

Gamle Kongsvei 10

Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Mørkved	7 min 🚶
Linje 4, 4 N, 100, 200, 300	0.5 km
🚏 Mørkved stasjon	9 min 🚶
Linje F7, R75	0.8 km
✈ Bodø lufthavn	12 min 🚶

Skoler

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
226 elever, 14 klasser	0.8 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.)	14 min 🚶
246 elever, 15 klasser	1.2 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
368 elever, 28 klasser	0.7 km
Bodin videregående skole	12 min 🚶
965 elever	1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	11 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 St1 Lading Mørkved	6 min 🚶
🚗 Bodø, Norway	7 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

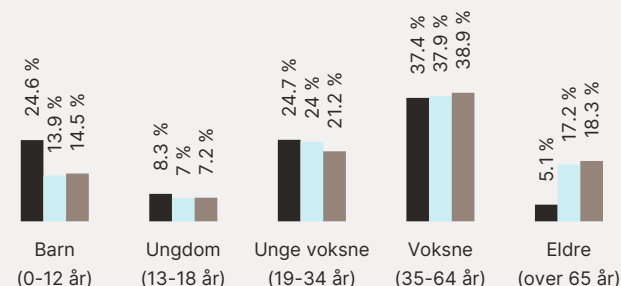


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brækka/Mørkved	1 168	469
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
88 barn	0.8 km
Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
44 barn	1 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-...13 min 🚶)	1.1 km
32 barn	


Dagligvare


Eurospar Hunstad	3 min 🚶
Coop Extra Hunstad	4 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

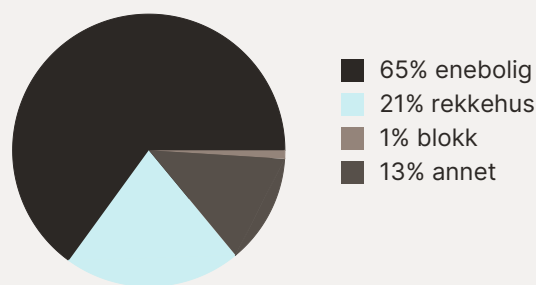
 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 81/100





Sport

-  Brækkatunet ballplass/skøytebane 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Hunstad ungdomsskole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Family Sports Club Mørkved 19 min 
-  Feel24 Mørkved 6 min 

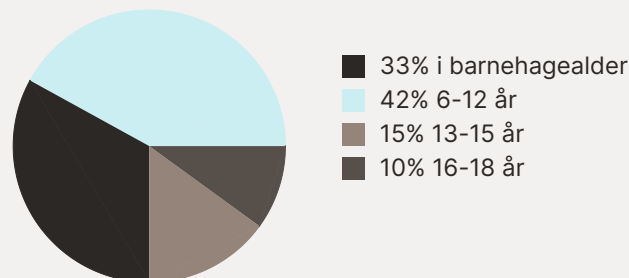
Boligmasse



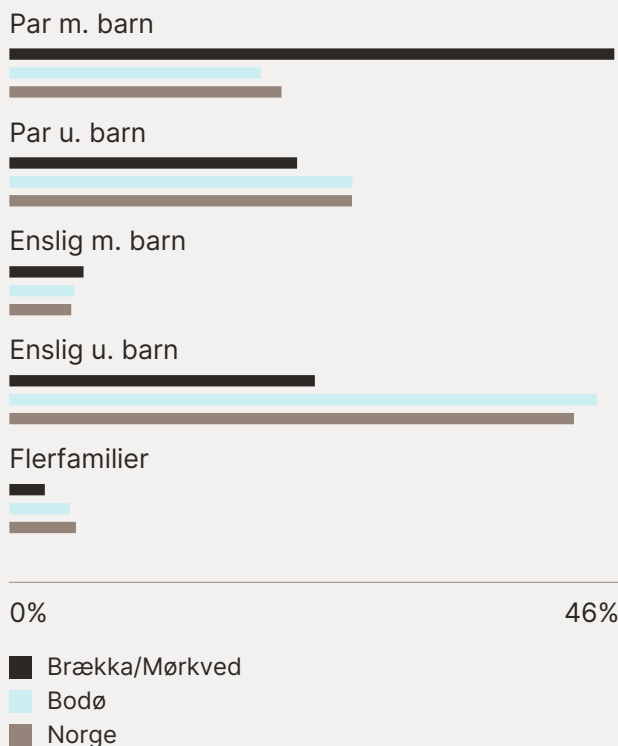
Varer/Tjenester

-  Hunstadsenteret 5 min 
-  Vitusapotek Hunstadsenteret 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

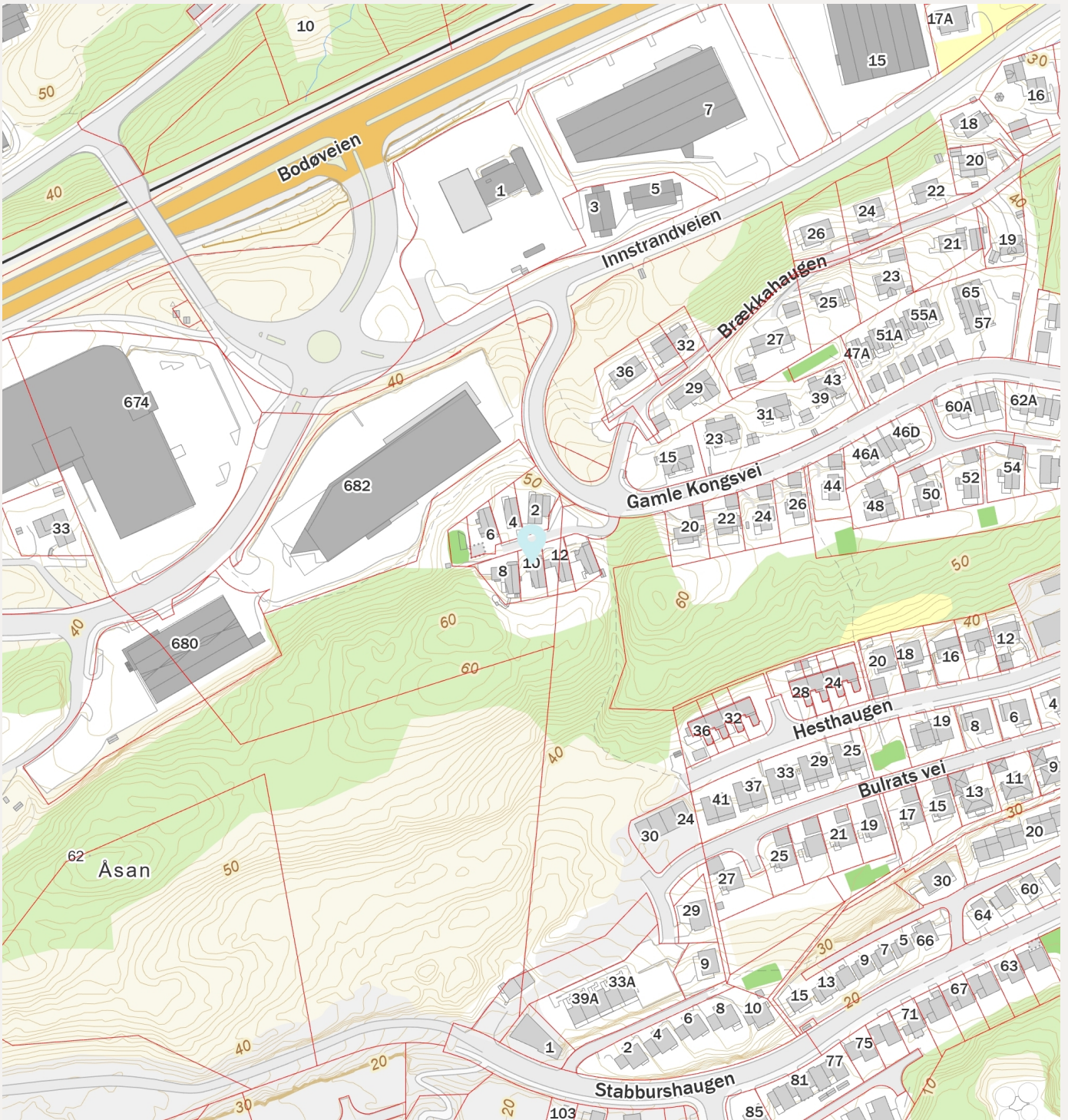
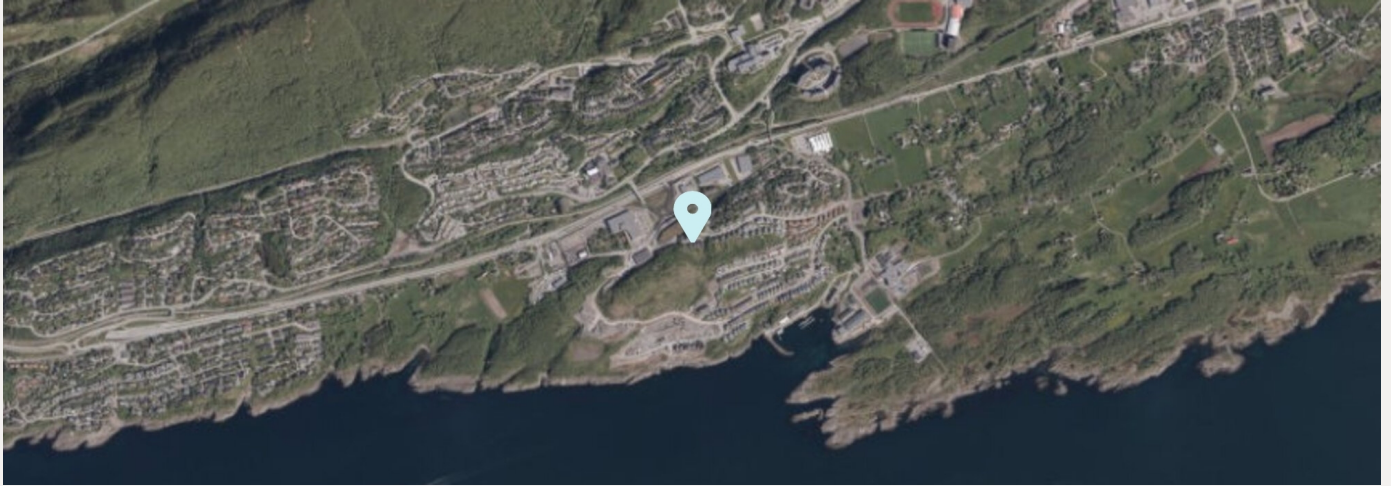


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Egenerklæring

Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamle Kongsvei 10

Postadresse

Gamle Kongsvei 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.01.2016

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.

Har bodd i den hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jodal, Johnny André Hunstad

Selger

Jodal, Lise Charlotte Ramsvik

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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje på ventil oppå varmtvannstank. Byttet av rørlegger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ventil på varmtvannstanken

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggeren din. Jonas Nordvoll

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kran på kjøkkenet

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggeren din. Jonas Nordvoll

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert elbil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordkontakt 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

Sprukket vannrør ved garasjeport

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

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sprukket vannrør i garasjen

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggeren din. Jonas Nordvoll

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Trønderklima AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10256662

Egenerklærings skjema

Name
Jodal, Lise C Ramsvik

Date
2026-02-03

Name
Jodal, Johnny Hunstad

Date
2026-02-02

Identification
 Jodal, Lise C Ramsvik

Identification
 Jodal, Johnny Hunstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Jodal, Lise C Ramsvik
Jodal, Johnny Hunstad

03/02-2026
11:12:59
02/02-2026
21:12:03

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 41, bnr. 1449

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21395-1264

Referansenummer: UP1076

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

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående og liggende kledning. Saltak av trekonstruksjoner teknet med sarnafil eller lignende.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

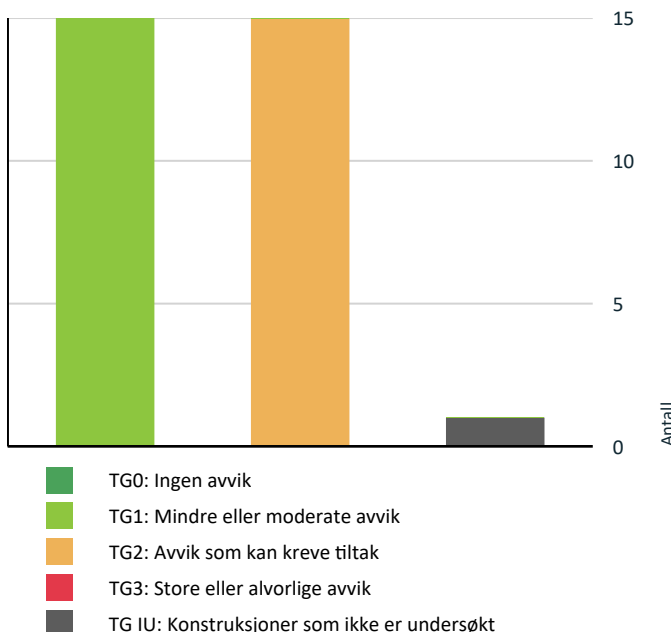
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [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.

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist. Manglende musebånd gjør det mulig for krypdyr å trekke inn i konstruksjonen og gjøre skade.

Detaljer rundt overgang på beslag og mot vinduer er ikke som anbefalte, dette gjør at bordkledning utsettes for slitasje. Særlig mot balkonger.

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Undertak er kledd igjen og lar seg ikke kontrollere i sin helhet, tilstanden vil være ukjent og kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Soveromsvindu ved bad har slått seg som gjør den vanskelig å lukke.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Treverk på balkong mot nord har en del slitasje på rekkverk.

Ved avløpet fra balkong er det påvist noe mosedannelser.

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mindre saltutslag påvist i kjeller garasje.

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt 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.

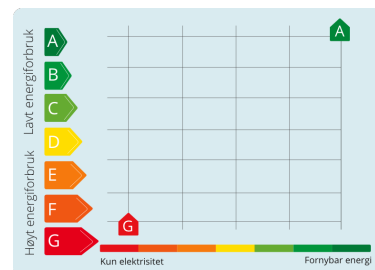
Energikarakteren A–G:

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

ENEBOLIG

Byggeår

2004

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 2019

2019 Elbillader installert – Nordkontakt AS.

2024

2024 Ventil på varmtvannstank byttet – Rørleggeren din (Jonas Nordvoll).
2024 Kran på kjøkken byttet – Rørleggeren din (Jonas Nordvoll).

2025

2025 Sprukket vannrør ved garasjeport byttet – Rørleggeren din (Jonas Nordvoll).
2025 Service på ventilasjons-/varmeanlegg utført – Trønderklima AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sarnafil eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå, tekkingen er i all hovedsak dekket av snø på befaringen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.
Avløp koblet til drenerør i bakken.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

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

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

Vegger er kledd med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist. Manglende musebånd gjør det mulig for krypdyr å trekke inn i konstruksjonen og gjøre skade.

Detaljer rundt overgang på beslag og mot vinduer er ikke som anbefalte, dette gjør at bordkledning utsettes for slitasje. Særlig mot balkonger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

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

Ved skifte av skadet kledning bør det etableres korrekt overgang mellom beslag og vinduer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert visuelt mot himling 2.etg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak er kledd igjen og lar seg ikke kontrollere i sin helhet, tilstanden vil være ukjent og kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsyn, dersom det påvises tegn til fuktskjolder eller lignende må det gjøres ytterligere undersøkelser. Tilstandsgraden gis i hovedsak for å belyse om risiko ved lukket loft konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Soveromsvindu ved bad har slått seg som gjør den vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at vindu skal enkelt kunne lukkes må det skiftes ut.

Videre vedlikehold



TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal. Balkongdør med kjøkken er ikke nærmere kontrollert da den er delvis snødd igjen.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong. Imp.bord som dekke lagt over sarnafil eller lignende tettesjikt, rekkverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Utgang fra kjøkken til balkong. Imp.bord som dekke lagt over sarnafil eller lignende tettesjikt, rekkverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Treverk på balkong mot nord har en del slitasje på rekkverk.

Ved avløpet fra balkong er det påvist noe mosedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkonger med tettesjikt over boligrom er en konstruksjon som erfaringsmessig kan ha skjulte feil og mangler. lekkasjer i tettesjikt kan føre til skjulte fuktskader i underliggende boligrom før skaden oppdages.

Området ved utløpet til avløpsrøret bør undersøkes nærmere, det kan være skader som ikke er synlige.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Overflatesøk ga ikke utslag for forhøyde fuktverdier, overflatesøk kan brukes for å indikere fuktverdier og kan ikke sammenlignes med måling med pigger direkte i treverk.

Vegger er av pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre saltutslag påvist i kjeller garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold under oppsyn dersom forholdet utvides kan det bli aktuelt med tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er som fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm, sluk er lokalt nedsenket

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. 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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Pvc plater over fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger. Takplater i himling. Utstyrt med toalett og servant i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

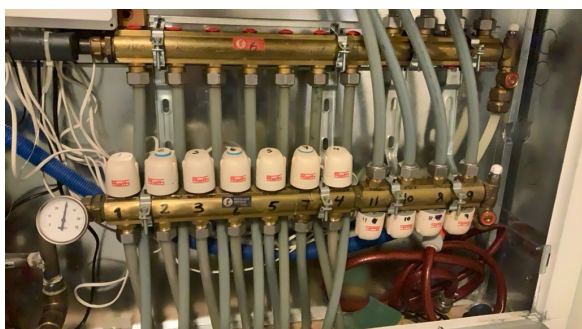


TE 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap

Det er nylig gjennomført service på anlegget.

Tilstandsrapport



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

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.

2004

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Det er byggegrunn av løsmasser og berggrunn.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Om undersøkelsen:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre drenering har redusert funksjon sammenlignet med ny løsning.

Tiltak må påregnes over tid. Omfang og behov bør vurderes nærmere ved symptomer eller endret bruk av underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Terrenforhold har betydning for bortledning av overflatevann. Manglende vurdering innebærer usikkerhet knyttet til fuktbelastning mot grunnmur.

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

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

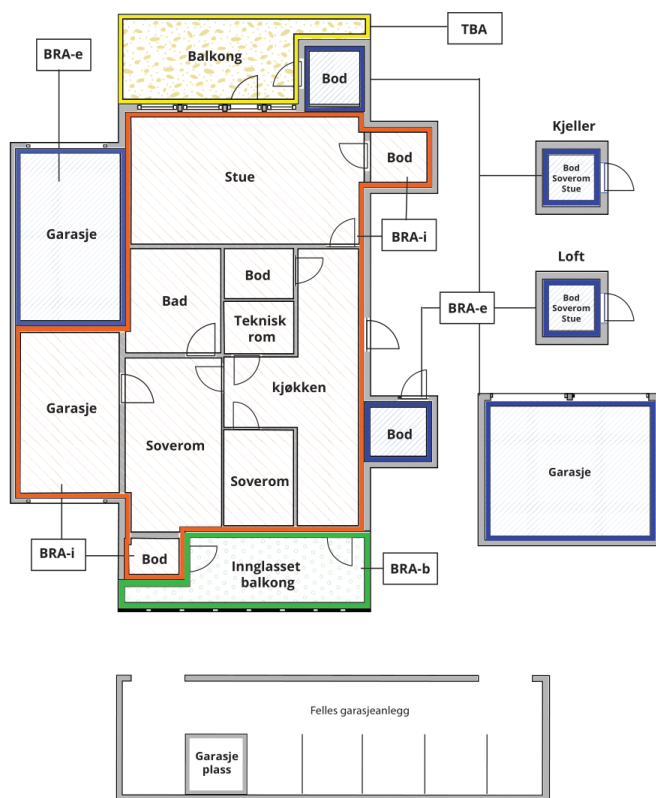
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	62			62	13
1. Etasje	75			75	
Kjeller	34			34	
SUM	171				13
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, toalettrom, omklingsrom		
Kjeller	Gang, bod, garasje		

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 avvike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringsskjema

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	1449		0	321.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Kongsvei 10

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset parkering, plen på siden av boligen.
Tomten er relativt skrående.

Oppvarming

Varmekabler i gang u.etg, gang 1.etg og bad/vaskerom. Vedovn i stue. For øvrig elektrisk.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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



Eiendomskart for eiendom 1804 - 41/1449//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	321,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7462692,9	Øst 480594,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7462680,14	480588,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,96	
2	7462703,91	480587,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,83	
3	7462707,48	480599	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,21	
4	7462684,21	480601,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,45	
5	7462681,6	480602,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,63	
6	7462679,18	480589	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,39	



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/1449
Adresse: Gamle Kongsvei 10
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



Bodø kommune

Ledningskart

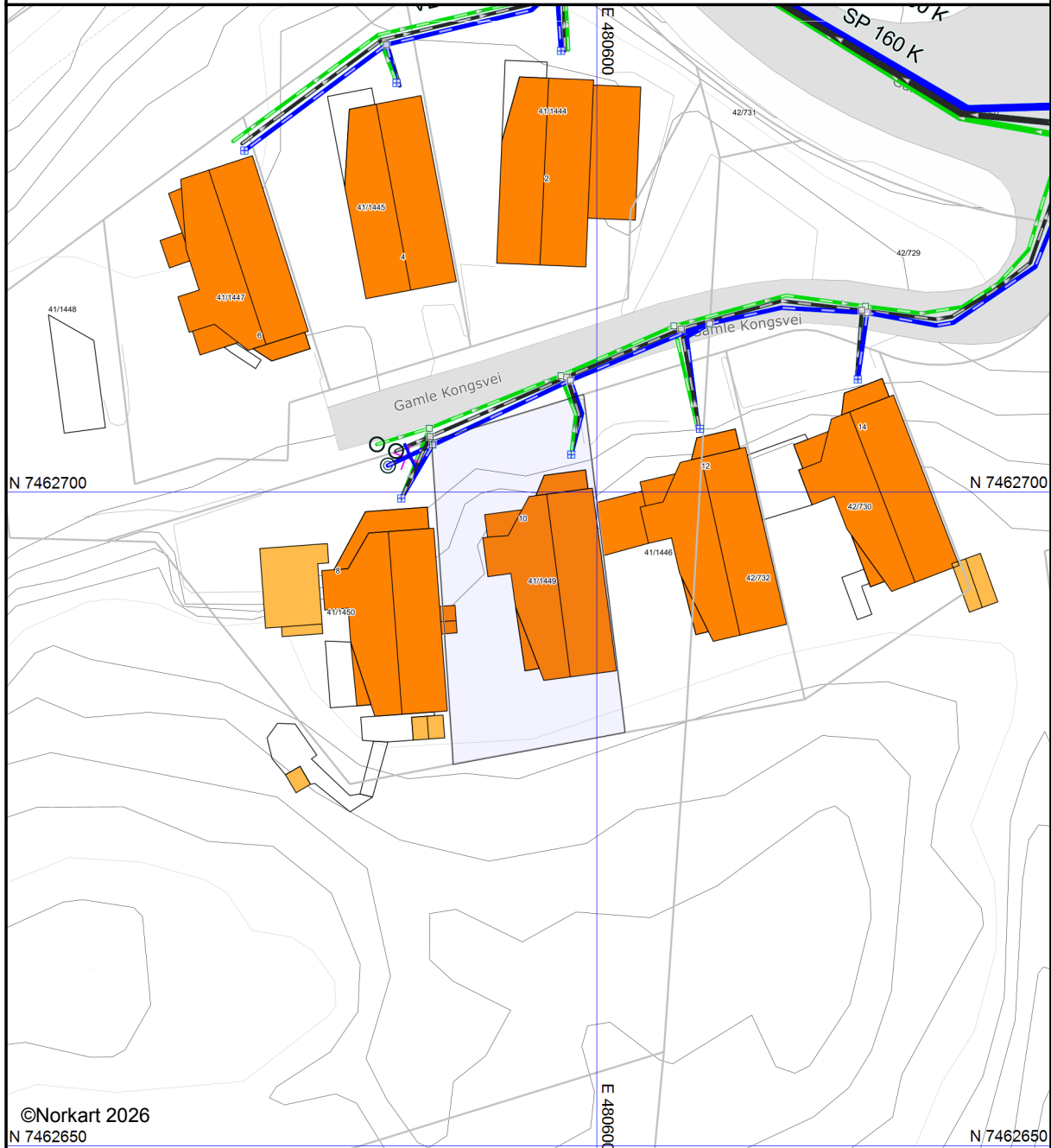
Eiendom: 41/1449
Adresse: Gamle Kongsvei 10
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:500



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.



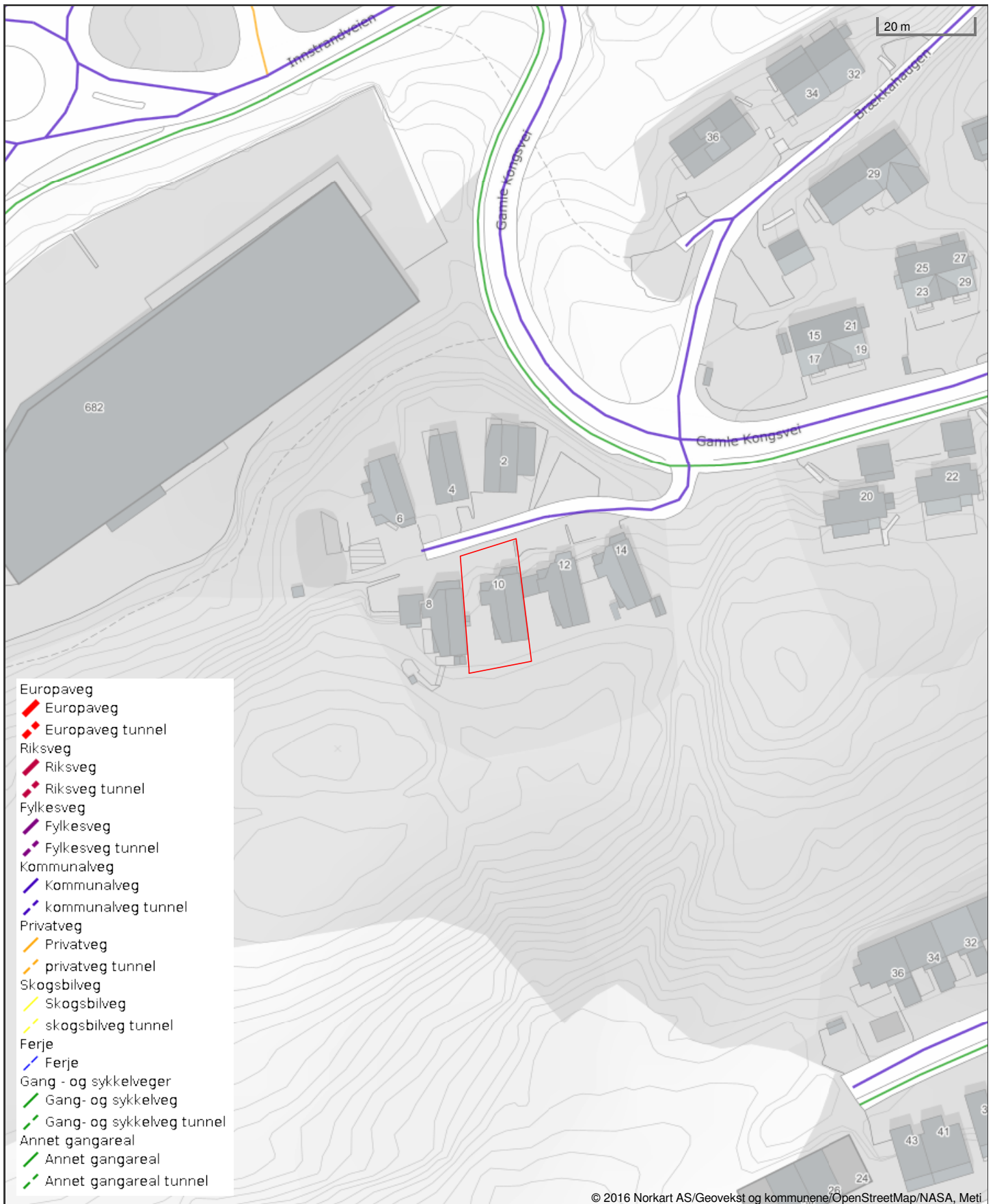
©Norkart 2026
N 7462650

N 7462650

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.



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 41/1449//



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



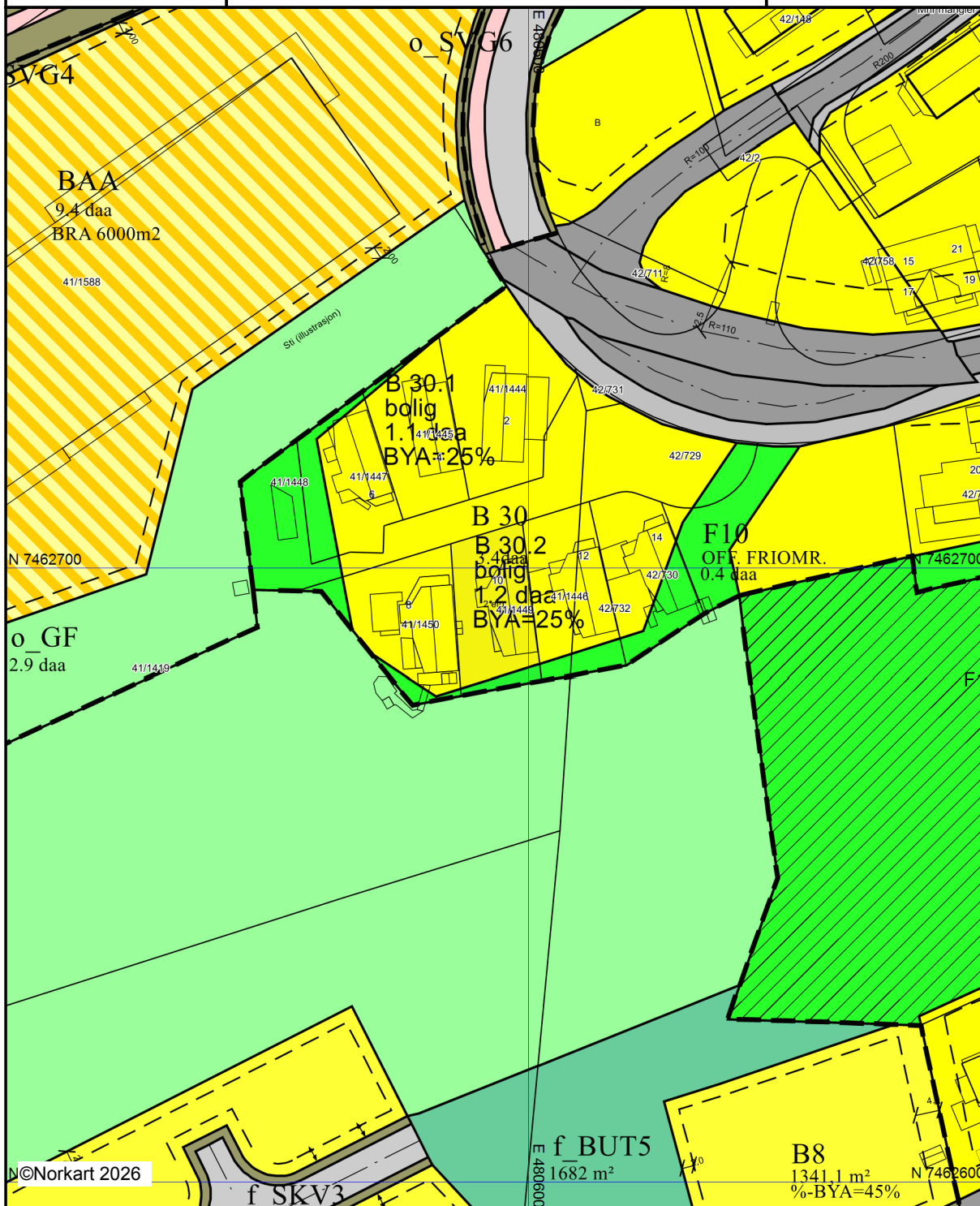
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/1449
Adresse: Gamle Kongsvei 10
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	Delareal 644 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/DeIII
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	Delareal 295 m ² Formål Boliger Feltnavn B 30
	Delareal 27 m ² Formål Offentlig friområde Feltnavn F10

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418_110 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418_110)
Navn	Brækkahaugen del II
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3257/1175249731312.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3263/2418_110_Best_2.pdf
Delarealer	Delareal 36 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 276 m ² Formål Boliger Feltnavn B 30.2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN FOR
FELT B30, B40 OFFENTLIG AREAL BARNEHAGE, ADKOMSTVEI BREKKA OG
DEL AV FELT B41, F13 OG B45

BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget

.....

Vedtatt av planutv. møte den 19.02.02

Sak.nr.1.6.6./0.1.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Planområdet som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Byggeområder
Byggeområder for boliger
Offentlig areal barnehage

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder
Kjørevei med fortau
Kjørevei

PBL § 25. Ledd nr. 4 Friområder
Park og turvei

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder
Frisiktssone

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder
Felles adkomst
Felles parkering
Felles lekeplass

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrensen

Byggegrense er der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen.

2.2 område for boligbygging

Innenfor felt B30. 1 -2, B40. 1 - 3, B41.1 - 2, og B45.1 tillates det oppført boligbygg.

2.3 Offentlig bebyggelse (barnehage)

Innenfor dette området tillates det oppført barnehage.

2.4 Krav til parkering

Parkeringskrav i hht. gjeldende parkeringsvedtekter til plan- og bygningsloven, sist stadfestet av dep. 20. 09. 1993.

2.5 Utnyttelsesgrad

Største tillatte bebygde areal (%-BYA) er påført plankart.

2.6 Byggehøyder

Boliger

For boligområder gjelder følgende: byggehøyder for den enkelte tomt er angitt på vedlegg til bestemmelse og angir høyeste tillate gesimshøyde. Boliger/garasje skal ha saltak. Takvinkel 22 - 45 grader. For garasjer settes gesimshøyde til 2,9 meter

For tomtene 46,47,48 og 49 skal takvinkelen være 22 grader.

Offentlig areal (Barnehage)

Gesimshøyde på skråtak er begrenset til cote 53. Gesimshøyde på flatt - eller bygningens største høyde - er begrenset til cote 56

Kotehøyde regnes fra NGO nullkote og måles til gesims eller møne.

2.7 Estetikk

Retningslinjer for kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, Jfr. PBL § 93b, som ledd i å ivareta kvalitetskrav knyttet til bygningens planløsning og utforming, Jfr. PBL § 74.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor planområdet er det avsatt plass til:

- Offentlig kjørevei merket Brækkaveien
- forlengelse av eksisterende vei Brækkahaugen.

Før opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal det utarbeides teknisk byggeplan, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

De delene av byggeplanen som gir oversikt over utforming og materialbruk for synlige tiltak skal godkjennes av kommunen. Det gjelder f.eks. gate, gjerder, skilting, belysning og beplantning.

Ved kryss tillates det ikke oppsatt gjerder eller annen innretning som kan forringe frisikten i krysset.

§ 4 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Offentlig friområde skal opparbeides etter plan som på forhånd er godkjent av Bodø kommune, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

I friområdene F10 og F13 i reguleringsplanen skal utbygger utarbeide planer for de lekearealer som mangler i bebyggelsesplanen i henhold til kommunens retningslinjer. Planene skal godkjennes av Bodø kommune.

Utbygger skal bekoste gangsti gjennom felt F15 i reguleringsplanen.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

Innenfor frisiktzone tillates det ikke anlagt gjerder eller annen installasjon som kan forringe frisikten i kryss.

§ 6 FELLESOMRÅDER

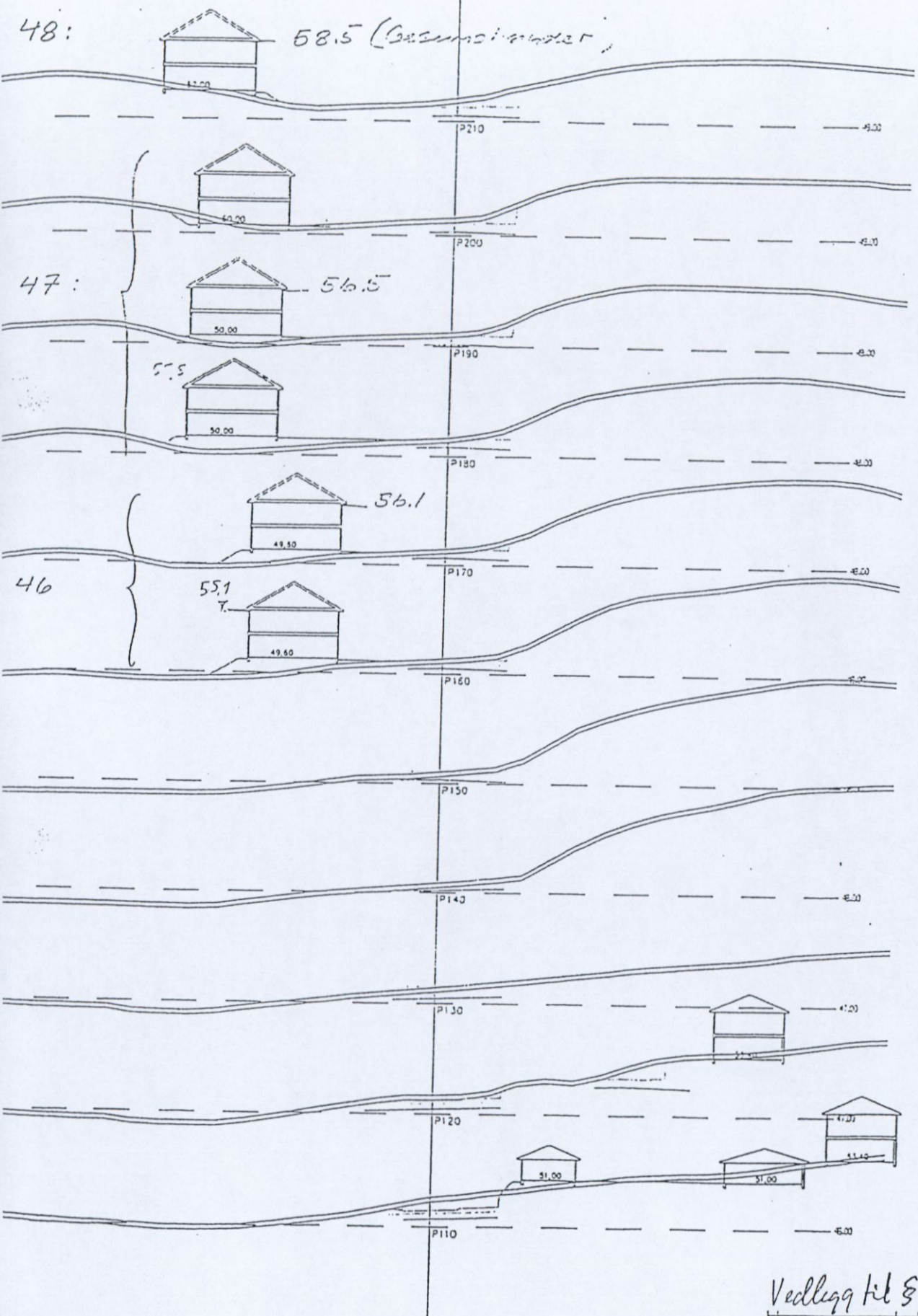
Innenfor planområdet er det avsatt følgende fellesareal:

- Felles adkomst
- Felles parkering
- Felles lekeplass

§ 7 REKKEFØLGE BESTEMMELSER

1. Bebyggelse innenfor en naturlig husgruppe bør ha tilnærmet samme takvinkel.
2. Fellesarealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Hvilke tomter som skal ha vedlikeholdsplikt av fellesarealer fastlegges i utbyggingsavtale med Bodø kommune.
3. Utomhusanlegg og uterom, som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø, skal også med hensyn til plassering, beplantning, møblering, skilting og belysning tilfredsstillende estetiske kvalitetskrav som fastsettes av kommunen. Ferdigstilles avtales i utbyggingsavtale.
4. Offentlig formål (barnehage). Før rammetillatelse gis skal det utarbeides detaljert situasjonsplan, plan som viser plassering av bygninger, parkeringsplass, lekeapparater, gjerde osv.
5. Planområdet og Hunstad øst kan ikke utbygges videre før kommunen har nødvendig skolekapasitet på de skoler som OK-avdelingen finner at elevene skal tilhøre.
6. Planområdet og Hunstad øst kan ikke utbygges videre før fortau fra kryss Hunstadbrua/Hunstadringen langs langs Hunstadringen og vest til kryss Hunstadringen/Hunstadsenteret.
7. Bygging kan ikke oppstartes før nødvendig slukkevanne for brann er til stede.
8. Utbygging kan bare starte fra vest dersom Knut Hamsuns vei ikke er ført fram til Innstrandveien.

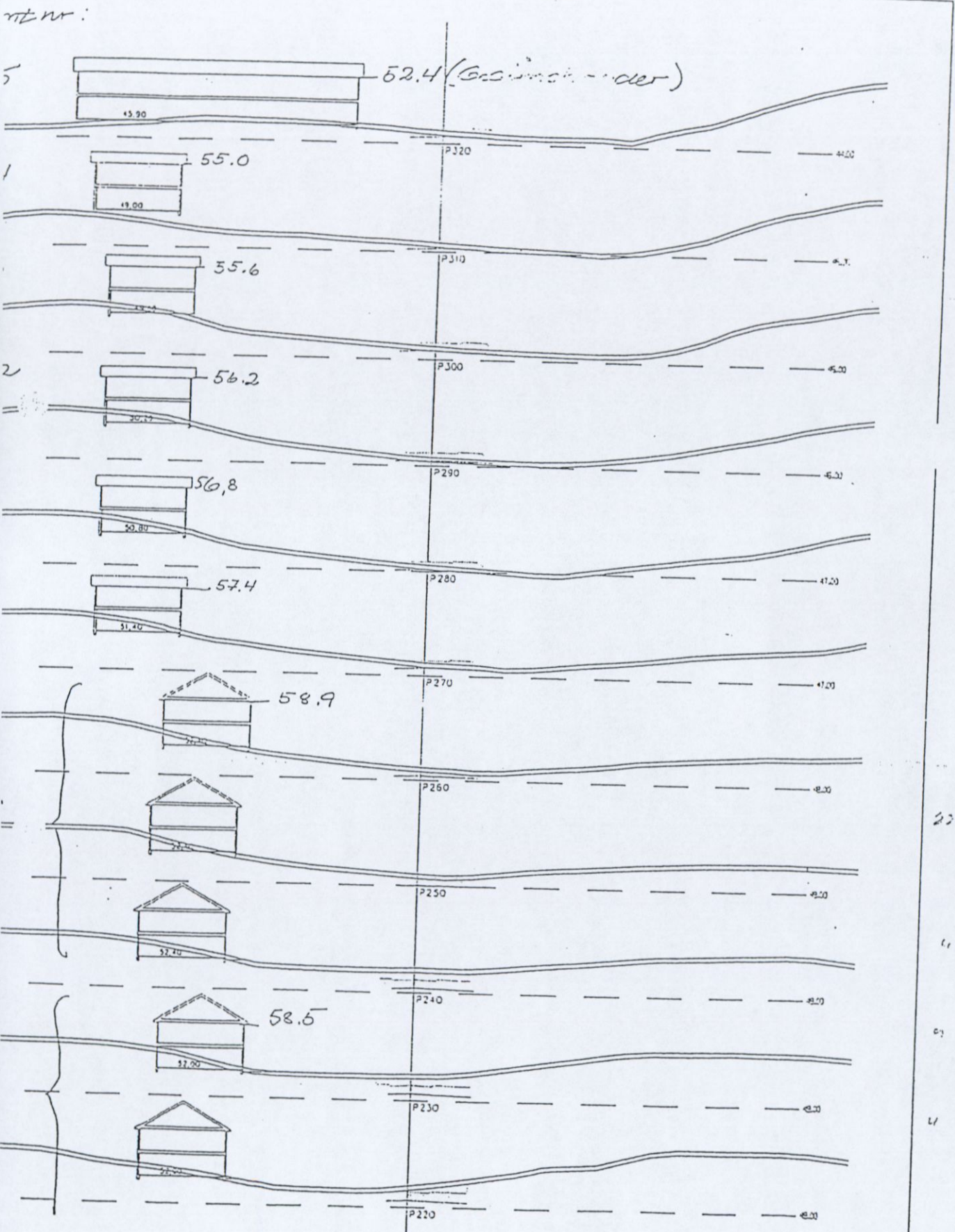
kontnr:



Vedlegg til § 2,6

Profiler P110-P210	
1:200	

Profilering felt B412



Profilerung Jelt B41.2

Vollzug til 32.6.

Profiler P220-P320	
1:200	



Iris kundesenter

Dato: 28.01.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.41.1449.0.0

Adresse: Gamle Kongsvei 10

Eierkontakt: Jodal Johnny André H

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 132,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 28.01.2026

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
BEBYGGELSESPAN FOR
FELT B30
STORBRÆKKA – HUNSTAD SØR
BODØ KOMMUNE**

Dato for siste behandling i planutvalget.....

Vedtatt i bystyret i møte den

Under Byst. sak. nr.....

.....
formannskapssekretær

Reguleringsbestemmelsene er sammenfallende med
"REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN FOR FELT B30, B40
OFFENTLIG AREAL BARNEHAGE, ADKOMSTVEI BRÆKKA OG DEL AV FELT B41, F13 OG B45."
datert 15. februar 2001

med unntak av følgende paragrafer:

§2 BYGGEOMRÅDER

2.5 Utnyttelsesgrad

Største tillatte bebygde areal er 33%BYA. For tomt 43 og 44 er største tillatte bebygde areal 37%BYA.

2.6 Byggehøyder

Boliger

For boligområdet gjelder følgende: byggehøyder for den enkelte tomt er angitt på vedlegg til bestemmelser og angir høyeste gesimshøyde. Boliger skal ha saltak. For garasje settes gesimshøyden til 2,9m.

Tillegg: Takvinkel skal være mellom 10 og 15 grader. Garasje og mindre takutstikk i forbindelse med inngang etc. kan ha flatt tak.

2.7 Estetikk

Retningslinjer for kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, jfr. PBL §93b, som ledd i å ivareta kvalitetskrav knyttet til bygningens planløsning og utforming, jfr. PBL §74.

Tillegg: Alle senere fasadeendringer, tilbygg og påbygg skal harmonere med byggets opprinnelige formspråk og – uttrykk.

Arkitektstudio AS

Bodø, 24.05.03

Vedl. 2,

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

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

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

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den 7. mai 1987

under K.sak nr. 37/87


formannskapssekretær

Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

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

Paragraf 2

OMRÅDER FOR SMAHUSBEBYGGELSE

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

Paragraf 3

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

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

Paragraf 4

SPESIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGÅRDEN)

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

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENTLIG FORMÅL

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

Paragraf 6

FORREININGSFORMAL

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

Paragraf 7

OMRADE FOR INDUSIRI/SERVICE

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

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

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

Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.

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

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

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

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRADE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRADER, BATHAVN

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

Paragraf 10

FRIOMRADER

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

Paragraf 11

STØYOMRADE

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

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE_AV_KRYSS

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

Paragraf 13

FELLES_BESTEMMELSER

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

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



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1449	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	116020155	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19572072	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
10	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2. etg	Lukket ildsted	RAIS	Rais Gabo, Vola, Pina, Vola Sst

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.03.2025	Tilsyn	07.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116020155

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 918 000,00 kr
Skatt	18 850,00 kr
Bunnfradrag	130 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongsvei 10, 8020 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.

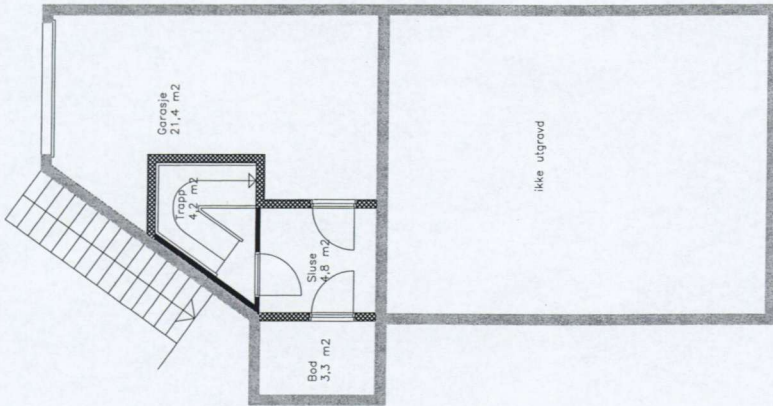
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 125,82 kr
Eiendomsskatt	9 764,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 586,80 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

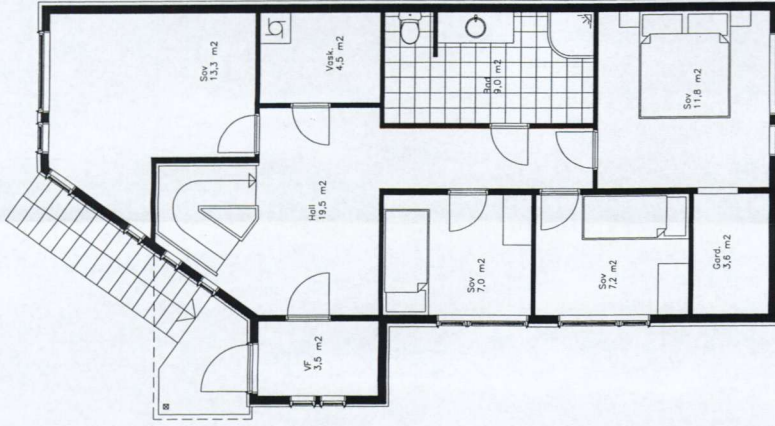
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



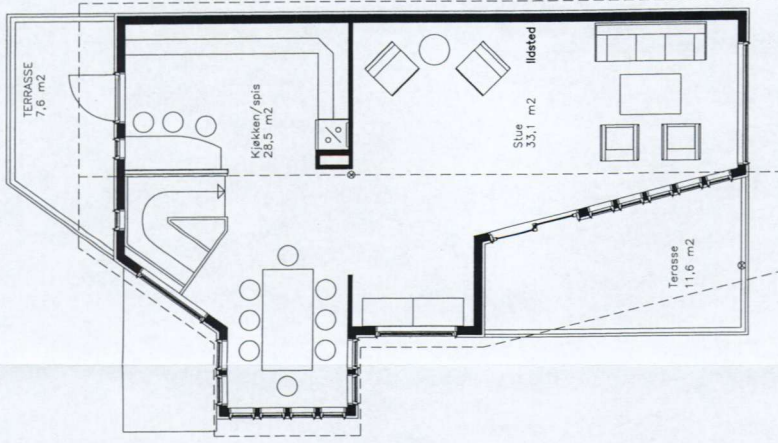
geomatik
41/14500 Tegninger



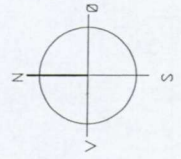
BRA
12,9 m²



BRA
82,8 m²



BRA
62,2 m²



	BRA-K	BRA	BA
1. etasje	82,8	82,8	49,7
2. etasje	62,2	62,2	62,2
U. etasje		12,9	2,6
totalt	145,0	157,9	114,5
Garasje		21,4	

BTA
89,5 m²

REV. DATO KORREKSJON

GUNVALD JOHANSEN AS
STORBRÆKKA B30
TYPE B1 - M/GARASJE
PLAN ALLE ETASJER

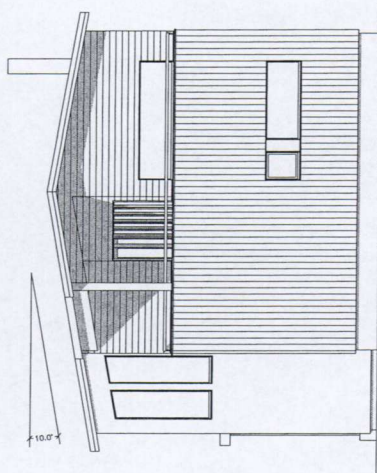
MALESTOKK 1:100
SAKSBEH. JAA
KONTROLL. JAA
DATE 01.04.03

BRA 62,2 KOMMUN.
Plankon. 1st
n 9 DES. 2003

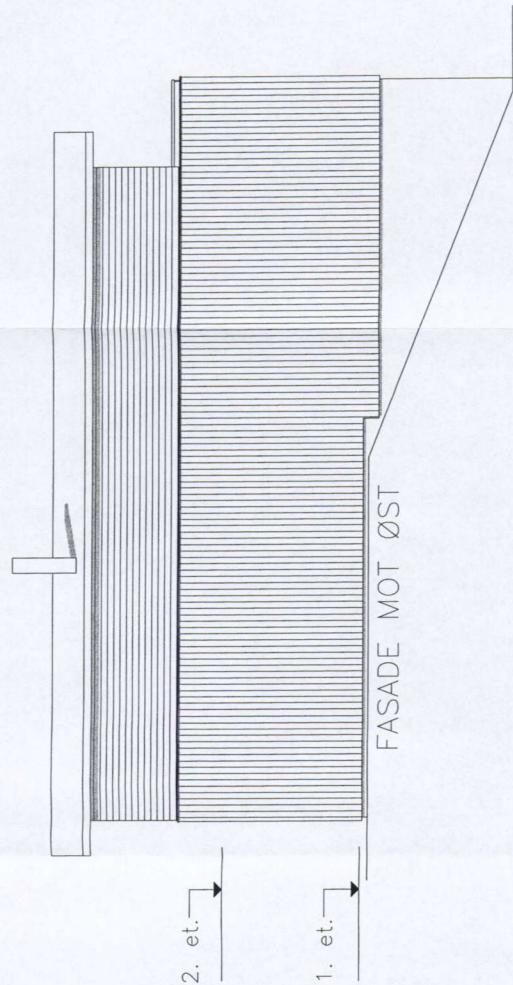
ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001. BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750
E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

DISSE TEIGNINGEN ER BESKJETTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT
INNSIKT I DISSE TEIGNINGER ER ULOVLIG
BRUKSRETTEN TIL DISSE TEIGNINGER ER ULOVLIG
BRUKSRETTEN TIL DISSE TEIGNINGER ER ULOVLIG
BRUKSRETTEN TIL DISSE TEIGNINGER ER ULOVLIG
BRUKSRETTEN TIL DISSE TEIGNINGER ER ULOVLIG

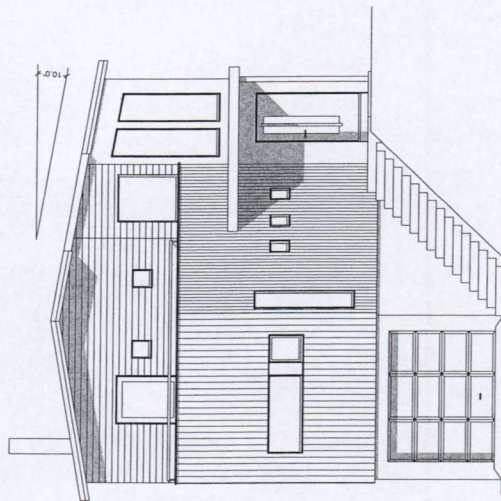
TEGNINGSNR.
2003001 B1-100



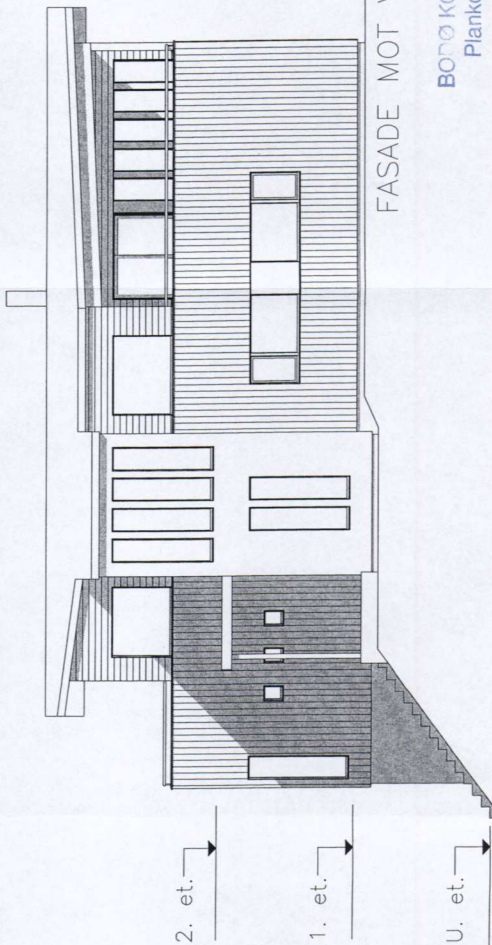
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

BODØ KOMMUNE
Plankontoret

09 DES. 2003

REV. DATO KORREKSJON

GUNVALD JOHANSEN AS
STORBRÆKKA B30
TYPE B1 m/GARASJE

FASADER

MALESTOKK 1:100
ALLE MAL I mm
TEGNET AV JAA
SAKSEH. JAA
KONTROLL -
DATO 01.04.03

PROSJEKTR. —
TEGNINGSNR. 2003001 B1-300
REV. —

ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO AS
 STORGATA 6, BOKS 234 6001 BODØ
 TLF: 00755 FAX: 00755 00750
 E-POST: firmopost@arkitektstudio.no

DENNE TEIENINGEN ER BESKYTTET IED LOV OM OPPHÅRSRETT
 TIL ANDSVÆRK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
 BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHÅVSMANNENS) SAMTYKKE



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongsvei 10, 8020 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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