# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig med garasje og hybel/leilighet**
**Trollhaugen 8**
**8072 Bodø**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 16 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 5 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Kristoffer Mikalsen**
Dato: 09/04/2026

Notveien 3
Bodø 8013
90132368
kristoffer.mik@gmail.com


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:40, Bnr: 264 |
| **Hjemmelshaver:** | Eva J Hansen Grimstad, Gary Lloyd Grimstad |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 1154 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Bolig |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Se salgsoppgave. |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke kjent |
| **Ligningsverdi:** | Ikke kjent |
| **Byggeår:** | 1995 |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 08.04.2026 |
| **Forutsetninger:** | Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen. |
| **Oppdragsgiver:** | Hjemmelshavere |

**Tilstede under befaringen:**

| | |
|---|---|
| **Fuktmåler benyttet:** | FLIR MR176 |

**OM TOMTEN:**

Tomten er skrånende mot sørvest og er opparbeidet med plen, forstøtningsmur og gruset adkomstvei. Tomten er bebygget med bolig og garasje. Gode sol og utsiktsforhold.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med sliggende kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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.
Tilbygg med garasjeanlegg og boder fremstår ufagmessig utført og har stedvise tegn til skader som følge av fuktighet og dårlig innfestning av feks takplater samt påvist lekkasje fra overliggende balkong.
Demontering av himlingsplater og veggplater for å avdekke omfanget må påregnes, da det er tydelig tegn til skader må det regnes med kostnader for å utbedre bygget.

**ANNET:**

Oppvarming: Gulvarme på bad og i enkelte gulv. Ildsted i stuen. Varmepumpe i trapp.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Bygningstegninger, tidligere salgsoppgave

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER:
Malte plater, mdf-panel og tapet.

GULV:
3-stavs eikeparkett og laminat. Fliser i garasjeanlegg og på baderom.

HIMLING:
Hvite takplater

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vaskerom/teknisk rom:
Vaskerommet/teknisk rom har skyllekar i stål montert på vegg, varmtvannsberedere 300 liter og
opplegg for vaskemaskin. Skal rommet benyttes som våtrom vil det ha vesentlige avvik mot dagens krav, løst ved dørterskel og ikke sveiset rundt rørgjennomføringer. Som originalt fra byggeår der forventet brukstid er overgått og videre funksjon kan ikke garanteres.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Loft innredet etter byggeår.
2006: Garasje m/boder etablert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| U.etg | 244 | | | |
| 1. Etg | 146 | 13 | | 92 |
| Loft | 54 | | | |
| SUM BYGNING | 444 | 13 | | 92 |
| SUM BRA | 457 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

©mstr.no

**BRA-i:**

U. Etg: Entré , Hall m/trapp , Vaskerom ,Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Bad, Wc, 3 boder og garasje.
1. Etg: Stue m/trapp, Kjøkken , Bod, Gang , Bad og 3 soverom.
Loft: Gang m/trapp og 2 soverom.

---

**BRA-e:**

1.Etg: Lysthus

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Punktet gjelder for U.etg.
Det totale BRA er målt opp ved å måle langs yttervegger og skalert inn over tidligere plantegning.
Boligen er oppmålt på stedet, kombinert med målinger på tegninger.
Balkongen dekket av snø på befaringsdagen og ikke mulig komme til alle hjørner for å måle areal, avvik på TBA 1.etg kan forekomme.

U. Etg, BRA-I: Entré , Hall m/trapp , Vaskerom ,Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Bad, 3 boder, garasje og Wc
1. Etg, BRA-I: Stue m/trapp, Kjøkken ,bod, Gang , Bad og 3 soverom.
Loft: BRA-I: Loft: Gang m/trapp og 2 soverom.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje bygd inn i boligen, elektrisk port og flislagt gulv i garasje.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kristoffer Mikalsen**

Byggmester, Takstmann

---

09/04/2026

Kristoffer Mikalsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

---

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Ifølge NGU.no ligger boligen over kalkglimmerskifer.
På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er påvist riss i grunnmur ved garasje, det ser ut til å være sprekker i pussen hovedsaklig.
Sprekker bør holdes under opppsyn for å avdekke om sprekker øker i størrelse med årene, tiltak vil da bli nødvendig.

Kjellervegger av lettklinker/leca, utvendig pusset og slammet.
Visuelt kontrollert på tilgjengelige utvendige flater, ikke avdekket tegn til riss/sprekker.
Innvendig del av mur er påforet og kledd igjen med plater og lar seg følgelig ikke kontrollere.

Vurderingen av drenering er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenering til hoveddel av bygget(eks garasjeanlegg og tilbygg) er som fra byggeår 1995 og er følgelig 27 år, forventet levetid for drensystemer er ca 40 år med normalt vedlikehold. Drensrør som ligger under bakken bør spyles jevnlig for å vedlikeholde funksjonen og unngå at disse går tett, det er ukjent om/når det sist har blitt rengjort.
Forholdet bør overvåkes med tiden og spyling/inspeksjon av drenssystemer bør utføres.

---

**Merknader:**

### Ingen 1.2 Krypekjeller

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

### TG iu 1.3 Terrengforhold

---

Terreng rundt boligen er dekket med snø og nøyaktig fallforhold lar seg ikke avdekke på befaringen. Bør undersøkes nærmere når snøen er borte.

Viktig å etablere godt drenssystem/fall fra boligen for å hindre slitasje på knotteplast og lignende.

---

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk av tre.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Tilbygg/garasjedel med pusset mur.
Vestvegg ser svært værslitt ut og vil ha behov for vedlikehold.

Det er påvist manglende lufting av kledningen, hovedsaklig ved tilbygg og sørlig side. Gjelder og ved takutstikk der underliggende himling ligger stedvis helt tett imot kledning.

**Merknader:**

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarm hovedsaklig fra byggeår.
Det er vinduer fra ca 2006 i tilbygg stue samt garasjedelen.

Det er påvist råte i dekklist på vinduer mot vest, øvrig bemerkes det endel avflassing av maling med påfølge sprekker i trevirke. Dette gjelder i hovedsak vinduer mot sør og vestvegg.

Ene vindu i kjeller påvist fukt i utforing med fuktmerker, det må kunne antas at vinduet og har tatt skader av dette. Årsak er ukjent men kan se ut som lekkasje i enten puss utvendig eller terrasse over.

Det kan være aktuelt å bytte ut dekklist på vindu men da vinduer fra 1995 har overgått store deler av forventet levetid og isoleringsevnen vil være vesentlig dårligere en dagens vinduer vil nok utskiftning av vindu være mere kostnadseffektivt.
Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning uten behov for strakstiltak.

**Merknader:**

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Valmtak av trekonstruksjoner.

Konstruksjonen fremstår stabil basert på vurdering fra bakkeplan samt innredet loft.

Det er påvist mangelfull tetting av dampsperre mot kald sone, det er påvist fuktmerker i knekott som ser ut til å komme fra kondens eller lignende over dampsperre. Skjøter på dampsperre er ikke fagmessig utført og det vil slippe varme gjennom mot kald sone.
Gjennomføring av tetting rundt lufterør er ikke fagmessig, det er forsøkt med delvis grå teip rundt røret uten at dette har særlig effekt.

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ikke

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Taktekking er dekket av snø og lar seg ikke kontrollere.

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Grunnet bygningsdelen alder og snødekket tak vil det være grunn til å overvåke tilstanden til tekking jevnlig.

---

**Merknader:**

## 5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

---

Loft er innredet etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og arbeider fremstår ikke fagmessig utført.

Påvist mangelfull tetting rundt lufterør på knekott, skjøter på dampsperre er ikke tette og ligger delvis helt løst i knekott. Det ligger spor etter vannsamling på sponplategulv som ser ut til å stamme fra kondens eller lignende i undertaket, årsak bør undersøkes nærmere da det ser ut til å komme fra del av taket som er kledd igjen.

Undertak er kledd igjen og har følgelig ikke lufting.

---

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

---

Utgang fra stue til stor terrasse, terrassen er på befaringsdagen dekket av snø og overflater lar seg følgelig ikke kontrollere.

Basert på tegn til fuktinnsig i underliggende vindu må det kunne antas å være en lekkasje i tettesjikt rundt området vinudet står i, forholdet bør undersøkes nærmere.

---

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

---

Baderomsplater på vegger og himlingsplater med innfelte halogenspotter på innvendig tak.

Plater er lagt helt ned mot gulvet med en list, det er ikke en fagmessig god utførelse etter dagens standard. List mot bunn kan få ansamlinger av vann dersom det ikke er tett fuge, dette vil føre til mugg/sopp i plater over tid.

---

**Merknader:**

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

---

Flislagt gulv med varmekabler.

Det er påvist motfall fra sluk mot dørblad, overflater i dusjone med stedvis motfall og generelle ujevnheter utover faglig god utførelse.

Ved en lekkasje eller lignende vil vann renne mot dør, ikke sluk og før til skader på tilstøtende rom.

---

**Merknader:**

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Bad med ukjent alder.
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.

Hulltaking gjort mot soverom uten at det ble avdekket forhøyde fuktverdier eller tegn på skadelig fukt.

---

**Merknader:**

Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 7.2 Bad U.etg

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger og takplater i himling.

Ene flis ved dør har overflater falt av og ser synlig keramikk.

Det mangler avtrekk fra våtrommet, avtrekk bør monteres for å sikre at fuktig luft trekkes ut av rommet.

---

**Merknader:**

### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

---

Flislagt gulv med varmekabler.

Det er påvist fall mot vask med innredning, lokalt fall mot sluk under dusjkabinett og badekar. Ved lekkasje eller lignende vannsøl vil vannet renne mot vask ikke sluk. Det har nylig vært lekkasje på ene rør bak dusjkabinett og det resulterte i vannsamling i tilstøtende bod.

---

**Merknader:**

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

---

Bad fra 2005, fliser gjort som egeninnsats av eier.
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.

Tilstøtende vegger av betong gjør at hulltaking ikke er mulig.

---

**Merknader:**

Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

## 7.3 Bad leilighet

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegg og takplater i himling.

Plater er montert helt ned mot fliser uten bunnlist, montering ikke fagmessig ihht. monteringsanvisning. Fare til fuktskader i nedkant av plater over tid. Kabinett må videre benyttes.

**Merknader:**

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Registrert tilnærmet flatt fall med lite fall mot kabinett lokalt, vann vil ikke ledes like effektivt mot sluk som med fall. Kabinett må videre benyttes.

**Merknader:**

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad med ukjent alder.
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.

Hulltaking gjort mot soverom uten at det ble avdekket forhøyde fuktverdier.

**Merknader:**

Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 1995

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Eget kjøkkenrom i hovedleiligheten. Vinklet innredning med profilerte
takhøye skap/fronter. Skuffer og kolonialskuffer. Sort spettet laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenvask. Avtrekk over komfyrplass og opplegg for oppvaskmaskin. Noen hakk og sårskader på innredning.

Blandebatteri på vask sitter noe løst, anbefales å etterstramme.

Synlige vann og avløpsrør av plast

---

**Merknader:**

### 8.2 Kjøkken leilighet

**TG 1** 8.2 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 1995

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkkeninnredning i leiligheten, vinklet med lys laminat benkeplate
med nedfelt vask og mosaikfliser over benk. Formpressede fronter, skap og skuffer.
Opplegg for oppvaskmaskin og avtrekk over komfyrplass.
Noe slitt innredning.

---

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etg

**TG 3** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger er innvendig lektet ut og kledd med plater, ventiler i vinduer for å sikre godt luftveksling.
Tegn til fuktinntregning i ene vindu ved boder, det ble målt 38% fuktinnhold i foringer til vinduet. Årsak kan ikke fastlås uten demontering av vegg. Forholdet rundt vinduet bør undersøkes nærmere.
Påvist forhøyde fuktverdier i himlingplater på bod ved garasje samt over døråpning til gang ved garasje, lekkasje ser ut til å komme fra balkong. Takplater har flere steder sluppet taket i himling og må skrus fast og eller fjernes.
Takplater med fuktskader må byttes og årsak til fuktighet må utbedres. Det er heller ikke påvist dampsperre mellom balkong og u.etg mot himlingplater, fare for at det oppstår kondenskader over tid.
Det ble ikke påvist tegn til skader på de fleste tilgjengelige overflater, vegger er lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.
Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

**Merknader:**

**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kan ikke påvises tegn til skader/svekkelser i gulvet konstruksjon, overflater er kledd med fliser og laminat. Det vil naturlig bli mer slitasje på fliser i garasje over tiden.

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble tatt hull i bakvegg ved garasje, det kunne ikke påvises tegn til skadelig fukt eller forhøyde fuktverdier.

Tilstandsgrad settes grunnet påvist fukt rundt ene vindu, forholdet bør undersøkes nærmere før å avdekke årsak og eventuelt omfang av dette.

**Merknader:**

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995/2006

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør av type rør i rør system, tidlig utgave av dette og vil naturlig ha noen avvik mot dagens måte å installere denne type systemer på.

Vannrør og koblinger har overgått over halve forventede brukstid og gjenværende brukstid er dermed usikkert.
Det kan forekomme morkning/slitasje av koblinger rundt vannrør etc. med behov for utbedring uten at dette ble påvist på befaringen.

**Merknader:**

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019/1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300L bereder fra 2019 etablert på vaskerom hoveddel. Den er tilkoblet vanlig stikkontakt noe som ikke er ihht. monteringsanvisning for produktet. Fare for varmgang i anlegget.

200L bereder på bad i utleiedel. Bereder fra byggeår og forventet brukstid er overgått, det må påses at ved en utskiftning av bereder blir tilkoblet forsvarlig til el-anlegget.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Luft til luft varmepumpe i trappeløp.

Service/vedlikehold av anlegget må utføres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen å unngå skader på varmepumpe.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ikke

Det var sist inspisert i Ikke

Det var rengjort i Ikke

Anlegget ble sist fornyet i Ikke

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrek var norm fra byggeår.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av el-arbeider ved utbygging av boligen i 2006.

Ene takspotten i gang 1.etg lyser etter bryter er slått av, øvrig eldre halogenspotter som anbefales bytter til led for å minimere risiko for varmgang i spotter.

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Loft er innredet i ettertid, det foreligger ikke tegninger av loft i kommunens arkiver.

Trapp oppført etter eldre byggeforskrifter og følger dermed ikke dagens standard ved oppføring av trapp. Dette gjelder høyde på rekkverk primært.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Undersøke muligheter og kostander ved å byggemelde endringen av loft.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | TG2 gis grunnet alder på dreneringen tilhørende hoveddel av bygningen, det er ikke kjent hvordan drensrør ol. har blitt vedlikehold og det anbefales kontroll/rengjøring av drensrør. Over halvparten av forventet brukstid er overgått og det kan ikke gis garantier for gjenværende levetid/funksjon av drenssystem. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | TG2 gis da det ble påvist manglende lufting av kledning, viktig etablere god lufting for å hindre skader på konstruksjonen. Vegg mot vest ser svært værslitt ut og vedlikehold må trolig påregnes. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | TG2 gis grunnet utett dampsperre mot undertak/isolasjon, fremstår ufagmessig utført og det er fare for kondens i konstruksjonen. Forholdet bør undersøkes videre og utbedres lokalt. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | TG2 gis da mer en halvparten av taktekkingens levetid er overgått, taket på overvåkes jevnlig og da særlig etter perioder med storm etc. Det er ikke påvist avvik på det snødekte taket og bygningsdelen kan fungere fint videre uten at det kan gis noen garantier. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | TG2 gis grunnet utette gjennomføring av lufterør samt tetting av skjøter på dampsperre. Fuktmerke på spongulv i knekott, det ser ut til å komme fra over dampsperre. Forholdet må undersøkes videre. |
| 7.1.1 | Bad 1.etg Overflate vegger og himling |
| | TG2 gis da plater ikke er fagmessig montert, dersom bunnlist ikke er helt tett fuget vil vann kunne samle seg og det vil være fare for mugg/sopp i plater over tid. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn og ved indikasjon på skader bør plater byttes. |
| 7.1.3 | Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert. |
| 7.2.1 | Bad U.etg Overflate vegger og himling |
| | TG2 gis grunnet skade på ene flis mellom dør og dusjkabinett. Badet vil fungere OK med dette avviket men beskrevne flis bør ikke utsettes for vannsøl eller lignende.<br>Rommet mangler avtrekk, mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre at fuktig luft trekkes ut av rommet. |
| 7.2.3 | Bad U.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert. |
| 7.3.1 | Bad leilighet Overflate vegger og himling |
| | TG2 gis grunnet ufagmessig montering av baderomsplater, det vil være fare for at vann trekker inn i nedkant av plater og belegget vil slippe taket. Forholdet må holdes under oppsyn og unngå vannsøl mot plater. |
| 7.3.2 | Bad leilighet Overflate gulv |
| | TG2 gis grunnet tilnærmet flatt fall på våtrommet, vann vil ikke ledes like effektivt mot sluk. |
| 7.3.3 | Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 gis grunnet ukjent alder på bygningsdelen, gjenværende brukstid og kvalitet på arbeider er usikkert. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 gis da blandebatteri på vasken sitter noe løst, det anbefales å etterstramme kjøkkenkran. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 9.1.3 | U.etg Fuktmåling og ventilasjon |
| | TG2 gis grunnet fuktinnsig i vindu ved boder i U.etg. Forholdet må undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt omfang av dette. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 gis grunnet alder på vann/avløpsrør i boligen, ikke avdekket skader med behov for umiddelbare tiltak. Gjenværende brukstid er derimot usikker og utskiftning over tid må påregnes. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | TG2 gis grunnet alder på bereder utleiedel, gjenværende brukstid er usikkert. 300L bereder på vaskerom hoveddel er ikke tilkoblet ihht. monteringsanvisning men direkte i stikk, forholdet bør utbedres for forsvarlig bruk av bereder. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG3 gis grunnet vinduer med råte og avflassing i karm/påbegynt råte. Det er særlig vinduer mot vest som har fått råte, mot sør påvises det stedvis avflassing med mindre sprekker i karm. Prisvurdering satt for vinduer med påvist tegn til skade og er ikke medtatt vinduer som fungerer OK iforhold til alder. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG3 gis da det er påvist fukt flere steder på himlingplater og døråpning under balkongen, fuktigheten ser ut til å komme fra balkong. Riving av takplater for videre undersøkelser av omfang må påregnes.<br>Det kan vurderes punktvis utbedring av tettesjikt mot balkong dersom det blir påvist mindre lekkasjer, problem med dette vil være at det kan oppstå ytterlige lekkasjer i ettertid. Utskiftning av hele tettesjikttet vil gi det beste resultatet. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.1.2 | Bad 1.etg Overflate gulv |
| | TG3 gis da badet har vesentlig motfall og større ujevnheter i dusjsone som vil gi ansamlinger av vann ved bruk. Ved en lekkasje eller vesentlig vannsøl vil vannet renne mot dørblad ikke sluk. Gulvet må rives og bygget på nytt for å utbedre dette avviket. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.2 | Bad U.etg Overflate gulv |
| | TG3 gis da badet har fall mot vask med innredning, ved en lekkasje vil deler av vannet samles mot vegg. Tidligere lekkasje ga vanninnsig i tilstøtende bod. For å sikre at vann ledes mot sluk må gulvet rives og bygget på nytt. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.1 | U.etg Veggenes og himlingens overflater |
| | TG3 gis da flere takplater har sluppe taket mot lekten og henger løst samt påvist forhøyde fuktverdier i bod ved garasje og inngangsdør ved siden av garasjen. Ser ut til å komme fra utett balkong.<br>Plater med skader må skiftes og løse plater må festes eller byttes ut. Dersom rom skal være oppvarmet over tid må det etableres dampsperre mot oppholdsrom, kostnad for dette ikke medtatt i estimatet.<br>Det er og påvist fukt rundt ene vindu ved boder i U.etg. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Egenerklæring

**Trollhaugen 8, 8072 BODØ**

**24 Apr 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Trollhaugen 8 | Trollhaugen 8 | |

## 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?**

2003

**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.**

Siste 3,5 år har vi ikke bodd i boligen

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Grimstad, Gary Lloyd

**Selger**

Grimstad, Eva Johanne Hansen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil armatur på badekar og dusjkabinett i underetasjen i hovedleilighet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekasje fra terrasse til garasje og boder.
Årsaken til lekasjen var lekter som ble skrudd igjennom innertak av stål.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg underetsjen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GRUNN OG BETONG BODØ AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2006

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

påbygg underetasjen. Tillbygg stue 2011

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GRUNN OG BETONG BODØ Steve Johansen AS — Entreprenør AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**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

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

Fliser bad lagt av ufaglært

**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 82960143**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Eva Johanne Hansen Grimstad** | **2026-04-24** | **Gary Lloyd Grimstad** | **2026-04-24** |

Identification

Eva Johanne Hansen Grimstad

Identification

Gary Lloyd Grimstad

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Eva Johanne Hansen Grimstad | 24/04-2026 | BankID OIDC |
| Gary Lloyd Grimstad | 11:51:52 | High |
| | 24/04-2026 | BankID OIDC |
| | 11:42:58 | High |

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

90TVI
bravida
40/264 Byggesak Fer

J.nr...:95/311
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS020700.695/JP

# FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 28.08.95 er byggearbeidet på **BOLIG M/SOKKELLEILIGHET OG UINNREDET LOFT**
**G.nr.40 B.nr.264, byggeadresse TROLLHAUGEN 8,**
**Kjetil Johansen** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 21.02.95.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

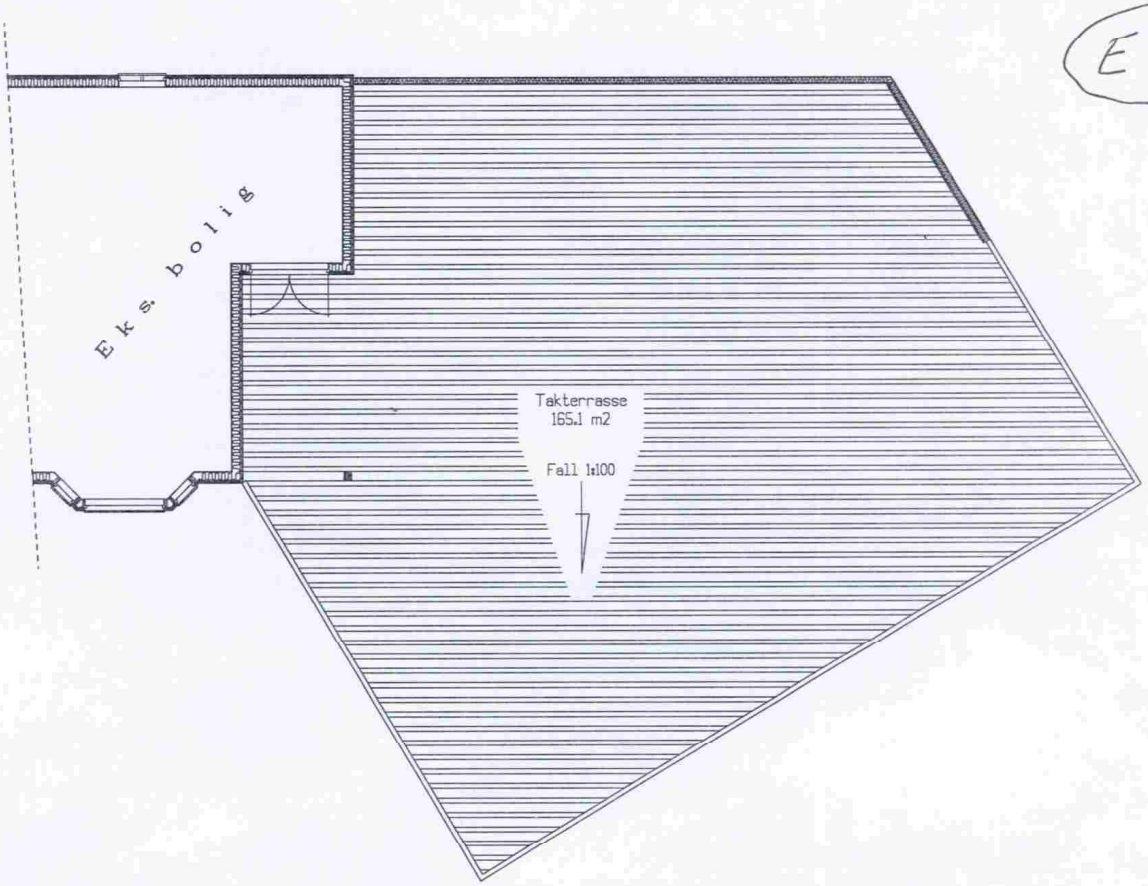
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

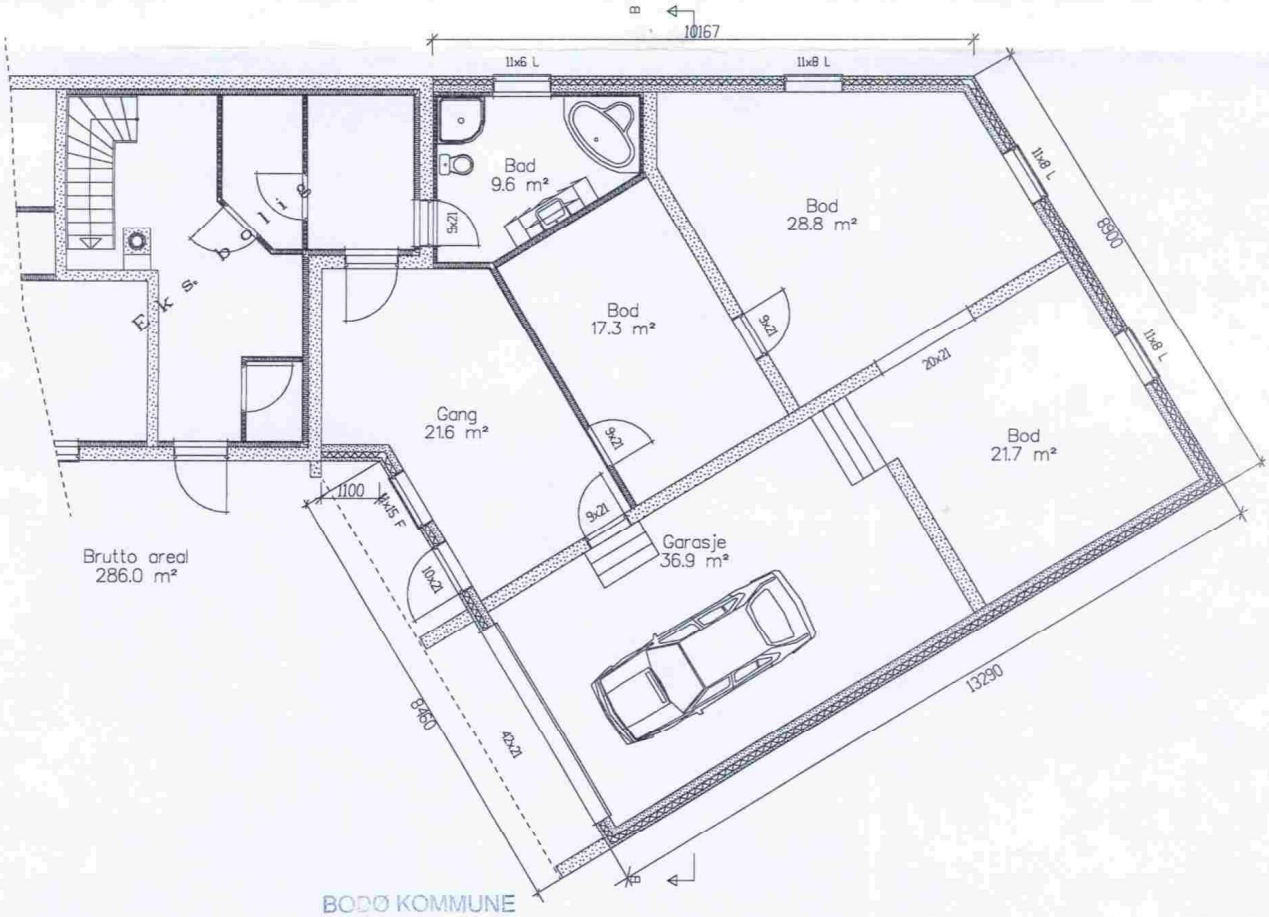
Bygningssjefen, Bodø, den 29.08.95.

BODØ KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Tore Sverdrup
seksj.leder byggesak

E-1




BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 AUG. 2004

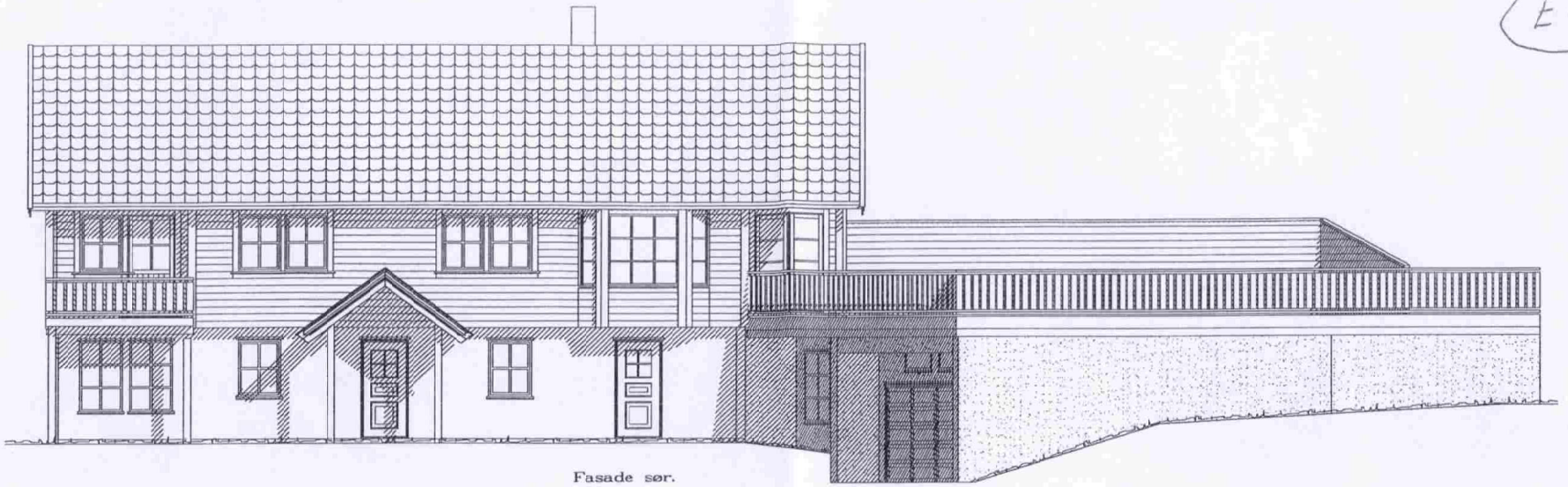
TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

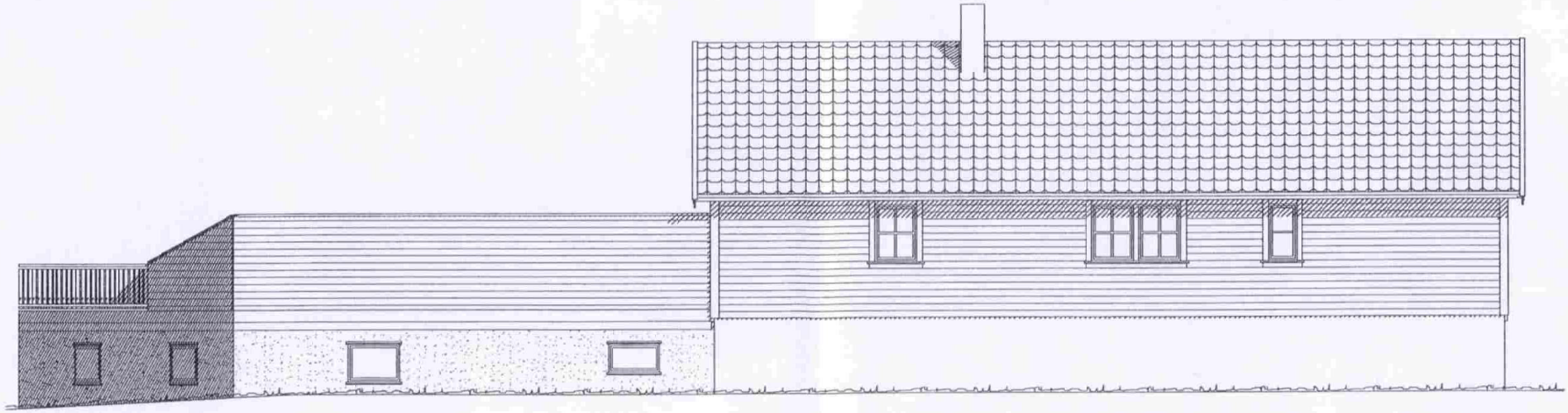
| Planer. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 501 |

K0KJ6/33618930 Geomatikk
40/264/0/0 Tegninger

E-2



Fasade sør.



Fasade nord.

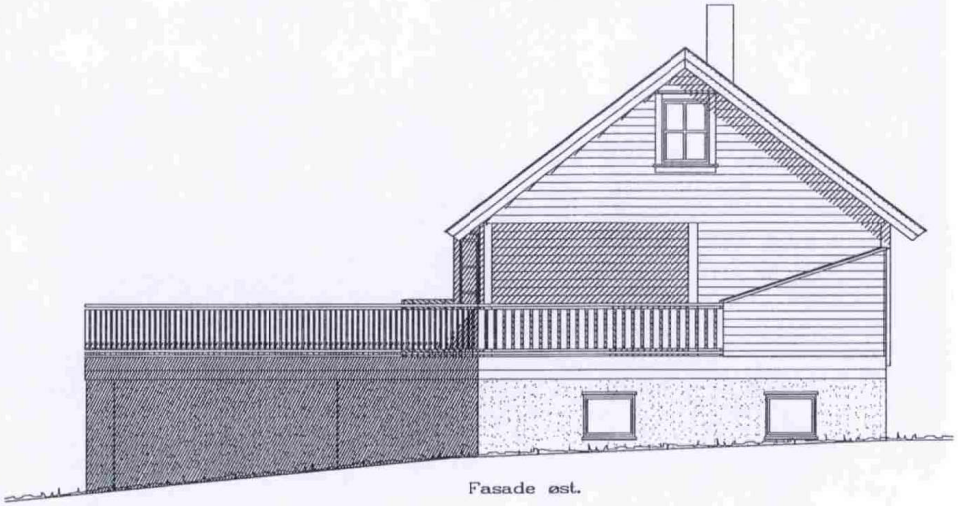
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 AUG. 2004

TILBYGG BOLIG: M= 1:100

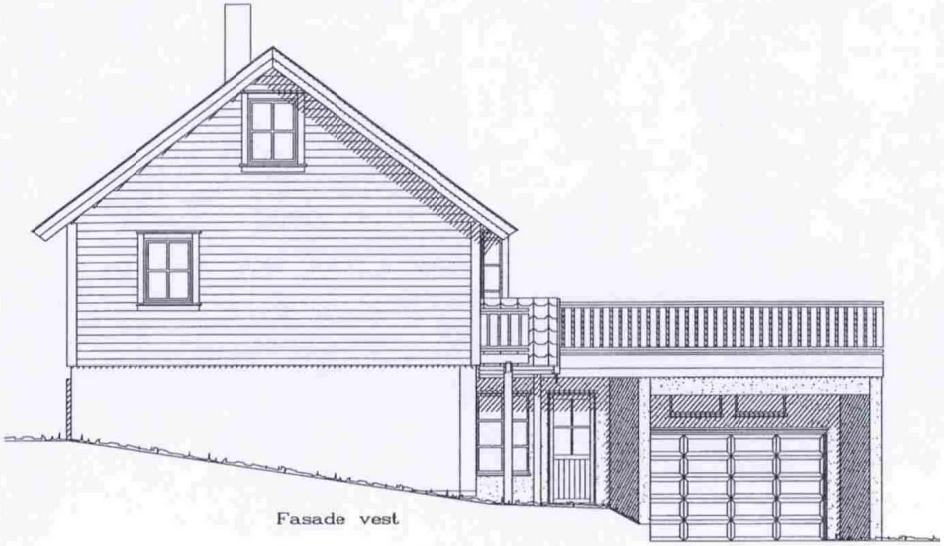
*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Fasader. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 502 |

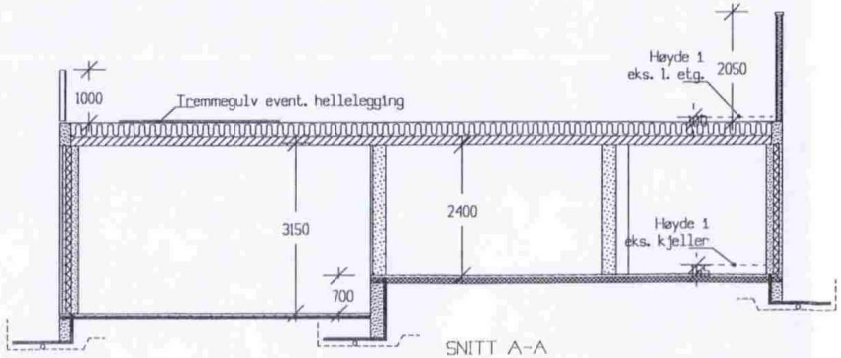
E-3



Fasade øst.



Fasade vest




SNITT A-A

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 AUG. 2004

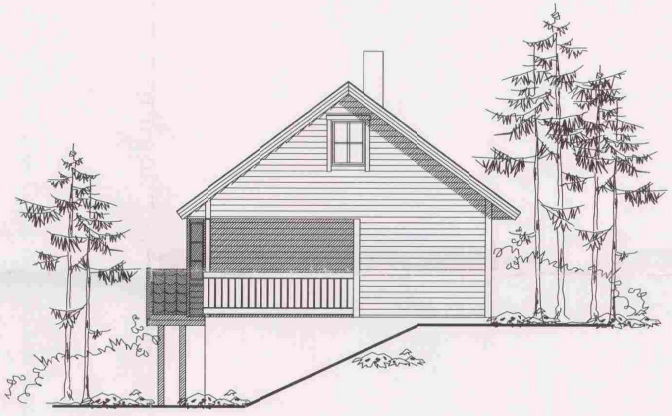
TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

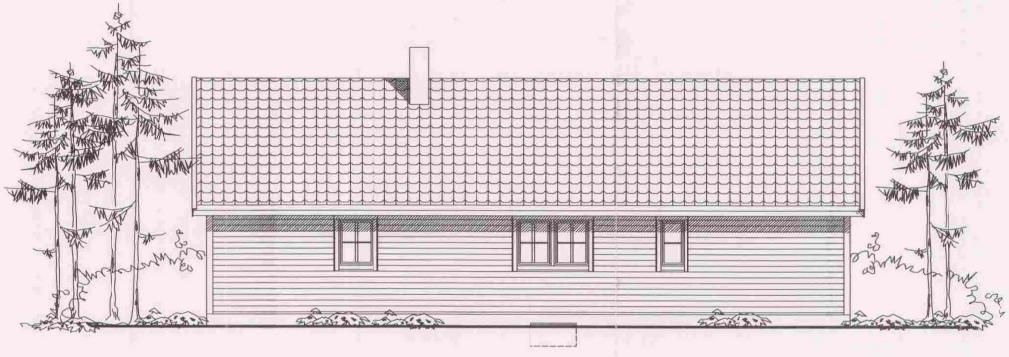
| Fasder. Snitt. | TEGN. A.Aas | DATO 10.06.04 | PROSJEKT: 04441 | TEGN.NR: 503 |
|---|---|---|---|---|



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
21 FEB. 1995
GODKJENT

90TVF
40/264 Byggesak Teg

A REV. 27.01.95 SJØ

BOLIG FOR *JOHANSEN OG OPHEIM*

FASADER *BODØ*

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| | KONSULENT: HUNSTAD | DISKETT NR.: AB93 | HUSTYPE: BL.20 EGEN |
| | MÅLESTOKK: 1:100 | U.O.S: | |
| | TEGNDATO: 02.12.94 | TEGN.NR. 608017 | |

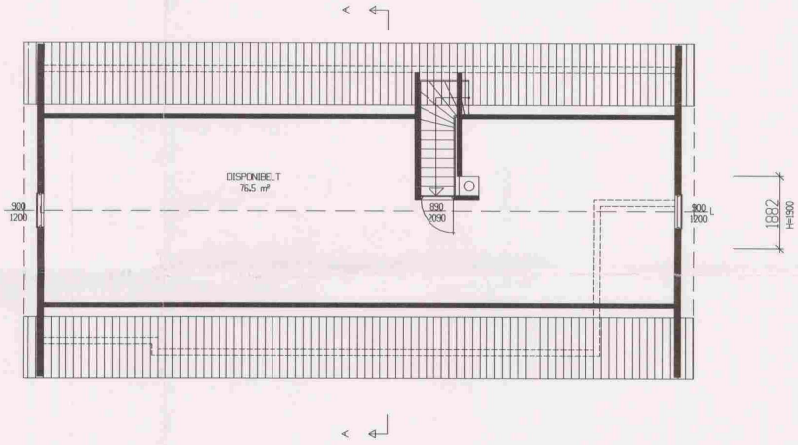
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

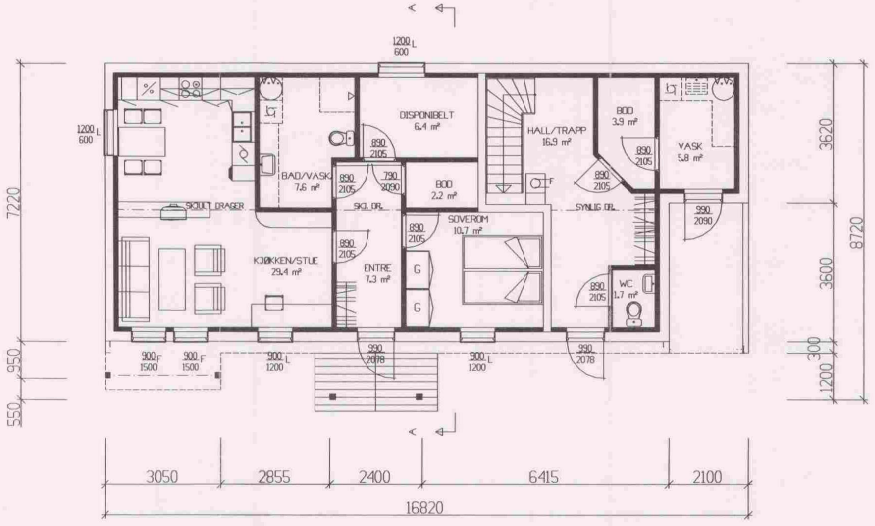
BEARBEIDET AV ARKITEKT: *M.H.Fjogstad*

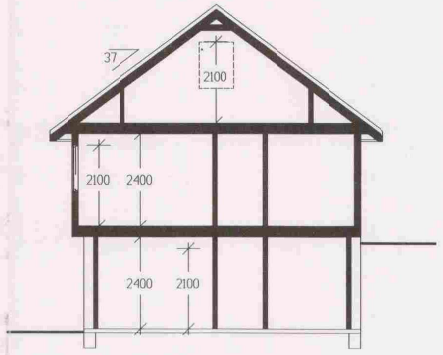
NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS ikke tilhører it.




SNITT A-A

| UTREGNING | BRA |
|---|---|
| | |
| HOVEDPLAN | 110.69 |
| LOFT/ETG.PLAN | 50.85 |
| KJELLER/U.ETG.PLAN | 29.25 |
| | |
| TOTALT | 145.79 |
| LEIL. | 66.20 |


9 0 T V E
40/264 Byggesak Teg

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
2 1 FEB. 1995
GODKJENT


A REV. 27.01.95 SJØ

BOLIG FOR *JOHANSEN OG OPHEIM*

PLANER/SNITT *BODØ*

Block Watne

| KONSULENT: | DISKETT NR. | HUSTYPE |
|---|---|---|
| HUNSTAD | AB921 | BL.20 EGEN |
| MÅLESTOKK: 1:100 | U.O.S: | |
| TEGN.DATO: 02.12.94 | TEGN.NR. | 608016 |

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

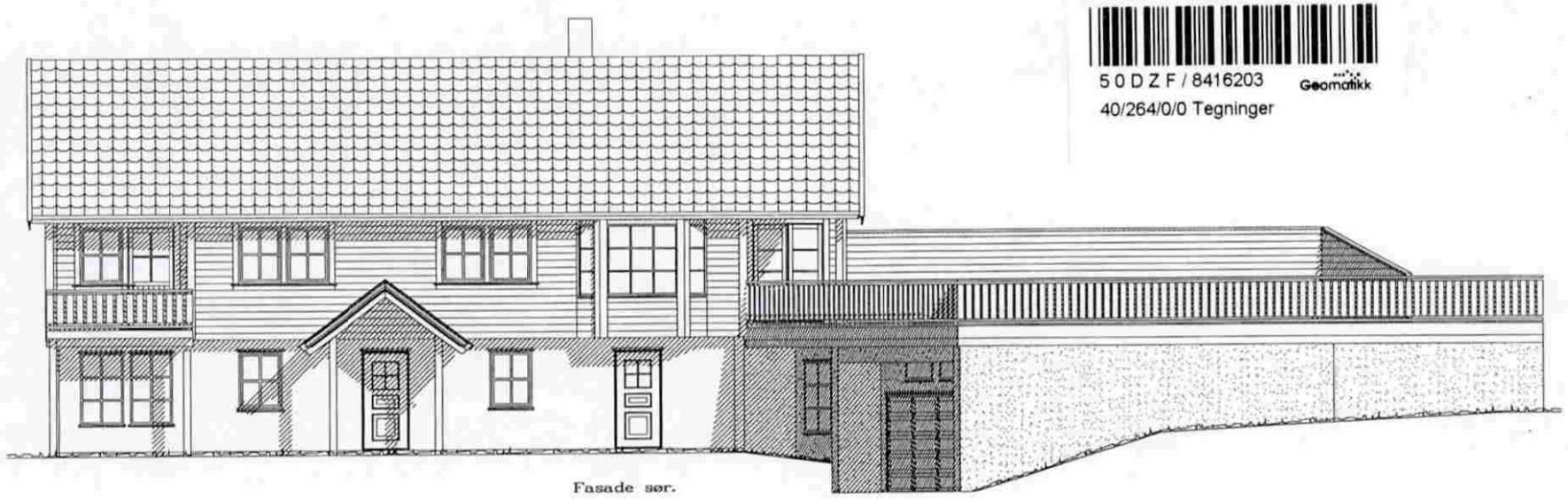
BEARBEIDET AV ARKITEKT: *Anne Mette*


NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 42 33 50
FAX 51 42 47 17

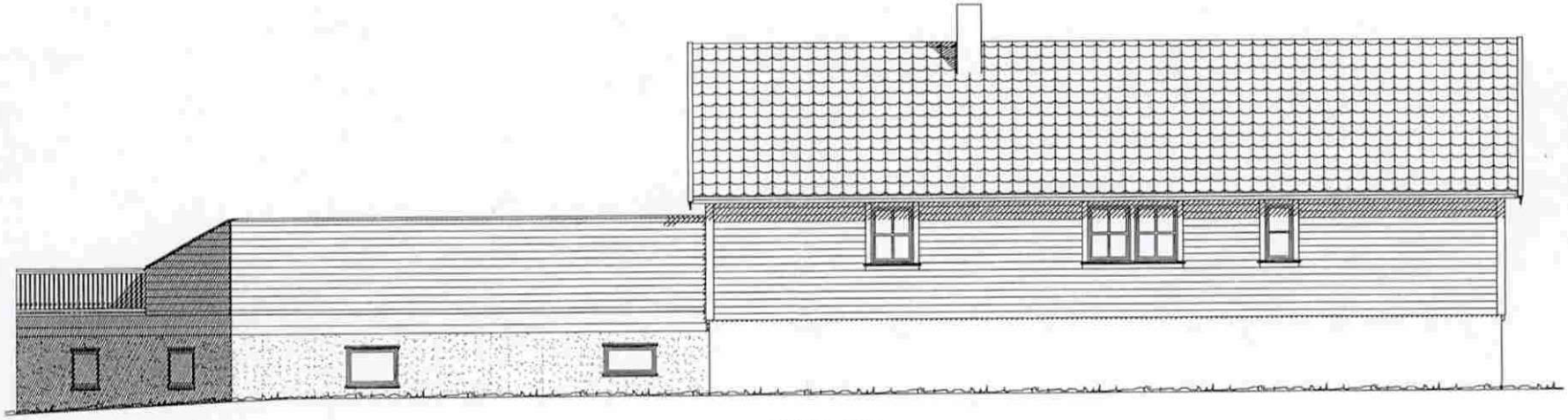


TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.

5 0 D Z F / 8416203 Geomatikk
40/264/0/0 Tegninger



Fasade sør.

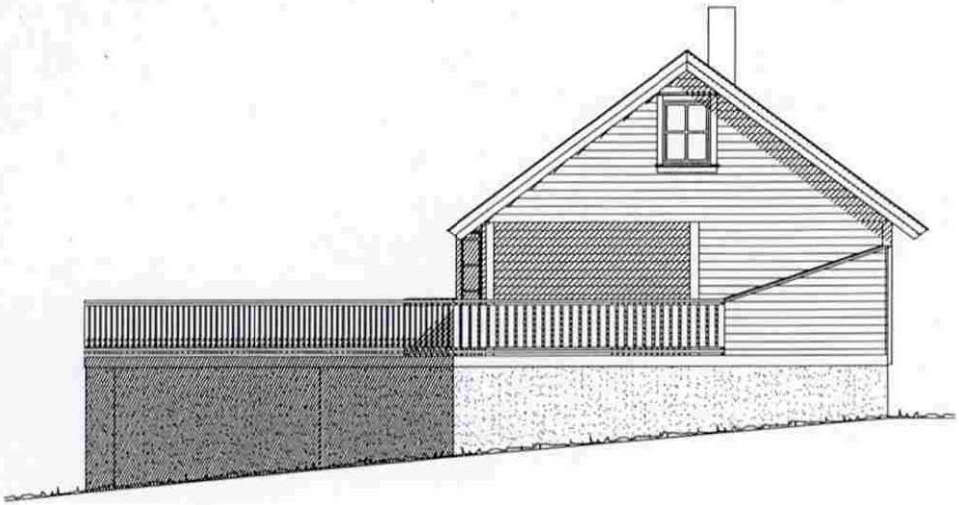


Fasade nord.

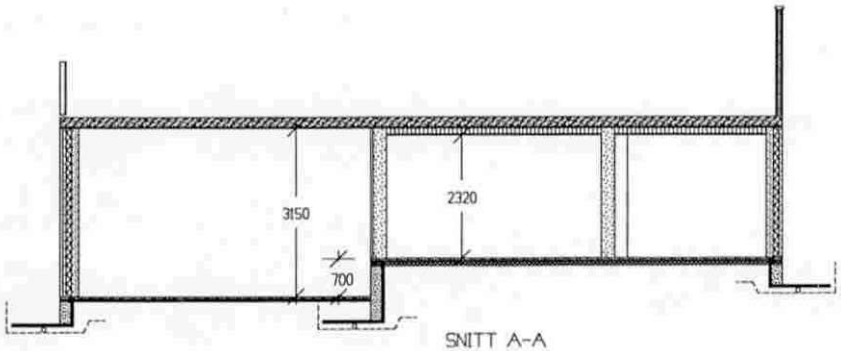
TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Fasader. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 502 |





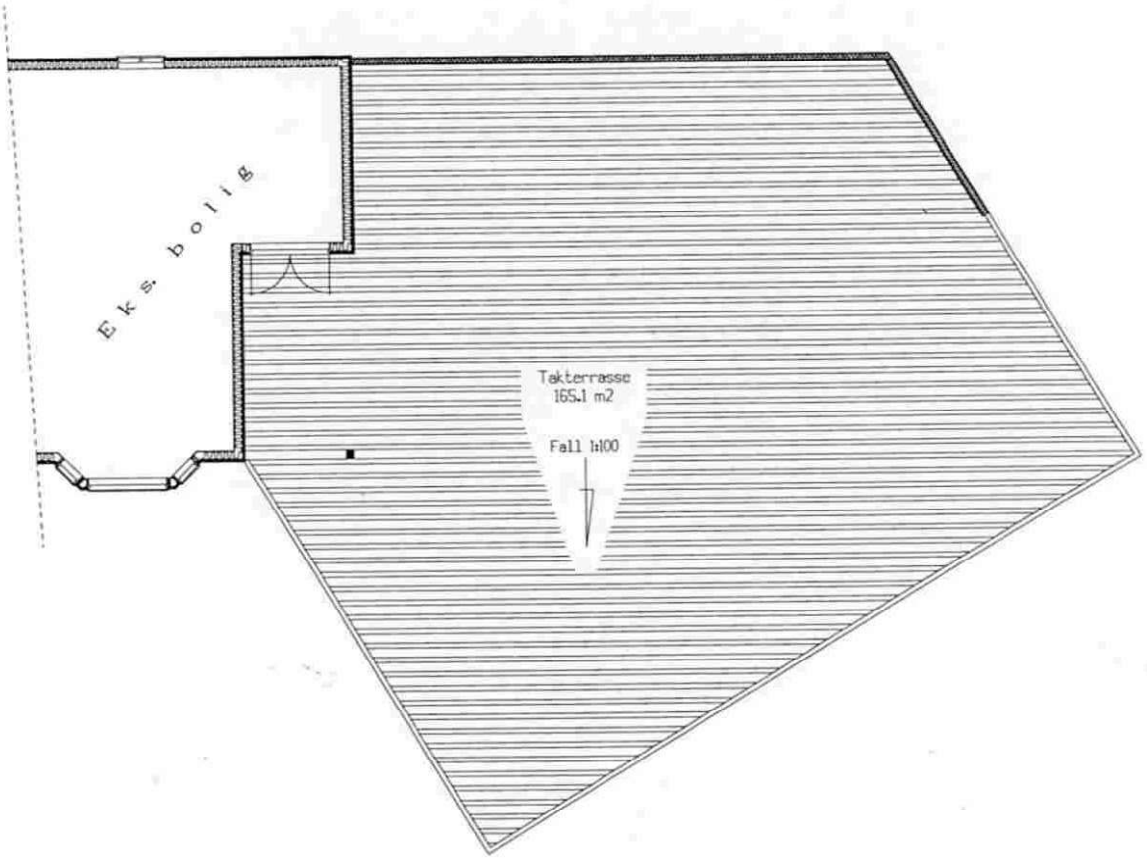


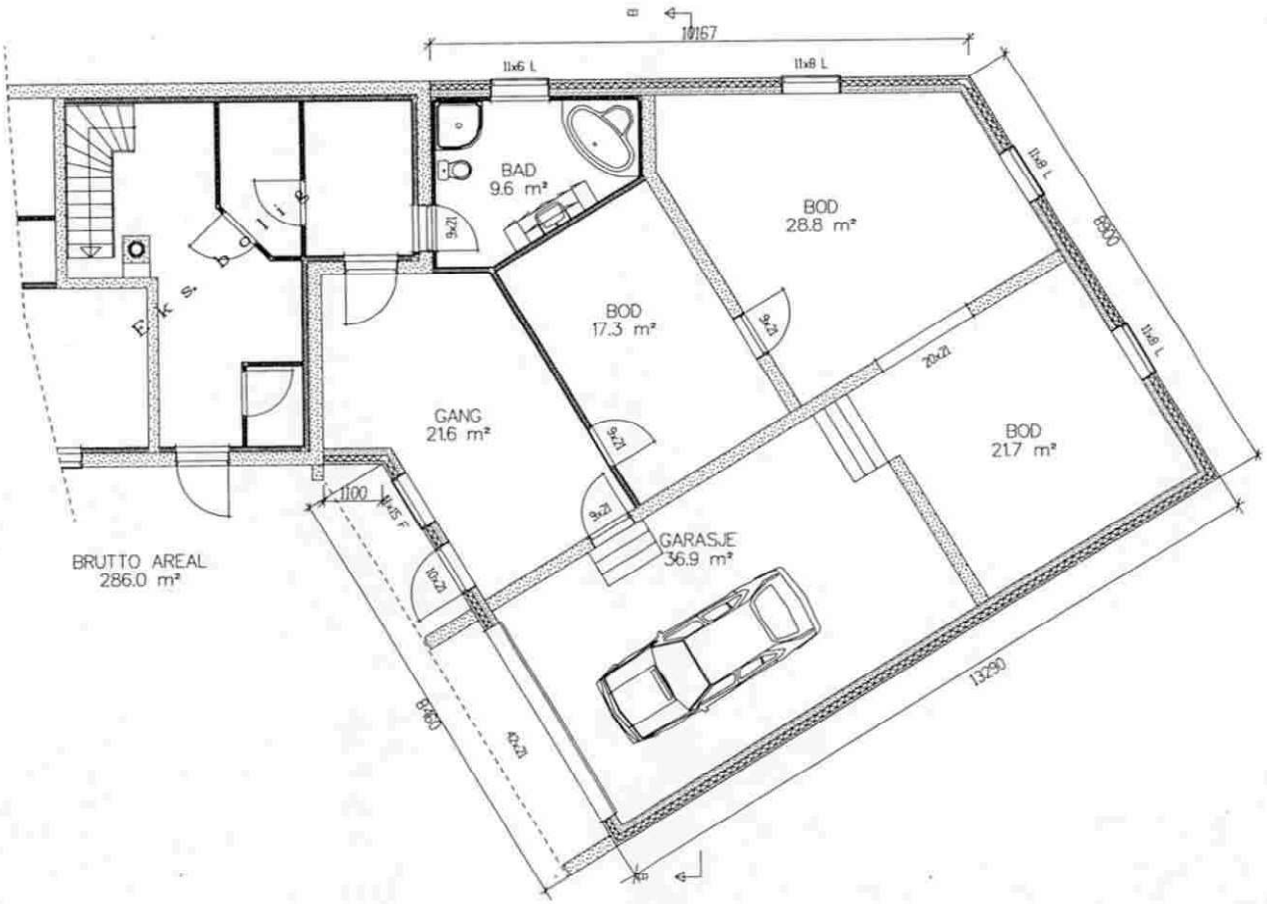

SNITT A-A

TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Fasder. Snitt. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 01.06.04 | 04441 | 503 |

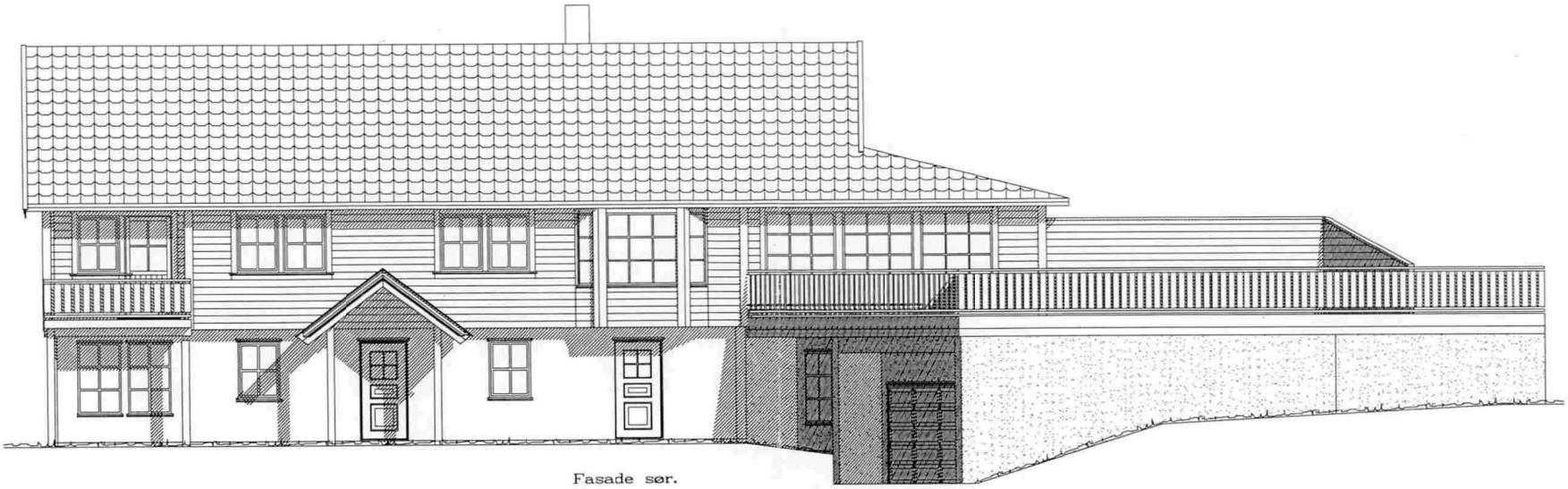


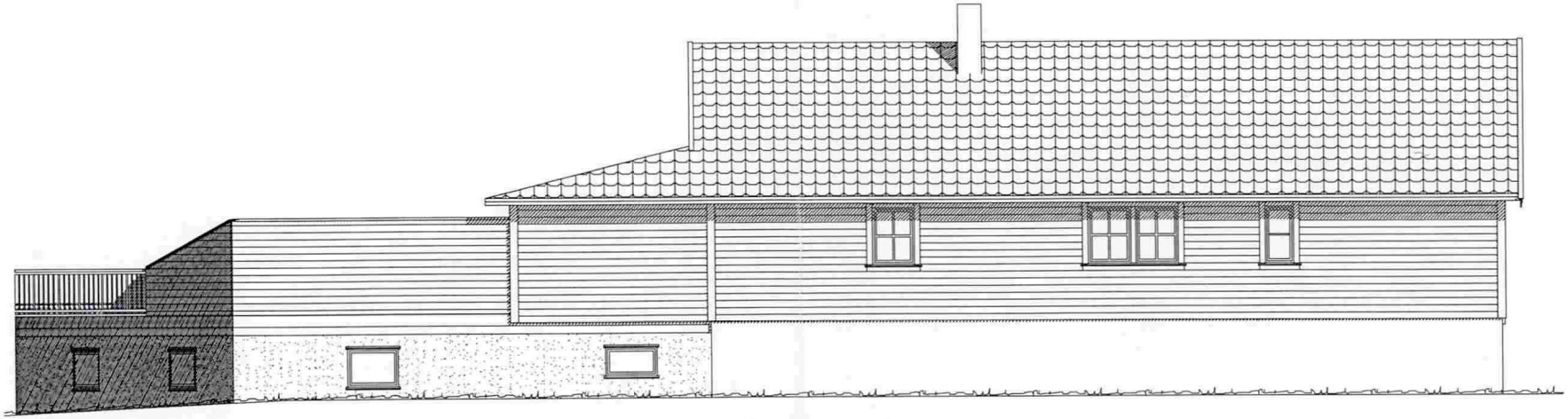

TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Planer. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 501 |



Fasade sør.



Fasade nord.

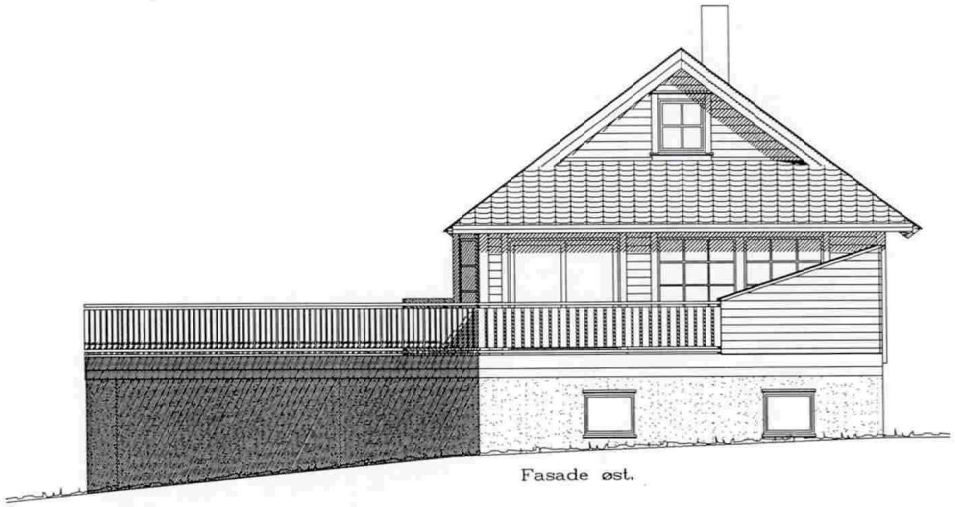
Revisjoner:

| | | |
|---|---|---|
| A | Tilbygg hagestue | 27.03.08 |
| | | garyg |

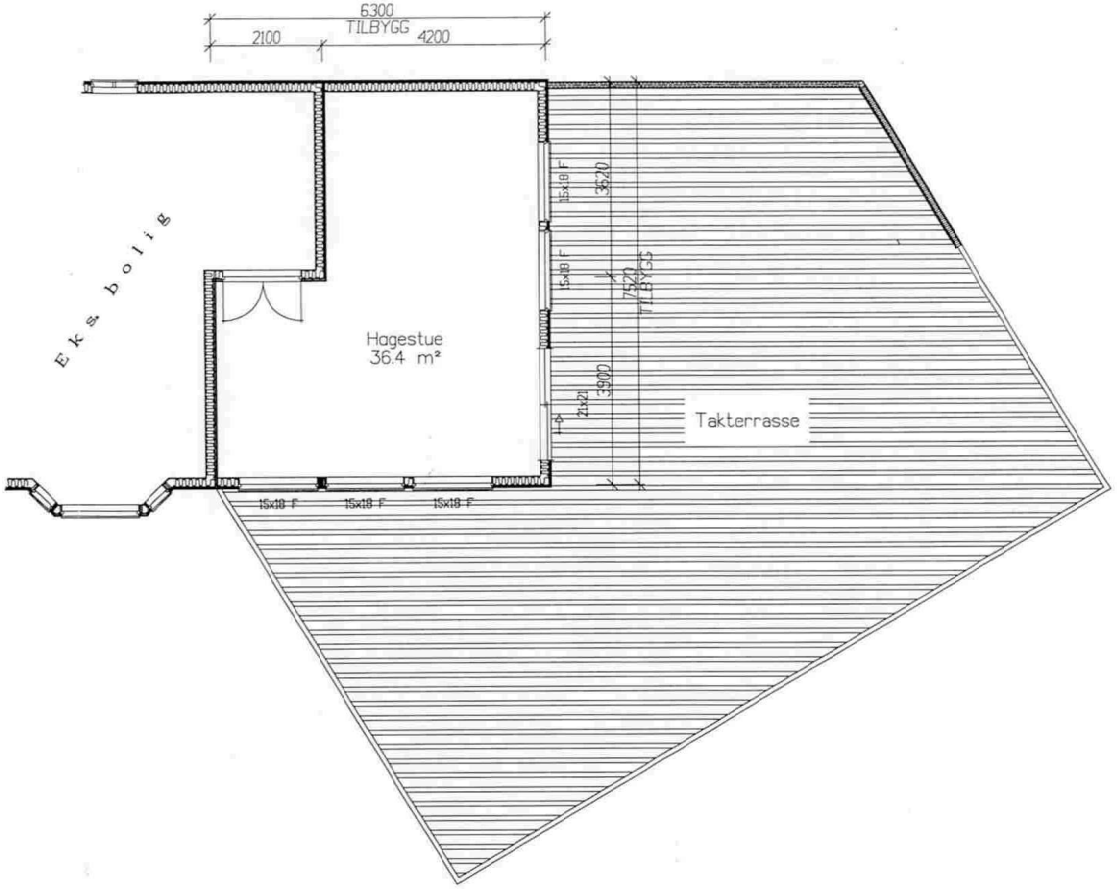
TILBYGG BOLIG: M= 1:100

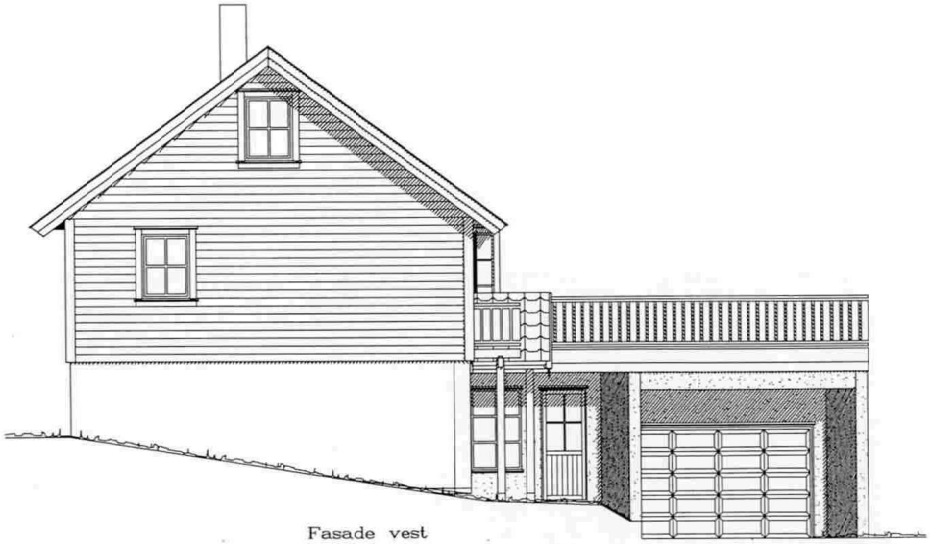
*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Fasader. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 502 |



Fasade øst.



Fasade vest

Revisjoner:

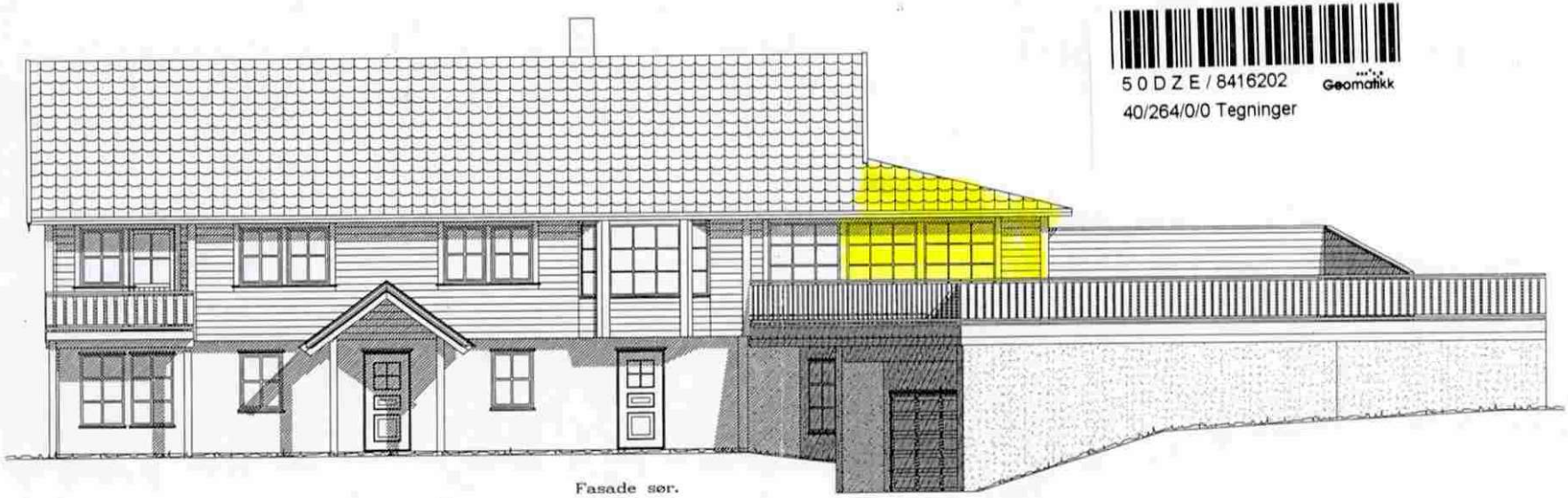
| | | |
|---|---|---|
| A | Tilbygg hagestue | 27.03.08 |
| | | garyg |

TILBYGG BOLIG: M= 1:100

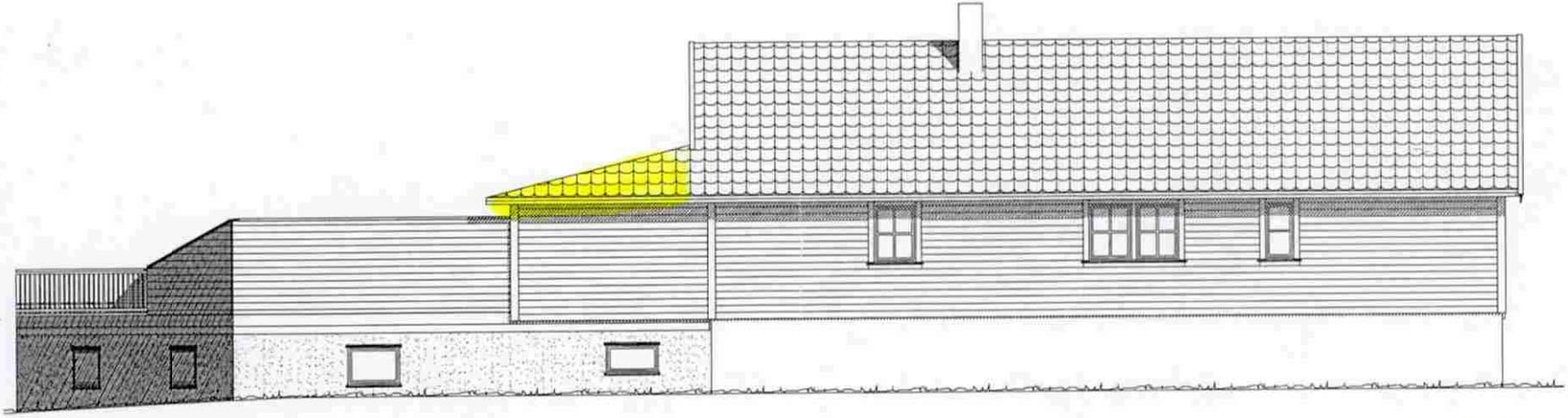
*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| Fasder.<br>Snitt. | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 503 |

5 0 D Z E / 8416202 Geomatikk
40/264/0/0 Tegninger



Fasade sør.



Fasade nord.

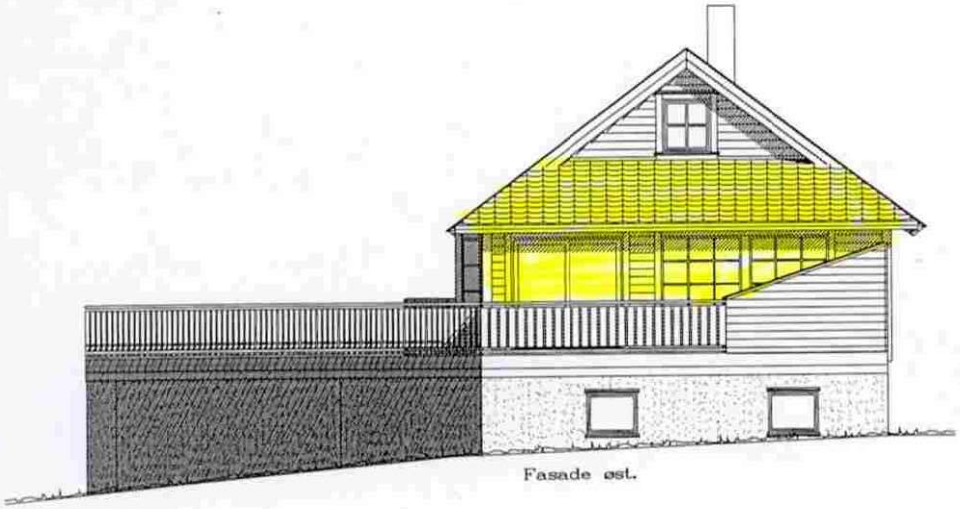
Revisjoner:

| | | |
|---|---|---|
| A | Tilbygg hagestue | 27.03.08 |
| | | garyg |

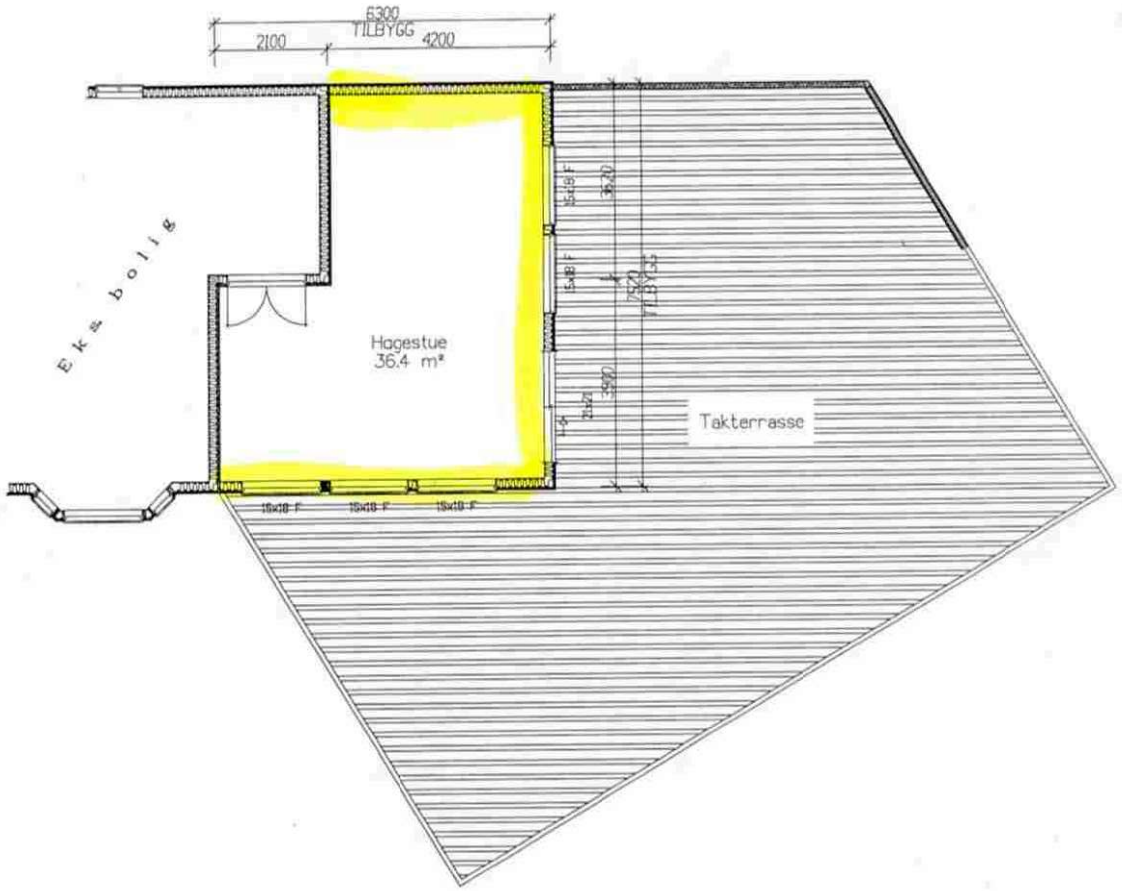
TILBYGG BOLIG: M= 1:100

*Gary L. Grimstad og Eva Hansen,*
*Trollhaugen 8, 8072 Bodø.*

| Fasader. | TEGN. | DATO | PROSJEKT: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| | A.Aas | 10.06.04 | 04441 | 502 |



Fasade øst.


6300
TILBYGG
2100
4200
Ekø bolig
Hagestue
36.4 m²
Takterrasse
15x18 F
15x18 F
15x18 F

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | MONATOMTA | Beregnet areal | 1154.2 |
| Etablert dato | 17.12.1984 | Historisk oppgitt areal | 1154,8 |
| Oppdatert dato | 23.05.2008 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 17.12.1984 | | | 40/4 (-1184), 40/264 (1184) |
| Grensejustering<br>Grensejustering | | 15098 | | 40/264 (-29,2), 145/84 (29,2) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7462609.91 | 477667.22 | 0 | Ja | 1154.2 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| GRIMSTAD EVA J HANSEN<br>F030758***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Asakåsen 43<br>1764 HALDEN | Bosatt (B) |
| GRIMSTAD GARY LLOYD<br>F181153***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Asakåsen 43<br>1764 HALDEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Trollhaugen 8

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8072 BODØ | Kirkesogn | 10010202 Bodin |
| Grunnkrets | 615 Trollhaugen | Tettsted | 7501 Bodø |
| Valgkrets | 45 Mørkved | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 15093927 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | 28.08.1995 |
| 2 | 15093927 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 10.12.2007 |
| 3 | 15093927 | 2 | Påbygg | Tatt i bruk (TB) | 10.06.2016 |

### 1: Bygning 15093927: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 28.08.1995

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 448 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 448 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 286 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 2 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 21.02.1995 | 13.03.1995 |
| Igangsettingstillatelse | 21.03.1995 | 13.09.1995 |
| Tatt i bruk | 28.08.1995 | 13.09.1995 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Trollhaugen 8 | H0101 | 40/264 | 243 | 6 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Trollhaugen 8 | U0101 | 40/264 | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 52 | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 147 | 0 | 147 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 249 | 0 | 249 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygningsendring 15093927-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.12.2007

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 143 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 143 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 19.08.2004 | 06.09.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 20.08.2004 | 30.11.2007 |
| Tatt i bruk | 10.12.2007 | 30.11.2007 |

### Bruksenheter

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Trollhaugen 8 | - | 40/264 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 0 | 143 | 0 | 143 | 0 | 0 | 0 |

## *3: Bygningsendring 15093927-2: Påbygg, Tatt i bruk 10.06.2016*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 36 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 36 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 07.06.2011 | 14.06.2011 |
| Tatt i bruk | 10.06.2016 | 14.06.2016 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Trollhaugen 8 | H0101 | 40/264 | 36 | 1 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 36 | 0 | 36 | 0 | 0 | 0 |

Bodø kommune

# Grunnkart

Eiendom: 40/264
Adresse: Trollhaugen 8
Dato: 24.01.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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




*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

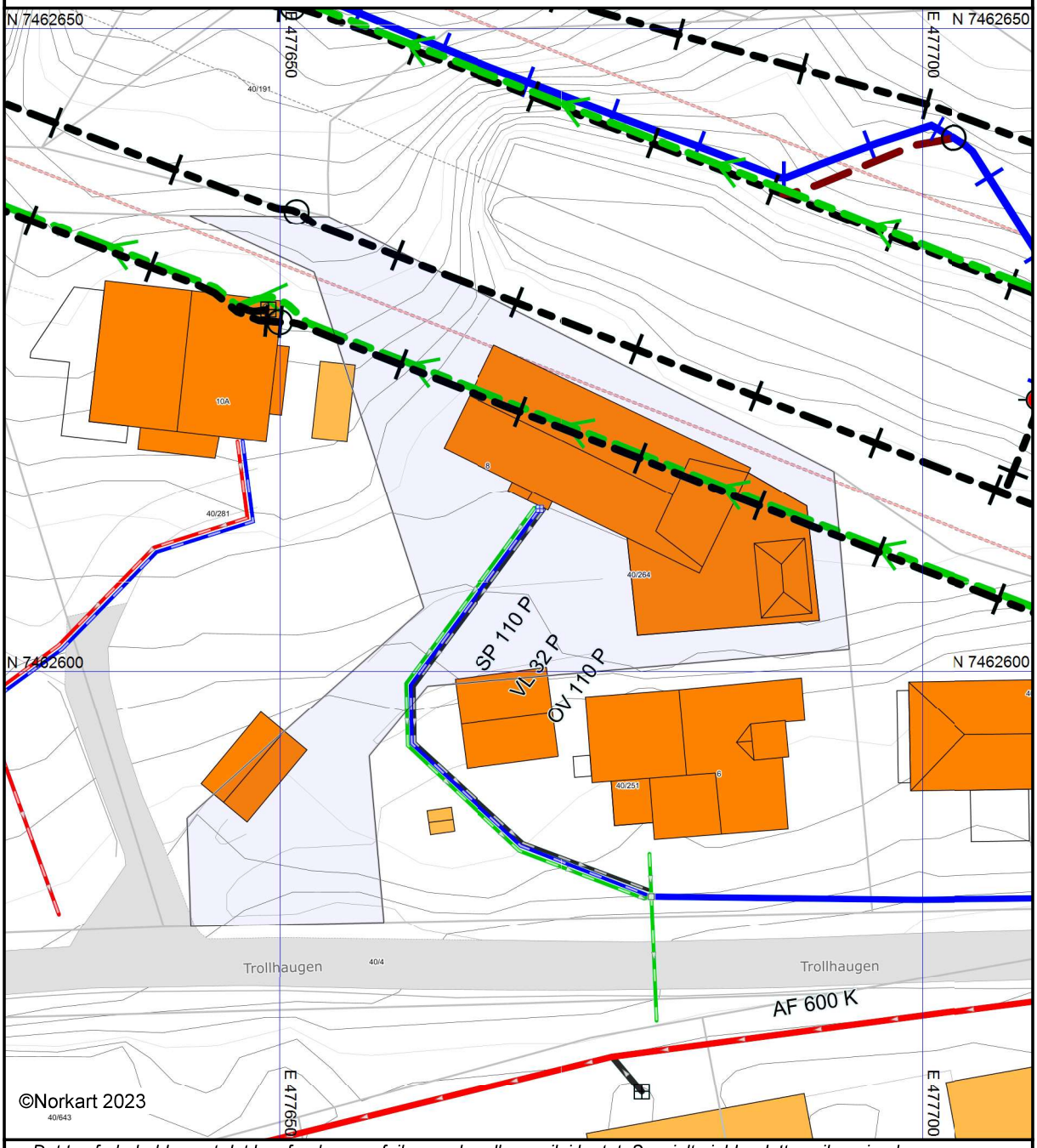
Eiendom: 40/264
Adresse: Trollhaugen 8
Dato: 24.01.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

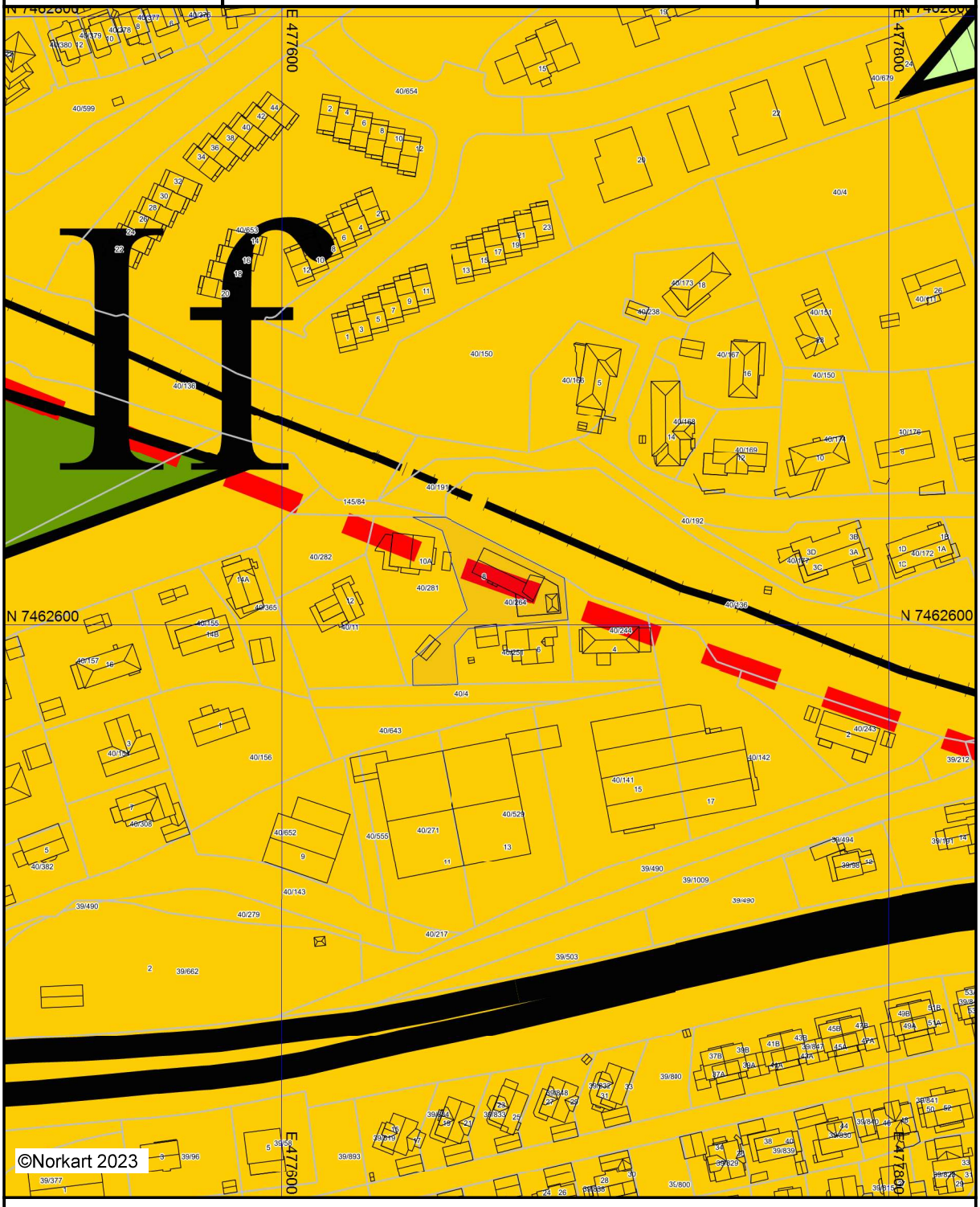
Bodø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 40/264
Adresse: Trollhaugen 8
Dato: 24.01.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




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

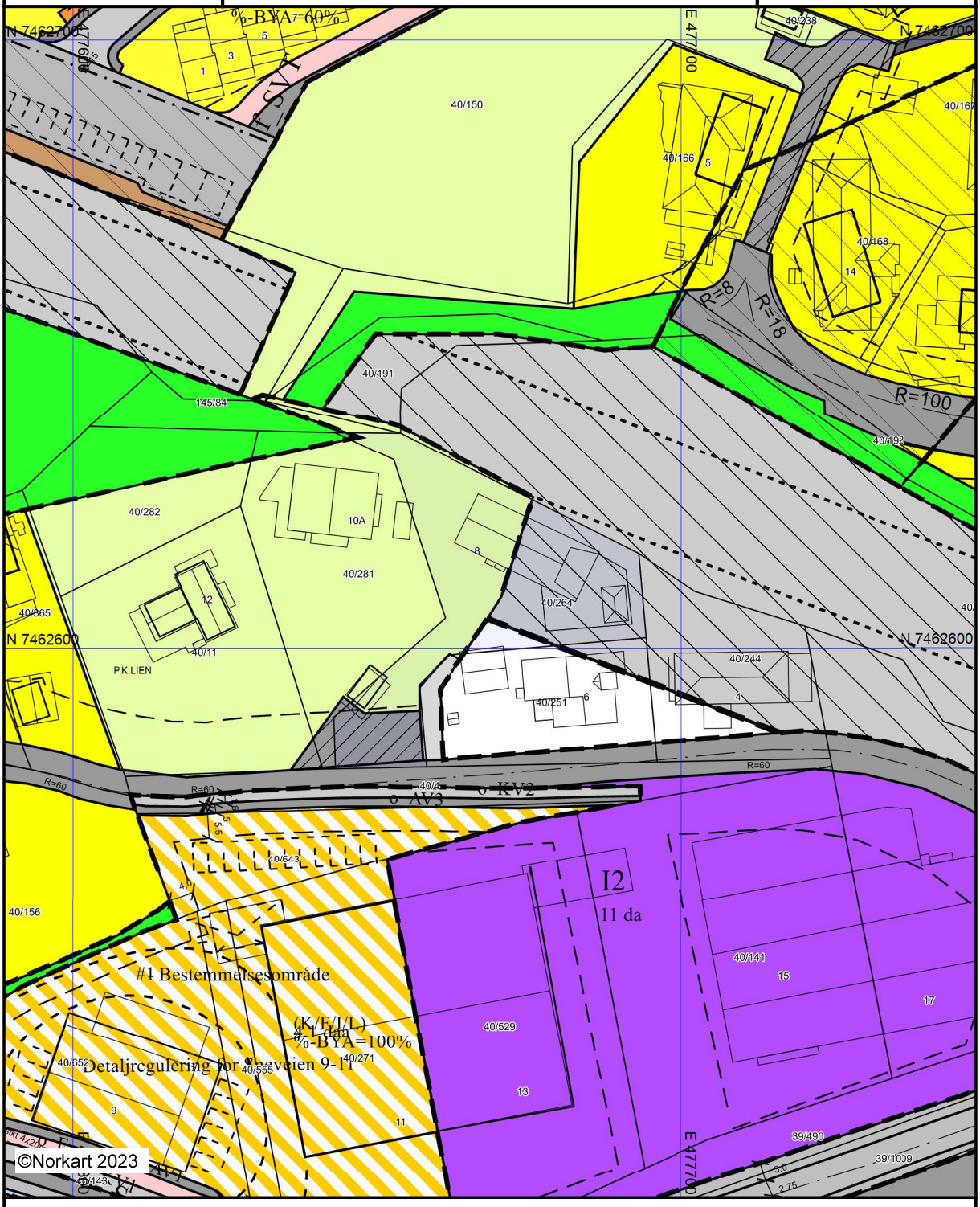
Bodø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 40/264
Adresse: Trollhaugen 8
Dato: 24.01.2023
Målestokk: 1:1000

N

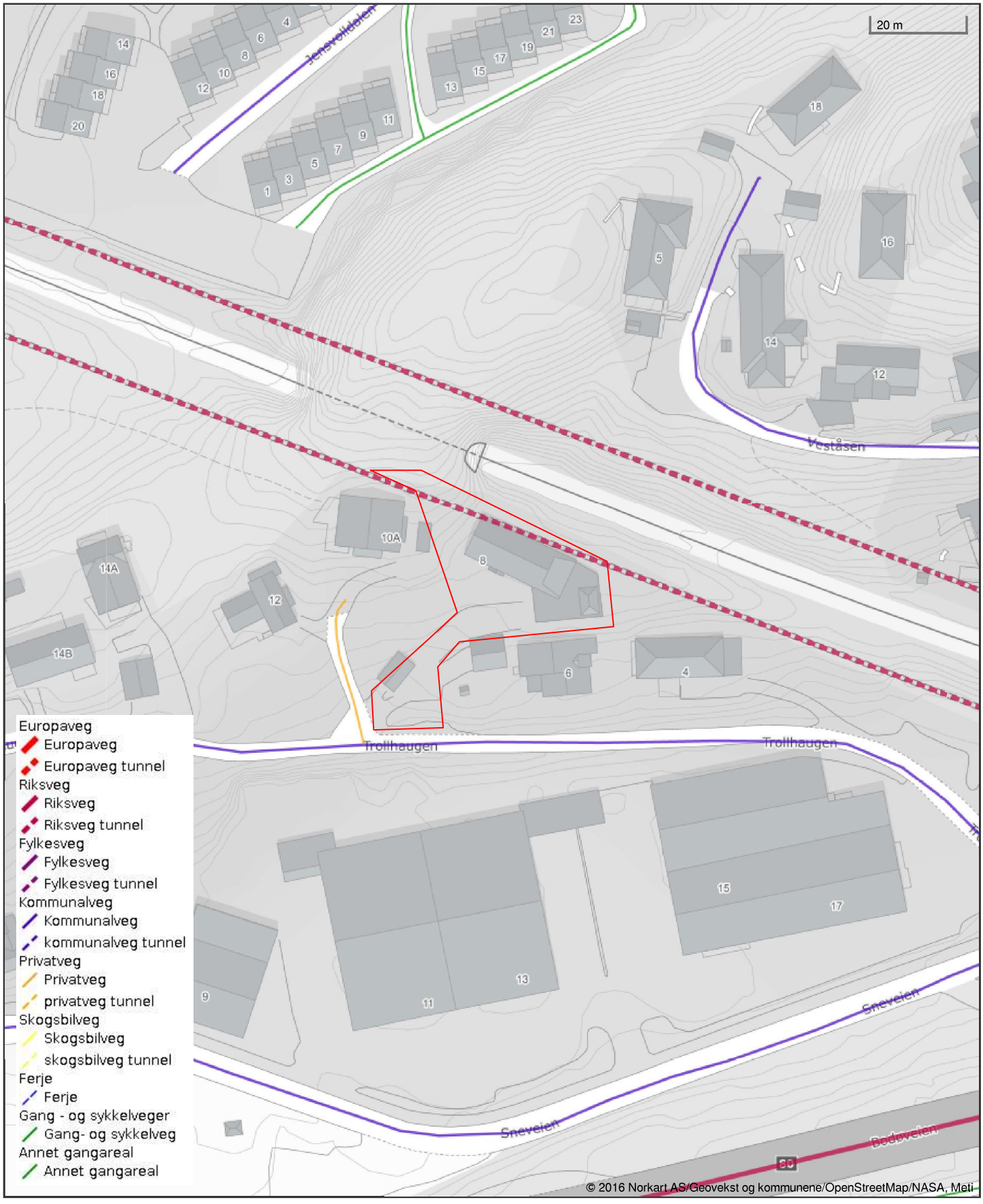
UTM-33




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

Utskriftsdato: 24.01.2023

# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 40/264//



Utskriftsdato: 24.01.2023

# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ
**Telefon:** 75 55 50 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 264 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Trollhaugen 8, 8072 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022) |
| **Navn** | Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20220616.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 142 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** V |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 831 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H130 |
| **KPSikring** | Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1172 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1172) |
| **Navn** | GRØNNÅSEN, reg.plan |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.02.1993 |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1172/Dokumenter/1172_best.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde<br>**Feltnavn** F5 |
| **Id** | 1176 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1176) |
| **Navn** | RV80-JENSVOLL-HUNSTADMOEN,rg |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.1979 |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1176/Dokumenter/1176_Best_5.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei<br>**Feltnavn** Trollhaugen |
| | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 555 $m^2$<br>**Formål** Jord- og skogbruk |
| | **Delareal** 123 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1263 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1263) |
| **Navn** | Rv 80 Thalleveien - Hunstadmoen |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |

| | | |
|---|---|---|
| **Ikrafttredelse** | 17.02.2011 | |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1263/Dokumenter/1263_best.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 830 $m^2$ |
| | **RPHensynsonenavn** | H190_1 |
| | **RPSikring** | Andre sikringssoner |
| | **Delareal** | 830 $m^2$ |
| | **Formål** | Veg |

1.172.00 (3)

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
Reg.nr.BP000770.693/LU/ik
Ark. /L12/
Jnr. 89/ 594

Bodø, den 18/01/93

# BODØ KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN GRØNNÅSEN.

Vedtatt av kommunestyret 11. februar 1993 under P. sak 5/93

med siste endringer av ....18.04.90, 30.11.90, 15.12.92.

BODØ KOMMUNE

**********

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

a) Byggeområder
b) Trafikkområder
c) Friområder
d) Spesialområder
e) Fellesområder for flere eiendommer.

I. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL.

§ 2 Byggeområder:

I områder vist med lys gul farge på reguleringskartet skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Særskilt for B12 gjelder at nye boliger kan bare oppføres hvor det er anvist på planen. Tilbygg tillates bare hvor dette er nødvendig for å opprettholde hensiktsmessig bruk av boligen.

I områder vist med mørk gul farge skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor områder for konsentrert boligbebyggelse kan det på de særskilt angitte tomter innrettes for barnehager, fellesbygg og grendehus.

I områder vist med blå farge skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorer eller håndverkspreget produksjonsvirksomhet.

I områder vist med rød farge skal det oppføres bygninger og anlegg for offentlig drevne tjenester.

I områder med rød farge og skrå skravering er det bygninger for tekniske anlegg (pumpestasjon og trafo).

§ 3 Trafikkområder:

I områder vist med grå farger på kartet skal det anlegges:

a) Kjøreveger, herunder parkering.
b) Gangveger, sykkelveger og fortau.

Gjerdeplikt:

På steder med konsentrert boligbebyggelse mot jernbanelinja skal det for utbyggers regning settes opp 1,7 m høyt flettverksgjerde.

§ 4 Friområder:

Friområder er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet. I områdene kan det oppføres lekeapparater og innretninger for lek, trim o.l. Alle friområder skal gis en parkmessig behandling. I F5 og F6 kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til arealets bruk, f.eks. barnehager.

§ 5 Spesialområder:

Område V2, vist med lys gul farge og lodrett skravering, er bevaringsområde. Formålet er å bevare hus og hage som et sammenhengende anlegg. Nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygg er ikke tillatt. Bygningsmessige tiltak og hagearbeider skal skje i samråd med antikvariske myndigheter og bevaringsekspertise.

Område V1, vist med mosegrønn farge på reguleringskartet, er verneområde for vegetasjon og landskap. Formålet er å verne sjelden vegetasjon og sikre at Grønnåsen fremstår som et karakteristisk landskapselement. Området behandles i henhold til skjøtselsplan utarbeidet av Parkkontoret.

§ 6 Fellesareal for flere eiendommer:

Områder vist med mørk grå farge og skrå skravering på reguleringskartet er felles avkjørsler og gjelder de tomter som har avmerket adkomst via den felles avkjørsel.

II. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26.

§ 7 Veganlegg/parkering:

I tillegg til den viste reguleringsbredde for vegene kan nødvendige skjæringer og fyllinger gå inn over areal til andre reguleringsformål. Terregninngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplants eller behandles på annen tiltalende måte.

I avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i henhold til bestemmelser i vegloven med tilhørende forskrifter.

Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, parkering og gang- og sykkelveg som er vist på planen.

Nødvendige gang-/sykkelveier skal være ferdigstillet samtidig med de første innflytterne slik at tilfredsstillende trafikksikkerhet til en hver tid er til stede.

Anlegg som omlegging av Soløyvannsveien, ny undergang gjennom jernbanefyllingen, opprusting av gangveien fra Soløyvannsveien til Jensvollkrysset slik at den også kan fungere som bussvei, skal ferdigstilles senest samtidig med de siste boligene syd for selve Grønnåsen.

I områder utbygd med eneboliger eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. hovedleilighet og 1 parkeringsplass pr. bileilighet. I områder utbygd med blokkbebyggelse skal det avsettes 1,75 parkeringsplass pr. leilighet. For hybler avsettes 0,5 parkeringsplass pr. hybel. I områder utbygd med håndverkspreget industrivirksomhet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 100 $m^2$ brutto gulvflate. I områder utbygd med forretninger skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 $m^2$ brutto gulvflate. I områder for skole og barnehage skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 3 parkeringsplasser pr. klasse/avdeling. Ved andre leilighetstyper eller arealutnyttelser fastsetter Bygningsrådet parkeringsbehovet etter skjønn. Utforming av parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 8 Områder for frittliggende boligbebyggelse:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på tomtene på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter, begge målt fra midtre terreng.

Om mulig skal garasje oppføres som tilbygg til boligbuset. Innenfor rammen av byggeforskriftene kan garasje plasseres med en vegg i nabogrense.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke hindres.

§ 9 Områder for konsentrert boligbebyggelse:

Bygningsrådet tar stilling til bebyggelsens utforming gjennom fastsettelse av bebyggelsesplan. Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjonsplan som er veiledende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

§ 10 Områder for forretninger, kontorer og håndverkspreget produksjon (F1 og F4):

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner en støybarriere mot riksvegen. Bygningenes siluettvirkning må vurderes slik at bebyggelsen ikke konkurrerer med Grønnåsen som landskapselement.

I F1 tillates kontor, service, lager og varehus. I F4 tillates kontor, service og lager med salg som er underordnet hovedfunksjonen. Grensetilfeller hvor forretningsdelen blir så stor at den kan få konsekvenser for trafikkforholdene i Grønnåsenkrysset avgjøres av bygningsrådet etter uttalelse fra Nordland veikontor.

§ 11 Plankrav:

Ved utbygging av flateregulerte områder kreves bebyggelsesplan dersom det er avvik fra reguleringsplanen med bestemmelser, men bare situasjonsplan dersom utbyggingen er helt i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelsesplanen skal vise planlagt bebyggelse i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og lekeplasser.

Situasjonsplan skal alltid leveres ved byggemelding. Den skal være i målestokk 1:500, eller bedre, vise hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes, angi evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, beplantning, terrengmessig behandling med høydeangivelser.

Lekeplasser skal innarbeides i bebyggelsesplanene etter retningslinjer fra Miljøverndepartementet, rundskriv T 502, 1979.

Ved søknad om godkjenning av bebyggelsesplaner skal det fremgå hvordan lekearealene skal opparbeides, utformes og når de skal være ferdigsilt. Dette skal inngå som en del av planens godkjenning.

§ 12 Støyisolering:

Ytterflater i boligbebyggelse og skoler skal støyisoleres slik at lydnivå innendørs fra utendørs kilder, trafikk- og flystøy, (døgnekvivalentnivået $L_A$, ekv, 24) ikke overstiger 30 dB(A) i oppholdsrom i boliger og i undervisningsrom i støysone II og 35 dB(A) i støysone III.

Dokumentasjon på at ytterflatene tilfredsstiller kravet skal medfølge byggemeldingen.

Støyskjerm kan kreves av bygningsrådet.

§ 13 Fellesbestemmelser:

Utbygging av boligfelt kan ikke startes opp før det er bygget skole i området, eller at det er anvist skoledekning på annen måte.

Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

På kartet er angitt maksimalt tillatt utnyttelsesgrad etter byggeforskriftenes definisjon (TU), som er tillatt bebygd areal definert som byggets bruksareal i prosent av tomteareal.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke hindres.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Alle grøfter/drenssystem skal være lukket.

1172-02

Supplerende bestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for

# SØR-VESTRE DEL AV GRØNNÅSEN

BODØ KOMMUNE

Vedtatt av bygningsrådet i møte den : ..... under B.sak nr. .....

## § 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser kommer i tillegg til reguleringsbestemmelser i tilknytning til vedtatt reguleringsplan for Grønnåsen.

1.2 Bebyggelsesplanen omfatte arealene F1, B20 og tilknyttede veier innenfor "Reguleringsplan for Grønnåsen", vedtatt av bystyre den 11.02.93 . Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.3 Disse bestemmelsenr kommer i tillegg til reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Reguleringsplan for Grønnåsen".

1.4 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg (T1 - T2)
- Gang-/sykkelveg (T3 - T5)

Felles arealer
- Felles atkomstveg/parkering (FE1 - FE11)
- Felles lekearealer (FE12 - FE14)

Byggeområder
- Boliger (B20.1 - B20.11)
- Forretninger/kontorer (F1)

## § 2. FELLES BESTEMMELSER

Støyskjerming skal etableres som vist på planen og samtidig med boligbebyggelsen. Se forøvrig Fylkesmannens anbefaling om type støyskjerm står på bebyggelsesplanen. brev av 21/4-93 og Byggesaksmøte 26/3-93.

## § 3. FELLES ATKOMSTVEIER OG PARKERINGSANLEGG (FE1 - FE11)

3.1 På felles parkeringsareal kan oppføres garasjer som vist på planen. Garasjene utformes slik (høyde og materialvalg) at de gir støyskjerming for boligene.

3.2
FE1 skal betjene Soløyvannsveien nr. ..... ( 6 boliger)
FE2 skal betjene Grønnåsen nr. ..... (14 boliger)
FE3 skal betjene Grønnåsen nr. ..... ( 9 boliger)
FE4 skal betjene Grønnåsen nr. ..... ( 2 boliger)
FE5 skal betjene Grønnåsen nr. ..... ( 2 boliger)
FE6 skal betjene Grønnåsen nr. ..... (25 boliger)
FE7 skal betjene Grønnåsen nr. ..... ( 9 boliger)

FE8 skal betjene Grønnåsen nr. ..... * ( 5 boliger)
FE9 skal betjene Grønnåsen nr. ..... * (11 boliger)
FE10 skal betjene Grønnåsen nr. ..... * ( 9 boliger)
FE11 skal betjene Grønnåsen nr. ..... * ( 9 boliger)

* Gatenr. skrives inn når disse er bestemt.

3.3 Ved innkjøringen til FE8, FE9, FE10 og FE11 skal det etableres port for å hindre unødig bilkjøring inn i gatetunet. Det skal også settes opp skilt som forbyr parkering i gatetunet. Port og parkering forbudt skilt skal være montert når tilhørende boliger tas i bruk.

## § 4. FELLES LEKEAREALER (FE12 - FE14)

4.1 FE12 og FE13 skal betjene Grønnåsen ..... * og Soløyvannsveien ....* (50 boliger)
FE14 skal betjene Grønnåsen ..... .. * og Soløyvannsveien .....* (29 boliger)

* Gatenr. skrives inn når disse er bestemt

4.2 Som grunnlag for utforming av lekearealene skal det utarbeides egne illustrasjonsplaner.

4.3 Lekearealene skal planeres, tilsåes og møbleres med lekeutstyr tilpasset ulike aldersgrupper fra 2 - 13 år. Mellom lekeplassene skal det opparbeides stier. Lekearealer og stier skal være ferdig opparbeidet når tilhørende boliger tas i bruk.

Byggcon A/S den; 23 oktober 1992/GH

Revidert:
03. november 1992/GH
05. februar 1993/GH
25. mars 1993/GH

Arkiv: ...\PS00560\reg-best.r-4

**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RV 80 HUNSTADMOEN – THALLEKRYSSET.**

Dato for siste behandling i PNM komiteen den ……..

Under PS. Sak nr. ……

……

formannskapssekretær

---

## PLANBESTEMMELSER TIL ENDRINGER AV PLAN

**§ 1.0 Formål**
Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av ny veg med bedre trafikksikkerhet, framkommelighet og miljø.

**§ 1.1 Planavgrensning**
Plankankart datert 17.02.2010, revidert 29.10.2010 og sist revidert 10.01.2011 i målestokk 1:2000 og diverse endringer datert 27.04. 2012. Planens avgrensning er fra Hunstadmoen, Olav V. gate og Thallekrysset.

**§ 1.2 Planområdets arealformål**

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:
1. Bebyggelse og anlegg: Privat/offentlig tjenesteyting, næringsvirksomhet.
2. Samferdselsanlegg: Areal for veg og jernbane.
3. Grønnstruktur: Grønnstruktur.
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift: Landbruksformål.

**Hensynssoner**
Båndleggingsområder: Hensyn og restriksjoner som forbyr eller setter vilkår for tiltak.
Båndleggingsområdene kan være varige eller midlertidige.
Sikringssone over tunnel:
Restriksjoner over tunnel som forbyr eller setter vilkår for tiltak.

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i øvrig landskap.

§ 2.3 Bussholdeplasser og gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
Det kan avvikes fra kravene om universell utforming, for underganger, når særlige grunner foreligger. Dette gjelder bl.a. undergang under jernbane på Hunstadmoen.

§ 2.4 Kommer det fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet ved gravearbeid som omfattes av kulturminnelovgivningen skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, Kulturetaten.

§ 2.5 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak i reguleringsplanen.
Støygrensen er i utgangspunktet Lden = 55 dBA ved uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Retningslinjene åpner for at støygrensen ved utbedrings- og trafikksikkerhetstiltak kan økes.
For bygninger med støyfølsom bruk som, etter fastlagte skjermingstiltak langs veg, har en støybelastning som ligger i intervallet 55 – 65 dBA og som ikke har en støyøkning på >3 dBA tilbys normalt ingen form for støydempende tiltak. Ved bygninger som har en økning >3 dBA og ligger i intervallet 55 – 65 dBA eller hvor støybelastningen er >65 dBA skal det gis tilbud om skjermingstiltak. Skjermingstiltakene kan være voller, skjermer eller tiltak på fasaden slik at det oppnås tilfredsstillende støynivå på privat uteplass og i alle oppholds- og soverom.

§ 2.6 Det skal etableres en allé i form av trær langs rv. 80, mot Rønvikjordene, fra planens grense i vest og fram mot Bodøelv. Nærmere beskrivelse og bredde på allé vil fremgå av egen planteplan.

§ 2.7 Det skal utarbeides en detaljert rigg- og marksikringsplan i prosjekteringsfasen for å sikre verdifull vegetasjon.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**SV1 Offentlig veg.**
Formålet omfatter areal til veg med tilhørende anlegg.
Nærmere avklaring av arealbruk avklares i tegningsgrunnlaget.
Mindre endringer i skråningsutslag innenfor område SV1 vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til vegformål, skal gå tilbake til opprinnelig formål.

**SV2 Privat veg.**
Veien er privat for eiendommene gnr. 38 bnr. 1 og gnr 38 bnr. 171 i Bodø kommune.

**SV3 Privat veg.**
Vegen er privat for eiendommene gnr. 38 bnr. 431 og 461 i Bodø kommune.

**SV4 Offentlig veg**
Formålet omfatter areal til undergang under jernbanen.
Tegningsgrunnlaget for undergang under jernbanen for kryssing mellom Sigrid Undsets vei og Hunstadveien må godkjennes av Jernbaneverket og Bodø kommune før tiltaket iverksettes.
Ansvar for gjennomføring av drift av undergang må avklares i egen utbyggingsavtale mellom tiltakshaver, Jernbaneverket og Bodø kommune.
Tekniske detaljplaner som berører kommunal infrastruktur som veg, vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Bodø kommune før bygging.

**SJ1 Jernbane.**

Formålet omfatter areal til jernbane.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE

**G1 Grønnstruktur med båndleggingsområde.**
Formålet omfatter areal til:
• Turveg
• Elv
• Sykkelsti, rute 12 og 13, i henhold til handlingsplan for sykkel.
Elveparken krysser ny riksveg og ny trefeltsveg under en bruløsning som skal ivareta grønnstrukturen. Bredde på Elveparken under kryssende veger skal være minimum 20 meter.
Det stilles følgende krav ved utarbeidelse av tegningsgrunnlaget:
• Krav til estetiske tiltak ved undergangene ved Bodøelva
• Dam skal etableres i nordre del av planområdet.
• Det skal utarbeides plan for sikring av elvebunn med kantsoner.
• Gangforbindelse fra parkeringsplass til turveg langs Elveparken skal etableres.
• Det skal etableres støytiltak som skjermer turområdet ved Elveparken.
Etter at bruken av områdene i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene tilpasses sin framtidige funksjon.

**G2 Grønnstruktur**
Formålet omfatter areal for støyvoll med inntil 4m høyde

## § 5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE

**LNFRL 1 - LNFRL 4 Landbruksformål med båndleggingsområde.**
Midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder og interimsveger.
Området kan i byggeperioden benyttes til anleggsområde og tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget.
Før deponering eller annen bruk av området skal vekstmasser fra områdene avdekkes og mellomlagres. Når deponeringen er ferdig skal områdene tildekkes med vekstmasser og området istandsettes til landbruksformål.

## § 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED BÅNDLEGGINGSOMRÅDE

**AOF 1 Privat og offentlig tjenesteyting med båndleggingsområde.**
For AOF 1 skal utnyttelsesgrad definert som bebygd areal BYA, ikke overstige 100**%.** Tillatt gesimshøyde er 9. meter. Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Det stilles krav til detaljert reguleringsplan før området kan tas i bruk.
Området kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget.
Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

**AOF 2 Privat og offentlig tjenesteyting med båndleggingsområde.**
Området kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget.
Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

**AN1 – AN3 Næringsvirksomhet med båndleggingsområde.**
Områdene kan i byggeperioden benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder

riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget.
Det stilles krav til detaljert reguleringsplan før område AN2 kan tas i bruk. Byggegrensen for område AN2 omhandler ikke bruken av området som midlertidig anleggsområde.
Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene istandsettes og tilpasses sine omgivelser.

**§ 7 H190 – sikringssone tunnel.**
Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade. Her tillates i utgangspunktet ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen i en avstand på 15 meter fra ytre kontur på tunnelene. Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.

**§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 8.1 Det skal settes opp et 1,8 meter høyt flettverksgjerde minimum 7 meter fra jernbanesporets midtlinje, med unntak av plasseringen over kulvert, på begge sider av jernbanesporet før Sigrid Undsets vei kan taes i bruk. Tiltakshaver har ansvar for å sette opp gjerdet. Jernbaneverket har ansvar for framtidig vedlikehold av gjerdet.

§ 8.2 Lauvåsveien må være ferdig utbygget med fortau fram til kryss ved Fogdveien før vegen kan åpnes for gjennomgangstrafikk.

§ 8.3 Ny permanent overvannskulvert for overvann fra Rv 80 og områdene på nordsiden av Rv 80 skal være etablert før tunnel på Rv 80 mellom Hunstadmoen og Stormyra kan tas i bruk. Utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og Statens vegvesen skal være signert før arbeid kan startes opp.

27/4-2012

1176_BEST1

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR RIKSVEG 80, PARSELL JENSVOLL-HUNSTADMOEN.**

§ 1.

**GENERELT.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal arealene disponeres som vist på plankartet.

§ 2.

**FELLESBESTEMMELSER.**

**a.** Eksisterende vegetasjon og tilvokste skråninger skal søkes bevart mest mulig. I nødvendig grad skal vegskjæringer, vegfyllinger og trafikkdelere tilsås og beplantes.

**b.** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde deler av tomt skal gis tiltalende form og behandling.

**c.** Avkjørsler skal ledes til adkomstveg og være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

**d.** Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates kun oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende miljø.

**e.** Oppstillingsplasser for biler, motorsykler og sykler skal opparbeides på egen tomt i det antall som bestemmes av bygningsvedtekter for Bodø.

**f.** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

§ 3.

**BOLIGOMRÅDER.**

**a.** I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan der for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

**b.** Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen, påse at bebyggelsen får en god form o materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

**c.** Husets og garasjens plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

**d.** "I de områder der utnyttelsen ikke er vist på planen, må bygningens grunnflate inklusiv garasje, ikke overstige 25% av tomtens nettoareal."

§ 4.

**FORRETNINGER, KONTOR.**

**a.** Bebyggelsen forutsettes nyttet til forskjellige former for forretningsvirksomhet, som f.eks. butikk og mindre lager til butikk, kontor og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate innpasset bolig som har naturlig tilknytning til virksomheten.

**b.** Bygningens grunnflate må ikke overstige 35% av tomtens nettoareal. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate underetasje i tillegg til dette hvis forholdene naturlig tilsier dette.

**c.** Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, plassering av lasteramper m.v. skal i hver enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

**INDUSTRI, LAGER.**

**a.** Arealene skal benyttes til industri- eller lagervirksomhet. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.

Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

**b.** Innenfor industriområdet kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

**c.** Bebyggelsen skal oppføres med maksimal gesimshøyde 8m fra planert terreng.

Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonskartet vise eventuelle fremtidige utvidelser.

De enkelte tomter skal ikke gis høyere utnyttelse enn at kravet i disse bestemmelsers §.2 E tilfredstilles.

**d.** Med byggemelding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomten skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer etc.

**e.** Opplagsplassering og skjemmende tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 6.

**JORDBRUK, GARTNERI**

**a**. Områdene skal nyttes til jordbruksformål.

**b**. Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av driftsbygninger som er direkte tilknyttet driften.

§ 7.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.
Bodø den 15, juni 1979.

"Bygningsrådet kan - der forholdene ligger til rette m.h.t. adkomst, 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."

Bestemmelsen inngår som nytt punkt i reguleringsbestemmeleene for følgende tidligere stadfestende reguleringsplaner:

# Trollhaugen 8

Nabolaget Alstadtoppen/Trollhaugen - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Jensvoll rv. 80<br>Linje 1 | 5 min<br>0.4 km |
| Mørkved stasjon<br>Linje F7, R75 | 3 min<br>3.4 km |
| Bodø lufthavn | 12 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Alstad barneskole (1-7 kl.)<br>249 elever, 22 klasser | 13 min<br>1 km |
| Grønnåsen skole (1-7 kl.)<br>362 elever, 22 klasser | 12 min<br>1 km |
| Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>299 elever, 24 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Bodin videregående skole<br>965 elever | 5 min<br>3.8 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bodø | 11 min |

«Rolig og veldig fint»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

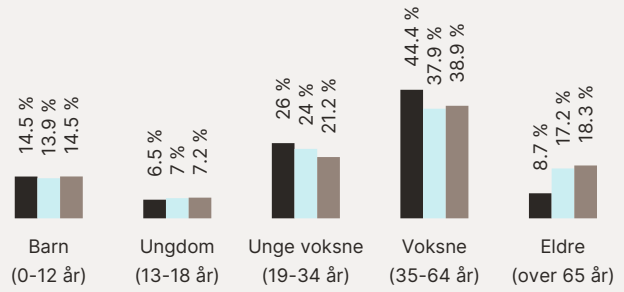
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Alstadtoppen/Trollhaugen | 448 | 210 |
| Bodø | 42 453 | 22 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Paradiset barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Tusseladden barnehage (0-5 år)<br>105 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Jensvoll barnehage (1-5 år)<br>17 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Grønnåsen<br>PostNord, søndagsåpent | 10 min<br>0.9 km |
| Kiwi Alstad | 14 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

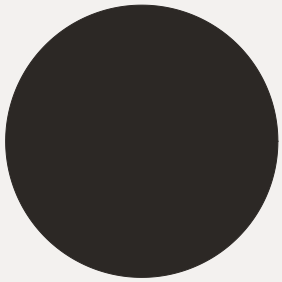
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

### Støynivået
Lite støynivå 82/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Grønnåsen sandvolleyballbaner<br>Sandvolleyball | 3 min<br>0.2 km | |
| Hunstad øvre balløkke<br>Ballspill | 9 min<br>0.8 km | |
| Family Sports Club Jensvoll | 3 min | |
| SKY Fitness Alstad | 14 min | |

## Boligmasse



100% enebolig

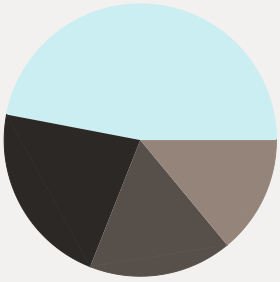
«Trygt med bra skole»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

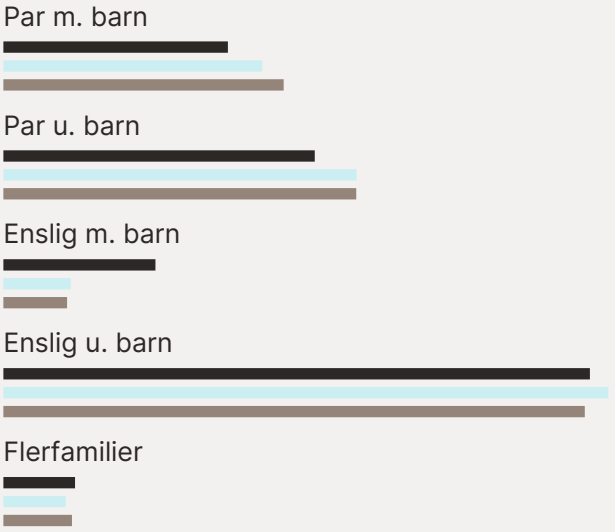
| | |
|---|---|
| Hunstadsenteret | 2 min |
| Vitusapotek Hunstadsenteret | 2 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
47% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

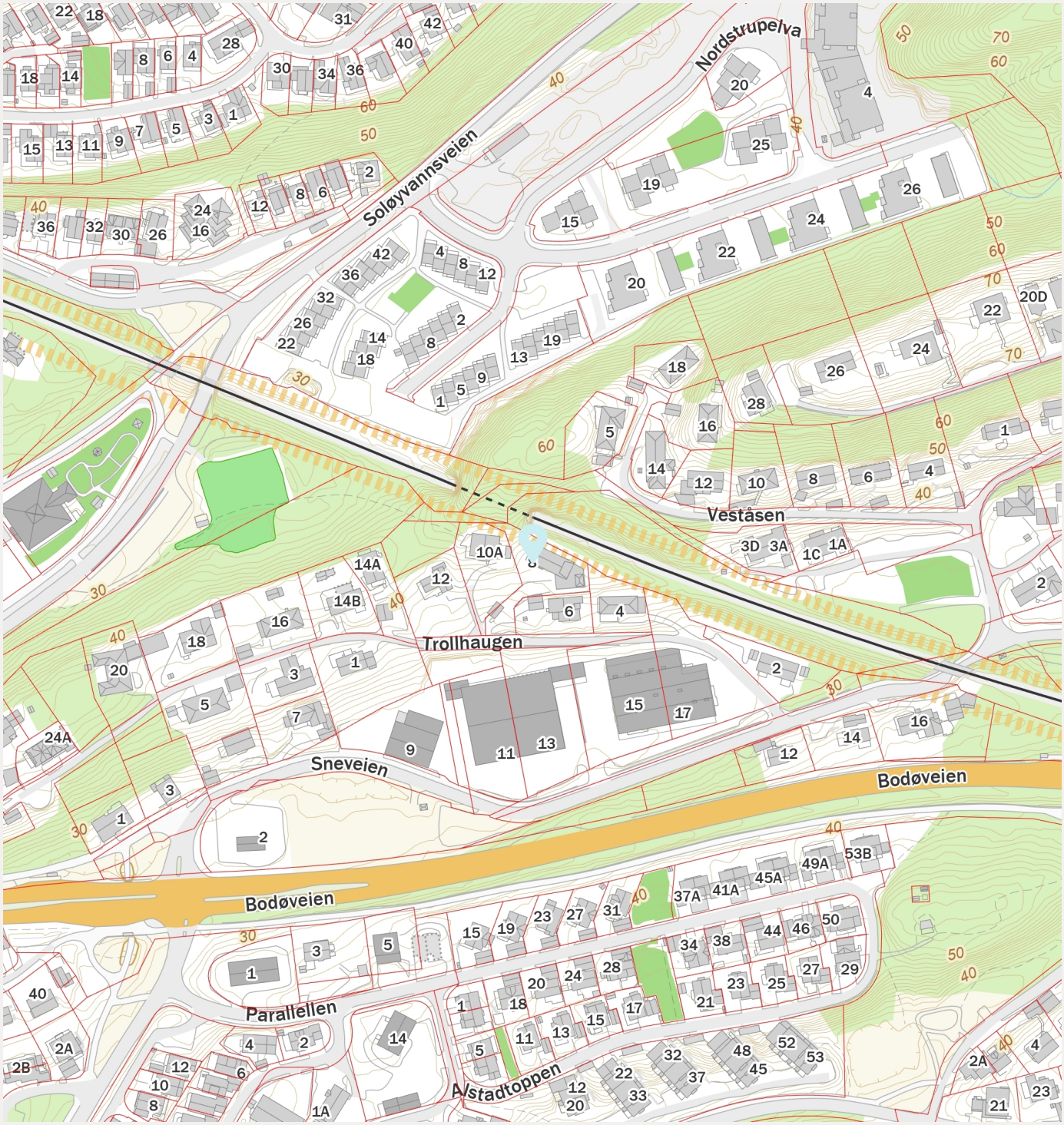



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 65% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 24.01.2023

# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ
**Telefon:** 75 55 50 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 264 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Trollhaugen 8, 8072 BODØ | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 24.01.2023

# Salten Brann IKS

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

**Telefon:** 75557427

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 264 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Trollhaugen 8, 8072 BODØ | | | | | | | | |

# Avtale 5165 (Avgiftsadresse: Trollhaugen 8)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 4 sammenkoblet, 0 enkel |
| **Slukkere** | 1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| **Ildsted** | **Røykløp** | **Siste tilsyn** | **Siste feiing** | **Status tilsyn** | **Status feiing** |
|---|---|---|---|---|---|
| Stue | Innvendig | 08.01.2016 | 21.06.2018 | Utført | Utført |

Ingen avvik registrert på avtalen.

## Anmerkninger

| **Objekt** | **Anmerkning** | **Kilde** |
|---|---|---|
| Enhet | Anbefales bedre røykvarsler dekning. (Seriekobling mellom hybel og etagene). | Tilsyn |
| Avtale | Slukkeutstyret er ikke kontrollert. Kontroll på pulverapparat hvert 5 år, Service hvert 10 år | |
| Avtale | Rømningsveier ikke tilfredstillende bør vurderes / Rømningsveier fra bygget dekker ikke behovet for rask og sikker rømning. | |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.