

Stabburshaugen 79

MODERNE BOLIG(2022) PÅ HELE 210 KVM-2 CARPORTER

notar



Prisantydning Kr 8 450 000,- Boligtype Enebolig i kjede
BRA-i/BRA Total 167/210 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Stabburshaugen 79

Velkommen til Stabburshaugen 79. Et nytt boligeventyr. En moderne og stor enebolig i kjede på hele 210 kvm.

Adresse	Stabburshaugen 79 8020 BODØ
Prisantydning	Kr 8 450 000,-
Omkostninger	Kr 212 340,-
Totalpris	Kr 8 662 340,-
BRA-i/BRA Total	167/210 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Enebolig i kjede
Byggeår	2022
Soverom	4
Etasje	3

Stor moderne og flott enebolig i kjede over 3 plan som er på hele 210 kvm. Boligen er oppført i 2022. Eiendommen ligger i et nyetablert boligfelt "Brækka" ved Mørkvedbukta og med . Selve boligen, som går over 3 plan, er blant annet med 2 carporter, har 2 bad og 3 soverom. Vaskerom og boder i underetasjen. Hovedetasjen har stor stue og åpen løsning til et moderne og flott kjøkken av typen "AUBO" Fra stuen og terrassen er det en fantastisk utsikt utover fjorden og mot Børvasstindan. errasse på ca. 17 kvm i første etasje og balkong på ca. 25 kvm i andre etasje. Etablert separat 2 roms utleieenhet, som gir gode leieinntekter med carport og egen inngang(kr. 12.600.-pr. mnd.) Utleieenheten krever søknad / godkjenning. Gode turmuligheter- kyststi Mørkvedbukta til jektefartmuseet

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	31
Vedlegg	36

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Utsikt fra balkong



Entré



Garderobe



Bad i førsteetasjen



Soverom 1 i Førsteetasjen



Soverom 2 i førsteetasjen



Soverom 3 i førsteetasjen



Flott kjøkken i hovedetasjen type AUBO



Kjøkkeninnredning " AUBO"



Kjøkken med spiseseksjon



Baderommet i hovedetasjen vis a vis kjøkken



Del av baderommet i hovedetasjen



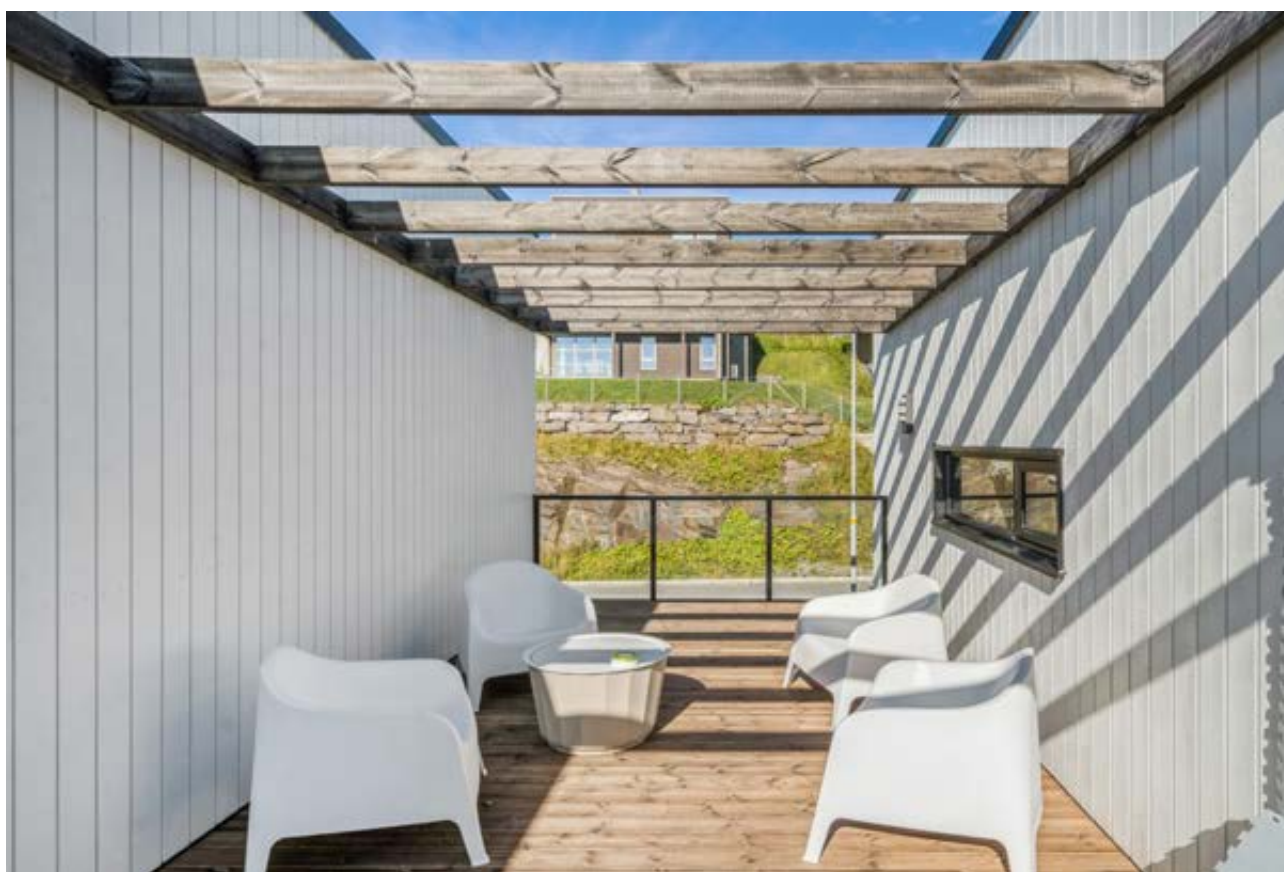
Stue



Stue



Balkong med utgang fra stuen i hovedetasjen



Del av balkong hovedetasjen



Vaskerom med dusj i underetasjen



Vaskerom i underetasjen



Entè/gang i utleiedel



Garderobe utleiedel - bilde privat.jpg



Baderom utleiedel- bilde privat.jpg



Baderom med Dusjnasje- utleiedel- bilde privat.jpg



Kjøkken - utleiedel- bilde privat.jpg



Kjøkken utleiedel- bilde privat.jpg



Del av kjøkken i utleiedel- bilde privat.jpg



Stuen i utleiedel- bilde privat.jpg



Stue i utleiedel- bilde privat.jpg



Soverom utleiedel- bilde privat.jpg

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et nyetablert boligfelt med et godt og variert bomiljø ikke langt unna Mørkvedbukta. Nabolaget består av en god blanding av større familieboliger og leiligheter, med sjønær beliggenhet og kort vei til daglige nødvendigheter. Herlige tur- og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet – blant annet Kyststien, som går langs havet hele veien fra Mørkvedbukta til Jektefartsmuseet i Bodøsjøen.(åpnet 14.09.2025)

Meget populært og barnevennlig boligområde. Her har du gangavstand til Hunstadsenteret som har et variert utvalg av butikker, herunder apotek kafe, med mer. Her er også andre butikker nærområdet, Coop Ekstra, Jula, Jysk plantasjen.

ADKOMST

Sving av RV80 opp til retning Hunstadsenteret. I rundkjøringen tar du til venstre, retning mot plantasjen(Innstrandveien).Følg Innstrandveien ned mot Mørkvedbukta og sving så til høyre inn Stabburshaugen(er skiltet). Følg veien ca. 400 meter og du får boligen på venstre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stabburshaugen 79, 8020 BODØ

OPPDRAKSNUMMER

7-0043/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 42, bruksnummer 930, seksjonsnummer 3,
Gårdsnummer 42, bruksnummer 930,
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Enebolig i kjede

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,

mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/ energimerking. Målt energibruk

STRØMFORBRUK

Det er ikke oppgitt strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Kontakt eiendomsmegler for å få tilsendt komplett dokumentasjon over det elektriske anlegget, samt for komfyrvakt, røykvarslere med mer.

TOMT

Eiet tomt på 1.189 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt på plan 1 og plan 2. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tomtearealet gjelder for alle 4 boligene samlet. Denne har en ideell andel 210/838.

For denne boligen er fremsiden utenfor hovedinngangen asfaltert og det er etablert innkjørsel og en liten hage/plen del i underetasjen

SAMEIEBRØK

210/838

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.09.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

KJEDEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av pvc-duk type Sarnafil.

Nedløp og beslag: Vannavrenning via sluk i tak. Avløpsrøret går ned gjennom boligen.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er plassert nært bakken. Dette kan medføre til liten lufting av kledningen og fare for fuktskader i nedre del av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Flatt tak- Taket er ikke besikket.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 2 stk. terrasser en i 1.etg på 17 kvm og en i 2.etg. på 25 kvm. Mindre glasskade i rekkverket i 2.etg. Det er reklamert på forholdet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Det er ikke foretatt hulltaking da boligen er fra 2022 (3 år). Garanti gjelder fortsatt. Det ble foretatt Fuktmåling uten negative utslag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter: Thermomur 350 med 15 cm betong kjerne.

Terrengforhold: Flatt terreng på 2 plan.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør

er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Liten avstand mellom bordkledning og terreng.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Kledningen har lite til ingen lufting, da det er liten avstand mellom kledning og terreng.

Dører

Det er skade i altandøra i 1.etg.

Konsekvens/tiltak: Reparasjon av skaden utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skade i glass i rekkverket - 3. etg..

Konsekvens/tiltak: Nytt glass bør monteres.

Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. I hovedsak flatt gulv utenfor dusj område. Inne i dusj område er det fall til slukrist på ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Dersom man ser bort fra område ved sluk så er gulvet i hovedsak flatt. Krav til fall (1:100) er ikke oppfylt.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/

utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Badekaret ble ikke demontert for kontroll av sluk. Eier opplyser at det er etablert fall under karet og det er benyttet mosaikk fliser i område med fall.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Ingen spesielle tiltak synes ikke å være nødvendig per dags dato.

Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tettesjikt rundt sluket (klemring) er ikke kontrollert da sluken er plassert under badekar.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renses for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Vannbåren varme

Skjev dør foran fordelingsskap.

Konsekvens/tiltak: Ny luke front etableres.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

En av hjemmelshaverne opplyser følgende:

Følgende arbeid (montering/installering) er utført av ikke-faglært og har ikke samsvarserklæring: Downlights i stue, Downlights i kjøkken, Lysdimmer for stue og kjøkken, Downlights og dimmer i vindfang og gang 1. etg, Downlights og dimmer på soverom, Downlights og styring i åpen garasje, 1. etg., Kjøkkenarmatur, Badekar 2. etg, Toalettskål bad 2. etg, Tappevann/armatur og avløp bad 1. etg, Dusjarmaturer bad 1.etg, Toalettskål bad,, Tappevann/ armatur og avløp vaskerom, Stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel vaskerom, Dusjarmatur vaskerom, Ledningsopplegg til lysbryter, bod hovedenhet sokkel, Ledningsopplegg til lysbryter og taklampe og bod utleiedel sokkel.

Kjente mangler: Feil fall/trapping på flis, vaskeromsgulv (ekstern takstmann har allerede sett på dette), Bom flis vaskerom, Utleieleilighet sokkel ikke byggesøkt, Løs dør til fryser, kjøkken, Sprekk i glasspaneler veranda, Flere punkter fra 1.års kontroll.

Hjemmelshaver 2 opplyser følgende:

Vedrørende det elektriske anlegget: Det ble gjort en kontroll i ettertid, og funnet i orden. Det skal foreligge en ferdigattest fra firma som gjorde kontrollen i papirer fra Boligmappa. Eneste feil som ble funnet, slik jeg husker det, var at det manglet en stikkontakt på kjøkken i henhold til krav, men dette skrev vi under på at vi ønsket å ha slik. Byggmester Skipnes har vært inne i boligen flere ganger og rettet opp i flis.

Vann-artikler: Bytte av toalett, vannarmatur, badekar og vask (synlig - ikke skjult anlegg) skal i følge fagpersonell kunne gjøres på egeninnsats.

Skade listet opp som skade i glass rekkverk, skade på altandør, dør til fryser på kjøkken (som jeg har fikset, men som fortsatt bør byttes) er allerede meldt inn til byggmester Skipnes på 1 års kontroll. Dette regnes således som garantisaker - og skal tas hånd om av utbygger.

Medhjelper bemerker:

Vi har mottatt samsvarserklæring på det elektriske anlegget og denne er vedlagt salgsoppgaven sammen med kursoversikt.

Takstmann, har vært på en ekstra befaring og opplyser at det kun er bom i flis oppe på badet i hovedetasjen. Det er ikke registrert bom i flis på vaskerom eller bad i førsteetasjen. på befaringstidspunktet

1 - ett årskontrollen- protokoll er vedlagt salgsoppgaven

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av salgsdokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Navn Kommuneplanens Arealdel 2022-2034. er gjeldende:

Plantype: Kommuneplanens arealdel.- Status Endelig vedtatt arealplan. Ikraftttredelse 16.06.2022

Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/>

1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf

Delarealer 1 093 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse:

Nåværende. Områdenavn B

Delareal 26 kvm. Arealbruk: Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Navn Kommuneplanens Arealdel 2022-2034. Status Endelig

vedtatt arealplan. Plantype Kommuneplanens arealdel

Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

Reguleringsplaner: Navn Hunstad Sør. Del 1. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan.- Ikraftttredelse 12.12.2013

Id 2432 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2432)

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8042/2432_best.pdf

Delareal 17 kvm. Formål: Kjøreveg. - Feltnavn: o_KV10

Delareal 9 kvm. Formål : Annen vegggrunn - grøntareal - Feltnavn: o_AVG2

Delareal 1 093 Kvm. - Formål: Boligbebyggelse. Feltnavn: B16_1

Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker planene tilsendt i sin helhet

For spesifikasjoner, kontakt planavdelingen hos Bodø kommune

OPPVARMING

Boligen har balansert ventilasjon. Vedovn montert i stuen.

Varmekabler i deler av gulv. Vannbåren varme i gulv på bad i 1 etasjen. Varmekabler i gulv på bad i hovedetasjen. Det er etablert varmbåren varme i utleie leiligheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Signal bredbånd- Eget abonnement må tegnes

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i egen carport i 1 etasjen og i underetasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Bodø kommune oppgir at der er vannmåler med målenummer 8sen0122028798. Bodø kommune opplyser følgende: For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet. Ny eier oppfordres til å kontakte Bodø kommune ved vann og avløp for å få detaljer på forholdet.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med nyere boliger med en blanding av større familieboliger og leiligheter.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år) 88 barn 0.7 km.- Hunstad Øst barnehage (1-5 år)- 44 barn . - Gjæran barnehage Avd

Messiosen (1-5 år) 32 barn

Skoler

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser 0.8 km.-
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 28 klasser 1.7
km.- Bodin videregående skole 965 elever 1.9 km

Nord Universitet

Fritid

Her finner du Brækkatunet ballplass/skøytebane kun ca.
700 meter unna. Mørkvedlia idrettspark ca. 1,2 km unna.
Klatrehall med mer.

Turløype: Kyststien åpnet 14.09.2025 og strekker seg fra
Mørkvedbukta til Jektefartmuseet i Bodøsjøen
Utdrag fra Bodø kommunes hjemmeside: Etter flere år med
jobb og planlegging er kyststien endelig klar. Søndag 14.
september markeres åpningen av stien fra Bodøsjøen til
Mørkvedbukta. Dagen blir feiret med taler, kake,
pølsegrilling og ulike innslag langs stien. Kyststi Bodø er en
6,5 km universelt utformet turvei fra Bodøsjøen til
Mørkvedbukta/Bjørnhollo, med flere rasteplasser, toalett og
servicepunkter underveis. Kyststien utvider nærturtilbudet
for mange av Bodøs innbyggere. Den er et lavterskeltilbud
nær store boligområder, og vil i tillegg knytte sammen
viktige friluftsområder langs sjøen.
-Kyststien skal være for alle, og universell utforming er et
viktig prinsipp i utformingen, sammen med ivaretagelse av
landskap og naturverdier, sier prosjektleder av Kyststien
Gudrun Hagen. Utdrag slutt

Besøk gjerne Bodø kommune sin hjemmeside, her vil du
finne mye nyttig informasjon om Bodø kommune, kultur og
fritidsaktiviteter
www.bodo.kommune.no

SKOLEKRETS

Bodø

Mørkvedbukata skole(1-7klasse) og Hunstad
ungdomsskole (8-10 klasse)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger til og fra Bodø
Togstasjon på Mørkved

ADGANG TIL Utleie

Hele boligen kan leies ut til boligformål.

Det er etablert en utleieenhet i sokkel med egen inngang
og eget strømmåler. Denne er omsøkt, men ikke
ferdigbehandlet/ godkjent av Bodø kommune. Det er
oppgitt at sportsbod er for liten. Ny eier må for egen
regning og risiko bringe utleieforholdet i forskriftsmessig
stand og sende søknad til Bodø kommune om godkjenning.
Medhjelper opplyser at bygget er oppført av Byggmester
Erling Skipnes AS og vi anbefaler ny eier å kontakte
utbygger for å koordinere en slik søknad Leieinntekt for
utleiedelen er oppgitt til kr. 12.600.- pr. mnd. Inkl. internett/tv,
men ekskl. energi/strøm. Det gjøres oppmerksomt på at
leieforholdet følger handelen og ny eier tar over rettigheter
og forpliktelser iht. leiekontrakten.

Tidsubestemt leieavtale. Leieforholdet løper til det blir sagt
opp av en av partene. Startdato 01.06.2025.

Oppsigelsestiden er 3 måneder. Oppsigelsestiden regnes
fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve
leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i
tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i
verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Leietaker har stilt garnati for skyldig husleie gjennom Tryg
Forsikring. Beløp: kr. 37.800.-. Forsikring: Innboforsikring
Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring
som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan
kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
Partene har i tillegg avtalt følgende: Biloppstillingsplass
foran carport. Røyking ikke tillatt. Ikke tillatt med dyrehold.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 07.07.2022

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger
mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av
eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Inntegnet bod i hovedetasjen er i dag omgjort/etablert som
baderom og opprinnelig inntegnet bad er omgjort til
kjøkkendel.

Utleiedel i underetasjen: Her er innredet til selvstendig
boenhet med egen inngang adskilt fra hovedenheten og
med egen strømmåler. Tiltaket er omsøkt, men ikke

ferdigbehandlet hos Bodø kommune. Ny eier overtar kostnad og risiko med å få utleieenheten godkjent. Medhjelper opplyser at bygget er oppført av Byggmester Erling Skipnes AS og vi anbefaler ny eier å kontakte utbygger for å koordinere en slik søknad

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT 07.07.2022.

RADONMÅLING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på Radonmåling. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

INNHold

Boligen er oppført i 2022 og består av følgende Carport ved siden av inngangspartiet.

1 etasje er med delvis overbygget inngangsparti. Vindfang, trapperom, bad, soverom, walk - in closett og 3 soverom
2 etasjen er med stor stue og kjøkken samt bad. Utgang til stor balkong
Underetasjen er todelt hvor part som tilhører boligen har; trapperom, vaskerom og bod
Så er det etablert en utleieenhhet som har egen carport og

inngang og som består av Vindfang, bad, soverom stue og kjøkken

STANDARD

Flott moderne bolig, kjedet enebolig over 3 plan, oppført i 2022.

Det er etablert 2 carporter, en i hovedetasjen og en i underetasjen

Delvis overbygget inngangsparti som fører inn til vindfang/ gangareal i 1 etasjen . I enden har du utgang til en terrasse som er på ca. 17 kvm.

Videre har du et flott bad med flislagt gulv (elektriske varmekabler) og flis på vegger. Malt tak.

Baderomsinnredning med 2 servanter over innredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon

I denne etasjen finner du også 3 flotte soverom hvor det ene er innredet med Walk - in closett

Tretrapp fra gangen fører så opp til hovedetasjen. Man kommer rett opp til en stor stue og flott stuedel med åpen løsning til kjøkkendelen. Montert vedovn med isolert stålpipa fra stuen er det utgang til en stor og flott balkong på ca. 25 kvm som har en mindre glasskade i rekkverket og hjemmelshaver opplyser at dette er reklamert på til utbygger

Meget pent kjøkken som er adskilt fra stuedel med en spiseseksjon som er en del av kjøkkeninnredningen. Meget flott og moderne kjøkkeninnredning av typen "AUBO" Har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin(Siemens), induksjonstopp(Siemens), micro, stekeovn(AEG) og komfyrvakt. Underlimt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt Mkomfy 25R.

Baderom. Det er etablert et bad i 2 etasjen som har flislagt gulv(elektriske varmekabler monterte) og vegger. og malt tak. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Underetasjen er todelt hvor en del tilhører hovedboligen og en del som er med etablert utleiedel

Den delen som tilhører hovedboligen er med trappeadkomst fra gangen i 1 etasje og man kommer da ned til gang/trapperom stor bod, og vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv malte plater på vegger og malt tak. Her har du innredning med nedfelt skyllekar over innredningen og dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Rørskap på vegg. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerom. El. fordelingsskap montert på vaskerom for hovedleiligheten. Skapet har automatsikringer over 17 kurser. Smoke Alarm/røykvarsler Model Ei146 Optical. Jordfeilautomat

Så er det etablert en selvstendig utleieenhet med egen inngang. Denne delen har inngang og adkomst fra baksiden av boligen med vei som fører opp til innkjørsel og egen carport samt tilgang til en liten bod på (1,7 kvm). Leiligheten består av gang, bad, kjøkkendel, stue og soverom. Kjøkkendelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Etablert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Baderommet er med flislagt gulv(vannbåren varme) og flis på vegger , malt tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Utleieleiligheta har eget Elskap skap med 12 kurser. Medhjelper gjør oppmerksom på følgende: Tiltaket er omsøkt, men ikke ferdigbehandlet hos Bodø kommune. Bodø kommune opplyser at de ikke har mottatt suppleringer fra Byggmester Skipnes ifbm. søknad. Ny eier overtar kostnad og risiko med å få utleieenheten godkjent. Medhjelper opplyser at bygget er oppført av Byggmester Erling Skipnes AS og vi anbefaler ny eier å kontakte utbygger for å koordinere en slik søknad. Leieinntekt er oppgitt til kr. 12.600.- pr. mnd. ekskl. strøm/energi.

Boligen er bygget i 2022 og fremstår meg god standard

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger handelen

INNBO OG LØSØRE

En av hjemmelshaverne opplyser følgende: Følgende følger ikke med i salget

• Vinskap i kjøkkeninnredning • Øvrig inventar •
Garasjeport lagret på veranda • Terrassedekke lagret i åpen garasje, sokkel

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 167 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 37 m² Vaskerom, Trapperom, Bod
BRA-e: 43 m² Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Vindfang
1. etasje
BRA-i: 65 m² 3 Soverom, Bad, Vindfang, Trapperom, Walk-in closet

2. etasje

BRA-i: 65 m² Stue, Stue/kjøkken, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje
17 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
25 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Lovlighet. Innredet utleie leilighet i u.etg. er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 8 450 000,-

VERDITAKST

Kr 8 450 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 36 566,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende: Vannavgift kr. 8.058,-, pr. år. Avløp kir. 9.470,-, pr. år. Eiendomsskatt kr. 13.152,-, pr. år. Renovasjon kr. 5.886,- pr. år.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 13 152,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 2 012 089,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 8 048 354,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

8 450 000 Prisantydning

Omkostninger

211 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

212 340 Omkostninger totalt

8 662 340 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

25.08.2022 – Dokumentnr: 938044 – Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 3 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning
. Sameiebrøk: 210/838
Seksjoneringsdokumentet er lagt ved salgsoppgaven

GRUNNBOKSDATO

29.08.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Kontakt eiendomsmegler for å få tilsendt komplett dokumentasjon over det elektriske anlegget, samt for komfyrvakt, røykvarslere med mer

Vedrørende spørsmål om forkjøpsrett

Medhjelper gjør oppmerksom på at en sameier og medeier ved tvangsoppløsning av sameie, iht. sameieloven § 15, ikke har noen ordinær forkjøpsrett.

Derimot har en sameier som byr, en fortrinnsrett til å få sitt bud godtatt under «ellers like vilkår». Skjæringspunktet vil da være utløpet av fristen for å fremme innsigelser mot stadfestelse av antatt bud, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-29 annet ledd.

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er av illustrativ karakter. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen(se seksjonstegninger) og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Inntegnet bod i hovedetasjen er i dag omgjort/etablert som baderom og opprinnelig inntegnet bad er omgjort til kjøkkendel. Utleiedel i underetasjen: Her er innredet til selvstendig boenhet med egen inngang adskilt fra hovedenheten og med egen strømmåler. Tiltaket er omsøkt, men ikke ferdigbehandlet hos Bodø kommune. Iflg. Bodø kommune er sportsbod for liten for å få utleiedelen godkjent. Ny eier overtar kostnad og risiko med å få utleieenheten godkjent. Medhjelper opplyser at bygget er oppført av Byggmester Erling Skipnes AS og vi anbefaler ny eier å kontakte utbygger for å koordinere en slik søknad.

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Eiendommen er med gnr/bnr og seksjonsnummer. Det er ikke opplyst noe at det skal være etablert noen form for sameie med vedtekter eller forretningsfører.

Boligen er gnr. 42 bnr. 930 snr. 3

Eiendommen er registrert med en eierbrøk på 210/838 når det gjelder gnr. 42 bnr 930

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang

må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLØVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

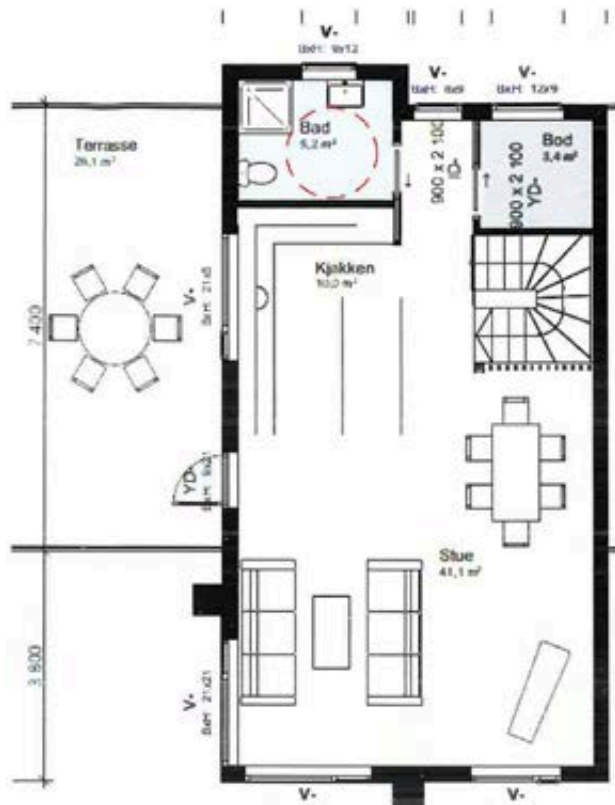
Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Illustrativ plantegning første etasjen med hovedinngang

Plantegning



Illustrativ tegning hovedetasjen- (2 etasje) (Inntegnet bod i hovedetasjen er i dag omgjort/etablert som baderom og opprinnelig inntegnet bad er omgjort til kjøkkendel.)

Plantegning



Illustrativ plantegning underetasjen - Her er innredt til selvstendig boenhet med egen inngang adskilt fra hovedenheten og med egen strømmåler. Tiltaket er omsøkt, men ikke ferdigbehandlet hos Bodø kommune.

Plantegning



Illustrativ tegning av utleidedelen

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STABBURSHAUGEN 79

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Tinglyst seksjonering
Matrikkelinformasjon
Kopi av ettårskontroll
Samsvarserklæring + dokumentasjon
om elektrisk arbeid
Kursfortegnelse
Innfelt belysning
Ferdigattest
Grunn og vegstatuskart
Lednings kart
Kommunplankart
Reguleringsplankart m/
bestemmelser
Vann og avløp
Oversikt kommunale gebyrer
Eiendomskart
Ligningsverdi
Info fra Salten brann
Områdeanalyse
Energiattest
Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper
Budskjema tvangssalg

Tilstandsrapport



 Kjedehus

 Stabburshuagen 79 , 8020 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 42, bnr. 930, snr. 3

Markedsverdi

8 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 19092-1193

Referansenummer: YE6891

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0043/25
Stabburshaugen
79



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk type Sarnafil.
Vannavrenning via sluk i tak. Avløpsrøret går ned gjennom boligen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er plassert nært bakken. Dette kan medføre til liten lufting av kledningen og fare for fuktskader i nedre del av kledningen
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Flatt tak- Taket er ikke besikttet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
2 stk. terrasser en i 1.etg på 17 kvm og en i 2.etg. på 25 kvm.
Mindre glasskade i rekkverket i 2.etg. Det er reklamert på forholdet.
Carport for biloppstillingsplass i u.etg og for 1.etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Det er ikke foretatt hulltaking da boligen er fra 2022 (3 år). Garanti gjelder fortsatt.
Det ble foretatt Fuktmåling uten negative utslag.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremlagt
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm inkl. nedsenket dusjhjørne på 10 mm
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

Vaskerom u.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremlagt
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. inkl. nedsenket 10 mm dusjvegger
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt skyllekar over innredning, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er bare 3 år.

Bad 1.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremvist
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. inkl. nedsenket slukrist
Gulvet utenfor dusjområde er i hovedsak flatt.
Det er slukrenne i dusjsjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter over innredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

Bad 2.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremvist
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. fra dør til badekar. Etter opplysninger er det etablert mosaikk fliser med fall til sluk under badekaret.
Det er plastsluk og smøre membran med dokumentert utførelse.
Sluken er ikke kontrollert da den er plassert under boblebadekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Underlimt oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme - etablert i leilighet
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert på vaskerom.
120 l vvb for leilighet plassert i benk på kjøkken
Det er etablert vannbåren varme i utleie leiligheta.

El. fordelingsskap montert på vaskerom for hovedleiligheten.
Skapet har automatsikringer over 17 kurser
Utleieleiligheta har eget skap med 12 kurser
Smoke Alarm/røykvarsler Model Ei146 Optical. Jordfeilautomat A9D14215 Acti9 IC60 RCBO 2P 15A 30MA C 10kA A.
Komfyrvakt Mkomfy 25R.
6 kg pulver og røykvarsler er etablert.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.



Beskrivelse av eiendommen

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2022.

Thermomur 350 med 15 cm betong kjerne.

Flatt terreng på 2 plan

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	8 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Innredet utleie leilighet i u.etg. er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.



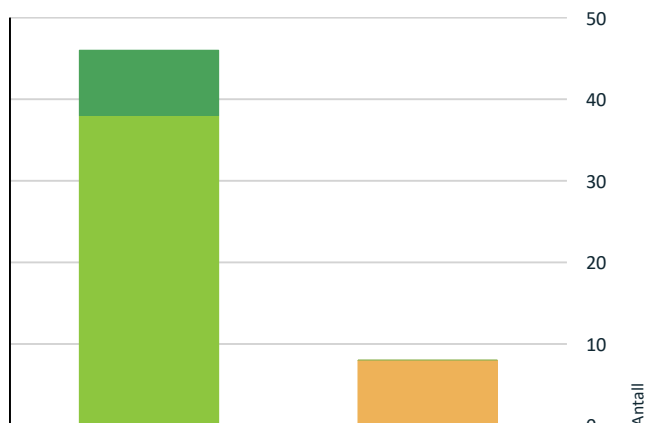
Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

U.etg:

Trapperom med parkett på gulv - lukket trapp

Vaskerom med fliser på gulv, malte vegger. Dusjhjørne, nedfelt skyllekar i benkeplate over innredning. Innredning med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Rør i rør skap, stoppekran, el-skap, ventilasjonsanlegg, 300 l vvb. Ca 25 mm fall til sluk inkl. nedsenket sluk på 10 mm

Leilighet med egen inngang i u.etg. Leiligheten er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

Leiligheten består av stue/kjøkken med parkett på gulv, hvit innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, 120 l vvb mont. i benk, laminat benkeplate samt ventilator med utblåsning via yttervegg.

Avvik på gulv 10 mm.

Soverom med parkett på gulv og garderobe innredning.

Bad med fliser på gulv og vegger, veggheng wc, dusjvegger, nedfelt vask over innredning, Ventil i vegg - tilluft under dør. Fall til sluk på 30 mm nedsenket 10 mm.

Varmbåren varme i leiligheten. Usikker om der er etablert i alle rom.

1.etg:

Gang/trapperom med parkett, utgang til 17 kvm stor terrasse med dør ut til carport.

3 stk soverom med parkett på gulv. Ett med tilgang til garderobe - forøvrig med garderobe innredning.

2.etg:

Stue/kjøkken med parkett på gulv, ovn for fast brensel med stålrørspise. Utgang til 25 kvm stor takterasse.

Godt utbygget kjøkkeninnredning type AUBO med integrert stekeovn, mikro, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ovn med kullfilter ventilator.

Laminat benkeplate og underlimt oppvaskkum.

Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, nedfelt vask over innredning, boble badekar, veggheng wc. ventilasjon via balansert ventilasjon. Etablert fall under badekar - forøvrig er gulvet med fall dør til kar på 5 mm.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk type Sarnafil.

Nedløp og beslag

Vannavrenning via sluk i tak. Avløpsrøret går ned gjennom boligen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er plassert nært bakken. Dette kan medføre til liten lufting av kledningen og fare for fuktskader i nedre del av kledningen

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Liten avstand mellom bordkledning og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledningen har lite til ingen lufting, da det er liten avstand mellom kledning og terreng



Kledningen nært bakken

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Flatt tak- Taket er ikke besikttet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i altandøra i 1.etg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Reparasjon av skaden utføres



Balkong i 1.etg. med skade i dørbblad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk. terrasser en i 1.etg på 17 kvm og en i 2.etg. på 25 kvm.
Mindre glasskade i rekkverket i 2.etg. Det er reklamert på forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i glass i rekkverket - 3. etg..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt glass bør monteres.



Skade i rekkverk - glass

TG 1 Andre utvendige forhold

Carport for biloppstillingsplass i u.etg og for 1.etg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Det er ikke foretatt hulltaking da boligen er fra 2022 (3 år). Garanti gjelder fortsatt. Det ble foretatt Fuktmåling uten negative utslag.

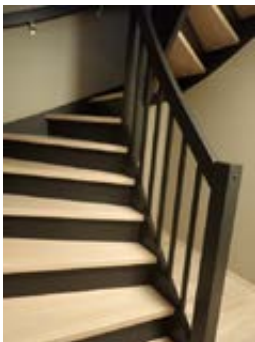
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Åpen trapp mellom 1.etg og 2.etg.

Tilstandsrapport



Lukket trapp mellom u.etg og 1.etg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremlagt

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm inkl. nedsenket dusjhjørne på 10 mm

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremlagt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. inkl. nedsenket 10 mm dusjvegger

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar over innredning, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjonsanlegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er bare 3 år.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. inkl. nedsenket slukrist
Gulvet utenfor dusj-område er i hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

I hovedsak flatt gulv utenfor dusj område. Inne i dusj område er det fall til slukrist på ca. 30 mm

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Dersom man ser bort fra område ved sluk så er gulvet i hovedsak flatt. Krav til fall (1:100) er ikke oppfylt. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



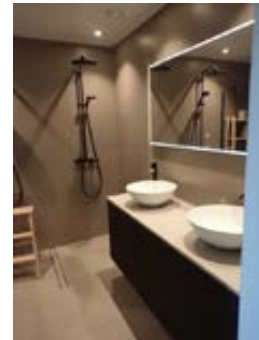
Slukrenne



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter over innredning, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon fremvist

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu over badekar

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. fra dør til badekar. Etter opplysninger er det etablert mosaikk fliser med fall til sluk under badekaret.

Vurdering av avvik:

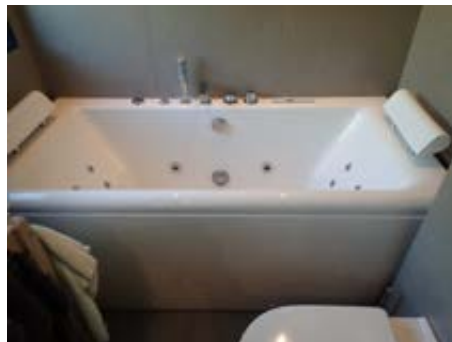
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Badekaret ble ikke demontert for kontroll av sluk. Eier opplyser at det er etablert fall under karet og det er benyttet mosaikk fliser i område med fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen spesielle tiltak synes ikke å være nødvendig per dags dato.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøre membran med dokumentert utførelse. Sluken er ikke kontrollert da den er plassert under boblebadekar.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt rundt sluket (klemring) er ikke kontrollert da sluken er plassert under badekar.

Konsekvens/tiltak

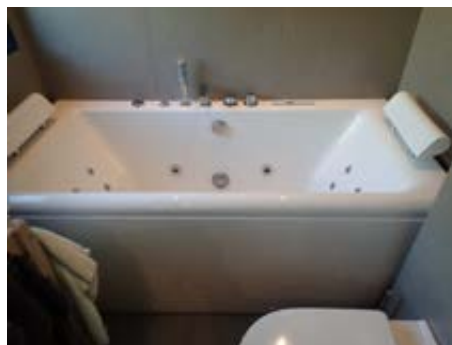
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensed for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator med utb. yttervegg

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Underlimt oppvaskkum.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport



Kullfilter ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rør i rør skap for hovedhuset



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Ventilasjonsanlegg plassert i vaskerom for hovedhuset. Ventilasjonsanlegget for leiligheten er plassert over ventilatoren på kjøkken.

TG 0 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme - etablert i leilighet



Skap for vannbåren varme



Skjev dør foran skapet

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert på vaskerom. 120 l vvb for leilighet plassert i benk på kjøkken

Tilstandsrapport



300 l vvb på vaskerom



120 l vvb i benk

TG 2 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i utleie leiligheta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjev dør foran fordelingsskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny luke front etableres.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. fordelingsskap montert på vaskerom for hovedleiligheten. Skapet har automatsikringer over 17 kurser
Utleieleiligheta har eget skap med 12 kurser

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Med utgangspunkt med el-anlegg fra 2022 med samsvarserklæring, kan jeg ikke se at ny kontroll er nødvendig. Men for all del, det skader jo ikke å foreta en ny kontroll.



El-skap for utleieleilighet

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse for utleieleiligheta



Elskap for hovedhuset



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Smoke Alarm/røykvarsler Model Ei146 Optical. Jordfeilautomat A9D14215 Acti9 IC60 RCBO 2P 15A 30MA C 10kA A.

Komfyrvakt Mkomfy 25R.

6 kg pulver og røykvarslere er etablert.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

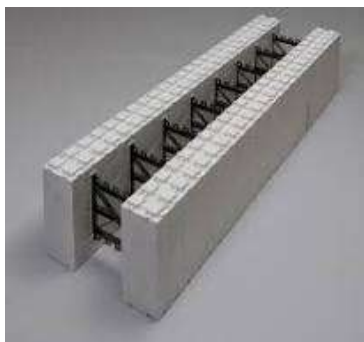
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter

Thermomur 350 med 15 cm betong kjerne.

Tilstandsrapport



Thermomur® 350

Terrengforhold

Flatt terreng på 2 plan

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/167 m²

Kjedehus: 2 Stue/kjøkken, 2 Soverom, 3 Bad, 2 Vindfang, Vaskerom, 2 Trapperom, Bod, Walk-in closet, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 450 000

Konklusjon markedsverdi

8 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen er beliggende i Mørkvedbukta - i ett nyetablert boligområde i nær tilknytning til havet med fantastisk utsikt ut over Saltenfjorden. Beskrevne bolig er i 3 etasjer med carport og inngang til underetasjen, samt carport og hovedinngang i 1.etg. Stue og kjøkken er beliggende i 2.etg med utgang til stor terrasse.

Nabolaget består av en god blanding av større familieboliger og leiligheter, med sjønær beliggenhet og kort vei til daglige nødvendigheter.

Herlige tur- og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet - blant annet Kyststien, som går langs havet hele veien fra Mørkvedbukta til

Jektefartsmuseet i Bodøsjøen.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
2 uteboder + 2 stk terrasser	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	7 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

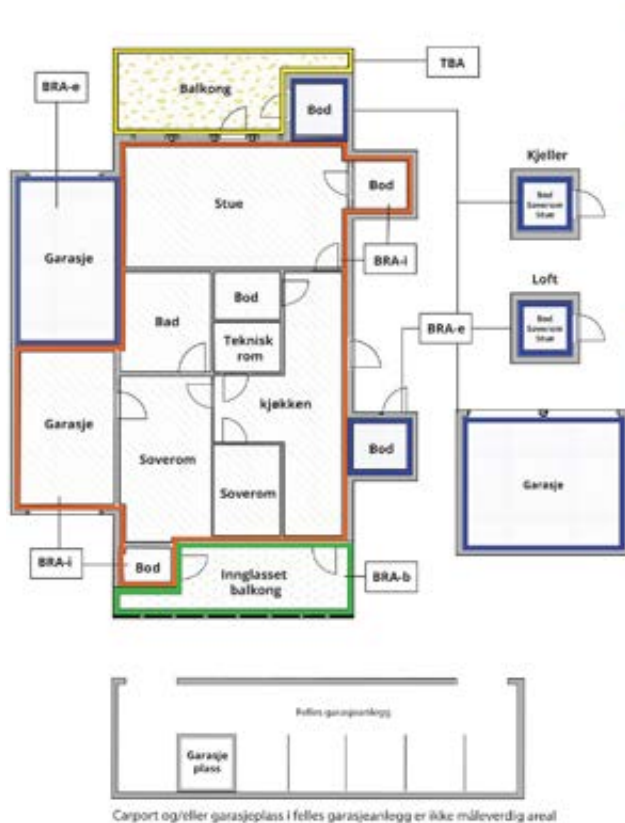
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	37	43		80	
Etasje 1	65			65	17
Etasje 2	65			65	25
SUM	167	43			42
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, trapperom, bod	Stue/kjøkken, soverom, bad, vindfang	
Etasje 1	3 soverom, bad, vindfang, trapperom, walk-in closet		
Etasje 2	Stue, stue/kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredet utleie leilighet i u.etg. er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	194	16



Kommentar

Kjedehus

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Notar v/Asbjørn	Kunde
	Opdal Veronica Fagerjord	Huseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	930		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stabburshuagen 79

Hjemmelshaver

Skogseth Jan, Opdal Veronica Fagerjord

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyetablert boligfelt med et godt og variert bomiljø. Nabolaget består av en god blanding av større familieboliger og leiligheter, med sjønær beliggenhet og kort vei til daglige nødvendigheter.

Herlige tur- og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet - blant annet Kyststien, som går langs havet hele veien fra Mørkvedbukta til Jektefartsmuseet i Bodøsjøen.

Adkomstvei

Asfaltert tilkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt på plan 1 og plan 2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 000 000	2022



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Nabolagsprofil

Stabburshaugen 79 - Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Mørkved stasjon	23 min 
Linje F7, R75	2 km
 Myra	4 min 
Linje 4, 4 N	1.5 km
 Bodø lufthavn	13 min 

Skoler

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	2 min 
226 elever, 14 klasser	0.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 
368 elever, 28 klasser	1.7 km
Bodin videregående skole	24 min 
965 elever	1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min 

Ladepunkt for el-bil

 St1 Lading Mørkved	20 min 
 Circle K Hunstad	22 min 

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

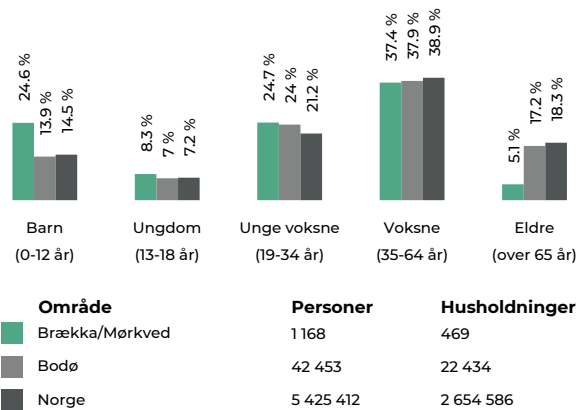
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	1 min 
88 barn	0.7 km
Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	5 min 
44 barn	1.9 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 år)	6 min 
32 barn	2.5 km

Dagligvare

Kiwi Mørkved	3 min 
Eurospar Hunstad	15 min 



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

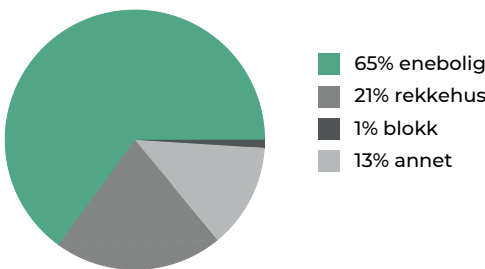
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Brækkatunet ballplass/skøytebane	2 min 🚶
Ballspill	0.7 km
⚽ Mørkvedlia idrettspark	3 min 🚶
Fotball, friidrett	1.2 km
🚴 Feel24 Mørkved	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mørkved	7 min 🚶

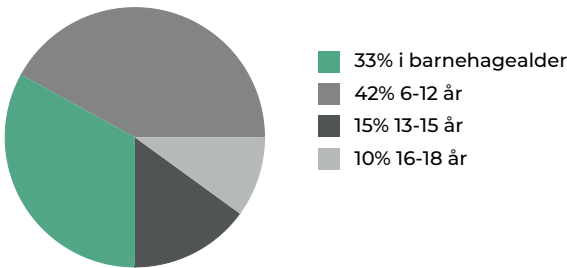
Boligmasse



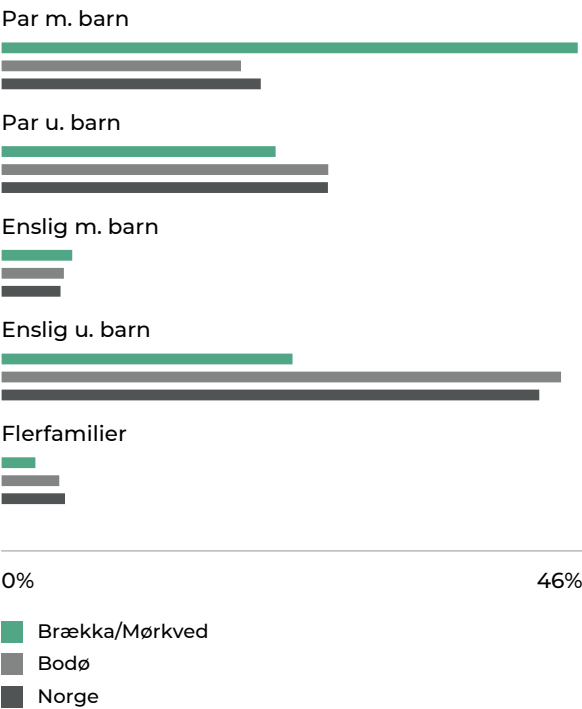
Varer/Tjenester

📍 Hunstadsenteret	17 min 🚶
📍 Vitusapotek Hunstadsenteret	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

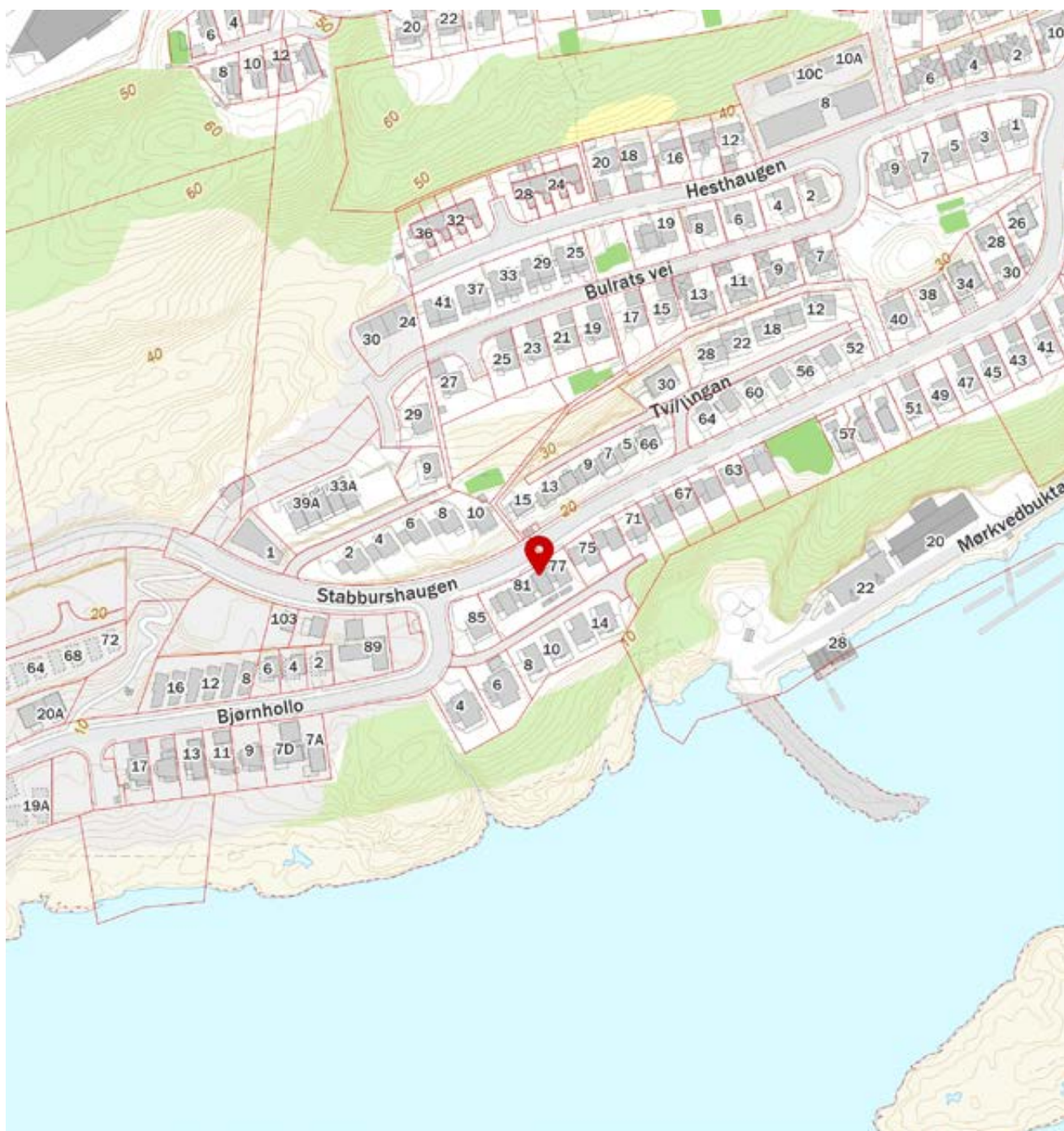


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613642679
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972418013	BODØ KOMMUNE	Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
877044122	SKIPNES ERLING BYGGMESTER AS		Jensvoll, Notveien 5A, 8013 BODØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	42	930

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	42	930	0	1	210 / 838	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	42	930	0	2	210 / 838	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	42	930	0	3	210 / 838	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	42	930	0	4	208 / 838	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 938044 Tinglyst: 25.08.2022
 STATENS KARTVERK

10. JUNI 2022

22/1591-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn		Kommunens adresse		Kontaktperson											
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn		Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse												
Byggmester Erling Skipnes AS		877.044.122	firmapost@byggskipnes.no												
Adresse		Postnummer	Poststed	Telefonnummer											
Noblevien 5		8013	Bodo	75 56 58 70											
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.											
1804	Bodo	42	930												
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		Navn		Eierandel (oppgis som brøk)											
986 384 243		Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS		1/1											
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	210	B	13				25				37			
2	B	210	B	14				26				38			
3	B	210	B	15				27				39			
4	B	208	B	16				28				40			
5	B			17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:		838		Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
17/3-22		Einar Taus SH.													

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

17/3-22

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Bodo</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Leun Tor S2</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>GUNN INGEN SKIPVES</i>
Sted og dato <i>Bodo</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Daig Trygve Berntsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Daig Trygve Berntsen</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

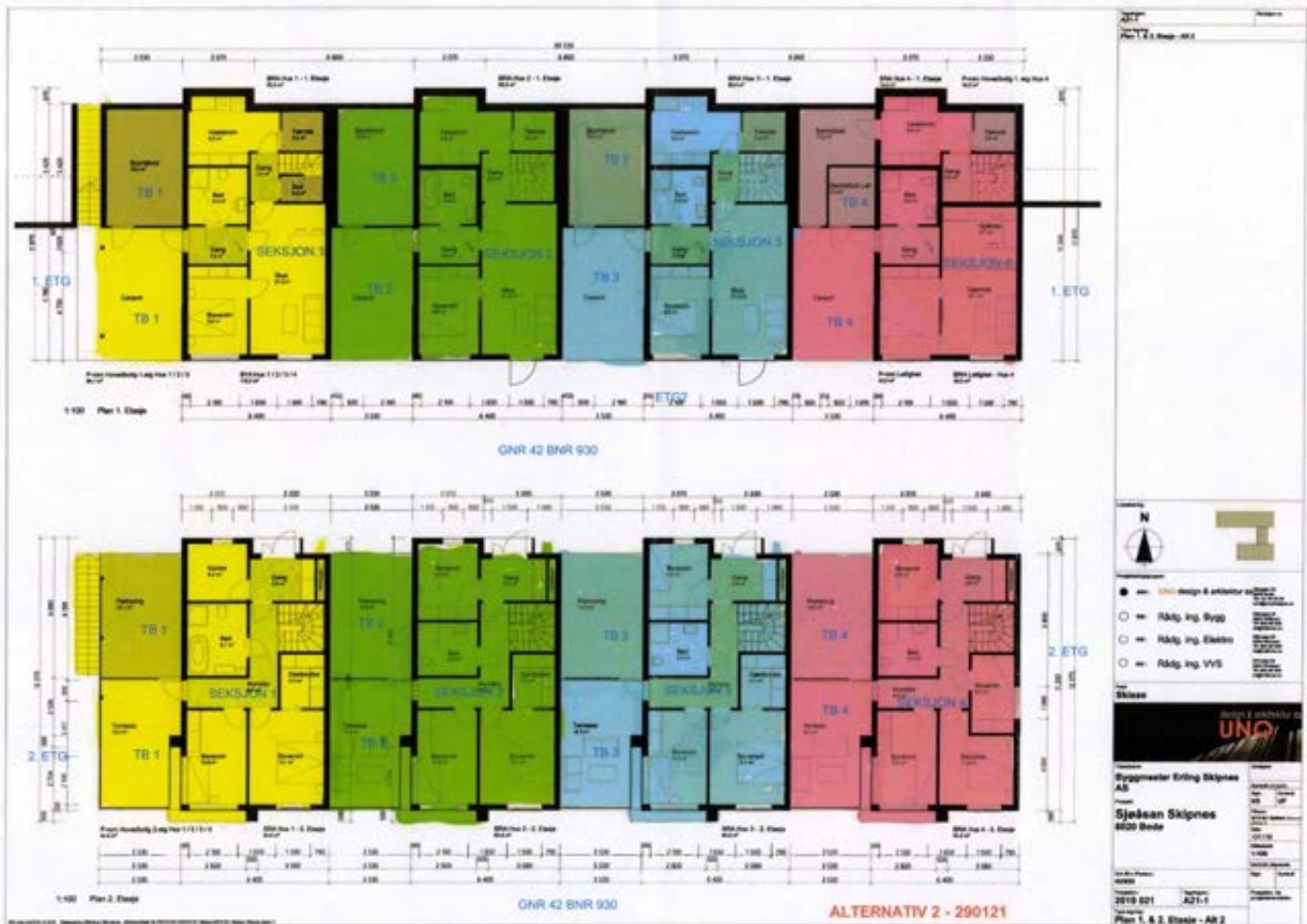
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn <i>Bodo</i>	Gårdsnr. <i>42</i>	Bruksnr. <i>930</i>	Festenr.
Dato <i>13.6.22</i>	Underskrift <i>Leun Tor S2</i>	Stempel 		

Dato <i>17/3-22</i>	Innsenderens underskrift <i>Leun Tor S2</i>
------------------------	--

[illegible]





PROTOKOLL 1-ÅRSBEFARING

I henhold til Bustadoppføringslova § 16 skal det gjennomføres 1. års befaring. Protokollen under benyttes som referat fra befaringen. Hver av partene skriver under og beholder hvert sitt eksemplar.

1. Prosjektreferanse:

Prosjektnavn:				
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Leilighetsnr.:	Seksjonsnr.:	Festenr.:
Kontraktsdato:				
Kontraktsformular benyttet: Byggblankett ☐ 3425 ☐ 3426 ☐ 3427 ☐ 3429b				

2. Partene:

Forbruker: ☒ Til stede ☐ Ikke til stede

Forbruker: <i>Veronika Opdal og Jan Skjerve</i>	
Adresse: <i>Storbushagen 79</i>	
Telefon privat:	Telefaks:
Telefon arbeid:	Mobiltelefon:
E-post:	

Entreprenør: ☒ Til stede ☐ Ikke til stede

Entreprenør: <i>Bussmester Erling Skjerve 118</i>	
Adresse: <i>Norvegien 5</i>	
Telefon privat:	Telefaks:
Kontaktperson:	Mobiltelefon:
E-post:	

3. Partenes representanter:

Forbruker:
Entreprenør: <i>Lars Arne Ellseter</i>
Andre til stede:
Fra forbruker:
Fra entreprenør:

PROTOKOLL 1-ÅRSBEFARING

4. Eventuelle mangler:

- a) ☐ Ingen mangler ble registrert.
- b) ☐ Mangler registrert i henhold til liste angitt under og/eller vedlagt.

[illegible]

5. Underskrifter:

Sted. dato: Ballu 14/5-24

Sted. dato:

Underskrift forbruker

Underskrift entreprenør

Dette dokument foreligger i 4 eksemplarer, med 2 til hver av partene.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Bodø AS
Kontaktperson:	CATO NILSEN
Adresse:	Jernbaneveien 85
Postnr/Sted:	8037 Bodø
Telefon:	75503700
E-post:	firmapost@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggssted:	SKIPNES ERLING BYGGM. AS
Kontaktperson:	Lars Arne Ellefsen
Adresse:	NOTVEIEN 5 A
Postnr/Sted:	8013 BODØ
Telefon/Mobil:	99225917
E-post:	Lars.Arne@byggskipnes.no
Kundenummer:	238341

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Jan Skogseth		
Adresse:	Stabburshaugen 79		
Postnr/Sted	8020 BODØ	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
260862-05-3	08.06.2021	22.06.2022

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Bolighus			
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	400:2018
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Dokumentasjon for boligmappe i Stabburshaugen 79



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	RINDA RUSTEBAKKE
Dato:	22.06.2022
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	SKIPNES ERLING BYGGM. AS	
Kontaktperson:	Lars Arne Ellefsen	
Adresse:	NOTVEIEN 5 A	
Postnr/Sted:	8013 BODØ	
Telefon/Mobil:		99225917
E-post:	Lars.Arne@byggskipnes.no	
Kundenummer:	238341	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Jan Skogseth
Adresse:	Stabburshaugen 79
Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	8020 BODØ
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
260862-05-3	08.06.2021	22.06.2022

Utarbeidet av:	
Firma/Navn: Elektro Bodø AS Kontaktperson: CATO NILSEN Adresse: Jernbaneveien 85 Postnr/Sted: 8037 Bodø Telefon: 75503700 E-post: firmapost@elektro.no Nelfo medlemsnr: Organisasjonsnr: Elvirksomhets-ID:	 medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Bolighus			
Utført i henhold til:	☒ NEK 400:	(Angi utgave):	2018
	☐ Annet:	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:
Risikovurdering	
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget? ☒
	Kommentar

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒
	Kommentar	
2.7	Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☒
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi	
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?			0.01- 0.19 Ω
	Kommentar	Laveste og høyeste måling.		
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?			1000 MΩ
	Kommentar			
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.			0,05 Ω
	Kommentar	Totangsmetoden		
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?			JFA: 19.5mA-25mA. Ikmin 254A
	Kommentar			
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?			
	Kommentar			
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?			
	Kommentar			
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?			V
	Kommentar			
3.8	Er anlegget funksjonstestet?			Ingen verdi aktuell
	Kommentar	Spenningstestet		
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?			Ingen verdi aktuell
	Kommentar			

Generelt		
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒
	Kommentar	
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒
	Kommentar	
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒
	Kommentar	
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	☒
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Dokumentasjon for boligmappe



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	RINDA RUSTEBAKKE
Dato:	22.06.2022
Signatur:	RCR

Kontrollert av:	
Navn:	RINDA RUSTEBAKKE
Dato:	22.06.2022
Signatur:	

KURSFORTEGNELSE		Kunde: Jan Skogseth				
 Tlf: 75 50 37 00 Vakttelefon: 415 03 700		Adresse: Stabburshaugen 79				
		Anleggsdata / regelverksreferanser				
		Order nr:	260862	Installasjonen utført i samsvar med:		
		Dato utført:	06.07.2022	NEK 400:2018		
HUSK: Eier og/eller bruker er selv ansvarlig for sikker bruk av elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt nødvendig vedlikehold som ivaretar at anlegget og utstyr til enhver tid er i orden.		Kortslutningsverdier i fordelingen				
		Ik 3p max	3,4kA	Jordelektrode type:		
		Ik1 p PE(N) min	1,5kA	Ringjord		
		400V TN-S x TN-C-S Vern-, kabel- og forlegningsdata				
Kurs nr.	KURSBESKRIVELSE	Vern/kar. (A)	Jordf.br (mA)	Ledning - kabel tverrsnitt	For-legn.	Lengde
1	Platetopp	25c	30	PN 3G6	A1	9
2	Stekeovn #1	15c	30	PN 3G2,5	A1	10
3	Stekeovn #2	15c	30	PN 3G2,5	A1	10
4	Oppvaskmaskin	15c	30	PN 3G2,5	A1	10
5	Kjøleskap, vinkjøl	15c	30	PN 3G2,5	A1	10
6	VVB	15c	30	PN 3G2,5	A1	7
7	Vaskemaskin	15c	30	PN 3G2,5	A1	6
8	Tørketrommel	15c	30	PN 3G2,5	A1	6
9	Ventilasjonsaggregat	15c	30	PN 3G2,5	A1	2
10	Ledig					
11	Ledig (tomt 20mm rør til fremtidig badekar 2 et.)					
12	U et. Vaskerom, teknisk bod, gang	15c	30	PN 3G2,5	A1	2
13	1 et. Sov, Sov, Walk-in, gang	15c	30	PN 3G2,5	A1	11
14	1 et. Bad, Sov, Vindfang	15c	30	PN 3G2,5	A1	11
15	2 et. Kjøkken	15c	30	PN 3G2,5	A1	10
16	2 et. Stue, Bad	15c	30	PN 3G2,5	A1	7
17	Utvendig stikk og lys, Sportsbod	25c	30	Pfxp 3G6	A2	11
A1	Astrour					
0	OV	4p40		Pfxp 5g16cu	D1/A2	
Kortslutningsvernets plassering						
	Tilknytningsskap	63A				
BRUKSANVISNING FOR KOMBIAUTOMAT Hvis det oppstår jordfeil, vil automaten koble ut strømmen på den aktuelle kursen. Dette vil vises ved at et vindu på automaten skifter farge og denne har lagt ut Vindu vil ved jordfeil vise blå farge. For at jordfeilautomat skal fungere tilfredsstillende må denne testes månedlig. Bruk testknapp Kontakt installatør for feilsøking / utbedring av jordfeil.						



KURSFORTEGNELSE



Tlf: 75 50 37 00 Vakttelefon: 415 03 700

HUSK: Eier og/eller bruker er selv ansvarlig for sikker bruk av elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt nødvendig vedlikehold som ivaretar at anlegget og utstyr til enhver tid er i orden.

Kunde: Jan Skogseth

Adresse: Kalvika 9

Anleggsdata / regelverksreferanser

Order nr: 260862

Installasjonen utført i samsvar med:

Dato utført: 06.07.2022

NEK 400:2018

Kortslutningsverdier i fordelingen

Ik 3p max 4,45kA

Jordelektrode type:

Ik1 p PE(N) min 1,65kA

Ringjord

400V

TN-S

x

TN-C-S

Vern-, kabel- og forlegningsdata

Kurs nr.	KURSBESKRIVELSE	Vern/kar. (A)	Jordf.br (mA)	Ledning - kabel tverrsnitt	For- legn.	Lengde
1	Komfyr	25c	30	PN 3G6	A1	8
2 3	Oppvaskmaskin	15c	30	PN 3G2,5	A1	8
3 4	Kjøleskap, ventilator, stikk o/benk	15c	30	PN 3G2,5	A1	8
4 5	VVB	15c	30	PN 3G2,5	A1	8
5 6	Vaskemaskin	15c	30	PN 3G2,5	A1	6
6 7	Tørketrommel	15c	30	PN 3G2,5	A1	6
7 8	Ventilasjonsaggregat	15c	30	PN 3G2,5	A1	7
8 9	Vannbårenvarme	15c	30	PN 3G2,5	A1	6
9 10	U et. VF, Sov, Bad	15c	30	PN 3G2,5	A1	5
10 11	U et. Kjøkken, Stue	15c	30	PN 3G2,5	A1	4
11 12	Utestikk og utelys	15c	30	PN 3G2,5	A1	5
1	Stekovn					
A1	Astrour					
0	OV	4p40		Pfxp 5g16cu	D1/A2	
Kortslutningsvernets plassering						
	Tilknytningsskap	63A				

BRUKSANVISNING FOR KOMBIAUTOMAT

Hvis det oppstår jordfeil, vil automaten koble ut strømmen på den aktuelle kursen.

Dette vil vises ved at et vindu på automaten skifter farge og denne har iagt ut

Vindu vil ved jordfeil vise blå farge.

For at jordfeilautomat skal fungere tilfredstillende må denne testes månedlig. Bruk testknapp

Kontakt installatør for feilsøking / utbedring av jordfeil.





Innfelt belysning

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektro Bodø AS
Kontaktperson:	Einar Jørgensen
Adresse:	Jernbanev 85
Postnummer: / Poststed:	8037 Bodø
Telefon:	75 50 37 00
E-post:	firmapost@elektro.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	SKIPNES ERLING BYGGM. AS
Kontaktperson:	Lars Arne Ellefsen
Adresse:	NOTVEIEN 5 A
Postnummer: / Sted:	8013 BODØ
Telefon:	
E-post:	Lars.Arne@byggskipnes.no

Ordre	
Ordrenummer:	260862-05-3

Kunde	
Kundenummer:	238341

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Lars Arne Ellefsen		
Adresse:	Stabburshaugen 79	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8020 BODØ	SSB-nummer:	

Anlegg - Kontaktperson	
Navn: Lars Arne Ellefsen	Telefon:
	E-post:

Sjekklistens omfang	
Hele anlegget	

Besvarelser: ☒ = Ja ☒ = Nei ☐ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Anleggssikkerhet	☒	Kommentar	Ok
Fabrikatens monteringsanvisning er fulgt. Ledninger og transformator/innbyggingsdimmer plassert i tilstrekkelig avstand fra lyskilden. Utstyr utført for direkte montering på brennbart underlag er merket med (F) i en trekant.	☒		☐
Trafoer og lignende er beskyttet mot brann, overlast og feilsikre. Det anbefales å benytte omformere med (110) grader celsius tekst i trekant, og/eller i kortslutningssikker utførelse. Maks spenning på sekunder siden er under 5% av installasjonens nom. spenning	☒		☐
Trafoer og eventuell innbyggingsdimmere er lett tilgjengelig og fast tilkoblet, samt hensiktsmessig understøttet og plassert slik at overtemperatur unngås pga termisk isolasjon	☒		☐
Beskyttelsesutstyr er lett tilgjengelig, og informasjon om utstyrets plassering er gitt. Parallellkoblede trafoer har felles frakoblingsutstyr (Som er allpolig der dette kreves)	☒		☐
Benyttet bevegelig ledning til utstyr har strekkavlastning.	☒		☐
Isolasjonsmåling av SELV kretsen er utført	☒		☐
Er montasjeanvisning og brukerveiledning overlevert eier /bruker?	☒		☐
Lyskilder må ved utskifting kun erstattes med tilsvarende type og effekt som er beskrevet.	☒		☐
Benyttet lyskilder i samsvar med armaturfabrikatens anvisning. (Innsatt maks lampestørrelse)	☒		☐
Diffusjonssperre ivarettatt ved bruk av diffusjonsramme eller ved annen tetning.	☒		☐

Signatur montør:

Bilder tilhørende ordre 260862-05-3



Skjema: "Innfelt belysning - Elektro"
Beskrivelse: Bad 2.etg, Filnavn: img_0001.jpg



Skjema: "Innfelt belysning - Elektro"
Beskrivelse: Bad 2.etg, Filnavn: img_0001.jpg

Bilder tilhørende ordre 260862-05-3



Skjema: "Innfelt belysning - Elektro"
Beskrivelse: Bad 2.etg, Filnavn: img_0001.jpg

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.08.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	210/838	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	15.08.2022	2022/1591		
Feilretting	18.08.2022			
Seksjonering	13.06.2022	2022/1591	Tinglyst	
Seksjonering	14.06.2022		27.08.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGSETH JAN F310588*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stabburshaugen 79 8020 8020 BODØ	Bosatt (B)
OPDAL VERONICA FAGERJORD F310785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hokkåsterrassen 80 8028 8028 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stabburshaugen 79	H0101	42/930/0/3	211	6	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Stabburshaugen 79

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8020 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	719 Brækka	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300850922		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	07.07.2022

1: Bygning 300850922: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 07.07.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	211
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	211
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	113
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.02.2021	08.02.2021
Endre bygningsdata	08.02.2021	08.02.2021
Igangsettingstillatelse	03.03.2021	11.03.2021
Endre bygningsdata	14.06.2022	14.06.2022
Ferdigattest	07.07.2022	21.07.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stabburshaugen 79	H0101	42/930/0/3	211	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/930

Bruksnavn		Beregnet areal	1118.9
Etablert dato	16.06.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462439.65	480731.03		Ja	1118.9	

BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS
v/ Lars Arne Ellefsen
Jensvoll Notveien 5A
8013 BODØ

Dato:07.07.2022
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:59044/2022
Saksnr./vår ref.:2020/6499
Arkivkode:42/930

Ferdigattest

Byggeplass:	Stabburshaugen 77-83, 8020 BODØ	Gnr:	42/930
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS	Bygningsnr.	300850923, 300850922
Tiltakshaver:	BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS		300850921, 300850920
Bygningstype:	133 - Kjedehus	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8.1.

Ferdigattesten gjelder 4 boliger i kjede med carporter som mellombygg.
3 av boligene er eneboliger og 1 er enebolig med hybel-/sokkelleilighet (bygning nr. 300850923).

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak, rammetillatelse datert 03.02.2021.

Mindre endring:

Terrengstøttemur i ende av boligkjeden, mot nabo i øst er ikke bygget, da den er vurdert som ikke nødvendig.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Arne Skogheim
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no
Saksbehandler: 75 55 53 69 Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 05.07.2022 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Opprinnelige omsøkte tegninger:

Situasjonskart «Alternativ 2» datert 29.01.21 + beliggenhetskontroll.

Plantegninger «Alternativ 2» datert 29.01.21.

Snitt- og fasadetegninger «Alternativ 2» datert 23.11.20.

Arealoversikt ifølge tabell på plantegning 3- etasje, alt. 2.

Mottatte as-built tegninger:

Plan U01 nr. ARK-3-1-02, revisjon F

Plan H01 nr. ARK-3-1-03, revisjon F

Plan H02 nr. ARK-3-1-04, revisjon F

Fasadetegning nr. ARK-3-3-01, revisjon A.

(Etter avtale med søker/tiltakshaver må det sendes inn bedre kopier av as-built tegninger etter sommerferien).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

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

Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.



Eiendom: 42/930/0/3
Adresse: Stabburshaugen 79
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000

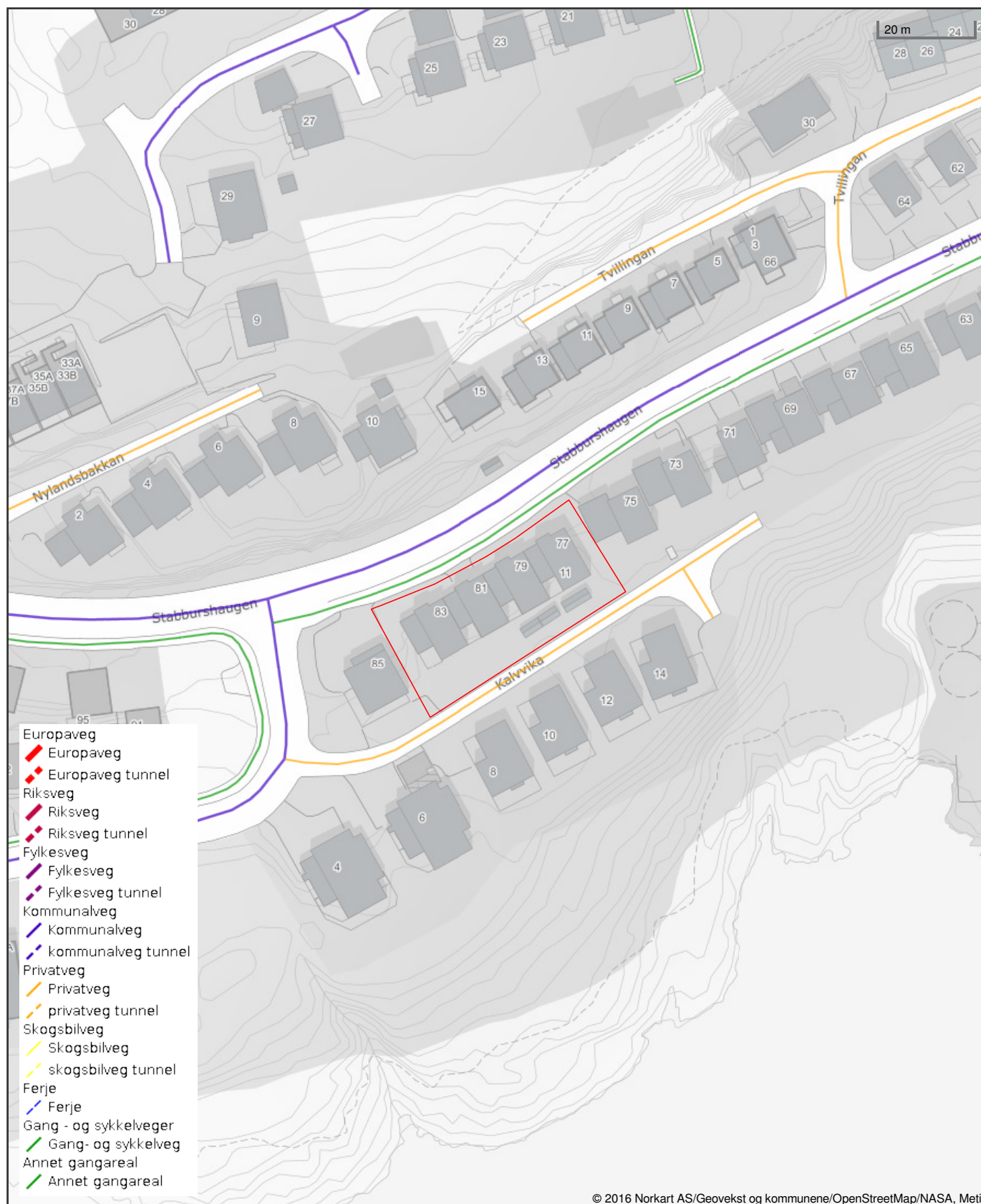


Topographic map of a residential area in Norway, showing buildings, roads, and contour lines. The map includes labels for roads like 'Nylandsbakken', 'Stabburshaugen', and 'Kallvik'. Buildings are numbered, and the map is overlaid with a grid showing coordinates like 'N 7462500' and 'E 480700'. The map is dated 2025.

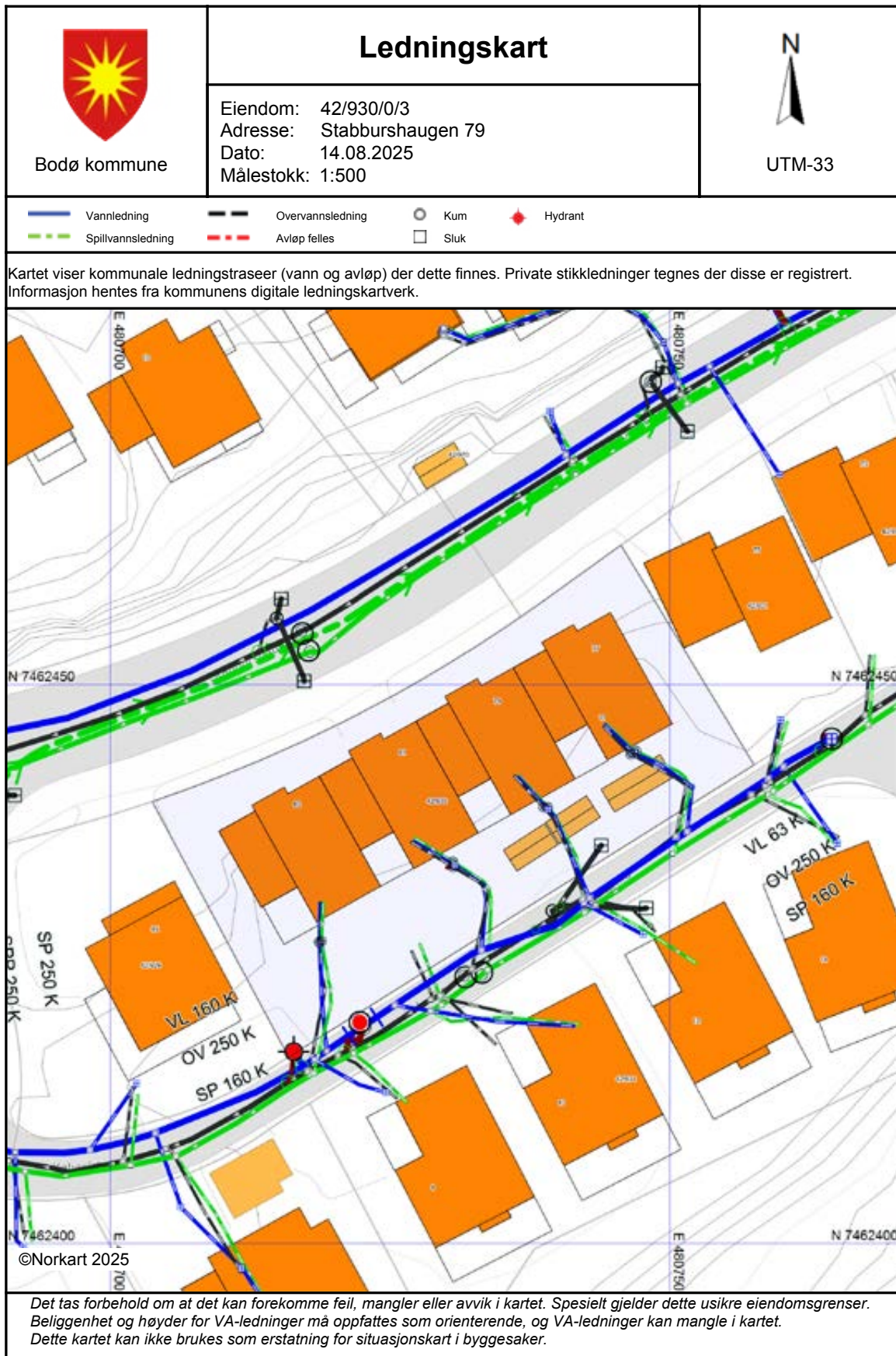
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 42/930//



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





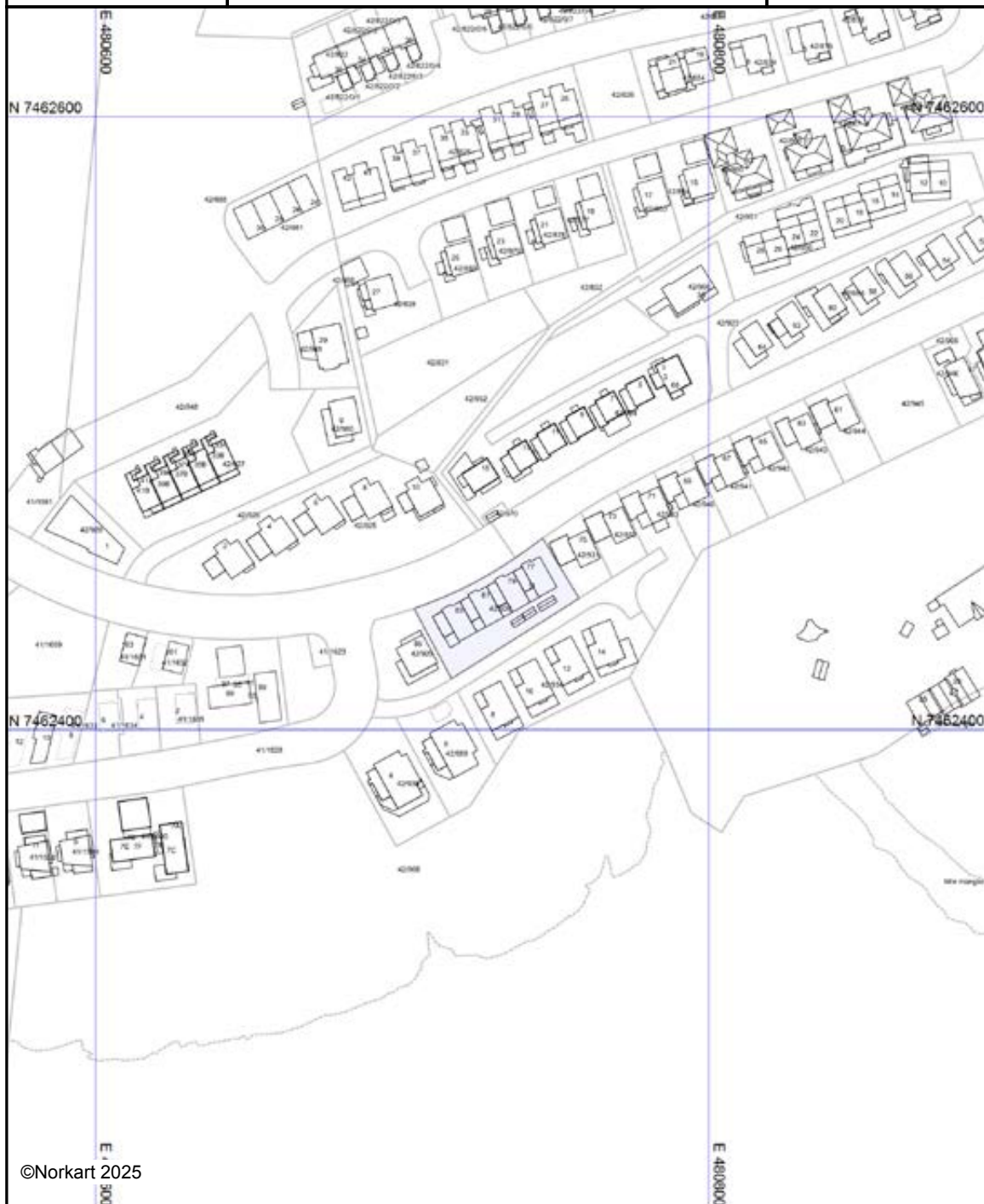
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/930/0/3
Adresse: Stabburshaugen 79
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:2000

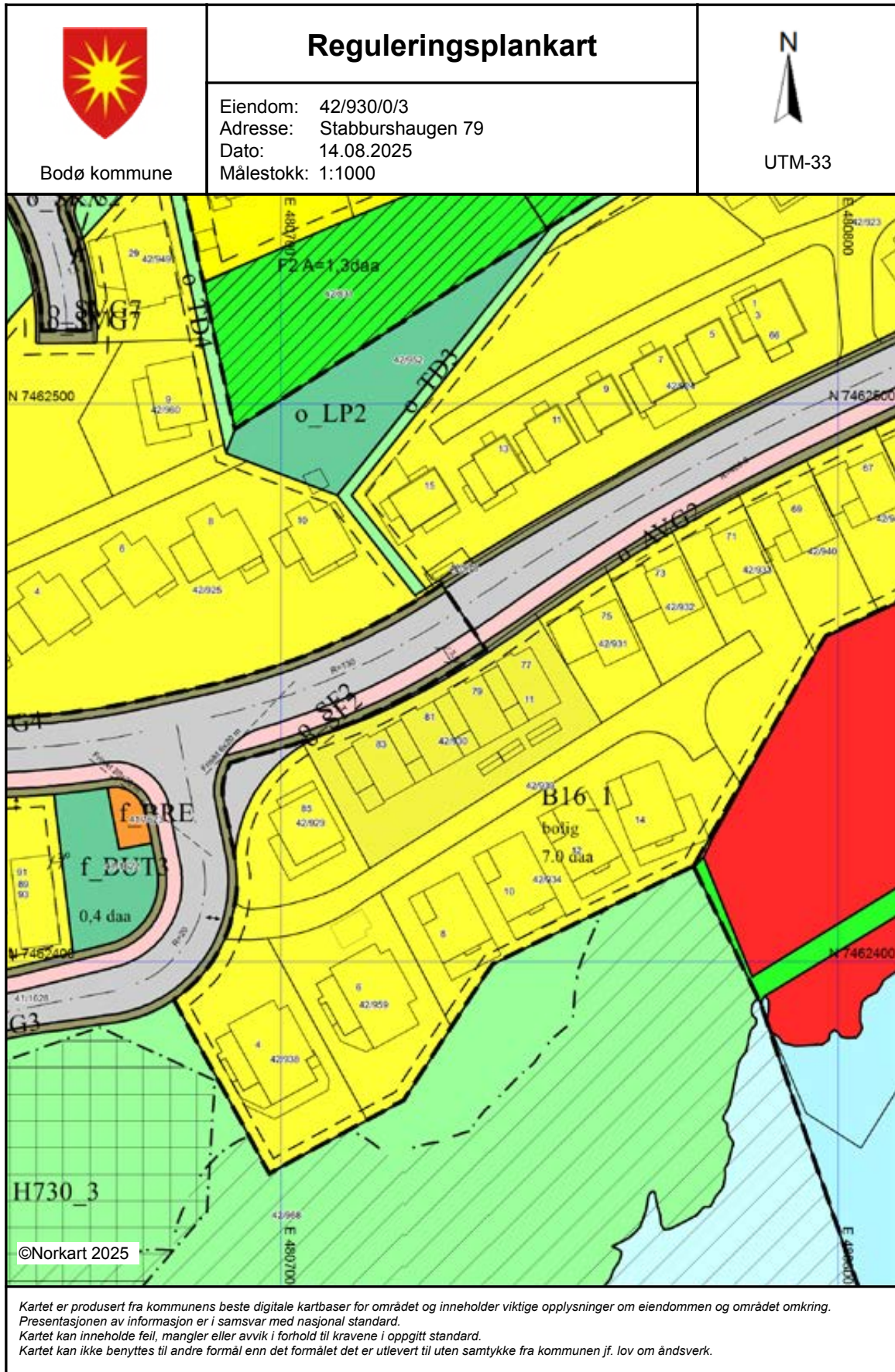


UTM-33



©Norkart 2025

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



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

■	Sykkelvegi/felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrund - grøntareal
■	Havn
■	Kal
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivarelegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avlopsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Friområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdsel
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frisikt
■	Sikringsone - Andre sikringsoner
■	Infrastrukturone - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastrukturone - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
■	Angitthensynone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynone - Hensyn landskap
■	Angitthensynone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelsetområde -Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	930	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stabburshaugen 79, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealplan 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	1 093 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	26 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2432 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2432)
Navn	Hunstad Sør. Del 1
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8042/2432_best.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn o_KV10
	Delareal 9 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_AVG2
	Delareal 1 093 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B16_1



PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR HUNSTAD SØR DEL 1

Dato for siste behandling i PNM-komiteen:

Vedtatt av bystyret:

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: 12/12-2013
K.sak.nr.: 13/172
<i>Ellen Hovm Stubbø</i>
Formannskapssekretær

.....
Formannskapssekretær

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Områdereguleringen skal legge til rette for utvikling av boligområder og nærings- og forretningsområder, herunder danne grunnlag for videre detaljregulering av delområder.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i tre vertikalnivå/utsnitt, alle merket med arealplanID 2432, datert 14.11.2013.

§ 1.3 Forholdet til andre planer

Planen erstatter deler av arealplanID 2418 «Hunstad del I/del II», vedtatt 07.05.1987, med senere endringer, samt deler av arealplanID 2428 «Skarmyra, Hunstad», vedtatt 11.12.2008.

§ 1.4 Arealbruksformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens kapittel 12:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse
Kjøpesenter
Barnehage
Næringsbebyggelse
Bensinstasjon/vegserviceanlegg
Lekeplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Forretning/kontor/næring
Bolig/forretning

B5, B11, B15, B16
KS
BH
N
BS
o_LP
KBA2
F/K/N
BF

Sist revidert 14.11.2013

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

Kjøreveg	o_KV
Fortau	o_F
Gang/sykkelveg	o_GSV
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG
Kollektivholdeplass	o_KH
Energinett	o_EN
Avløpsnett	o_AV

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turdrag	o_TD
Frømråde	o_FRI

Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringssone – Frisikt	H 140
------------------------	-------

Bestemmelsesområde (§ 12-7)

Ny detaljreguleringsplan (planID 2436)	#1
Ny detaljreguleringsplan (planID 2431)	#2

§ 1.5 Plankrav

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal de aktuelle delområdene inngå i detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringen skal vurdere og redegjøre for:

- Underinndeling av arealformål
- Anslag av antall boenheter og fordeling på boligtyper
- Bebyggelsesplassering og høyder
- Håndtering av overskuddsmasser
- Kjøreadkomst, varelevering, bil- og sykkelparkering, fortau
- Støykartlegging
- Kvartalslekeplasser og nærlekearealer
- Arealer avsatt til teknisk infrastruktur
- VA-anlegg på forprosjektnivå
- Plassering av avfallsanlegg
- Rekkefølgebestemmelser i denne plan, jf. §§ 8.1-8.6

Kravet om detaljreguleringsplan gjelder ikke for KBA2, BH, B15_1-3 og B16_1-6. I disse områdene kan det gis tillatelse til tiltak iht. denne områdereguleringsplanen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Fellesbestemmelse for BH, B15_1-3 og B16_1-6**

Ved søknad om rammetillatelse for BH og ved søknad om første rammetillatelse innenfor de enkelte delfelt under B15 og B16 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt og illustrasjon som viser eksisterende og fremtidig terreng. Det skal dokumenteres at gjeldende krav for leke- og uteoppholdsareal oppfylles.

§ 2.2 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tids gjeldende forskrift (pr. dato T-1442). Jf. kommuneplanens arealdel §§ 1.3.1 og 1.3.2.

§ 2.3 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til Bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt. Eneboliger og rekkehus er unntatt fra tilknytningsplikt.

Feltene B15 og B16 er regulert til småhusbebyggelse, og er derfor unntatt fra tilknytningsplikt.

§ 2.4 Tekniske anlegg

I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

§ 2.5 Antikvariske forhold

Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkeskommunes kulturavdeling omgående. Det vises til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminnevern.

§ 2.6 Anleggsfasen

Ved tiltak innenfor B15 og B16 med tilhørende veg skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta. Det skal være dialog med forskningsstasjonen når planen for anleggsfasen utarbeides. Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygning i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

I områder avsatt til boligformål kan garasje og frittliggende bod/uthus plasseres utenfor fastsatt byggegrense. Garasje og frittliggende bod/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom garasjen står parallelt med vegføring og minimum 5 m fra veiformålsgrense dersom garasjen står vinkelrett på vegføring.

Carport/garasje skal ha en nøktern utforming og være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. For frittliggende garasje/carport settes maksimalt tillatt høyde til møne målt fra planert terreng i portvegg til 5,0 m.

Det skal etterstrebis et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt, med tanke på blant annet materialbruk og takform og/eller møneretning.

Langs kommunaltekniske anlegg, som ledningsnett og veier, skal det ikke etableres faste installasjoner nærmere enn 4 m på hver side av anlegget og fra ytterkant av veiskulder.

Langs RV80 må byggegrense som er vist på plankart overholdes også for garasjer/uthus.

§ 3.2 Avkjørsel

Alle tomter skal ha kjøreadkomst enten fra kommunal eller privat veg eller via fellesanlegg.

For områder med krav til detaljregulering skal avkjørsler fra kjørevei vises i detaljreguleringen. Det skal også vises nye avkjørsler til eksisterende bebyggelse dersom eksisterende avkjørsler kommer i konflikt med planlagt veisystem.

Avkjøringstillatelse skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.3 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

§ 3.4 Lekearealer

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet. Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O_LP2: Nærlekeplass for feltene B15_1 og B15_2.

O_LP3: Nærlekeplass for feltene B16_1, B16_2 og B15_3.

O_LP4: Nærlekeplass for feltene B16_3 – B16_6.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Nye boligbygg som inneholder 20 boenheter eller mer skal etableres med søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i detaljregulering eller utomhusplan.

§ 3.6 Boligbebyggelse - B

Innenfor felt B5 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. %-BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 17 m og maksimal mønehøyde er 19,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B11 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B15 – B16 kan det oppføres bygning for bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

§ 3.7 Kjøpesenter - KS

Felt KS omfatter eksisterende kjøpesenter med tilhørende parkeringsanlegg. Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Maksimal tillatt gesimshøyde = cote +48, og bebyggelse kan oppføres i tre etasjer.

Felt KS kan ikke utvides til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.8 Barnehage - BH

Felt BH skal benyttes til barnehage. Maksimum tillatt % BYA = 30 %. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 10 m.

Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Knut Hamsuns vei. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser trafikksikre løsninger ved henting/levering i barnehagen, samt parkering for ansatte og for foreldre/foresatte.

Ved søknad om rammetillatelse kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykravene i Miljøverndepartementets veileder T-1442 er oppfylt.

Det skal innenfor barnehagearealet avsettes en mindre balløkke som skal være offentlig tilgjengelig. Balløkken skal opparbeides samtidig med barnehagen. Balløkken skal gjerdes inn. Gjerdet utformes slik at det gir god sikkerhet og helhetsløsninger. Etter barnehagens stengetid skal løkken være åpen for alle.

§ 3.9 Næringsbebyggelse - N

Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Eksisterende bebyggelse inngår i området. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

§ 3.10 Bensinstasjon/vegserviceanlegg – BS

Innenfor felt BS1 og BS2 skal eksisterende bensinstasjon og vegserviceanlegg med tilhørende anlegg inngå. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Maksimal mønehøyde 5 m.

§ 3.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA2

Innenfor felt KBA2 kan det etableres næringsvirksomhet, kontor og/eller privat tjenesteyting. Forretning tillates ikke innenfor området.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m.

Området er unntatt fra krav om detaljregulering.

§ 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – F/K/N

Innenfor felt F/K/N åpnes det for forretning, handel med plasskrevende varer, kontor og næring. Beverting og servicevirksomhet er tillatt i området. Samtykke til å fravike regional planbestemmelse om kjøpesenter skal være gitt før detaljregulering kan vedtas.

Atkomst til F/K/N skal etableres fra øst som forlengelse av veg til Hunstadsenteret.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m. Maksimalt tillatt BRA til forretningsformål settes til 10 000 m², og utbyggingsperioden settes til 2014 - 2030.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere med utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 3.13 Byggeområde for bolig/forretning - BF

Felt BF kan omfatte bolig og forretningsformål. Beverting er tillatt i området.

Eksisterende boliger inngår i området. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere. Hvis planlagt bruk krever det, skal det foretas nærmere utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

Felt BF kan ikke tas i bruk til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelscenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.14 Bestemmelsesområde #1

Detaljreguleringsplan «RV80 Gang- og sykkelundergang ved Hunstadsenteret» (planID 2436) gjelder foran områdereguleringsplan for Hunstad Sør, med unntak for felt KS.

§ 3.15 Bestemmelsesområde #2

Ny detaljreguleringsplan (planID 2431) er under arbeid.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor områdene skal det anlegges offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau med grøfter og skråninger.

§ 4.1 Kjøreveg - KV

Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal.

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for riksvegen og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4.2 Fortau - F

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Anlegging av fortau bestemmes endelig i detaljregulering av atkomst for de enkelte delfelt ut fra trafiksikkerhetssyn og antall boenheter som det reguleres for.

§ 4.3 Gang/sykkelveg - GSV

Gang/sykkelvei langs Rv 80 gjennom området skal opprettholdes.

§ 4.4 Annen vegggrunn – grøntareal

Arealene kan benyttes til beplantning, grøfter, skråninger, snølagring, rabatter, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veianlegget.

§ 4.5 Kollektivholdeplasser

Kollektivplan Bodø skal legges til grunn for plassering av bussholdeplassene i Knut Hamsuns vei og øvrige samleveger. Utforming av plassene skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Holdeplasser langs samleveier i området utformes som stopp i kjørebanelen.

Ved detaljregulering skal plassering av holdeplasser med leskur og plattform for passasjerer vises. Krav til universell utforming skal ivaretas.

§ 4.6 Energinett – o EN1-o EN2

Området skal benyttes til nettstasjon. Øvrige nettstasjoner utover disse skal vises i detaljreguleringsplan, jf. § 2.5.

§ 4.7 Avløpsnett (Pumpestasjon) – o AV1

Innenfor areal avsatt til avløpsnett tillates etablert nødvendige bygg og/eller konstruksjoner i forbindelse med avløpshåndtering i området.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

I områdene regulert til o_TD og o_FO kan det oppføres mindre tekniske anlegg som nettstasjon og pumpestasjon.

Detaljreguleringsplaner skal vise løsninger for forbindelser til og mellom turveier og friområder.

§ 5.1 Turdrag – o TD

Området skal være offentlig.

I områdene avsatt til turdrag skal det opparbeides sti/turveg. Dersom terrenget tillater det, skal det sti/turveg være universelt utformet.

§ 5.2 Friområde – o FO

Området skal være offentlig.

I området tillates tiltak for allmennyttig ferdsel. Det kan tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende områder.

I området tillates etablering av ballplass/grendelekeplass.

Det er tillatt å etablere mindre byggverk så lenge disse er tilgjengelige for allmennheten og har tilknytning til arealbruksformålet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Overordnet avtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg

Det skal foreligge en overordnet utbyggingsavtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

§ 6.2 Forurensede masser

I området der det tidligere har vært steinbrudd, skal det fremlegges dokumenterte resultater fra jordprøver ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

§ 6.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides en komplett rammeplan for VA i Hunstadorrådet, inkludert Hunstad Sør. Rammeplanen skal inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehalser og behov for tiltak på kommunalt nett.

Ved detaljregulering av de enkelte feltene skal VA-anleggene utredes og detaljplanlegges på forprosjektnivå.

§ 6.4 Kommunaltekniske planer

Overordnede kommunaltekniske planer for det aktuelle utbyggingsområdet som omfatter kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, kollektivholdeplass, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis rammetillatelse for tiltak. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljerte kommunaltekniske planer være skriftlig godkjent av Byteknikk.

§ 6.5 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt og/eller satt i drift.

§ 6.6 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser iht. bestemmelsenes § 3.4 være ferdigstilt.

§ 6.7 Trafikk og trafiksikkerhet

Høyresvingefelt fra vest i Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

Sist revidert 14.11.2013

Planskilt gang- og sykkelforbindelse langs RV80 gjennom Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

§ 6.8 Plan for anleggsfasen

Plan etter bestemmelsenes § 2.6 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

.....



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	930	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stabburshaugen 79, 8020 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8sen0122028798	27	16.12.2024	Årsavlesning - målt	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	930	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stabburshaugen 79, 8020 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 470,60 kr
Eiendomsskatt	13 152,00 kr
Vann	8 058,76 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Iris Kundesenter

Dato: 19.08.2025

Telefon: 75 50 75 50

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.42.930.0.3

Adresse: Stabburshaugen 79, 8020 BODØ

Eierkontakt: Skogseth Jan

Renovasjonsavgifter for år 2025: **kr 5 886,52**

Total utestående restanse **kr 1 471,63**

Restansen utgjør kr 1 471,63 Faktura for 3 . termin 2025 har forfall: 20.08.2025

Kidnummer: 25070001049372022

Kontonummer: 1503 35 69650

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

Mvh

Iris Kundesenter

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	930	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stabburshaugen 79, 8020 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	4 876 000,00 kr
Skatt	13 152,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skatteetaten

Dato
15.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 42 Bnr 930 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Stabburshaugen 79, 8020 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 012 089
Som sekundærbolig:	kr 8 048 354

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskriftsdato: 14.08.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	930	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1804-42/930/0/3, Stabburshaugen 79, 8020 BODØ



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	0.31 km
Forurensset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.33 km
Kvikkleire	04.08.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	45.8 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.06 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.34 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

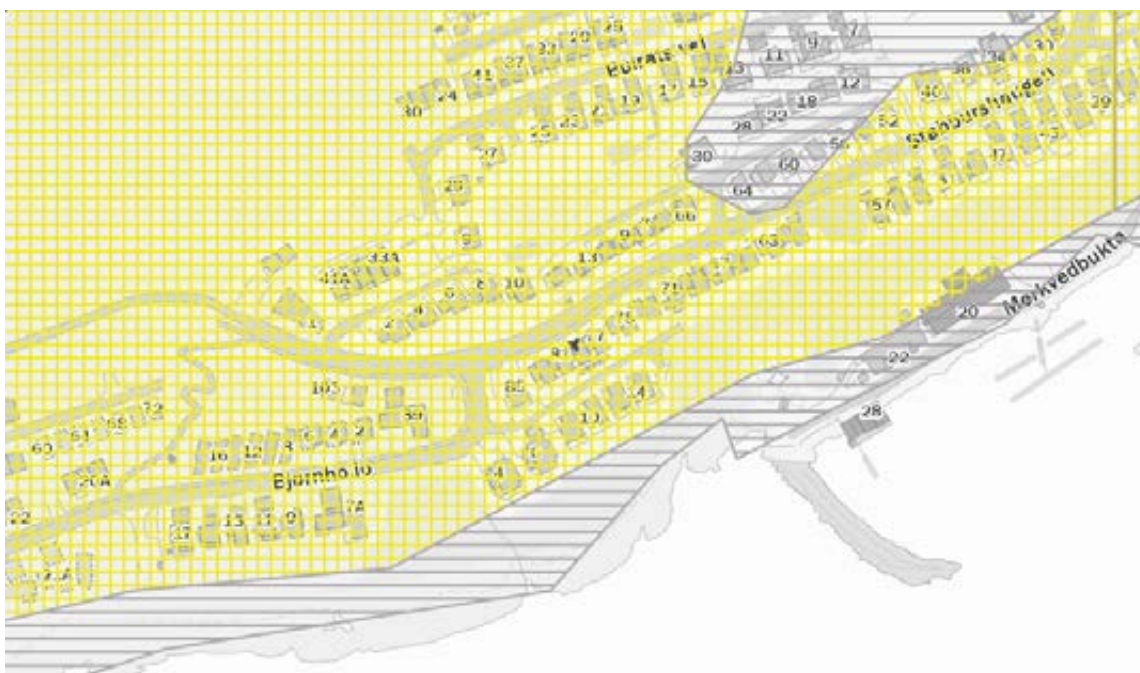
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

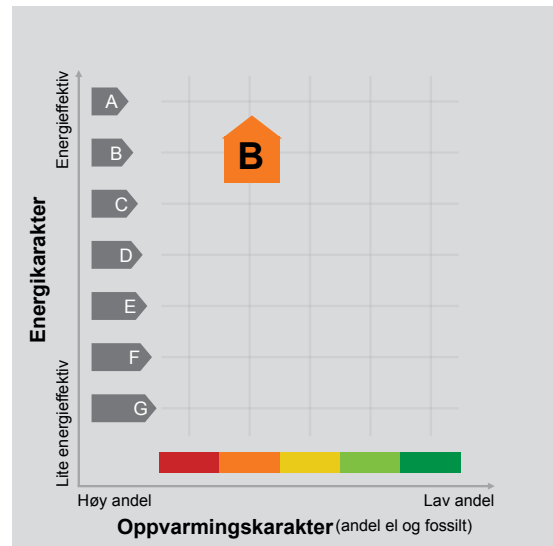
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST

Adresse	Stabburshaugen 79
Postnummer	8020
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300850922
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166615
Dato	10.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

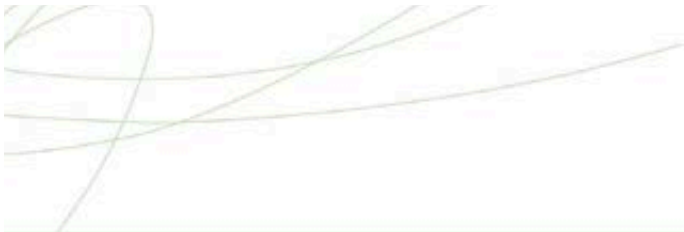
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

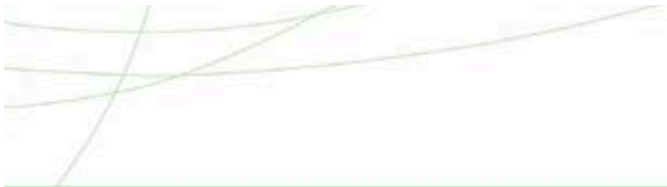
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden "Eiendommer"~~ **På siden "Eiendommer"** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0043/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Stabburshaugen 79, 8020 Bodø - gnr. 42, bnr. 930, snr. 3 i Bodø kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
---	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

[illegible]



Utsikt fra balkong



Stabburshaugen 79 - hovedetasjen



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/