


Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Tomannsbolig

 Rensåsgata 24, 8005 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 635, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21395-1303

Eiendomsverdi ref nr: KF1407

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 tømmerfaget. 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig ligger i en horisontaldelt tomannsbolig, der beskrevne leilighet er i 1.etg og undertasje.

Boligen er oppført med betong mot grunnen, kjellervegger av mur/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning, saltak av trekonstruksjoner kledd med skifertekking.

Etasjeskiller av betong

Leiligheten er gjennomgått oppussing i perioden 2017/18 med nyere bad, vinduer og utvendig kledning. Overflater pusset opp rundt samme tid, kjøkken og gulv stue/sov 1.etg nytt fra ca 2019.

Øvrig vises det til beskrivelser i rapporten for nærmere beskrivelse av tilstanden på boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

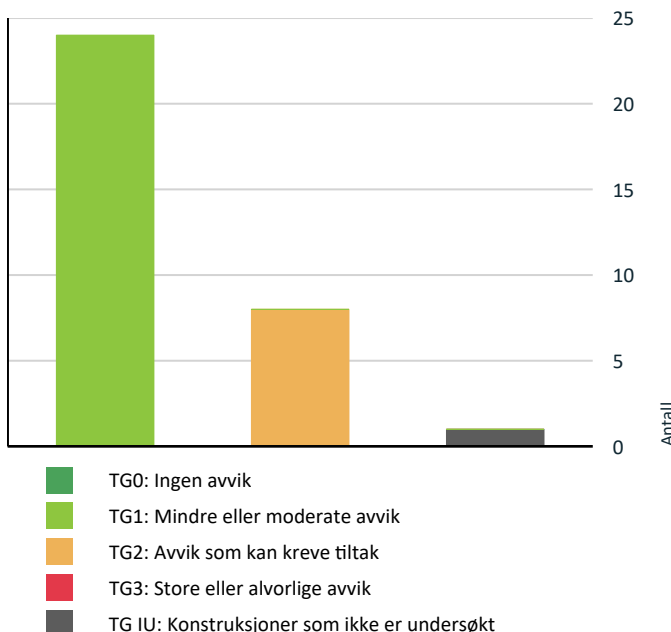
Tomannsbolig

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- 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 at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > Kjeller > 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 at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Håndtak på skuffefront har knekt og må skiftes ut.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- !** Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Vinduer på soverom kjeller er for høyt plassert i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

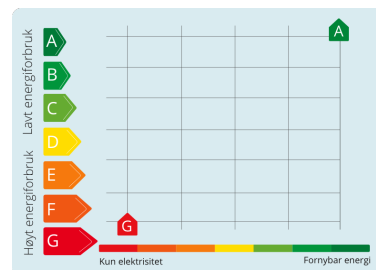
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

1936

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

Modernisering	Ifølge tidligere salgsopplysninger:
	2016–2017
	Ny utvendig kledning og etterisolering av yttervegger
	Vinduer i 1. etasje og vinduer på soverom i kjeller byttet
	2017
	Balkong renoveret med nytt dekke og rekkverk.
	2017–2018
	Oppussing av leiligheten, inkludert nye bad.
	2018
	Ny brann-/lydhimling mellom etasjer ifølge tidligere eier.
	Ny trapp installert.
	2019
	Nytt kjøkken installert.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Undertak tilhører annen boenhet og lar seg ikke kontrollere i forbindelse med rapporten. Vurderingen er kun basert på utvendig besiktelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nedløp og beslag av alu. ukjent alder på bygningsdelen.
Avløp koblet til drenerør i bakken.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

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

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

Vegger er kledd med stående kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Viktig å bemerke seg at det ikke er tilgang på undertak og vurderingen er kun basert på utvendig besiktelse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er skiftet i 2016/2017.

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.

Vinduer er visuelt kontrollert på befaringdagen uten at punkterte glass ble påvist.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til 11m² balkong, dekke av imp. bord og rekkverk av trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Balkong er skiftet ut ca 2017 med nytt dekke og rekkverk ifølge tidligere salgsopplysninger.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved trapp. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 ved trapp og 16 på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trapp mangler rekkverk, se HMS punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 2018 ifølge tidligere salgsopplysninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018 ifølge tidligere salgsopplysninger.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringdagen.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtak på skuffefront har knekt og må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekt håndtak må erstattes for at funksjonen med åpning/lukking skal fungere.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av mur/betong.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom er fra 2018 ifølge tidligere salgsoppgaver.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vaskerom grenser mot annet våtrom som gjør at ved tett sluk som samler opp vann vil det ledes mot annet våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er av mur/betong og annet våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Malte flater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og induksjonstopp. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1936 Det er ukjent om hele det elektriske anlegget er skiftet i 2018 eller om det gjenstår eldre deler av anlegget.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er gjort store oppgradering av det elektriske anlegget i 2018 ifølge tidligere salgsopplysninger.

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, brantilløp 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

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

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

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering, det er ikke tidligere opplyst om at denne er skiftet ut. Den kan dermed være som fra byggeår.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vannnett 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

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

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Vinduer på soverom kjeller er for høyt plassert i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk gir økt risiko for fallskader ved bruk.

Vindu på soverom er tilfredsstillende til rømningsvei for vinduer, det må fastmonteres et møbel eller lignende som gjør at høyde fra møbel til åpning vindu blir 1 meter eller mindre.

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

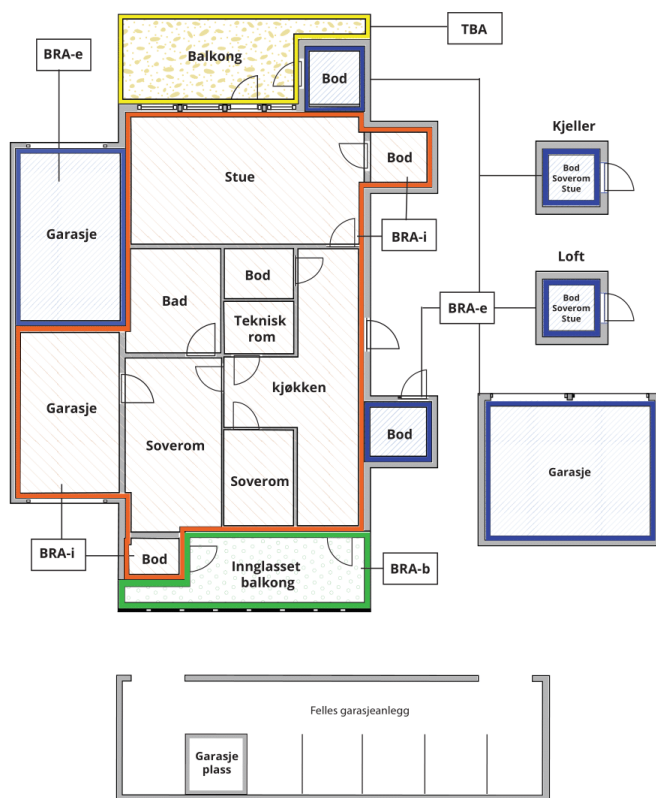
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
1. Etasje	66			66	11
Kjeller	63			63	
SUM	129				11
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom		
Kjeller	Bod, bad, soverom, gang, soverom 2, 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, som stemmer med dagens bruk

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringsskjema

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

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	123	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	635		1	364 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rensåsgata 24

Hjemmelshaver

Brown Laura Kay, Brown Michael Ian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er plant opparbeidet med plen, gjerder og gruset parkering. For øvrig bygningmasse. Tomten er plant opparbeidet.

Oppvarming

Varmekabler på bad 1.etg og kjeller samt varmekabler i gang kjeller. For øvrig elektrisk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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 forenklet. 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.

Egenerklæring

Rensåsgata 24, 8005 BODØ

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rensåsgata 24	Rensåsgata 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Sep 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

We moved out of the house in April 2023 due to work reasons and rented the house for a short period. The house has been empty since July 2025 as we have been waiting to sell the house but were unable due to ongoing issue with the kommune

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 1887681, Sparebank 1

Informasjon om selger

Selger

Brown, Laura Kay

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

When the sink and kitchen was removed from the basement the electrical supply to the oven was removed and made safe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Folke Building & Property AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

A kitchen sink in the basement was removed and plumbing disconnected

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Folke Bygg & Eiendom AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

we are currently in the process of obtaining a completion certificate for the removal of the kitchen basmement

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

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

There is an ongoing issue with the exterior wall on the neighbours level of the property which will be rectified in 2026 once the weather improves. This is a project we take on with the neighbour, we shall pay 50% and the neighbour pay 50% as it included in a case ongoing with our insurance from when we bought the property. The previous owners did several alterations that weren't approved. We have now obtained the approval from the kommune for alterations to the entrance facade on our property and have removed a basement kitchen which was not approved. The changes to the neighbours exterior wall have been approved by the kommune but the work has not yet been able to be completed due to weather.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60358948

Egenerklærings skjema

Name

Laura Kay Brown

Date

2026-03-11

Identification



Laura Kay Brown



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Laura Kay Brown

11/03-2026
11:23:47

BankID OIDC
High



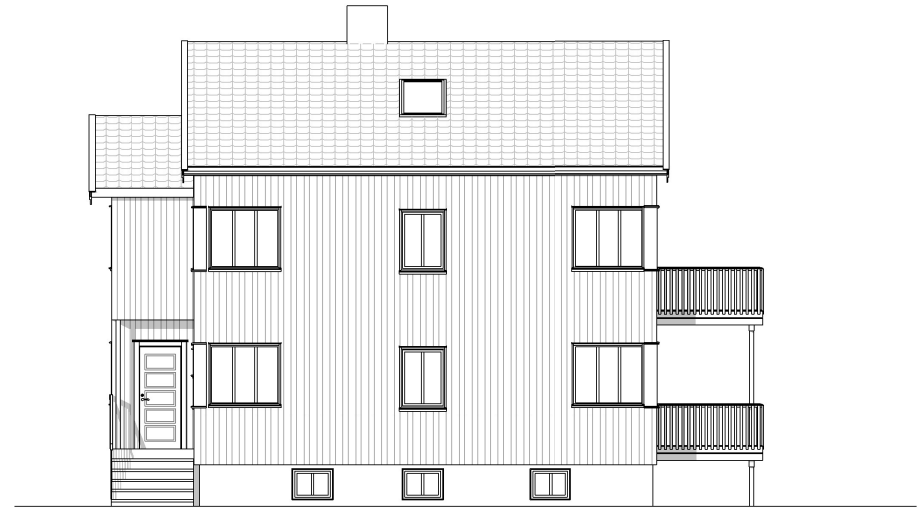
FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 1



HUSFOLKET

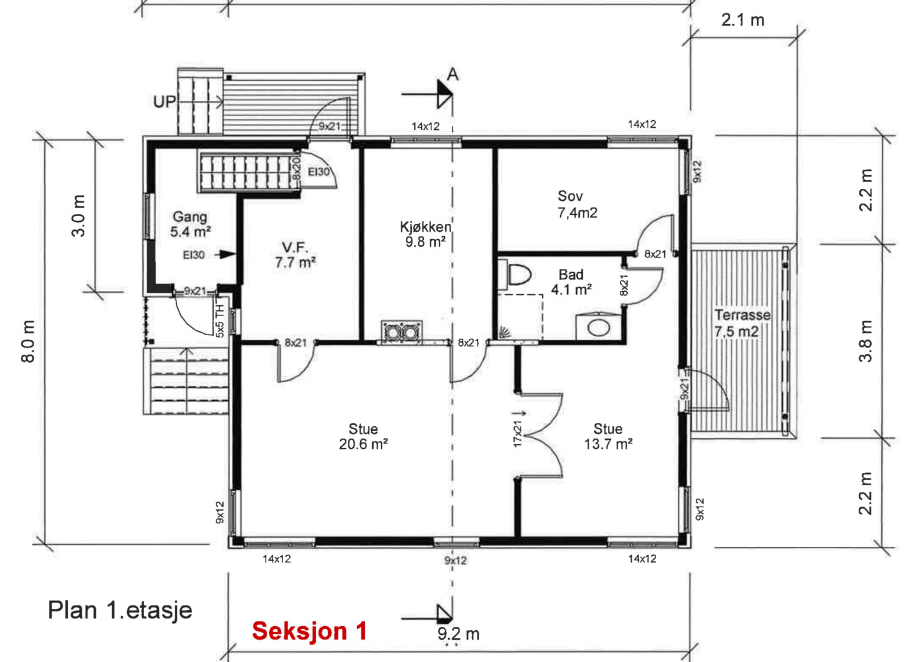
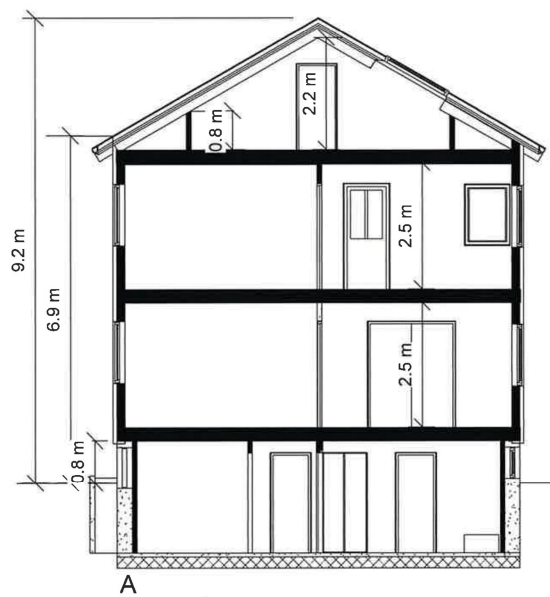
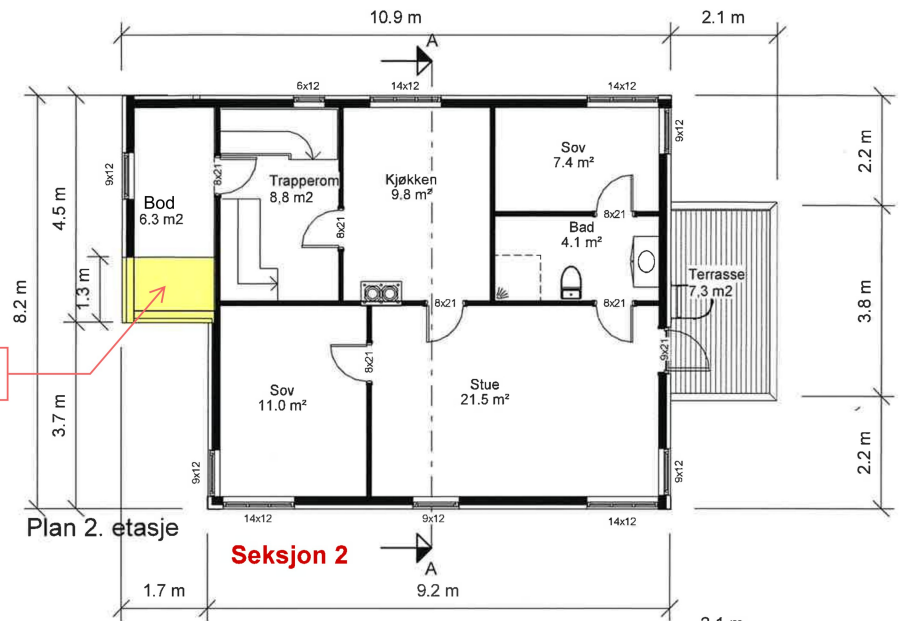
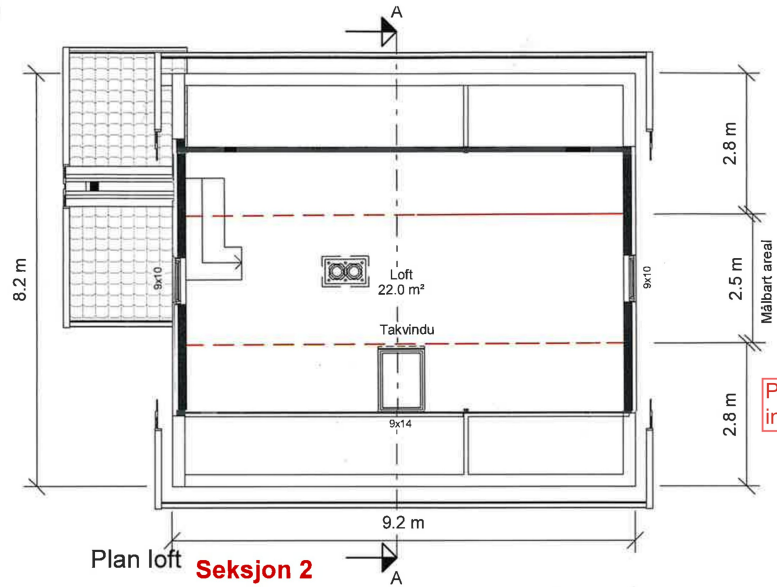
Husfolket SA
Postboks 6189
Markved, 8091 Bodo
Tlf: 41 43 78 22

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
			KN

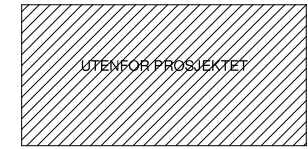
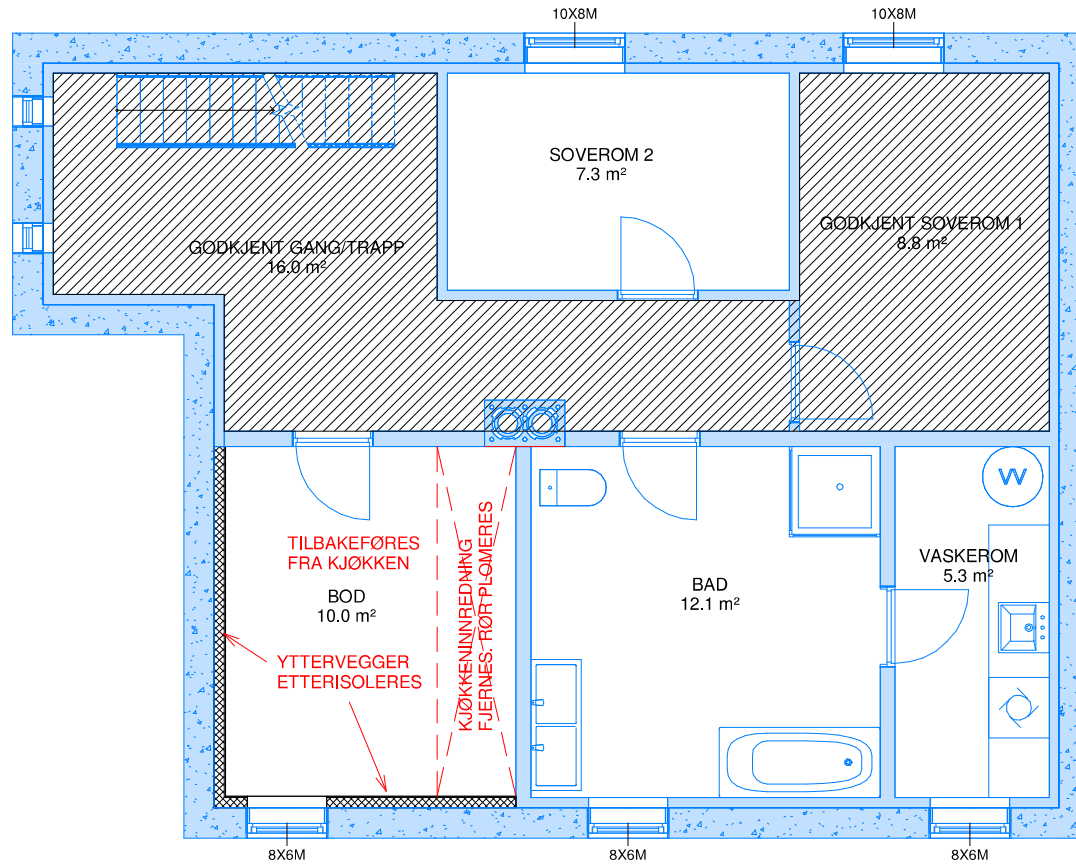
PROSJEKT: Rensåsgata 24	
TILTAKSHAVER: Rune Andreassen	G.nr/B.nr: 138/635
BYGGEPLASS: Rensåsgata 24	KOMMUNE: Bodo

TEGN, INNHOLD: Fasader	
ARKITEKT: Husfolket	
TEGN: Kirsti	DATE: 24.01.2025

MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT NR: 6061
TEGN.NR: 03



	Husfolket SA Nordstrandveien 63 8012 Bodø tlf. 41 43 79 22	REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	PROSJEKT:	TEGN, INNHOLD:	MÅLESTOKK:
						Rensåsgata 24 TILTAKSHAVER: Tove Johansen BYGGEPLASS: Rensåsgata 24	Plan 1. etg., 2. etg. og loft ARKITEKT: Husfolket TEGN: Kirsti	1 : 100 PROSJEKT NR: 6061 DATO: 24.01.2025 REV: . TEGN.NR: 02



EKISTERENDE
KONSTRUKSJONER
I BLÅTT

Boarch Arkitekter AS
v/ Olav S. Forseth
Sjøgata 21
8006 BODØ

Dato:14.01.2026
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:+477555369
Deres ref.:
Løpenr.:3759/2026
Saksnr./vår ref.:2026/2788
Arkivkode:138/635

Dispensasjon

Eiendom: Rensåsgata 24, 8005 Bodø, gbnr. 138/635
Ansvarlig søker: Boarch Arkitekter AS
Tiltakshaver: MICHAEL IAN BROWN
Tiltaket gjelder: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m², Tomannsbolig, horisontaldelt

Bodø kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4, når det gjelder allerede oppført overbygd trapp ved inngang til 1. etasje (seksjon 1) på langvegg mot sør, som overskrider regulert byggegrense som følger bygningens fasadeliv.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Rohunny Mollan-Andersen
leder Bygg og miljø

Kjell Arne Skogheim
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Stig Christoffer Solli

MICHAEL IAN BROWN

Internt – Plan og mobilitet

1625 Fruitwood Ct

US-95125

San Jose

Byggesak

Postadresse:
P.b. 319, 8001 BODØ
Besøksadresse:
Kongens gate 23

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon:
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden den 25.08.2025, kfr. sak 2025/7953.

Dokumentasjon mottatt samme dato, senere supplert den 12.01.2026 ligger til grunn for vår behandling.

Tiltaket gjelder allerede oppført mindre tilbygg av overbygd trapp ved inngang til 1. etasje (seksjon 1) på langvegg mot sør. Tilbygget alene vurderes å være unntatt søknadsplikt iht. Byggesaksforskriften § 4-1, men er avhengig av dispensasjon.

Søknaden om dispensasjon gjelder:

- dispensasjon for overskridelse av byggegrense i reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring – jf. § 2.4. Byggegrensen følger eksisterende fasadeliv.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til formål bolig i reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring, plan-id 1026, vedtatt 22.10.2009. Tiltaket ligger i spesialområde bevaring av nyere historisk bebyggelse, KV 72, SONE 1 i planområdet.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Utdrag av ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

Tiltaket er utført i henhold til tegninger, som bygget, datert 15.11.2018. Disse avviker noe fra tegninger datert 09.12.2016, godkjent av Byggesak 22.12.2016. Endringer består i at trapp er snudd 90 grader, mot Bankgata i øst. Tak over inngang er forlenget mot øst, og understøttet med søyler. I tillegg er trapp utført med rekkverk. Se vedlagte fasadetegninger og foto av dagens situasjon.

Tiltaket bryter med byggegrense mot Bankgata 6 i sør, i henhold til reguleringsplanens § 2.4. Bygget trapp og tak stikker utenfor denne byggegrensen.

Kriterier for dispensasjon:

- Tak og trapp stikker kun marginalt lenger ut over byggegrense enn på godkjente tegninger. Tiltaket ligger mer enn 4 meter fra nabogrense i sør.
- Tiltaket bryter ikke med byggets stil for øvrig, og er bare en mindre endring i forhold til godkjente tegninger.
- Å rive/bygge om vil medføre unødvendig belastning på miljøet i form av bygningsavfall. Ombygging medfører unødvendig ressursbruk og kostnader.

Samlet anser vi at tiltaket ikke medfører belastning på natur- og kulturmiljø, og vil dermed være fordelaktig for Bodø. Vi anser derfor at tiltaket ikke bryter med hensynet bak bestemmelsen i § 2.4 i reguleringsplanen. Herved søkes om dispensasjon fra Reguleringsplanens bestemmelser slik dette er beskrevet over.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra kommunale plan- og fagmyndigheter

Etter internt koordineringsmøte for byggesaker avholdt den 04.09.2025 er det gitt følgende høringsuttalelser:

Plan og mobilitet

Tiltaket virker ok. Ingen planfaglige merknader. Viser ellers til uttalelse fra Kulturkontoret

Kulturkontoret v/ kulturminner

Tiltaket ser « greit » ut. OK tilpasning og løsning.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4

Det fremgår av bestemmelsen at:

«Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrense følger omriss av eksisterende bygning, som på plankart er takkant, er byggegrensen eksisterende fasadeliv.»

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta eksisterende bebyggelsesstruktur, spesielt i områder med tett eller historisk bebyggelse, samt ha klare retningslinjer for hvor en kan bygge på eiendommen.

Vurdering:

Kommunen legger vekt på at det ikke er noen innsigelser fra høringsinstansene.

Kommunen legger til grunn at tiltaket er lite og at det ikke medfører noen endring av det estetiske uttrykket på bygget isolert sett, eller i forhold til øvrige bevaringsverdige historisk bebyggelse i sone 1, kvartal 72 i Plysjbyen.

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2

Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4 for tilbygg av overbygd trapp ved inngang til 1. etasje (seksjon 1) på langvegg mot sør.

.....

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4 for tilbygg av overbygd trapp ved inngang på langvegg mot sør.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke innhentet uttalelse fra fylkeskommunen som kulturminnemyndighet. I henhold til reguleringsplanens § 2.15 gjøres saksbehandling av bygningsmyndigheten i samarbeid med kultur- og byplankontoret. Ved større tiltak skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturmyndighet.

Kommunen kan ikke se at nasjonale og viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra overnevnte bestemmelse § 2.4 er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises

en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4

Vurdering:

Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører noen ulemper. Vi viser til at tiltaket er lite og at det har liten betydning for omgivelsene og byggeskikken i området.

Det vurderes som en fordel med overbygg over trapp, da dette vil gi skjerming for vær og vind, spesielt nedbør over / mot inngangsdør.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4 er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Kommunen kan ikke se at å gi dispensasjon medfører noen fare for uheldig presedensvirkning. Vi viser til at avviket fra planen er lite, og at det ikke har liten betydning for hensynet bak bestemmelsen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring - § 2.4, for tilbygg av overbygd trapp ved inngang på langvegg mot sør, som overskrider byggegrensen som følger eksisterende fasadeliv.

Dette må dere gjøre for å avslutte ulovlighetssaken

Det omsøkte tiltaket var en søknad om å få forholdene godkjent i ettertid, som følge av ulovlighetssak med sak nr. 2018/4815

Når tiltaket er utført må dere derfor snarest mulig søke om ferdigattest for å ferdigstille ulovlighetssaken.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Hjemmelshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter

Dispensasjonen har en varighet på 3 år. Det betyr at søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om deling må være innsendt til kommunen innen 3-årsfristen.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse må være igangsatt innen 3-årsfristen. Slike tiltak skal meldes til kommunen innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av SAK10 § 4-1 fjerde ledd.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	635	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rensåsgata 24, 8005 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

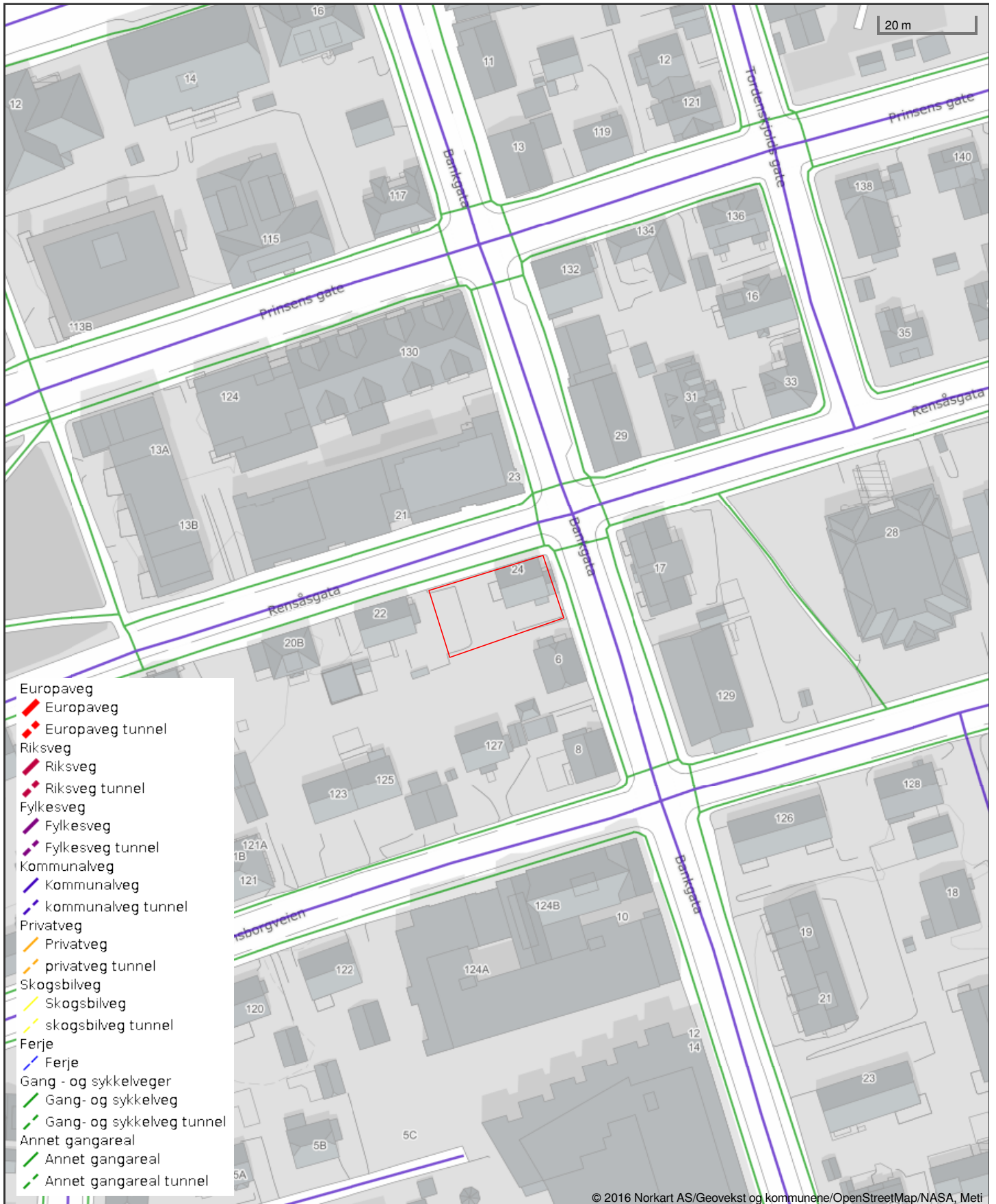
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/635//



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.03.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	143/258	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	14.03.2017	2017/1788	Tinglyst	
Seksjonering	17.03.2017		25.03.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BROWN MICHAEL IAN F020288*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	1625 Fruitwood Ct, 95125 San Jose	Utflyttet (U)
BROWN LAURA KAY F291188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Spinkebjerg 32, 7400 Henring	Utflyttet (U)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rensåsgata 24	H0101	138/635/0/1	91	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Rensåsgata 24	H0101	138/635/0/1	64	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rensåsgata 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8005 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	106 Jentofts gate	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186958403		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1936
2	186958403	1	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	01.07.2018

1: Bygning 186958403: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 31.12.1936

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	237
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	237
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1936	05.11.2004	
Igangsettingstillatelse	01.02.1936	05.11.2004	
Tatt i bruk	31.12.1936	05.11.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rensåsgata 24	H0101	138/635/0/1	91	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	73	0	73	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

2: Bygningsendring 186958403-1: Ombygging, Tatt i bruk 01.07.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.12.2016	17.01.2017	
Igangsettingstillatelse	22.12.2016	17.01.2017	
Tatt i bruk	01.07.2018	01.09.2025	2025/1475

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rensåsgata 24	H0101	138/635/0/1	64	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	5	0	5	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/635

Bruksnavn	RENSÅSGT. 24	Beregnet areal	364.1
Etablert dato	15.11.1887	Historisk oppgitt areal	364
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462998.43	473654.63	0	Ja	364.1	



Bodø kommune

Ledningskart

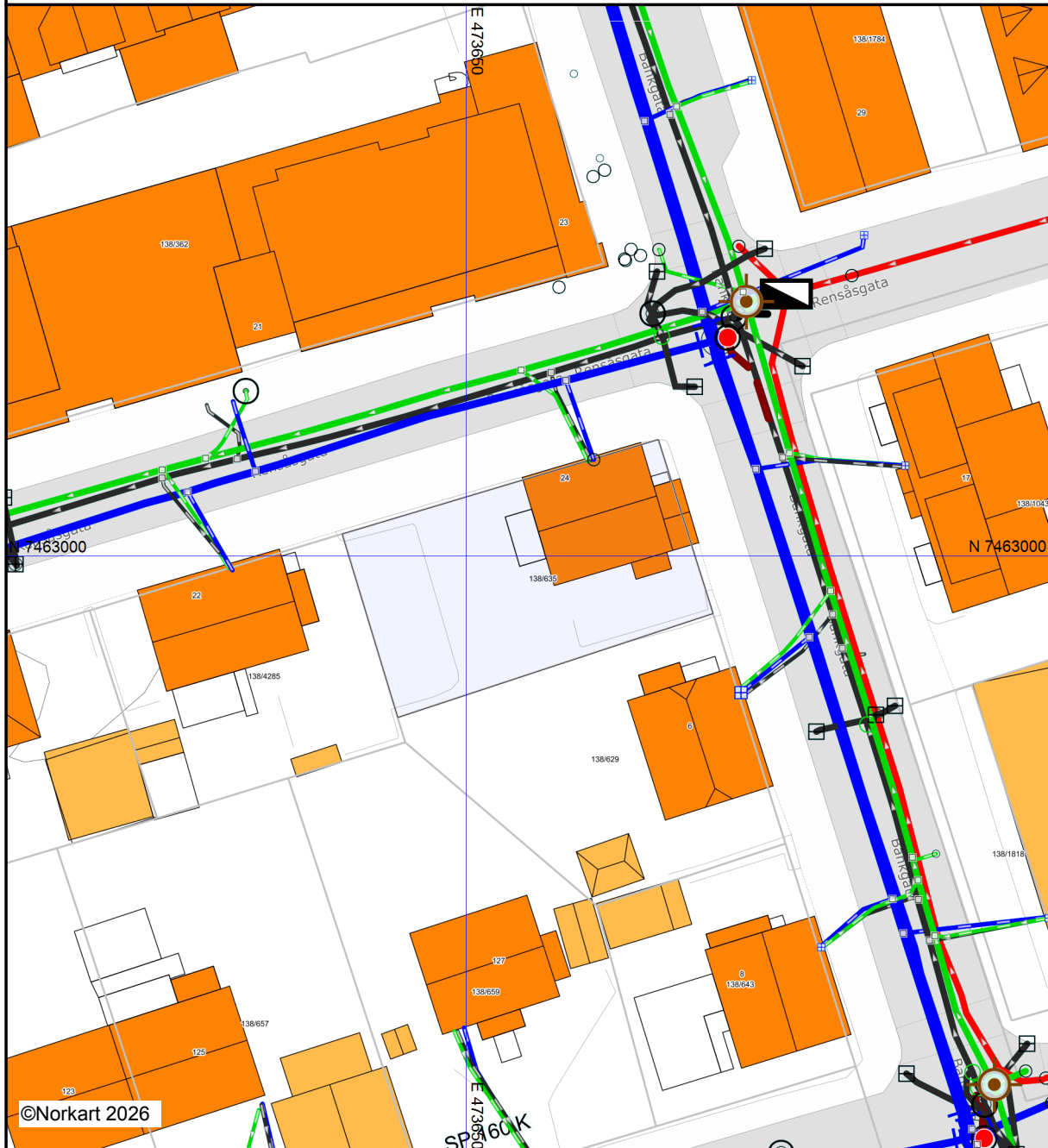
Eiendom: 138/635/0/1
Adresse: Rensåsgata 24
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:500



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

Grunnkart

Eiendom: 138/635/0/1
Adresse: Rensås-gata 24
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	635	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rensåsgata 24, 8005 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	6 423,02 kr
Eiendomsskatt	5 909,00 kr
Vann	5 219,09 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	635	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rensåsgata 24, 8005 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 644 000,00 kr
Skatt	12 483,00 kr
Bunnfradrag	130 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Plysbyen formål bevaring

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1026

Saksnummer: 2025/3505

Sist revidert: 24.06.2025

1. Planens hensikt

1.1 Formålet med planen

Området reguleres til bolig, kombinert bolig/tjenesteyting, samt samferdselsformål. Hensikten med dette er å opprettholde strøkets karakter.

Bygningene og hageanleggene har verdi som en del av et helhetlig kulturmiljø, men har også en stor arkitektonisk og estetisk egenverdi. Samlet viser planområdet viktige byutviklingstrekk fra Bodøs historie.

Ved reparasjon og annen istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige bygningslementer og materialer skiftes ut dersom bevaring av det eksisterende er viktig for å bevare bygningens kulturminneverdi.

Det regulerede området er vist på plankart for reguleringsplan for Plysbyen, plan ID 1026, i skala 1:1000 (A1 format), datert 08.05.26. Planen erstatter i sin helhet reguleringsplan for Plysbyen datert 11.09.09, (plan ID 1026).

Området reguleres til følgende formål (PBL kap.12):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B), eierform privat.
- Bolig/tjenesteyting (B/T), eierform privat.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V), eierform offentlig.
- Kjøreveg (KV), eierform offentlig.
- Gang- og sykkelveg (GS), eierform offentlig.

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø

For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Alle nye tiltak i planområdet skal følge prinsipper for universell utforming. Spesielt viktig er dette for utendørsområder og felles områder. Tilrettelegging i bygninger skal gjøres med minst mulige endringer i bygningenes opprinnelige egenart.

2.4 Parkering

Bodø kommunes parkeringsvedtekter gjelder ikke i planområdet. Det skal settes av en bilparkeringsplass per boenhet og en sykkelparkering per boenhet. Bilparkering inngår i beregning av grad av utnytting, og kan være i garasje/carport.

Det er ikke tillatt å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

3 Krav om detaljregulering *(bare aktuelt i områderegulering)*

3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelsesgrad: Maksimum tillatt %- BYA er 33 %.

Høyde: Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m. Mønehøyde avhenger av bygningens bredde og dybde.

Boligstruktur: tomtesammenslåing tillates ikke. Innenfor planområdet kan det ikke oppføres annet enn frittliggende småhus.

Byggegrense: byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrense følger omriss av eksisterende bygning, som på plankart er takkant, er byggegrensen eksisterende fasadeliv.

Gateløp og uteoppholdsrom: Det tillates ikke endringer i gateløp. Gamle brannhydranter tas med som bevaringsobjekter, og tillates ikke fjernet. Ubebygde areal, både offentlig og privat, skal ha et hagemessig grønt preg og holdes ryddig og i god stand.

Alle avkjørsler skal ha mulighet for avkjørsel for kjøretøyklasse M1. Nye avkjørsler eller endringer i avkjørsel mot offentlig veg tillates ikke opparbeidet.

Andre bygninger: Carport og garasjer skal ha en enkel utforming. Carport/garasje, som tillates oppført, skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. Form og farge på garasje/carport skal underordnes boligens form og farge. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter. Altan som avslutning av garasje tillates ikke.

Gjerder og mindre tiltak: Alle gjerder som blir satt opp skal være stakittgjerder. Dette gjelder også utskifting av gamle gjerder. Gjerder skal males. Gjerder skal ikke være høyere enn 1,0 meter.

Formingsveilederen er førende for tiltak innenfor områder som veilederen dekker.

Dokumentasjon: Før det gjøres vesentlige endringer skal opprinnelig bygning dokumenteres, enten avtegnes eller fotograferes. Etter en brann eller annen ødelegging skal skaden dokumenteres ved foto.

Annet: Det tillates ikke nye bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet.

Vernemyndigheter: Kommunal kulturmyndighet skal uttale seg til byggesaker. Ved større tiltak skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturmyndighet.

4.1.2 Bolig (B) - SONE 3, Kv. 72, Kv. 77b, Kv. 81 og Kv .10/8

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse bør beholdes. Ny hovedbygning skal plasseres på samme sted som opprinnelig bygning.

Det tillates en viss justering i plasseringen av garasjer, boder, for å tilrettelegge for bedre parkeringsforhold eller mer egnede uteoppholdsarealer.

Nye bygninger skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse når det gjelder materialvalg, volum og takform. Nye bygninger skal gis et selvstendig uttrykk. Det anbefales ikke direkte stilkopiering. Bygningens alder skal være lesbar.

Tilbygg/påbygg skal underordnes husets hovedfasade og skal være tilbaketrukket i forhold til offentlig vei.

Tak

Takform på eksisterende bebyggelse kan ikke endres. Takopplett og arker tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggestilen. Det tillates ikke nedskjæringer i tak som vender ut mot offentlig vei. Takopplett, takvindu og arker skal ikke virke dominerende og kan ikke oppta mer enn 1/3 del av takflaten.

Karnapp

Det tillates kun oppført karnapper på bygninger der dette er en naturlig del av byggeskikken.

Veranda/terrasse

Det kan bygges terrasser med trapp og dør fra oppholdsplass i boligen. Terrassen skal gis en enkel utforming som mulig. Det tillates ikke verandaer som går rundt hele huset. Verandaen skal være en integrert del av bygningen og skal ikke dominere helhetsinntrykket.

4.1.2 Kombinert bolig/tjenesteyting (B/T) - Kv. 78, Torvgata 16

Bygningen skal benyttes til bolig og/eller tjenesteyting. Alle endringer skal utføres så nennsomt som mulig.

Verneformålet skal opprettholdes. Ved behov for utvidelse, skal tilbygg tilpasses husets symmetri og tilbygg skal underordnes hovedbygget.

Dersom det kun etableres tjenesteyting stilles det ingen krav til antall parkeringsplasser, men det kan opparbeides oppstillingsplasser på egen tomt etter behov.

Det skal beholdes et ubebyggt areal rundt huset.

Ved skifte av taktekke, skal materialet tilbakeføres til skifer.

Der original vindusplassering og størrelse er i behold, tillates det ikke at plassering eller vindusstørrelse endres.

Vinduer og dører kan skiftes dersom disse har samme stil som opprinnelig. Det tillates ikke løse sprosser. Det tillates ikke sprosseløse vinduer i bygningen.

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

4.2.1 Veg (o_V1-5)

Feltene merket med o_V1-5 reguleres til gate med fortau. Eierformen er offentlig.

4.2.2 Kjøreveg (f_KV)

Felt merket med f_KV reguleres til felles avkjørsel for eiendommene med gnr. 138 bnr. 632, 815 og 4169. Eierformen er felles.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

Feltene merket med o_GS1-2 reguleres gang- og sykkelveg. Eierformen er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

Ikke aktuell.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§§ 11-8 a)

Ikke aktuell.

5.2 Særlig krav til infrastruktur (§§ 11-8 b)

Ikke aktuell.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§§ 11-8 c)- (sone H570)

5.3.1 Bevaring, nyere historisk bebyggelse: Sone 1, Kv. 72 og Kv. 73

Bebyggelse

Tilbygg og påbygg skal i volum og form underordnes hovedfasaden. Kontraster i fargebruk og materialer tillates for tilbygg og påbygg. Tilbygg og påbygg skal gjøre minst mulig inngrep i hovedbygningen, og plasseres så tilbaketrukket som mulig på tomten.

Hovedbygningens stilmessige særpreg skal beholdes. Tilbygg kan rives og endres.

Tak

Takform, takvinkel og meneretning på opprinnelig hovedhus kan ikke endres. Taktekking skal være skifer. Bygninger som opprinnelige hadde annen taktekking enn skifer, skal gå tilbake til dette, eller det materialet som ligger tettes opptil det originale materialet av utseende, ved skifte av taktekking.

Arker eller takopplett tillates ikke oppført ut mot Rensåsgata. Det er tillatt å sette inn takvinduer, men takvinduer skal ikke dominere takflaten.

Arker og takopplett skal ikke dominere takflaten og tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggeskikken. Inngrep i takflaten kan ikke oppta mer enn 1/3 av takflaten.

Vinduer og dører

Opprinnelig plassering av vinduer og dører skal beholdes. Det er ikke tillatt å endre størrelsen på vinduer. Det er tillatt å sette inn vinduer på steder hvor det opprinnelig var vinduer. Ved innsetting av verandadører skal denne så langt som praktisk mulig, erstatte et opprinnelig vindu. Det tillates kun vinduer med sprosser på bygninger hvor sprosser er en opprinnelig del av byggestilen. Hvert hus vurderes individuelt. Vinduer i kjeller kan endres for å tilfredsstille krav til rømningsvei. De må da tilpasses husets uttrykk.

Karnapp

Karnapp kan kun bygges på de sidene av huset som ikke ligger ut mot offentlig vei. Karnapp skal ha en begrenset størrelse, og skal gis et nøkternt uttrykk, i materialer som er tilpasset husets stil.

Terrasse/veranda/balkong/altan

Terrasse/veranda/balkong/altan skal underordnes hovedfasaden, og skal stilmessig sett tilpasses hovedhuset. Terrasse/veranda/balkong/altan tillates ikke bygd rundt hjørner.

Vedlikehold/reparasjon

Vedlikehold skal ta hensyn til husets opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Det skal ikke brukes dekorative profiler eller andre dekorasjoner, der dette ikke opprinnelig var i bruk.

Erstatningsbebyggelse

Ved brann eller omfattende skader kan det reises ny bygning på tomten. Denne skal ha samme plassering, volum og møneretning som tidligere bygning. Bygningen bør føres opp i trad med strøkets karakter.

Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet.

Nyere tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppføres i henhold til byggegrenser som vist på plankartet. Nybygget skal underlegges opprinnelig hovedhus og bør ligge tilbaketrukket på tomten.

Eksisterende garasjer kan rives, om ønskelig kan ny garasje oppføres på et mer hensiktsmessig sted. Det er ikke tillatt å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

[5.3.2 Bevaring, eldre historisk bebyggelse: Sone 2, Kv. 75, Kv. 77b, Kv. 78, Kv.79, Kv. 80, Kv. 81, Kv. 10/3 og Kv. 10/8](#)

Bebyggelse

Tilbygg, påbygg skal i volum underordnes hovedfasaden og skal ha en form som er tilpasset hovedbygningen. Kontraster i farger, byggematerialer og stiluttrykk er tillatt. Tilbygg skal gjøre minst mulig inngrep i eksisterende hovedbygning, og ikke ha høyere mønehøyde enn dette.

Tak

Det tillates ikke endring i takform, takvinkel eller møneretning for opprinnelig hovedhus. Ved skifte av taktekkingsmateriale, skal materialet tilbakeføres til skifer.

Arker eller takopplett tillates ikke oppført ut mot Rensåsgata. Det er tillatt å sette inn takvinduer, men takvinduer skal ikke dominere takflaten.

Arker og takopplett skal ikke dominere takflaten og tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggeskikken. Inngrep i takflaten kan ikke oppta mer enn 1/3 av takflaten.

Vinduer/dører

Der original vindusplassering, og størrelse er i behold, tillates det ikke at plassering eller vindusstørrelse endres.

Vinduer og dører kan skiftes dersom disse har samme stil som opprinnelig. Det tillates ikke løse sprosser. Det tillates ikke sprosseløse vinduer, i bygninger hvor dette ikke har vært en del av den opprinnelige stilen. Vinduer i kjeller kan endres for å tilfredsstille krav til rømningsvei. De må da tilpasses husets uttrykk.

Ved bygging av veranda/balkong, anbefales det at verandadør erstatter ett eksisterende vindu. Hvert hus vurderes individuelt.

Karnapp

Stilmessig skal karnapp holdes så enkle som mulig, vinduer bør tilpasses hovedhusets stiluttrykk. Kan kun bygges der de er en naturlig del av byggestilen.

Terrasse/Veranda/balkong/altan

Det kan bygges terrasser på bakkenivå med trapp og dør fra oppholdsplass i boligen. Terrasser skal utformes i samsvar med husets øvrige byggestil.

Det kan bygges veranda /altan/balkong. Disse skal ikke dominere veggflaten, og skal dimensjoneres slik at de underlegges fasadeuttrykket. Bygges det kun veranda i første etasje, kan denne gjøres større, enn om det kun bygges i andre etasje.

Det er ikke tillat å skifte ut eksisterende balkonger med veranda eller altan.

Terrasse/veranda/balkong/altan tillates ikke bygd rundt hjørner.

Vedlikehold/reparasjon

Vedlikehold skal ta hensyn til husets opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Det skal ikke brukes profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere.

Erstatningsbebyggelse

Ved brann eller omfattende skader kan det reises ny bygning på tomten. Bygningen skal da ha samme plassering, volum og møneretning som tidligere bygning. Bygningen skal føres opp i tråd med strøkets karakter.

Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet.

Nyere tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppføres i henhold til byggegrenser som vist på plankartet. Nybygget skal underlegges opprinnelig hovedhus og ligge tilbaketrukket på tomten.

Eksisterende garasjer kan rives, om ønskelig kan ny garasje oppføres på et mer hensiktsmessig sted. Det er ikke tillat å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§§ 11-8 d)

Ikke aktuell.

5.5 Krav om felles planlegging (§§ 11-8 a)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Ikke aktuell.

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.

Rensåsgata 24

Nabolaget Domkirken/Aspåsen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bankgata	2 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km	
Bodø stasjon	7 min	🚶
Linje F7, R75	0.6 km	
Bodø lufthavn	21 min	🚶

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
354 elever, 21 klasser	0.8 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
258 elever, 17 klasser	1.3 km	
St Eysteins skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
79 elever, 8 klasser	1.3 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
280 elever, 27 klasser	0.5 km	
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	13 min	🚶
90 elever, 6 klasser	1.1 km	
Bodø videregående skole	6 min	🚶
1316 elever, 73 klasser	0.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune KOngens gate	4 min	🚶
Nedre torg	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

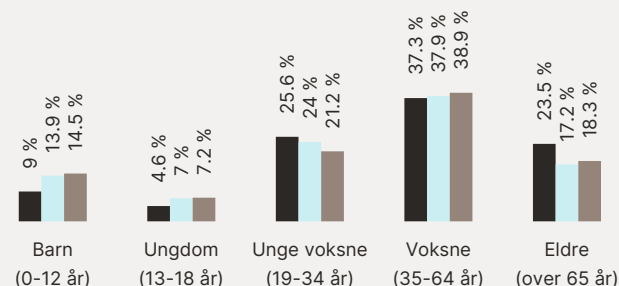


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Domkirken/Aspåsen	930	536
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Barnas Hus barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
33 barn	0.2 km	
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	4 min	🚶
21 barn	0.3 km	
Asphaugen barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
98 barn	0.6 km	


Dagligvare


Kiwi Meierikvartalet	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Coop Prix Storgata	4 min	🚶
Post i butikk	0.3 km	




Primære transportmidler








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

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

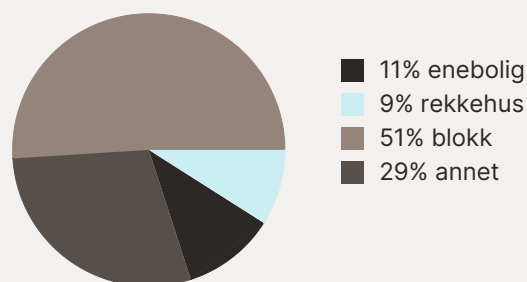
 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100





Sport

-  Bankgata kunstgressbane 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Asphaugen videregående skole ... 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Feel24 Bodø Sentrum 3 min 
-  Rapida Meierikvartalet 3 min 

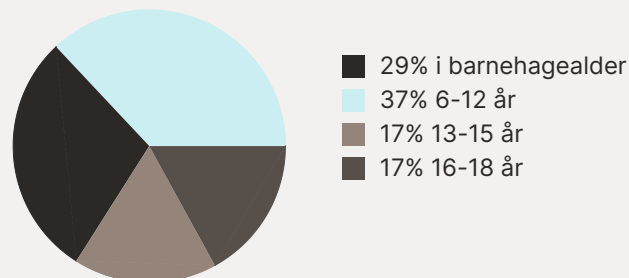
Boligmasse



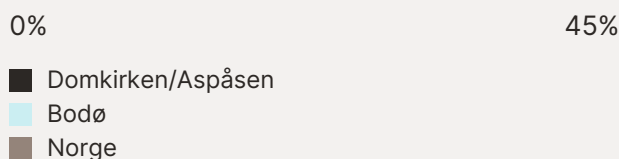
Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 6 min 
-  Apotek 1 Tordenskjold 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

