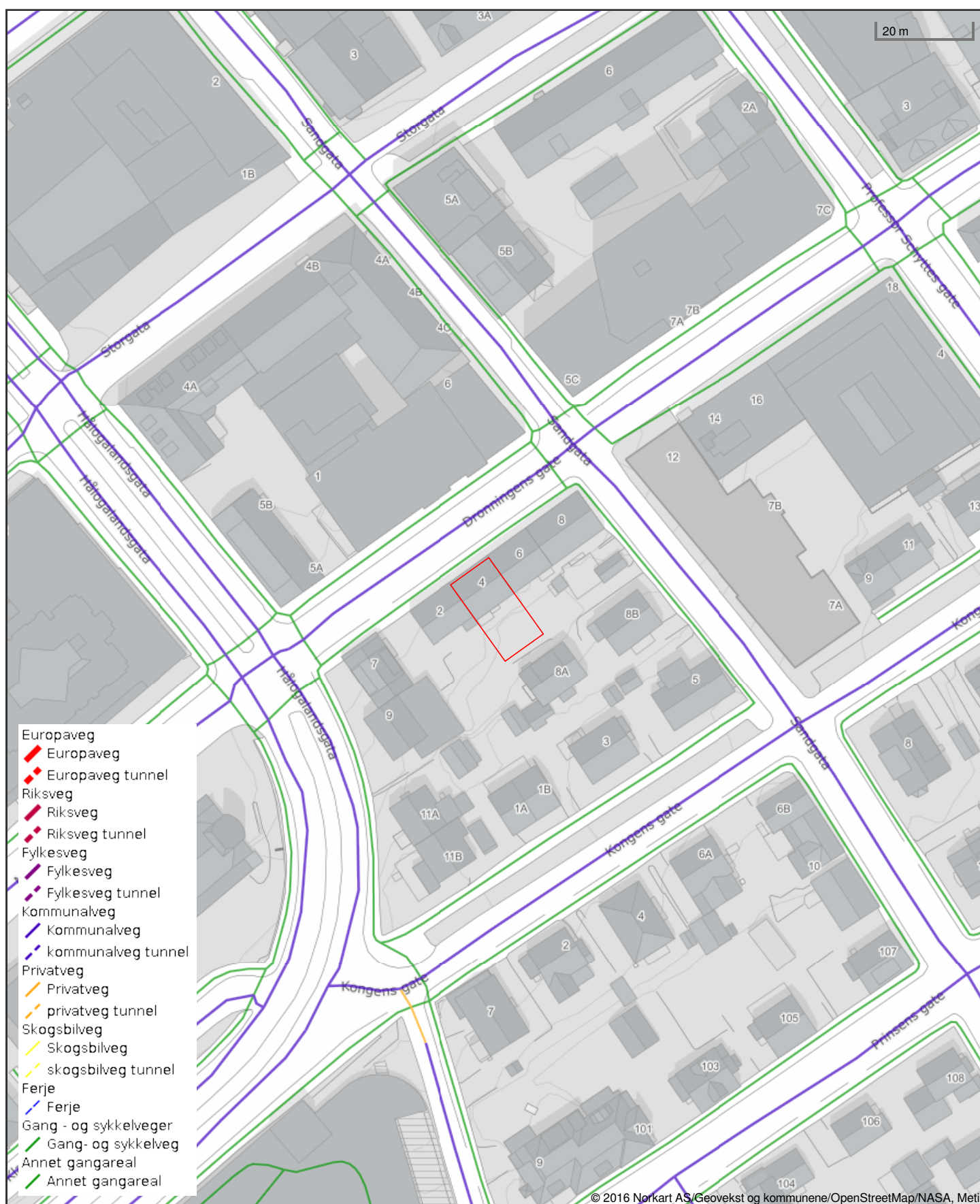
Informasjon for bruksenhetId 116079649

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2226//



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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 16.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 4, 8006 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 4, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	200 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	SF

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	1043 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1043)
Navn	Nerbyen. Kvartalene 21, 22, 24 og 25
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15613/1804_1043_Rp_Nerbyen_planbest_20220126.pdf
Delarealer	Delareal 200 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn B/F/K

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	DRONNINGENSGT.4	Beregnet areal	199.9
Etablert dato	04.05.1945	Historisk oppgitt areal	200
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.05.1945			138/700 (-200), 138/2226 (200)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7462981.15	473162.69	0	Ja	199.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DR8 EIENDOM AS S922645736	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 213 8001 8001 BODØ	

Adresse

Vegadresse: Dronningens gate 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186950445		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	31.05.1954

1: Bygning 186950445: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 31.05.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	293
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	293
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.1953	19.07.2004
Igangsettingstillatelse	02.08.1953	19.07.2004
Tatt i bruk	31.05.1954	19.07.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dronningens gate 4	H0201	138/2226	84	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Dronningens gate 4	H0101	138/2226	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	44	0	44	0	0	0
H02	1	84	0	84	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	81	0	81	0	0	0



Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 138/2226
Adresse: Dronningens gate 4
Dato: 16.10.2025
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.



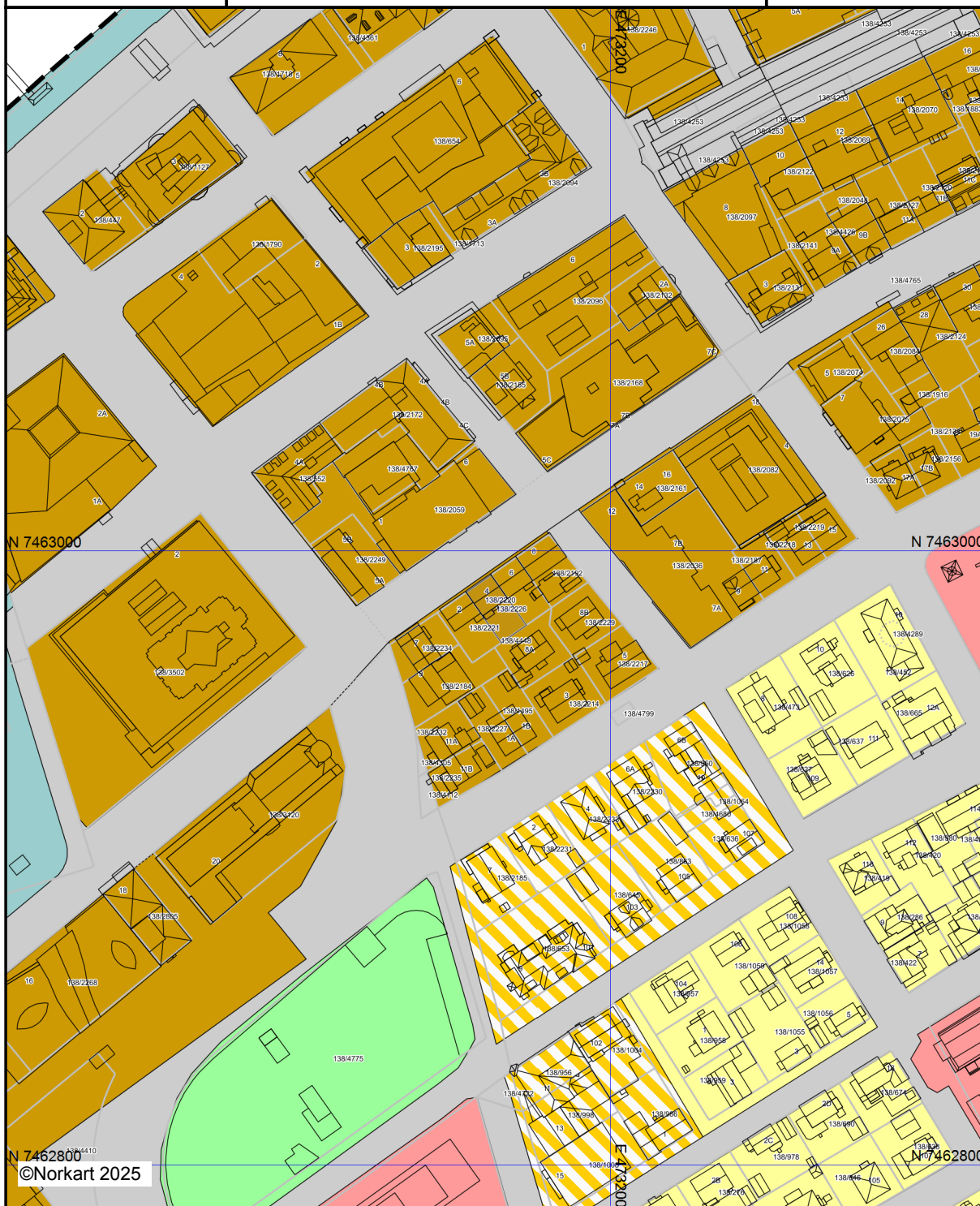
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2226
Adresse: Dronningens gate 4
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 16.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 4, 8006 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	14 904,84 kr
Eiendomsskatt	11 745,00 kr
Vann	12 709,40 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/2226
Adresse: Dronningens gate 4
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000

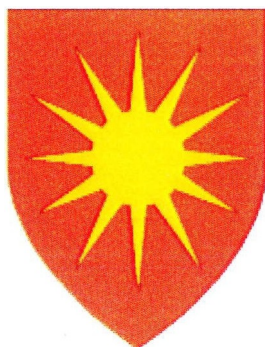


UTM-33

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



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



BODØ KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERBYEN, KVARTALENE 21, 22, 24 og 25, PLANNR.1043, BODØ SENTRUM

Dato for behandling i planutvalget: 09.12.2008.
 Dato for siste behandling i planutvalget: 24.11.2009
 Vedtatt av bystyret i møte den: 10.12.2009
 Under K. sak nr. 09/182

Endret etter byplansjefens vedtak 31.05.2011 i hht. plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.
 Endret av plan- og miljøutvalget 26.01.2022 i saksnr. 22/2

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål:

Kombinerte formål (pbl. av 1985, §25, 2. ledd):

- Forretning/ kontor/ bolig (B2-B5)
- Forretning/ kontor/bolig/hotell (B8)
- Forretning/ kontor/allmennyttig (C9, C11)
- Forretning/ kontor/ hotell/allmennyttig (C10)

Offentlige trafikkområder (pbl. av 1985, § 25, 1. ledd pkt 3):

- Kjørevei med fortau (K10-K13, K21- K22)

Spesialområder (pbl. av 1985, § 25, 1. ledd pkt 6):

- Spesialområde bevaring (E2-4, E6)

Byggeområdene kvartalsvis:

Kvartal	Innholder følgende formålsområder
Kvartal 21	E4, C11, K13, del av K21 og K22
Kvartal 22	E2, E3, C9, C10, K12, del av K21.
Kvartal 24	B2, B3, K10, K12, del av K21
Kvartal 25	B4, B5, B8, E6, K11, K13, del av K21 og K22.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart for reguleringsplan for Nerbyen merket kartnr./plannr. 1043 i skala 1:1000, datert 23.09.2008 og sist revidert 26.01.22.

§ 1.3 Eksisterende planer som oppheves av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1165	Kvartal 21	29.05.1979
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§1.4 Planer som berøres av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1201	Del av Storgata	17.03.1983
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

§ 2.1.1

Før rammetillatelse kan gis innenfor feltene i Kvartal 21, 22, 24, 25 skal det forligge godkjent detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 2008, § 12-3.

Planen skal suppleres med utomhusplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, koter, eksakte avkjørsler, parkeringsplasser, kjøreveier, evt. oppstillingsplass inkl. plass for utrykningskjøretøy, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Utomhusplanen skal også omfatte offentlig trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Sammen med planen skal det ved endring av eksisterende fasade og forslag til nybygg sendes inn illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss for begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Kommunen kan kreve at søknaden innholder perspektiv eller fotomontasjer som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Detaljreguleringsplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende felt/områder.

Den estetiske utformingen av høyere bebyggelse er viktig for hvordan byen oppleves. For alle tiltak over kote + 30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i planutvalget.

§ 2.1.2

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt, skal uteoppholdsarealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.1.3

Ved søknad om rammetillatelse innenfor kvartalet hvor bygghøyden overstiger kote C+33 etasjer skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning til eventuelt sprinkleranlegg.

Før rammetillatelse kan gis må det foreligge dokumentasjon på grunnforhold.

§2.1.4

Nødvendig sikring av utearealer på tak skal dokumenteres som en del av detaljreguleringsplanen eller ved søknad om rammetillatelse.

§2.1.5

Før søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger kote +33 skal det innhentes uttalelse fra Forsvarets flyplassdrift, Avinor og redningsetater.

§ 2.1.6

Ved tiltak innenfor kvartal 21-25 skal utarbeides en egen plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og trafiksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Utbyggingsplan med håndtering av problemene skal forelegges kommunen for godkjenning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

§ 2.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Fasader og utforming

§ 2.3.1

Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. De enkelte kvartal og bygning skal gis egen identitet.

For å oppnå en god arkitektonisk utforming kan det gjøres mindre avvik fra byggegrense for tilbaketrukne etasjer, forutsatt at hensyn til solforhold og høydevirkning i forhold til gate og nabobebyggelse ivaretas.

I forbindelse med behandling av rammetillatelse for punktbygg kan bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra uavhengige fagmiljø. Dersom uttalelse tilsier det, kan byggesaken sendes tilbake for bearbeiding.

Nye bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Det tillates etablert takterraser innenfor planområdet.

Rekkverk for takterraser skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning, skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres farge- og materialplan, som viser hvordan dette er ivare tatt.

Det skal etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak for ny bebyggelse i følgende gater: Storgata og Sandgata.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal innenfor planområdet for øvrig. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates ikke å krage ut over offentlig fortau/gate.

For svalganger gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, § 2.2.1, vedtatt 18.06.2009, samt utfyllende retningslinjer i revidert kommunedelplan for Bodø sentrum fra det tidspunkt denne er vedtatt.

§2.3.2

Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.

Ny bebyggelse i kvartalene 21 og 22 skal ha flere innganger mot alle tilgrensende gater.

§2.4 Byggehøyder

Byggehøyden er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og maksimal totalhøyde innenfor det enkelte kvartal.

Takoppbygg og tilbaketrunkne etasjer høyere enn byggehøyder vist på plankartet tillates ikke. Heishus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 2,5 m høyere enn øvrig takflate for maksimalhøyde, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrunket fra gesimsen og gis en *god* arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.

Innenfor kvartalene 21 og 22 skal 1. etasje ha minimum 5 meter bruttohøyde. For kvartal 21 og 22 skal 1. etasje mot Dronningens gate ha minimum 4 meter bruttohøyde.

Innenfor kvartalene 21 og 22 skal 2. etasje ha minimum 4 meter bruttohøyde mot Storgata.

Ved etablering punktbygg innenfor kvartalene 21 eller 22, tillates kun 1 tilbaketrunket etasje for den øvrige bebyggelsen i kvartalet.

Dersom det ikke etableres punktbygg på kvartalene 21 eller 22, tillates 2 tilbaketrunkne etasjer. For at denne byggehøyden kan godkjennes, må det foreligge en detaljreguleringsplan som omfatter hele kvartalet, hvor punktbygg ikke inngår.

Maksimum høyde for tilbaketrunket etasje for de to alternativene er angitt på plankartet.

§ 2.5 Grad av utnyttning

§2.5.1

Grad av utnyttning, bruksareal (m2 BRA), som tillates innenfor det enkelte delfelt fremgår av tabellen under.

Innenfor Kvartal 24 og 25 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i 1. eller 2. etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

Kvartal	Tillatt utnyttelse for det enkelte felt (m2)	Tillatt høyde
Kvartal 21	E4: Bevares C11: 19.550 m ² C11: 16.250 m2 (uten punktbygg)	Fremgår av plankartet
Kvartal 22	E2: Bevares E3: Bevares C9: 8.950 m ² C9: 10.300 (uten punktbygg på C10) C10: 9.900 m ² C10: 5.200 m ² (uten punktbygg)	Fremgår av plankartet
Kvartal 24	B2: 10.400 m ² (ved næring) B2: 8.500 m ² (ved næring i kun 1. og 2.et.) B3: 2.300 m ² (bolig)	Fremgår av plankartet
Kvartal 25	E6: 400 m ² B4: 5.100 m ² (ved næring.) B4: 4.300 m ² (ved næring i kun 1. og 2.et.) B5: 1.300 m ² (bolig) B8: 6.650 m ² (ved næring) B8: 5.100 m ² (ved næring i kun 1. og 2.et.)	Fremgår av plankartet

Bruksarealet (BRA) beregnes i tråd med TEK § 3-6 og tilhørende veileder "Grad av utnyttning"(T-1459/2007).

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med I bruksarealet.

For kvartaler hvor det er satt krav om minimum etasjehøyde beregnes BRA uten tillegg for tenkte plan. Ved beregning av tillatt BRA skal arealer under bakkenivå ikke medregnes.

§ 2.5.2

Tillatt BRA innenfor B3 og B5 anses som ytre rammer gitt under forutsetning av at utbyggingen omfatter hele feltet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan eller rammesøknad for enkelteiendommer innenfor delfelt reduseres tillatt bruksareal til 2/3 av eiendommens forholdsmessige andel av delfeltet.

Ved utbygging av boligformål tillates det ikke høyere utnyttelse enn at krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer oppfylles. Dette må dokumenteres ved bebyggelsesplan/rammesøknad.

§ 2.6 Byggegrenser

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formålsgrensen. For å ivareta den lineære bebyggelsesstrukturen i gatene skal størstedelen av bebyggelsen mot den respektive gaten plasseres i byggegrensen.

§ 2.7 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner, utsalgsboder, kiosker, transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel. Utforming, materialbruk og plassering av installasjoneneskal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

§2.8 Krav til uteoppholdsareal

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal oppfylles. Krav gjelder støy fra veitrafikk med 3dB strengere grenseverdi for ekvivalentsnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Innenfor planområdet gjelder vedtekt til pbl § 69 nr 3 med følgende modifiseringer¹:

Felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming kan medregnes som del av uteoppholdsarealet.

¹ Definisjon og kvalitetskrav

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5. Uteoppholdsarealer skal ikke bære preg av å være smale randsoner ut mot naboeiendommer, mellom bebyggelse eller parkeringsplasser. Minimumsbredde settes derfor til 7 m.

Det må dokumenteres minimum 10 kvm grendelekeplass per boenhet mht gjeldende avstandskrav, kvalitet og ledig kapasitet. Det må dokumenteres 15 kvm nærlekeplass i henhold til vedtektens krav. Eventuelt kan dette dokumenteres dekket i nærliggende offentlige parker og lekeplasser med trafikksikker atkomst innen 150 m radius og ledig kapasitet. Frikjøpsordningen, vedtatt av bystyret 11.09.2008, som gjelder for sone 1 i kommunedelplan for Bodø sentrum, kommer da til anvendelse for grende- og nærlekeplass.

Det skal avsettes minimum 10 kvm uteareal per leilighet på egen grunn som felles leke- og uteoppholdsareal. For nybygg kreves i tillegg minst $1,5 \text{ m} \times 2 \text{ m} = 3 \text{ kvm}$ per bolig som privat uteområde (balkong/terrasse).

Grøntareal innenfor byggeområdene opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Dokumentasjon for oppfyllelse av kravet skal oversendes kommunen for godkjenning før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.9 Parkering

§2.9.1

Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformålene beregnes etter gjeldende kommunale parkeringsnorm eller den parkeringsnorm som til enhver tid gjelder for området.

§ 2.9.2

Nye parkeringsplasser skal anlegges under terreng. Unntak er delfelt B3 og B5 ved utbygging av enkelteiendommer.

§2.9.3

Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs og/eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

§2.9.4

Parkering for feltene Kvartal 21, 22, 24, 25 angis i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Parkering skal løses innenfor kvartalet, eller for andre formål enn boliger ved tinglyst rettighet angitt i fellesanlegg innenfor annet kvartal. Kopi av tinglyst avtale skal medfølge rammesøknad.

For boligen skal den enkelte p-plass uløselig være tilknyttet den enkelte boligseksjon og følge denne ved overdrage lse.

Innenfor Kvartal 21-25 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 2 etasjer under bakkenivå.

§2.9.5

Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 21 og 22 og skal vise sammenkoblingsmulighet for parkeringsanlegg under Storgata (OG2, OG3 og K15).

§2.9.6

Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).

§2.10 Atkomst

Atkomst til det enkelte kvartal/delområde skal opparbeides i tråd med angivelse på plankartet. Hvor atkomster ikke er markert på plankartet skal dette avklares i detaljreguleringsplan og/eller rammesøknad.

§ 2.11 Forurensing i grunnen

Ved alle tiltak skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap 2. skal forelegges ved fremming av forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad der det ikke er krav om bebyggelsesplan. Håndtering av forurensede sedimenter skal avklares med forurensingsmyndigheten.

§ 2.12 Støy

§ 2.12.1

Ved rammesøknad for alle nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå ikke overstiger grenseverdier som Miljøverndepartementet har fastsatt i gjeldene retningslinje T-1442. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift/NS8175 klasse C. For utendørs støy utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer gjelder kravet støy fra veitrafikk med 3 dB strengere grenseverdi for ekvivalensnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte /ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone jf Sintef - rapport A1654 av 21.06.2007 og det skal før det kan etableres nye boliger fremlegges støyfaglig utredning som dokumenterer at overnevnte støykrav er oppfylt.

Ved etablering av ny næringsvirksomhet i planområdet som kan være støyende, kreves det at virksomheten ikke skal påføre eksisterende støyfølsom bebyggelse støynivå som overskrider grenseverdiene i T-1442. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, og eventuelle avbøtende tiltak må iverksettes.

§2.12.2

Øvrige uteoppholdsområder i planområdet skal tilretteslegges slik at støynivået for maksimal utendørs støy er innenfor grenseverdier fastsatt i T-1442.

§ 2.12.3

Støysisolering/-skjerming skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen gis brukstillatelse. Støyskjermene skal utføres i varige materialer og ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

§ 2.13 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

§2.13.1

Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

Ved nybygg skal alle tilgrensende fortausareal være oppvarmet. Oppvarmingen skal være basert på vannbåren varme.

§2.13.2

Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i detaljreguleringsplan og/eller rammesøknad. Boligprosjekter med mer enn 20 boenheter skal, med mindre annet taler klart i mot, etableres med søppelanlegg under terrengnivå.

§ 2.14 Universell utforming

§ 2.14.1

Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmede, rullestolbruker, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.14.2

Offentlige og private fotgjengerarealer, parker, lekeplasser og parkeringsplasser m.v. skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmende, rullestolbrukere, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.15 Klima

All ny bebyggelse skal tilrettelegges/utformes slik at lokalklima tas hensyn til. Bebyggelsen skal utformes slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige som vedlegg til bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

All ny bebyggelse skal tilrettelegges på en slik måte at de tåler et økt havnivå på minimum 0,9 meter over dagens maksimale flomål (kote+2,24).

§ 3 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. Ledd)

§3.1 Område for forretning / kontor/ bolig (B2-B5)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og bolig med tilhørende parkering.

Mot Dronningsgate tillates det i de 2 nedre etasjer kun etablert forretning/kontor (B2 og B4).

Mot Kongens gate tillates det i 1. etasje kun etablert forretning/kontor (B3 og B5). Mot Kongens gate tillates det etablert kontor i 2. etasje (B3 og B5).

§3.2 Område for forretning/kontor/bolig/hotell (B8)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor, bolig og hotell med tilhørende parkering.

Innenfor B8 tillates det i de 2 nedre etasjer kun etablert forretning/kontor/hotell.

§3.3 Forretning/ kontor/ allmennyttig (C9, C11)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/allmennyttig formål med tilhørende parkering i underetasje.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk utformes på en slik måte at den henvender seg mot Storgata og det skal være god fotgjengerforbindelse mot Storgata.

Det tillates å knytte sammen C9 og C11 sammen med kvartal 100 og 101 under bakken i inntil 2. etasjer. I eventuell passasje tillates det etablert parkering eller forretning /allmennyttige formål. Eventuell sammenknytning må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Gangbroer eller overbygning av gaterommet tillates ikke med unntak av baldakiner for skjerming av fortausarea l/gågate.

Fasade for punktbygg innenfor C11 skal følge vegglinn mot minimum en gate, mens den kan trekkes inn 7 m mot den andre gata. Maks BRA for punktbygg etasje 6 - 12 er 600 m² per etasje. For øvrig gjelder maksimum byggehøyder som for C11.

§3.4 Forretning/kontor/ hotell/allmennyttig (C10)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ hotell/allmennyttig med tilhørende parkering i underetasje.

Fasade for punktbygg innenfor C10 skal følge vegglinn mot minimum en gate, Maks BRA for punktbygg fra etasje 6 er 600 m² per etasje. For øvrige del av C10 gjelder maksimum byggehøyder som for C9.

Punktbygg kan plasseres i tomtegrense forutsatt at branntekniske krav løses, jfr. teknisk forskrift.

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ((PBL § 25, 1. ledd)

§ 4.1

Innenfor planområdet skal det anlegges kjørevei med fortau, kollektivanlegg, i tråd med angivelse på plankartet. Offentlig trafikkområde skal opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm og gateutformingsnormen for Nerbyen. Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.

Det skal etableres fortausvarme i alle fortau innenfor planområdet.

§4.2

Innenfor K12 og K13 tillates kun enveiskjørt trafikk fra K9 (Hålogalandsgata) til og med K15 (Professor Schyttes gate).

§ 4.3 Bestemmelsesområde #1:

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres nedgravd avfallsanlegg. Anlegget skal dimensjoneres for renovasjonsbehovet til boligbebyggelsen i vestre del av kvartal 25 og det skal legges til rette for at også omkringliggende boliger, innenfor 100 meter gangavstand, skal kunne benytte anlegget.

Det skal sikres manøvreringsareal for renovasjonsbil som muliggjør drift og vedlikehold av avfallsanlegget. Renovasjonsbil kan oppstilles i kjøreareal ved henting, men må kunne stilles opp slik at det ikke oppstår trafikkfarlige situasjoner. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsselskap. Eksisterende parkeringsplasser kan videreføres der det ikke er til hinder for etablering og drift av anlegget.

§5. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 6)

§ 5.1 Område for bevaring av bygninger (E2-E4) og anlegg (E6)

Før igangsetting av utvendige tiltak utover vanlig vedlikehold, må det hentes inn uttalelse fra regional vernemyndighet.

Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale.

Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere.

Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Eventuelle påbygg/tilbygg skal underordne seg hovedfasaden, men kan ha en høyere takhøyde.

Det tillates trappe-/heishus som er inntil 3 meter høyere enn tillatt gesimshøyde, dette skal da gis et begrenset omfang.

§ 5.1.1 Område for bevaring av bygninger (E2-E4)

Bygninger innenfor felt E2-E4 skal bevares. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes.

§ 5.1.2 Område for bevaring av anlegg (E6)

Bunkeren under bolighuset i Kongens gate 7, hjørnehuset mot Sandgata, skal bevares. Over bakken kan bebyggelsen endres og utvikles innenfor de rammer som er gitt på plankart og i bestemmelsene. Bebyggelsen kan benyttes til bolig/forretning/kontor.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/UTBYGGINGSAVTALE

§6.1

Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innen kvartalene 21-25 skal nødvendig tiltak som sikrer trygg skolevei være utført, lekeareal/utomhusareal - herunder de som søkes løst på offentlige friområder - være opparbeidet til bruk, andelen av offentlige boliger være oppfylt, skjermingstiltak for fortausarealer og tilrettelegging for tilkopling til fjernvarme være utført.

§6.2

Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartalene 21-25 skal utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og grunneiere innenfor det enkelte delfelt være inngått.

Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar for oppgradering av nødvendig offentlig infrastruktur som VA-anlegg, kjøreveier, fortau herunder etablering og drift av fortausvarme, offentlige friområder, tilgang til fellesarealer, andel offentlige boliger samt utbyggingsstandard for offentlig infrastruktur.

§6.3

Uteoppholdsarealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest.

§6.4

Dersom kvartalene 21-25 søker parkeringsdekning innenfor kvartal 99, skal dette være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor disse.

§6.5

Offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal innenfor kvartalene skal være ferdigstilt av utbygger i henhold til tabellen under før det kan gis brukstillatelse.

Felt	Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal før brukstillatelse kan gis.	(kobling utbyggingsavtale)
Kvartal 21	• K13 • OG3 • Del av K21 langs kvartalet • Del av K22 langs kvartalet	
Kvartal 22	• K12 • OG2 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K21 langs kvartalet	
Kvartal 24	• K10 • K12 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K21 langs kvartalet	
Kvartal 25	• K11 • K13 • Del av K21 langs kvartalet • Del av K22 langs kvartalet	

Ved utbygging av delfelt innenfor kvartalene skal fortau og annen nødvendig offentlig infrastruktur bygges ut for hele kvartalslengden mot tilgrensende gate.

Fortau skal opparbeides med inntil 0,5 meter kjørevei utenfor fortauskant.

**Bodø kommune**

Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 20.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	138	Bnr:	2226	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dronningens gate 4, 8006 BODØ						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.

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

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

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

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/2226//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		199,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7462981,15	Øst	473162,69
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7462986,49	473152,89	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			10,00	
2	7462970,1	473164,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,98	
3	7462975,81	473172,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,99	
4	7462992,22	473161,09	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			20,00	

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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