

Torsbakken 2. 8012 Bodø

STOR ENEBOLIG OVER 3 ETASJER, 195 KVM I RØNVIKA

notar



Prisantydning Kr 5 600 000,- Boligtype Enebolig

BRA-i/BRA Total 181/195 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Torsbakken 2

Stor enebolig over 3 etasjer + kjeller, Torsbakken 2 i Rønvika. Fremstår med 3 boenheter og utleie

Adresse	Torsbakken 2 8012 BODØ
Prisantydning	Kr 5 600 000,-
Omkostninger	Kr 141 090,-
Totalpris	Kr 5 741 090,-
BRA-i/BRA Total	181/195 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1949
Soverom	5
Etasje	3

Velkommen til Torsbakken 2 i Rønvika. Stor enebolig som ligger på en hjørnetomt som er på 605kvm. Boligen er over 3 etasjer pluss kjeller og har bruksareal på ca. 194 kvm. Boligen er tidvis ombygget og fremstår i dag som en bolig med 3 boenheter og utleie som har egne innganger og strømmålere. Hovedetasjen inneholder: Vindfang, gang, bad, 2 soverom og stue samt kjøkken. Utgang til terrasse på ca. 8 kvm. fra stuen. Andre etasjen er med tretrapp opp til 2 etasje som inneholder: Trapperom, gang, bad, soverom, stue og kjøkken og med utgang til en stor takterrasse på ca. 23 kvm. Tretrapp opp til loftsetasjen som er med toalettrom og 2 soverom. Kjelleretasjen inneholder: Vindfang, gang, bad, kjøkken. Ombygging/utleie av boligen er ikke omsøkt eller godkjent. Loft er ikke godkjent for beboelse

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	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	37
Vedlegg	43

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



Velkommen til Torsbakken 2. Foto: HTS media



Baderommet i førsteetasje



Kjøkken første etasjen



Stue i førsteetasje



Utgang til balkong fra stuen i førsteetasjen



Soverom 2 i førsteetasje



Soverom 1 i første etasje



Trapp opp til andreetasje



Entre andre etasjen med trapp opp til loft



Baderom i 2 etasjen



Kjøkken i andre etasje



Del av kjøkken med spisebord i andre etasje



Stue i andre etasje



Del av stuen i andre etasje



Balkong i andreetasjen - (pågående veiarbeid som avsluttes senere)



Balkong i andreetasje hvor man ser Børvasstindene- (pågående veiarbeid som avsluttes senere)



Soverom i andre etasje



Gang med trapperom opp til loftet



Soverom på loftet



Soverom på loftet



Entre inn til kjellerdelen



Gang i kjeller med inngang til badet



Baderom i kjeller



Kjøkkendel i kjeller



Soverom 1 i kjellerr



Soverom 2 i kjeller



Innkjørsel med parkeringsplass



Baksiden av boligen med hage



Gårdsplass og inngangspartier

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beskrevne eiendom er beliggende i nedre Rønvik, ca. 2,5 km nord for Bodø sentrum.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Adkomst bolig i direkte tilknytning til veiareal - parkering i direkte tilknytning til boligen.

Følf Nordstrandveien frem til direkte avkjøring til Torsbakken. Boligen er første bolig som ligger til høyre. PS på grunn av vegarbeid er deler av Nordstrandveien stengt. Følgende adkomst anbefales: Følg Nordstrandveien og sving til høyre, inn Amtmann Worsøes gate, følg veien og sving inn første gate til venstre, inn Lunevollveien. Følg Lunevollveien rett frem helt til du kommer til veiens ende, sving så ned til venstre, boligen ligger nederst til venstre.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Torsbakken 2, 8012 BODØ

OPPDRAGSNUMMER

7-0016/26

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 138, bruksnummer 2438, , ideell andel 1/1.
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt oversikt over strømforbruket. Kostnader

vil variere etter abonnement og forbruk.

Arva opplyser følgende:

Det elektriske anlegget på måler nr. 6970631409941315, adresse Torsbakken 2, 8012 BODØ, ble sist kontrollert den 11.03.2009. Rapportnr. 100272 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Det elektriske anlegget på måler nr. 6970631409939671, adresse Torsbakken 2, 8012 BODØ, ble sist kontrollert den 11.03.2009. Rapportnr. 100272 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Det elektriske anlegget på måler nr. 6970631409941308, adresse Torsbakken 2, 8012 BODØ, ble sist kontrollert den 29.08.2013. Rapportnr. 100272 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

TOMT

Eiet tomt på 605 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt beliggende i vestvendt i lett skrånende terreng. Noe opparbeidet med plen/hage

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.07.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1949

BYGGEMÅTE

ENEBOLOG

Utvendig:

Taktekking: Taket fremstår fra opprinnelig byggeår og er tekket med eternitt plater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det

ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg. og 2. etg. samt til kjellert. Malte nye balkongdører i tre fra 2021 og 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 8,7 kvm stor altan med trapp til terreng i 1.etg.
23 kvm stor takterrasse i 2.etg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.
Kjeller fra byggeår - Utforet vegger i 2011.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering: Dreneringen er fra 2011.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur: Forstøtningsmur er av betongstein.

Terrengforhold: Hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1949. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1949. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. På bakgrunn av takstein og underlagspapp sin alder må det påregnes jevnlig vedlikehold.

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

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Vann fra takrennene er ikke videreført til dreneringen.

Nedløp med utkast.

Det vil si at nedløpene ikke er ført til lukket avløpssystem nede i bakken. Utkast er uønsket på grunn av at kjellerareal og drenering får unødvendig merbelastning av fukt / vann. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Lede takvann fra boligen.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis oppdages det råteskader u. utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Skifte ut skadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget. Det er tilgang til flere kott via luker i kneveggene.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er mulig å forbedre luftingen av takkonstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Smjerns rekkverk med rustskader.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Vedlikeholde stålet for fjerning av rust. Grunnes og lakkres.

Overflater

Skader i flis + sprukne fliser på kjøkken i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Om mulig må flisene skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Innvendige trapper

Liten/lav fri-høyde i trappeløpet. Det er ikke etablert håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

Innvendige trapper - 1

Tilgangen mellom etasjene er blokkert - hvor deler av trappa er ombygget. Trappa er også ombygget hvor tilgangen til 2.etg. er med egen inngang.

Konsekvens/tiltak: Inngangsparti og trappeløpet må tilbakeføres til opprinnelse byggeår.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist synlige fuktskader på overflater. Fuktskader i foringene i dør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. 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 tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Baderomsgulvet bør etableres med fall til sluk.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluken er etablert langt under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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. Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det må gjøres nærmere undersøkelser. 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.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tilluft etableres.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Skader i dør foring og listverk som følge av vann som renner mot døråpning.

Konsekvens/tiltak: Nye foringer og listverk etableres.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tilluft etableres.

Kjeller - 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. Vinduet er i tre. Foringene er med fliser.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Fuktbeskyttede vindu.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Mangelfull rengjøring av sluk og rundt om medfører til begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig. 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 renset 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.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Store vann skader på innredningen. Innredningen er defekt.

Konsekvens/tiltak: Ny innredning etableres.

Kjeller - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft mangler.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tilluft etableres.

Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist at overflater har noe skader. Støt skader og brist i gulvflis.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. De påviste skader må utbedres. Skifte ut de fliser som er skadet.

Kjeller - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Ved bruk av ventilator er det ikke tatt hensyn til tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventil i vegg eller tilluft fra tilstøtende rom bør etableres.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det ble ikke registrert stakemuligheter. Lufterør synlig over møne.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad

på ledningene ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterier for forventet levetid.

Generelt vil VVB som er eldre enn 15 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

Konsekvens/tiltak: Det er etableres sluk i gulvet hvor berederene står i flg. eier.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelses nivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG3

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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 sprekker i fliser. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er mangelfull tetting ved gjennomgang av vann og avløpsrør.

Sprekker i fliser - årsak ukjent.

Motfall til sluk . Store fukt/vannskader i dørforing.

Våtrom skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk fra ett hvert sted i rommet.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. 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 tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det må foretas utbedring av fallforhold. 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. Det bør/må etableres nytt gulv med fall til sluk i ht. Funksjonskrav i TEK 10.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Mangelfull rengjøring av sluken.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset 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.

Konsekvens/tiltak: 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. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak

overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Badet må/bør renoveres med fall til sluk og ny membran, rørgjennomføringer og fliser. Når gulvet må rives så går veggene også med i renoveringen. Det vil si at badet må renoveres på alle flater.

Kjeller – Bad – Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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 sprekker i fliser. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er flere fliser med sprekk. En flis ved dør med skade. Vann skadet foringer etc.

Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Påviste skader må utbedres. Overflater må utbedres eller skiftes. Det må foretas utbedring av fallforhold. 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. 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. Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Sprukne fliser skiftes. Nye foringer etableres.

Loft – Toalettrom – Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert ventilasjon på Toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Navn Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 er gjeldende KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

Plantype: Kommuneplanens arealdel. – Status: Endelig vedtatt arealplan. – Ikrafttredelse 16.06.2022

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

1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf

Delareal 1 210kvm. KPHensynsonenavn: H310. – KPfare: Ras- og skredfare

Delareal 44 kvm. Arealbruk: Veg, Nåværende. – Områdenavn: V

Delareal 1 166kvm. –Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. – Områdenavn: B

Kommuneplaner under arbeid:

KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)

Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Status: Planforslag.- Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id 2017003 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2017003)

Navn : Fv. 834 Nordstrandveien.- Plantype: Detaljregulering. - Status: Endelig vedtatt arealplan. - Ikrafttredelse 25.10.2018

Delareal 2kvm. Formål: Kjøreveg.- Feltnavn: o_SKV3
Delareal 214kvm. - Formål: Boligbebyggelse. -Feltnavn: B5
Delareal 101 kvm. - Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått
Delareal 20kvm. Formål: Fortau. - Feltnavn: o_SF2
Delareal 4kvm. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. - Feltnavn o_SVG10

Ta kontakt om du ønsker tilsendt kommuneplan og reguleringsplan. Ta kontakt med Bodø kommune for spesifikasjoner.

OPPVARMING

Vedovn og elektrisk oppvarming. Salten brann opplyser følgende: . Det er 4 enkel røykvarslere. 3 slager og 2 pulverapparat. Lukket ildsted i kjøkken 1 etasje Jøtul F220 og Lukket ildsted i stue 2 etasje Dovre500/510 CB
Siste tilsyn og feiing var den 17.01.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt fiber til eiendommen

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gårdsplass

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.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Det er gitt tillatelse til fasadeendringer i brev fra Bodø kommune datert 09.06.2026. Medhjelper viser til vedlegget. Tillatelsen bygger på tillatelse til fasadeendring, bruksendring og tilbygging. Det er gitt en frist på 6 måneder til å søke om ferdigattest på tiltaket. Bodø kommune opplyser følgende: De omsøkte tiltakene var en søknad om å få forholdene godkjent i ettetid, som følge av ulovlighetssak med saksnr. 2017/18676. Selv om det nå er gitt tillatelse, kan tiltakene ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Siden tiltakene allerede er utført ser vi ingen grunn til at man bør avvente å søke om dette. Dere må derfor søke om ferdigattest snarest mulig for å ferdigstille ulovlighetssaken. Dersom ferdigattest ikke er gitt 6 måneder etter denne tillatelsen, vil ulovlighetsoppfølgingen gjenopptas. Ny eier orienteres om dette. Ta kontakt om du har spørsmål til saken

BEBYGGELSE

Boområde bestående av boliger i rekke/kjede, vertikaldelt og frittliggende boliger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn 0.5 km.- Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn 0.6 km.- Rønvik barnehage (0-5 år) 57 barn 1 km

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser 0.8 km. - Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser 1.6 km.-Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser 2.8 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser 3 km

Fra Torsbakken er det kort vei opp til "Linken" som igjen fører deg videre ut i den flotte Bodømarka. Her har du mange flotte turmuligheter

Se gjerne Bodø kommune sin hjemmeside om kultur, idrett og fritid, her finner du mye nyttig informasjon

<https://bodo.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/>

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplas ved Torsbakken, ca. 100 meter unna

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Medhjelper gjør oppmerksom på følgende: Det er etablert en separat utleieenhet i kjellerdel. Det gjøres oppmerksom på at utleieenhet i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent som egen utleieenhet. Videre er hovedetasjen og andreetasje atskilt og har egne separate innganger og og fremstår som 2 boenheter. Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at dette ikke er omsøkt eller godkjent. Ny eier gjøres oppmerksom på dette og må for egen regning og risiko selv kontakte Bodø kommune for å søke om godkjenning. Medhjelper gjør oppmerksom på at det foreligger 2 leiekontrakter, en for hovedetasjen og en for kjelleretasjen. Leieforholdet følger handelen og ny eier overtar ansvaret for disse.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for boligen ble utferdiget 20.07.1950 for våningshus av tre på 60,6kvm. grunnflate i 2 etasjer. Det er ikke gitt ferdigattest for tilbygg fra medio slutten av 60 tallet/ tidlig 70 tallet

Medhjelper opplyser følgende.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.07.1950.

RADONMÅLING

Det er ikke mottatt dokumentasjon på at det er foretatt måling av Radon.

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.

INNHold

Boligen er over 3 etasjer pluss kjeller:

Hovedetasjen fremstår som en boenhet og inneholder: Vindfang, gang, bad, 2 soverom og stue samt kjøkken. Utgang til terrasse på ca. 8 kvm. fra stuen

Andre etasjen har egen separat inngangsparti og fremstår som egen boenhet. Tretrapp opp til 2 etasje som inneholder: Trapperom, gang, bad, soverom, stue og kjøkken og med utgang til en stor takterrasse på ca. 23 kvm Tretrapp opp til loftsetasjen som er med toalettrom og 2 soverom

Kjelleretasjen har egen inngang og fremstår som en boenhet. Inneholder: Vindfang, gang, bad, kjøkken 2 boder og 2 soverom

STANDARD

Boligen er oppført i 1949 med tilbygg av 1965. Er tidvis ombygget frem til dags dato.

Hovedetasjen er med Vindfang som har belegg på gulvet, mdf på vegger og plater i tak. Sikringsskap på vegg med 9 kurser. Automatsikringer.

Entré med belegg på gulvet, mdf plater på vegger og plater i tak. Skyvedørsgarderobe langs vegg.

Bad med fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, el-vifte i vegg. wc, opplegg for vaskemaskin. varierende fugging mellom gulv og veggfliser

Kjøkken med gulvbelegg, vegger med flis og mdf plater. Hvit

profilert innredning med oppvaskmaskin, ventilator, komfyr, fliser mellom skapene samt nyere vindu med ventil. Brannslange i kjøkkenbenk

Stue med gulvbelegg, mdf plater på vegger. Vedovn for fast brensel på glassplate, flislagt brannmur og pipe, utgang til 8 kvm stor altan via altandør fra 2022, trapp til terreng

Soverom 1 med gulvbelegg, nyere vindu med ventil + ventil i vegg. Soverom 2 med gulvbelegg, skyvedørs garderobe m/ speil, nyere vindu med ventil.

2 etasje er med eget inngangsparti og trapperom som fører opp til gang med belegg på gulvet, malte vegger og tak. Skyvedørgarderobe langs vegg. Trappeadkomst til loft.

Stue med laminat på gulvet, mdf plater og malte takplater. Vedovn for fast brensel på fliser, utgang via altandør fra 2021 til 23 kvm stor takterrasse.

Bad - renoverert i 2010/11. Fliser på gulv og vegger, wc, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt el-vifte i vegg. ikke etablert tilluft. Mangelfull silikon mellom servant og vegg, motfall til sluk fra inngangsdør - vann renner utover gulvet - også ved inngangsdør som har medført til vannskader i dørforinger, sprukne flis ved rørgjennomgang i gulv, mangelfull tetting. av rørene i gulvet samt sprukket flis ved inngangsdør. Badet må renoveres med fall til sluk

Kjøkken med laminatgulv, mdf plater på vegg. Hvit profilert innredning med oppvaskmaskin, komfyr, ventilator over komfyrplass, fliser mellom skapene samt brannslange i kjøkkenbenk

Soverom med laminat på gulvet, mdf plater på vegger og malt tak. Garderobeskap.

Loftet: Loftet er innredet med 2 stk. soverom og et wc-rom. 2 soverom som har laminat på gulvet og mdf plater på vegger. Plater i tak(skråtak). Wc-rom med fliser på gulv og vegger, liten servant over innredning, wc samt gulvvarme. Det er ingen ventilasjon på wc-rommet.

Tilgang til loftet er via intern trapp med lav takhøyde. Loftet er ikke byggemeldt og heller ikke lovlig bruksendret/innredet til boligformål

Kjellerdelen har eget inngangsparti

Gang med fliser på gulv, gulvvarme samt el-skap med 8 kurser over automatsikringer. Mdf plater på vegger og malt tak.

Bod med fliser på gulv - stengt mot trapp opp til 1.etg. Tekn. - rom/Bod under trapp til 1.etg. med fliser på gulv, 2x200 l vvb og 1x120 l vvb med fast tilknyttet el-anlegg, brannslange, stoppekran samt 6 kg. pulverapparat

Kjøkken med fliser på gulv, gulvvarme, mdf plater på vegger, malt tak. Enkel Innredning med oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, laminat benkeplate

Bad med fliser på gulv (gulvvarme),og vegger. Baderomsinnredning med underskap og sideoverskap. Vaskeservant nedfelt i benkeplate. Wc montert. Dusjkabinett. Vifte på vegg. Badet er med sprukne fliser, ingen fall til sluk, stor vannskade i innredning under servant.

2 soverom som er med laminatgulv, mdf plater på vegger og malte tak. ventil i vindu samt utforet veggene i 2011/12. Ett soverom med godkjent rømningsvindu.

Boligen er oppført i 1949, tidvis tilbygget og ombygget. Fremstår med noe varierende standard og det må påregnes noe kostnader for vedlikehold og oppgraderinger. Boligen er ombygget slik at den i dag fremstår med 3 boenheter. 2 etasjen er adskilt fra hovedetasjen og har fått eget inngangsparti og opprinnelig trappeadkomst til 2 etasjen er stengt. Trappeadkomst fra hovedetasjen ned til kjeller er stengt og det er etablert en separat inngang til kjellerdelen som også fremstår som en boenhet. Medhjelper gjør oppmerksom på at eiendommen er registrert med kun en boenhet i matrikkellen og at de etablerte boenheter, samt innredning av loft som beboelsesrom, ikke er omsøkt eller godkjent av Bodø kommune og ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er avløpsrør av plast. Det opplyses

av eier at rørene innvendig er fra 2011. Boligen har naturlig ventilasjon.

2 x varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 1 x 120 l vvb. Nyere el-skap med 9 kurser over automatsikring i 1.etg. El-anlegg med fordelingsskap i 1.etg., 2.etg. og kjeller ble etablert i 2011 i flg. eier

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at boligen er registrert som en boenhet og at bruken som selvstendige boenheter ikke er omsøkt eller godkjent av Bodø kommune som separate boenheter.

I tillegg: Ikke godkjent innredning og bruk av loft.

Bruksendring av kjelleren er ikke godkjent

Uthus med ukjent byggeår. Uthuset er etablert på betong fundamenter til grunn. Pulttak tekket med stålplater. takrenne med nedløp til terreng. Liggende utvendig panelt. Boden ca 14 kvm er inndelt med 3 stk. bodrom. Tilgang via labank dører

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.06.2026, utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen .

HVITEVARER

Ingen hvitevarer medfølger handelen

INNBO OG LØSØRE

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 budskjemaet

AREALER

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 31 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² 2 soverom, bad, kjøkken, gang, vindfang, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 69 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang

2. etasje

BRA-i: 49 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang

3. etasje

BRA-i: 16 m² 2 soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

2. etasje

23 m²

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² 3 stk. boder

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

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

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja. Kommentar: Ikke godkjent innredning og bruk av loft. Bruksendring av kjelleren er ikke godkjent.

Det foreligger godkjennelse fra Bodø kommune til

fasadeendring, bruksendring og tilbygg. Det er gitt tillatelse til følgende: Tilbygg – etablering av nytt inngangsparti mot nord. • Tilbygg – etablering av veranda med trapp til terreng • Fasadeendring – iht. innsendte fasade tegninger. Bodø kommune gjør oppmerksom på følgende: De omsøkte tiltakene var en søknad om å få forholdene godkjent i ettertid, som følge av ulovlighetssak med saks.nr. 2017/18676. Selv om det nå er gitt tillatelse, kan tiltakene ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Siden tiltakene allerede er utført ser vi ingen grunn til at man bør avvente å søke om dette. Dere må derfor søke om ferdigattest snarest mulig for å ferdigstille ulovlighetssaken. Dersom ferdigattest ikke er gitt 6 måneder etter denne tillatelsen, vil ulovlighetsoppfølgingen gjenopptas.

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av rommene vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca. areal

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 5 600 000,-

VERDITAKST

Kr 5 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 39 295,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende: Vannavgift kr. 6.831,- pr. år. Avløp kr. 8.430,- pr. år. Feiing kr. 440,-. Pr. år. Disse avgiftene er for året 2025 og medhjelper opplyser at disse kan ha steget for 2026. Eiendomsskatt er for 2026 satt til kr. 15.106,-. Iris opplyser at årlig renovasjon for 2026 er på kr.

8.488,-.

** Bodø kommune har for 2026 beregnet eiendomsskatt på kr.- 15.106,-. Medhjelper anbefaler at ny eier selv får endret og fastsatt korrekte verdier iht. markedsverdien

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 15 106,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 826 919,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 7 307 674,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: Oppgitte ligningsverdier er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2024: Denne verdien er mangelfull og vi anbefaler ny eier å selv få fastsatt korrekte verdier etter at handel er kommet i stand. Se tekst nedenunder:

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 600 000,- (Prisantydning)

kr. 140 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 141 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 741 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørssdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkreivingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørssdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørssdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1804/138/2438:

07.05.1949 - Dokumentnr: 101379 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

26.02.1982 - Dokumentnr: 100946 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3952 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheten er som følger: Undertegnede eier av gnr. 138 bnr. 2438 og 2911 gir herved den utgatte boligtomt, gnr. 138 bnr. 3952, rett til veg over min/vår eiendom, frem til Torsbakken

02.07.2010 - Dokumentnr: 492645 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3952

02.07.2010 - Dokumentnr: 492645 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3952 . Gjelder 2 stk parkeringsplasser

02.07.2010 - Dokumentnr: 492645 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3952 Det er tinglyst følgende: Undertegnede eier av gnr. 138, bnr. 2438 gir herved eier av gnr. 138, bnr. 3952 veirett over min/vår eiendom fram til Torsbakken 4. Det gis samtidig rett til å benytte 2 stk parkeringplasser i lengderetning som vist på vedlagte situasjonskart (skravert felt). Det gis også rett til å fortsatt ha oppført utebod som går over grensen til gnr. 138, bnr. 2438. Denne kan ikke bygges ut uten samtykke fra eier av gnr. 138, bnr. 2438.

14.01.1949 - Dokumentnr: 200134 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1804 Gnr:32 Bnr:15. Denne eiendom er tidligere registrert under gnr: 32 bnr: 113

26.02.1982 - Dokumentnr: 100948 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:3954

GRUNNBOKSDATO

15.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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 god tatt under «ellers like vilkår». Skjæringspunktet vil da være utløpet av fristen for å fremme innsigelser mot stadfestelse av antatt bud, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-23, note 5 i Tvangsfullbyrdslovens lovkommentar 5. utgave, samt tvangsfullbyrdsloven § 11-29 annet ledd. Ta kontakt med medhjelper om du har spørsmål til dette.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: Det foreligger godkjennelse fra Bodø kommune til fasadeendring, bruksendring og tilbygg.

Det er gitt tillatelse til følgende, utdrag: Tilbygg – etablering av nytt inngangsparti mot nord. • Tilbygg – etablering av veranda med trapp til terreng. • Fasadeendring – iht. innsendte fasadetegninger. •

Bruksendring: o Rom i kjeller – soverom (6,5 m2). – Rom i kjeller – soverom (13,8 m2). – Rom i 1. etasje – soverom (7,5 m2)

Bodø kommune gjør oppmerksom på følgende: De omsøkte tiltakene var en søknad om å få forholdene godkjent i ettertid, som følge av ulovlighetssak med saksnr. 2017/18676.

Selv om det nå er gitt tillatelse, kan tiltakene ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Dere må derfor søke om ferdigattest snarest mulig for å ferdigstille ulovlighetssaken. Dersom ferdigattest ikke er gitt 6 måneder etter denne tillatelsen, vil ulovlighetsoppfølgingen gjenopptas. Utdrag slutt.

Medhjelper gjør oppmerksom på at boligen er registrert som en boenhet iflg. matrikkelen til Bodø kommune. Tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. I henhold til tegninger av 1949, fremstår både 1 og andreetasjen med eget kjøkken og badet var etablert i

kjellerdelen. I dag er det etablert våtrom i både kjellerdel, førsteetasje og 2 etasje.

Det er innredet til egen utleieenhet i kjellerdel med separat inngang, denne er ikke omsøkt eller godkjent.

Trappenedgang til kjellerdel fra førsteetasjen er lukket/bygget igjen. Videre er første og andreetasjen adskilt og har separate inngangspartier og fremstår som 2 separate boenheter, dette er ikke omsøkt eller godkjent.

Trappadkomst fra førsteetasjen til andre etasje er lukket/bygget igjen. Boenhet i 2 etasje har tatt loftet(3 etasje) i bruk som 2 soverom og wc rom, dette er ikke omsøkt eller godkjent som beboelsesrom. Kjøper må, for egen kostnad og risiko, ta kontakt med Bodø kommune ifbm. søknader for å eventuelt få godkjent forholdene.

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 tinglysing 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.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i - Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr

avtale om strøm, alarm og bredbånd. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

24.08.2026

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 tvangsfullbyrdsesloven 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 tvangsfullbyrdseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdseslovens 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. Tvangsfullbyrdsesloven 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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 dekningsalg 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 eller sms 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



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

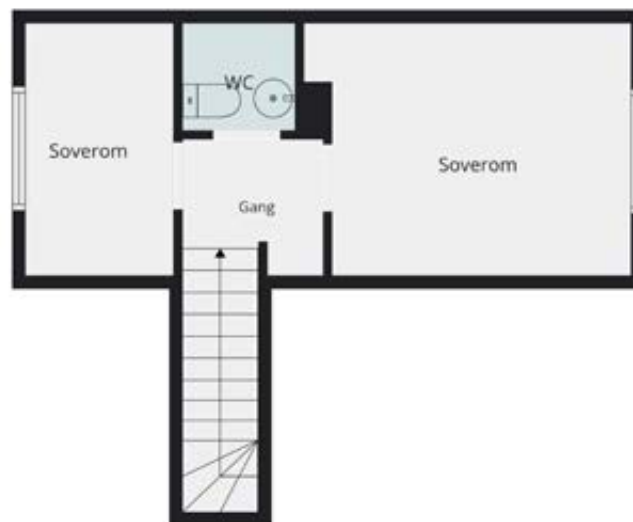
Inngangsparti - trapp til andre etasjen - Illustrativ tegning

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning loft - Illustrativ tegning

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

TORSBAKKEN 2

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Matrikkeinformasjon
Plantegninger, Kommuneplankart
Reguleringsplankart, grunnkart
Ledningskart og vegstatuskart
Tillatelse til: Fasadeendring, bruksendring
og tilbygg med tegninger
Eldre tegninger
Ferdigattest fra 1950
Vegrett tinglyst 1982 og 2010
Kommunale gebyrer
Info om vann og avløp
Info fra Salten brann
Energiattest
Områdeanalyse
Info om mulighet for forsikring
Informasjon budgiving tvangssalg
Budskjema
Orientering til kjøpere om tvangssalg
ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Torsbakken 2 , 8012 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2438

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1237

Referansenummer: ZV6913

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0016/26
Torsbakken 2



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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjennelse fra Bodø kommune til fasadeendring, bruksendring og tilbygg.

Det er gitt tillatelse til følgende:

Tilbygg – etablering av nytt inngangsparti mot nord

- Tilbygg – etablering av veranda med trapp til terreng
- Fasadeendring – iht. innsendte fasade tegninger - hvor er tegningene?

• Bruksendring:

- o Rom i kjeller – soverom (6,5 m2)
- o Rom i kjeller – soverom (13,8 m2)
- o Rom i 1. etasje – soverom (7,5 m2)

Bodø kommune gjør oppmerksom på følgende:

De omsøkte tiltakene var en søknad om å få forholdene godkjent i ettertid, som følge av ulovlighetssak med saks.nr. 2017/18676. Selv om det nå er gitt tillatelse, kan tiltakene ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest.

Siden tiltakene allerede er utført ser vi ingen grunn til at man bør avvente å søke om dette.

Dere må derfor søke om ferdigattest snarest mulig for å ferdigstille ulovlighetssaken.

Dersom ferdigattest ikke er gitt 6 måneder etter denne tillatelsen, vil ulovlighets oppfølgingen gjenopptas.

Bygning med arealer over 4 plan. Bygningen er oppført med grunnmur i og betong. Etasjeskiller med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Vegger i tre med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er saltak med tekking av stålplater. Beskrevne bolig oppført ca 1949 og tidvis oppgradert. Bygningen er i dag ca 77 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket fremstår fra opprinnelig byggeår og er teknet me eternitt plater. Taket er besikket fra bakkenivå.

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

under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg. og 2. etg. samt til kjellert. Malte nye balkongdører i tre fra 2021 og 2022.

8,7 kvm stor altan med trapp til terreng i 1.etg.

23 kvm stor takterrasse i 2.etg.

2/3 trinn trapper foran hovedinnganger på hovedhus hus

Trapp fra terreng til altan i 1.etg er uten rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom mot yttervegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.

Kjeller fra byggeår - Utforet vegger i 2011

Boligen har malt tretrapp mellom 2.etg og loft. Det er liten frihøyde i trappeløp

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende utvendige konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøk på overflatene uten negative indikeringer.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til motfall til sluk fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er motfall

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Mangelfull silikon mellom gulv og vegg flis.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Badet må bygges om for å tilfredsstille dagens krav til fall til sluk og



Beskrivelse av eiendommen

ved rørgjennomføringer.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Flatt gulv
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende yttervegg/mur konstruksjoner.

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av alder eller materialbruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er avløpsrør av plast. Det opplyses av eier at rørene innvendig er fra 2011
Boligen har naturlig ventilasjon.
2 x varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 1 x120 l vvb
Nye el-skap med 9 kurser over automatsikring i 1.etg. El-anlegg med fordelingsskap i 1.etg., 2.etg. og kjeller ble etablert i 2011 i flg. eier
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2011.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Hellende terreng
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1949. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1949. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m ²
Totalpris	5 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

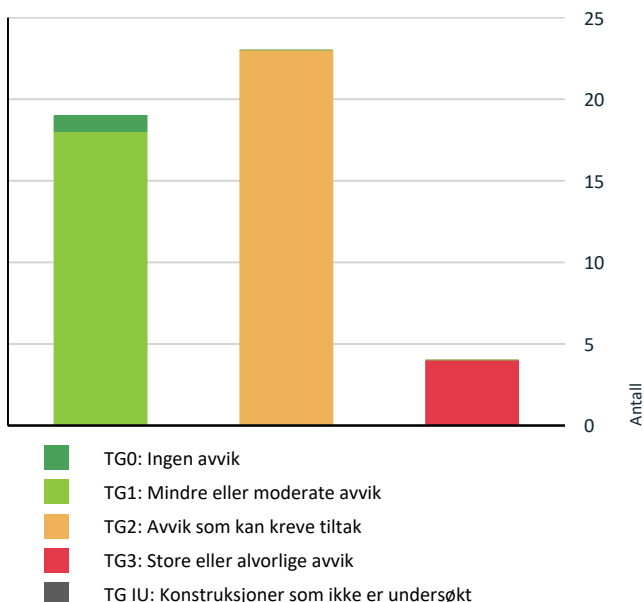
[Gå til side](#)

Enebolig

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

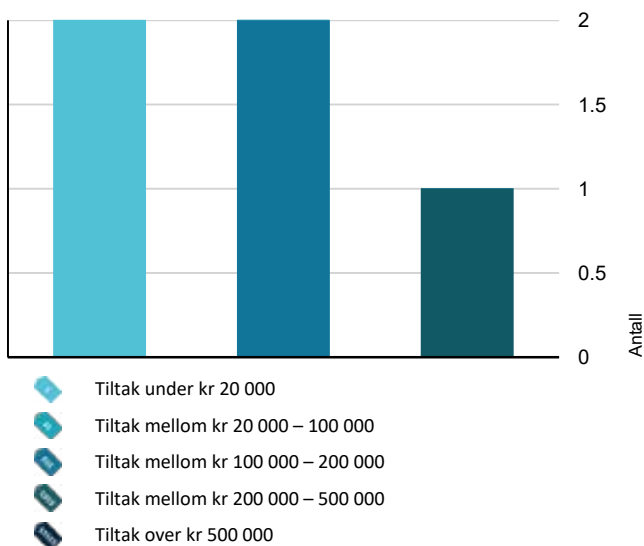
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

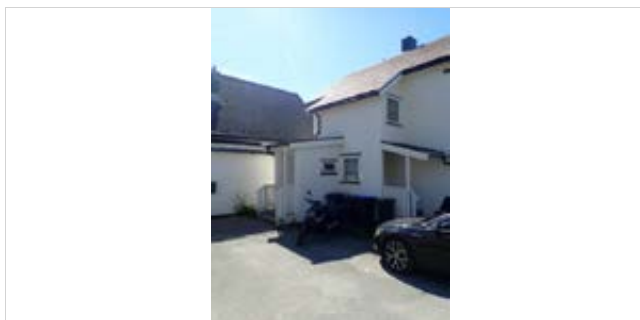
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Anvendelse

Standard

1.etg:

Stue med gulvbelegg, ovn for fast brensel på glassplate, flislågt brannmur og pipe, utgang til 8 kvm stor altan via altandør fra 2022, trapp til terreng samt 20 mm gulvavvik over hele rommet.

Kjøkken med gulvbelegg, hvit profilert innredning med oppvaskmaskin, ventilator, komfyr, fliser mellom skapene samt nyere vindu med ventil. Brannslange i kjøkkenbenk. 5 mm gulvavvik.

Soverom 1 med gulvbelegg, nyere vindu med ventil + ventil i vegg.

Soverom 2 med gulvbelegg, skyvedørsgarderobe m/speil, nyere vindu med ventil.

Gang med gulvbelegg, skyvedørsgarderobe m/speil, el-kanal etablert under tak.

Bad med fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, el-vifte i vegg - ikke etablert tilluft, wc, opplegg for vaskemaskin + tørk, 5 mm fall til sluk fra dør samt varierende fugging mellom gulv og veggfliser.

Vf med gulvbelegg, el-skap med 9 kurser over automatsikringer, hvit hovedinngangsdør samt overbygget hovedinngang.

Bod under trapp - ikke tilgjengelig pga. løsøre.

2.etg.

Trapperom med gulvbelegg, knirk i trapp opp til 2.etg. rekkverkshøyden ved trappestikk er 83 cm samt ikke etablert håndlist på vegg.

Stue med laminat på gulv, ovn for fast brensel på fliser, utgang via altandør fra 2021 til 23 kvm stor takterrasse, smijerns rekkverk med høyde på 86 cm, åpninger større enn 10 cm, rustet rekkverk.

Kjøkken med laminatgulv, hvit profilert innredning med oppvaskmaskin, komfyr, ventilator over komfyrplass, fliser mellom skapene samt brannslange i kjøkkenbenk.

Soverom med laminatgulv samt ventil i vindu.

Gang med laminatgulv samt skyvedørsgarderobe med speildør. Bad - renover i 2010/11.

Fliser på gulv og vegger, wc, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt el-vifte i vegg - ikke etablert tilluft. Mangelfull silikon mellom servant og vegg, motfall til sluk fra inngangsdør - vann renner utover gulvet - også ved inngangsdør som har medført til vannskader i dørforinger, sprukne flis ved rørgjennomgang i gulv, mangelfull tetting

av rørene i gulvet samt sprukket flis ved inngangsdør. Badet må renoveres med fall til sluk.

Løft:

Løftet er innredet med 2 stk. soverom og et wc-rom. Tilgang via intern trapp med lav takhøyde. Løftet er ikke byggemeldt og heller ikke lovlig bruksendret/innredet til boligformål.

Soverommene med laminatgulv, ventil i vinduene og tilgang til kott via flere dører/luker i knevegg.

Wc-rom med fliser på gulv og vegger, liten servant over innredning, wc samt gulvvarme. Det er ingen ventilasjon på wc-rommet.

Kjeller:

Soverom 1 og 2 med laminatgulv, ventil i vindu samt utforet veggene i 2011/12. Ett soverom med godkjent rømningsvindu. Det ble foretatt hull boring i vegg for fuktsøk.

Gang med fliser på gulv, gulvvarme samt el-skap med 8 kurser over automatsikringer.

Bod med fliser på gulv - stengt mot trapp opp til 1.etg.

Tekn. - rom/Bod under trapp til 1.etg. med fliser på gulv, 2x200 l vvb og 1x120 l vvb med fast tilknyttet el-anlegg, brannslange, stoppekran samt 6 kg. pulverapparat.

Kjøkken med fliser på gulv, gulvvarme - samme som i gang, Innredning med oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, laminat benkeplate samt skader og sprekker i gulvfliser.

Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, wc, nedfelt vask over innredning, dusjkabinett. Sprukne fliser, ingen fall til sluk, stor vannskade i innredning under servant.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygget	Stue/soverom 1.etg
------	-----------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Beskrivelse

Taket fremstår fra opprinnelig byggeår og er tekket med eternitt plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av takstein og underlagspapp sin alder må det påregnes jevnlig vedlikehold .

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år .



Takplater fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vann fra takrennene er ikke videreført til dreneringen.

Nedløp med utkast.

Det vil si at nedløpene ikke er ført til lukket avløpssystem nede i bakken.

Utkast er uønsket på grunn av at kjellerareal og drenering får unødvendig merbelastning av fukt / vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lede takvann fra boligen

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Stedvis oppdages det råteskader u utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Skifte ut skadet kledning.



Ikke emusesperre



Råteskadet bordkledning



Luset mellom underliggerne

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget. Det er tilgang til flere kott via luker i kneveggene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er mulig å forbedre luftingen av takkonstruksjon .

Tilstandsrapport



Luke i knevegg

8,7 kvm stor altan med trapp til terreng i 1.etg.
23 kvm stor takterrasse i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Smijerns rekkverk med rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholde stålet for fjerning av rust. Grunnes og lakkres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg. og 2. etg. samt til kjellert. Malte nye balkongdører i tre fra 2021 og 2022.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Værslitt og med skader



Hovedinng.dør til 1.etg



Takterrasse med treplattung



Takterrasse med treplattung

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

2/3 trinns trapper foran hovedinnganger på hovedhus hus
Trapp fra terreng til altan i 1.etg er uten rekkverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Inngang til 1.etg



Inngang til 2.etg



Betongtrapp i terreng for adkomst kjeller.



Trapp opp til altan

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

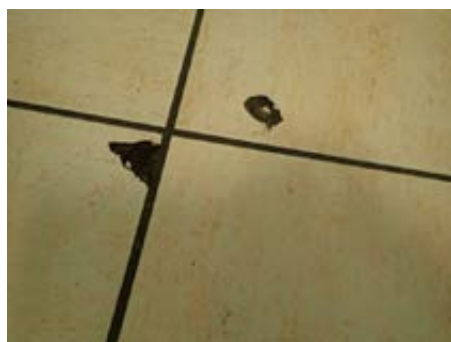
- Det er avvik:

Skader i flis + sprukne fliser på kjøkken i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig må flisene skiftes ut



Skader i fliser



Sprekker i flis

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis mangel overdekning av laminaten med listverk

Konsekvens/tiltak

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

Mulig å etablere breiere list

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.



Ovn for fast brensel i 2 etasjer.
Pipen og brannmuren er overdekt med fliser.



Boligen har malt tretrapp mellom 2.etg og loft. Det er liten fri-høyde i trappeløp

Vurdering av avvik:

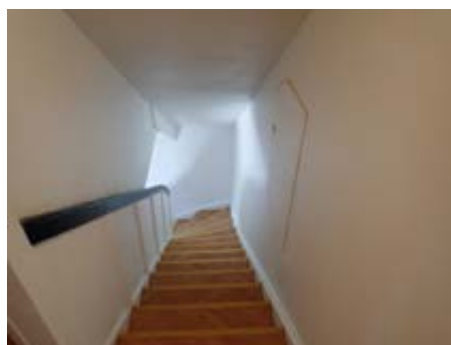
- Det er avvik:

Liten/lav fri-høyde i trappeløpet. Det er ikke etablert håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.



Trapp med liten frihøyde.

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom kjeller, 1.etg og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilgangen mellom etasjene er blokkert - hvor deler av trappa er ombygget. Trappa er også ombygget hvor tilgangen til 2.etg. er med egen inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsparti og trappeløpet må tilbakeføres til opprinnelse byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.

Kjeller fra byggeår - Utforet vegger i 2011

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Fuktmåling i utforet yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Fuktskader i foringene i dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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 tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Baderomsgulvet bør etableres med fall til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken er etablert langt under dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset 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.



Sluk - langt under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Innredning



Innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilluft

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilluft etableres.



El-vifte

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende utvendige konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøk på overflatene uten negative indikeringer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i dør foring og listverk som følge av vann som renner mot døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye foringer og listverk etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskader i foring + listverk

Tilstandsrapport



Fuktskade i foring + listverk



Brist i flis



For å begrense vann utover gulvet er det etablert en list som er limt til flisene ved sluk under dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til motfall til sluk fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er motfall

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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 sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er mangelfull tetting ved gjennomgang av vann og avløpsrør. Sprekker i fliser - årsak ukjent.

Motfall til sluk . Store fukt/vannskader i dørforing.

Våtrom skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk fra ett hvert sted i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- 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 tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

Det bør/må etableres nytt gulv med fall til sluk i ht. Funksjonskrav i TEK 10

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Mangelfull rengjøring av sluken.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset 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.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Badet må/bør renoveres med fall til sluk og ny membran, rørgjennomføringer og fliser.
Når gulvet må rives så går veggene også med i renoveringen. Det vil si at badet må renoveres på alle flater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett rørgjennomføringer



Sluk under dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mangelfull silikon mellom gulv og vegg flis.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft etableres

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Badet må bygges om for å tilfredsstille dagens krav til fall til sluk og ved rørgjennomføringer.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

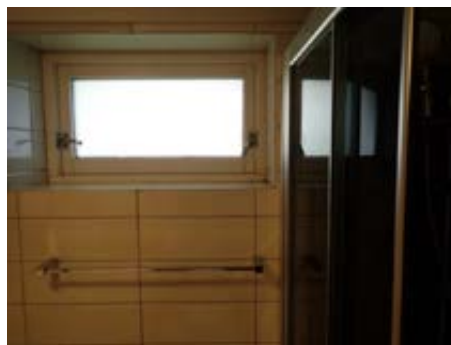
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i tre. Foringene er med fliser

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuktbeskytt vindu.



Vindu i våtsonen

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. flatt gulv

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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 sprekker i fliser.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er flere fliser med sprekk. En flis ved dør med skade. Vann skadet foringer etc.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.
- 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.

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Sprukne fliser skiftes. Nye foringer etableres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i flis



Fukt/vannskader i dør-foring



Fukt/vannskader i dør-foring + skade i flis.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Mangelfull rengjøring av sluk og rundt om medfører til begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- 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.



Sluk under dusjkabinett

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Store vann skader på innredningen. Innredningen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny innredning etableres.



Under servantskap



Vannskadet bunnplate i servantskap

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft mangler

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft etableres.



El-vifte

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende yttervegg/mur konstruksjoner.

Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator



Brist i fliser

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



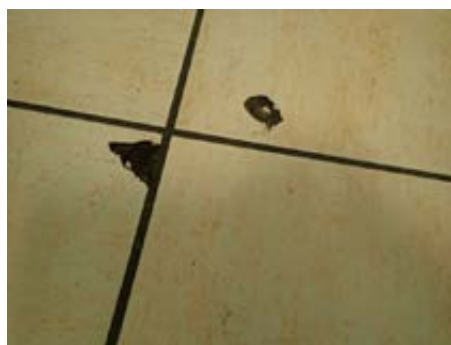
Kjøkkeninnredning

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Støtskader



Brist i fliser

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ved bruk av ventilator er det ikke tatt hensyn til tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ventil i vegg eller tilluft fra tilstøtende rom bør etableres.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Støt skader og brist i gulvflis

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- De påviste skader må utbedres.

Skifte ut de fliser som er skadet

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke etablert ventilasjon på Toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Servant over innredning



Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.



Stoppekran



Rør i rør ska

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses av eier at rørene innvendig er fra 2011

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert stakemuligheter. Lufteør synlig over møne.
Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Rørnettlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.



El-tilkobling

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 x varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 1 x120 l vvb

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterier for forventet levetid.

Generelt vil VVB som er eldre enn 15 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er etableres sluk i gulvet hvor berederene står i flg. eier.



2x200l og 1x120 l vvb

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.

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

Beskrivelse

Nyere el-skap med 9 kurser over automatsikring i 1.etg. El-anlegg med fordelingsskap i 1.etg., 2.etg. og kjeller ble etablert i 2011 i flg. eier. Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1949 Det er 3 stk. fordelingsskap en i hver etasje. Det er etablert noe el-anlegg av nyere dato med sammenheng med ombygging og renoveringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
El-anlegg med fordelingsskap i 1.etg., 2.etg. og kjeller ble etablert i 2011 i flg. eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Ja, pga. av manglende informasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.



El-skap i 1.etg



Kurs fortegnelse i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Forstøtningsmurer ved kjellerinngang.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hellende terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1949. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1949. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelses nivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett.

Konsekvens/tiltak

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

Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod/Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Uthuset er etablert på betong fundamenter til grunn. Pulttak teknet med stålplater. takrenne med nedløp til terreng. Liggende utvendig panelt. Boden ca 14 kvm er inndelt med 3 stk. bodrom. Tilgang via labank dører.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m²/181 m²

Enebolig: 2 Stuer, 3 Kjøkken, 4 Soverom, 3 Bad, 3 Gang, 2 Vindfang, 2 Trapperom, Bod, Toalettrom

Andre bygg: Bod/Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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 5 600 000

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

5 600 000

Konklusjon markedsverdi

5 600 000

Markedsvurdering

Beskrevne eiendom er beliggende i nedre Rønvik, ca 2,5 km nord for Bodø sentrum.

Adkomst til eiendommen via kommunalt asfaltert veiareal. Boområde bestående av boliger i rekke/kjede, vertikaldelt, frittliggende boliger.

Opparbeidet tomteareal.

Beskrevne eiendom omhandler en enebolig med arealer fordelt over 2 etasjer, samt kjeller og loft.

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.

Det er etablert en separat utleie-enhet i kjeller med direkte adkomst fra terreng. Utleie-enheten i kjeller er ikke omsøkt eller godkjent som egen utleie-enhet.

Videre er hovedetasjen og andreetasje atskilt og har egne separate innganger og fremstår som 2 boenheter. Undertegnede kan ikke se at 2. etg. og kjeller er godkjent som egen boenhet da boligen er registrert i matrikkelen som enebolig med en boenhet.

Eier/kjøper av boligen må selv ta kontakt med Bodø kommune for å få boligen godkjent med boenhet i 2.etg med loft og godkjent bruksendring av kjeller.

Boligen har god tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage, butikk m.v.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Bod/Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod/Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

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

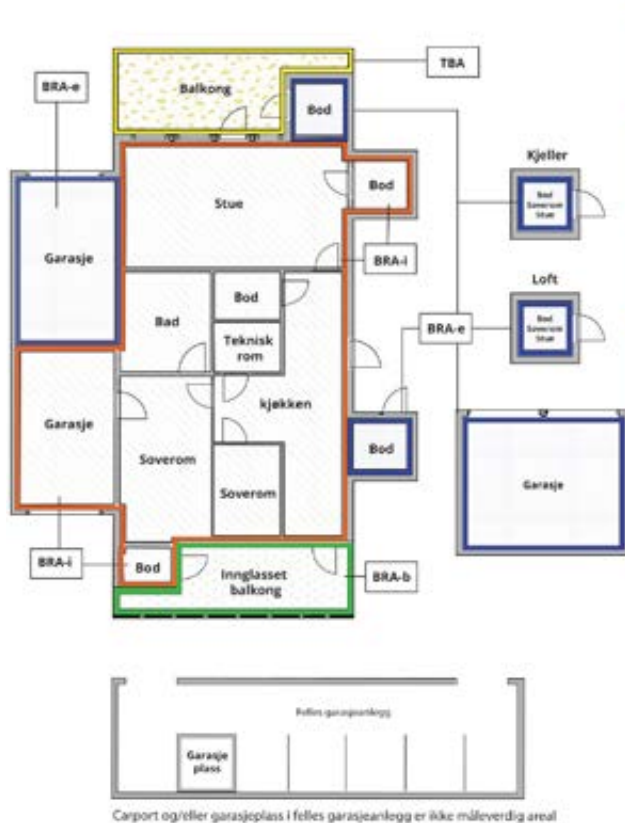
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	8
2. Etasje	49			49	23
Kjeller	47			47	
Loft	16			16	
SUM	181				31
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang	Trapperom	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang	Trapperom	
Kjeller	2 soverom, bad, kjøkken, gang, vindfang, 2 boder		
Loft	2 soverom, toalettrom		

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av rommene vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent innredning og bruk av loft.
Bruksendring av kjelleren er ikke godkjent.

Bod/Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			



SUM BRA

14

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		3 stk. boder	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Torkjell Nilsen	Takstingenør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Knudsen Ted Åge	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2438		0	604.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torsbakken 2

Hjemmelshaver

Chooly Delvin, Knudsen Ted Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom er beliggende i nedre Rønvik, ca 2,5 km nord for Bodø sentrum.
Boområde bestående av boliger i rekke/kjede, vertikaldelt og frittliggende boliger.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Adkomst bolig i direkte tilknytning til veiareal - parkering i direkte tilknytning til boligen

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Tomt beliggende i vestvendt i lett skrånende terreng



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	
2	22.06.2026	
3	22.06.2026	
4	23.06.2026	
5	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Torsbakken 2 - Nabolaget Lagården/Geitskaret - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

 Torsbakken Linje 4, 4 N, 400	1 min  0.1 km
 Bodø stasjon Linje F7, R75	17 min  1.6 km
 Bodø lufthavn	10 min 

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	11 min  0.8 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	19 min  1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	7 min  2.8 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min  3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min 

Ladepunkt for el-bil

 Dreyfushammarn 11 AS	6 min 
 Recharge Esso Rønvik	6 min 

«Stille og rolig, barnevennlig og nærheten til marka rett utenfor døra selv om man bor sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

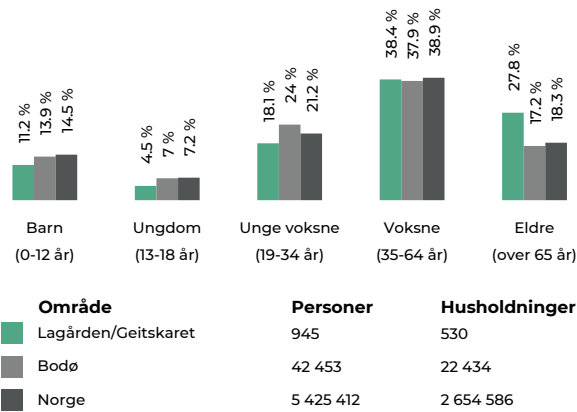
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	6 min  0.5 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min  0.6 km
Rønvik barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min  1 km

Dagligvare

Joker Rønvik	3 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Rønvik	3 min 



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

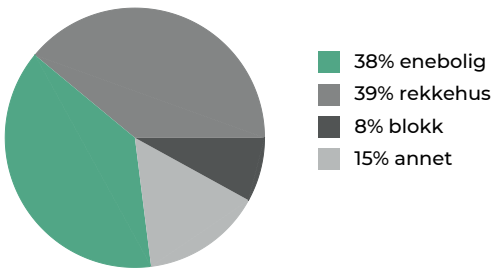
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Rønvik skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.8 km	
⚽ Kvalvika ballplass	12 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Feel24 Bodø Performance	3 min	🚶
🚴 Feel24 Rønvika	6 min	🚶

Boligmasse



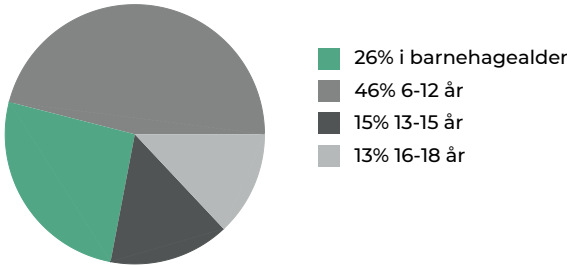
«Et godt etablert nabolag med pågående generasjonsskifte. Nærhet til sentrum, likevel følelsen av å ikke ligge i bykjernen. Nærhet til fjell, natur og havet. Flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

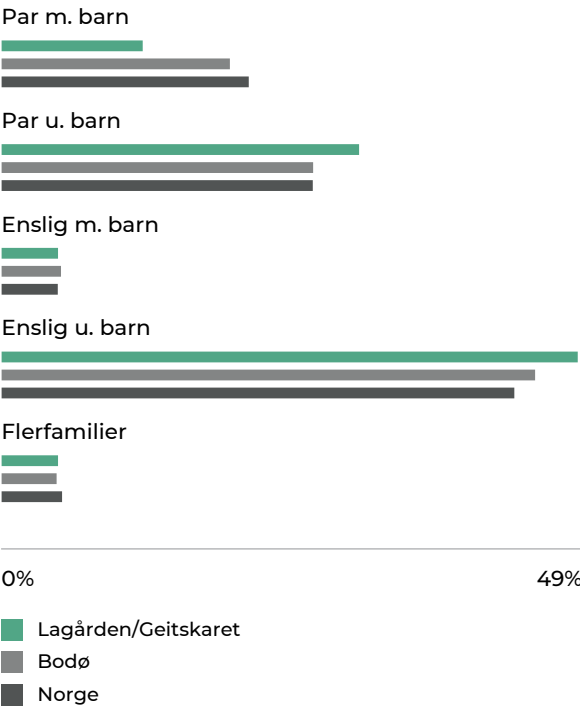
Varer/Tjenester

🏠 Koch/Glasshuset	5 min	🚶
🏥 Sykehusapoteket i Bodø	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

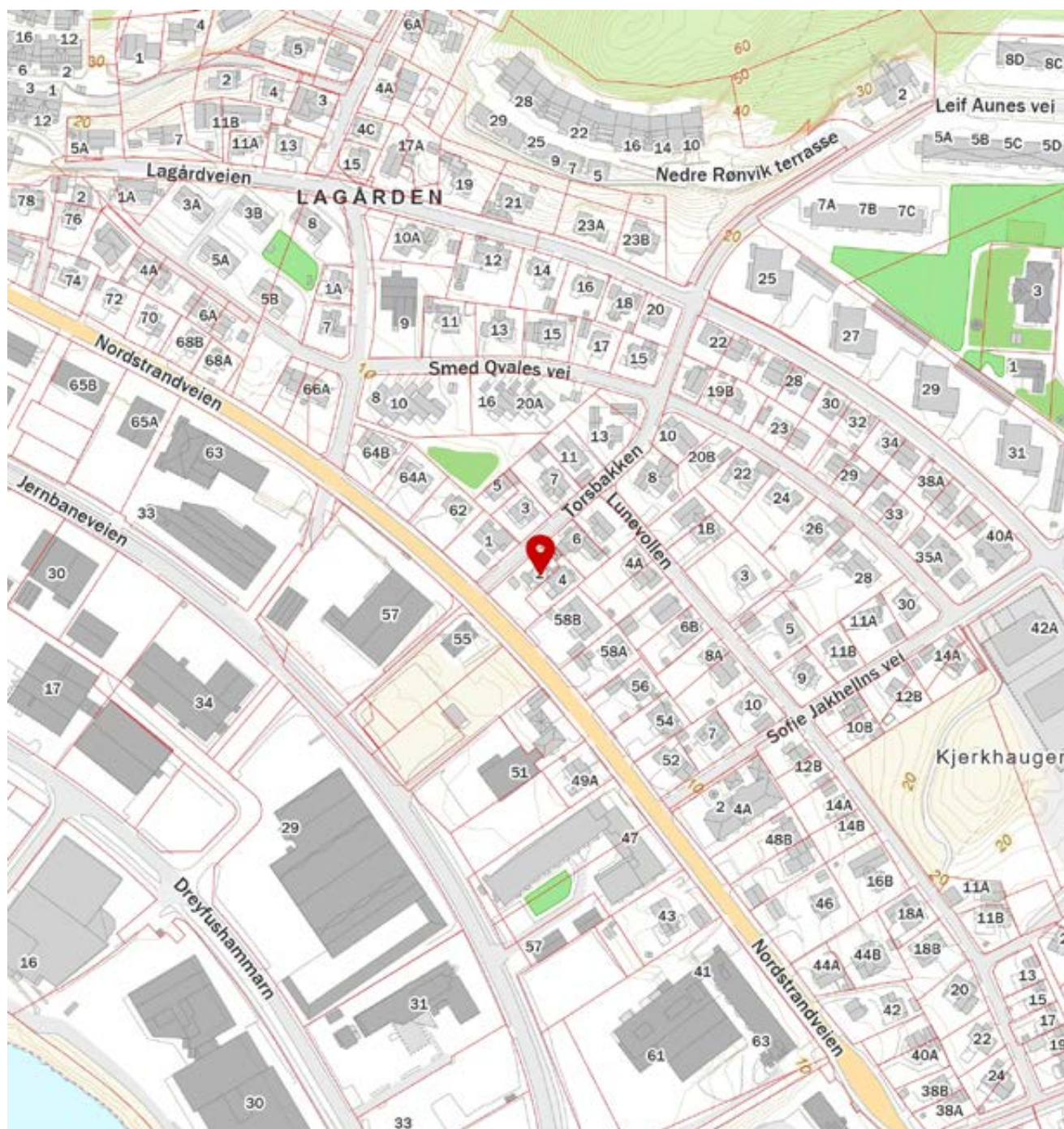


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDSTRANDVEIEN	Beregnet areal	604.7
Etablert dato	14.01.1949	Historisk oppgitt areal	585
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012			Mnrmangler, 32/504, 32/536, 138/2438, 138/2845, 138/3119, 138/3138, 138/3766, 138/3768, 143/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.02.1982			138/2438 (-343,8), 138/3952 (343,8)
Skylddeling Skylddeling	14.01.1949			32/15, 138/2438

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464649.84	474414.91	0	Ja	604.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN TED ÅGE F060879*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Torsbakken 2 8012 BODØ	Bosatt (B)
CHOOLY DELVIN F080385*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TORSBAKKEN 2 8012 BODØ	Bosatt (B)

Avtale/Vedtak om grunnervert

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
07.05.2019	15/201711-96	138/2438
08.09.2023	2023/5993	138/2353, 138/2354, 138/2360, 138/2362, 138/2374, 138/2376, 138/2400, 138/2401, 138/2408, 138/2412, 138/2413, 138/2418/0/1, 138/2418/0/2, 138/2420, 138/2432, 138/2438, 138/2442, 138/2443, 138/2446, 138/2447, 138/2457, 138/2458/0/1, 138/2458/0/2, 138/2462, 138/2465/0/1, 138/2465/0/2, 138/2465/0/3, 138/2465/0/4, 138/2465/0/5, 138/2465/0/6, 138/2465/0/7, 138/2482, 138/2808, 138/2809, 138/2829, 138/2845, 138/2846, 138/2954, 138/3039, 138/3056, 138/3061, 138/3119, 138/3138, 138/3144, 138/3157, 138/3386, 138/3420, 138/3554, 138/3560/0/1, 138/3560/0/2, 138/3560/0/3, 138/3560/0/4, 138/3592, 138/3671, 138/3674, 138/3694/0/1, 138/3694/0/2, 138/3694/0/3, 138/3694/0/4, 138/3694/0/5, 138/3694/0/6, 138/3696, 138/3708, 138/3766, 138/3767, 138/3768, 138/3774/0/1, 138/3774/0/2, 138/3774/0/3, 138/3774/0/4, 138/3774/0/5, 138/3774/0/6, 138/3774/0/7, 138/3774/0/8, 138/3827, 138/3834, 138/3835, 138/3879, 138/3936, 138/4094/0/1, 138/4094/0/2, 138/4295, 138/4344, 138/4414, 138/4510, 138/4524, 138/4604, 138/4715, 138/4717, 138/4724, 145/42, 145/45

Adresse

Vegadresse: Torsbakken 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8012 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	416 Lagården	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187003806		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.07.1962

1: Bygning 187003806: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.07.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.09.1947	05.07.2004	
Igangsettingstillatelse	19.10.1947	05.07.2004	
Tatt i bruk	20.07.1962	05.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torsbakken 2	H0101	138/2438	165	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torsbakken 2, 8012 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	1 210 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	44 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	1 166 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017003 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2017003)
Navn	Fv. 834 Nordstrandveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/11251/1804_2017003_Rp_FV.834%20Nordstrandveien_planbest_20181025.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_SKV3
	Delareal 214 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B5
	Delareal 101 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 20 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF2
	Delareal 4 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG10



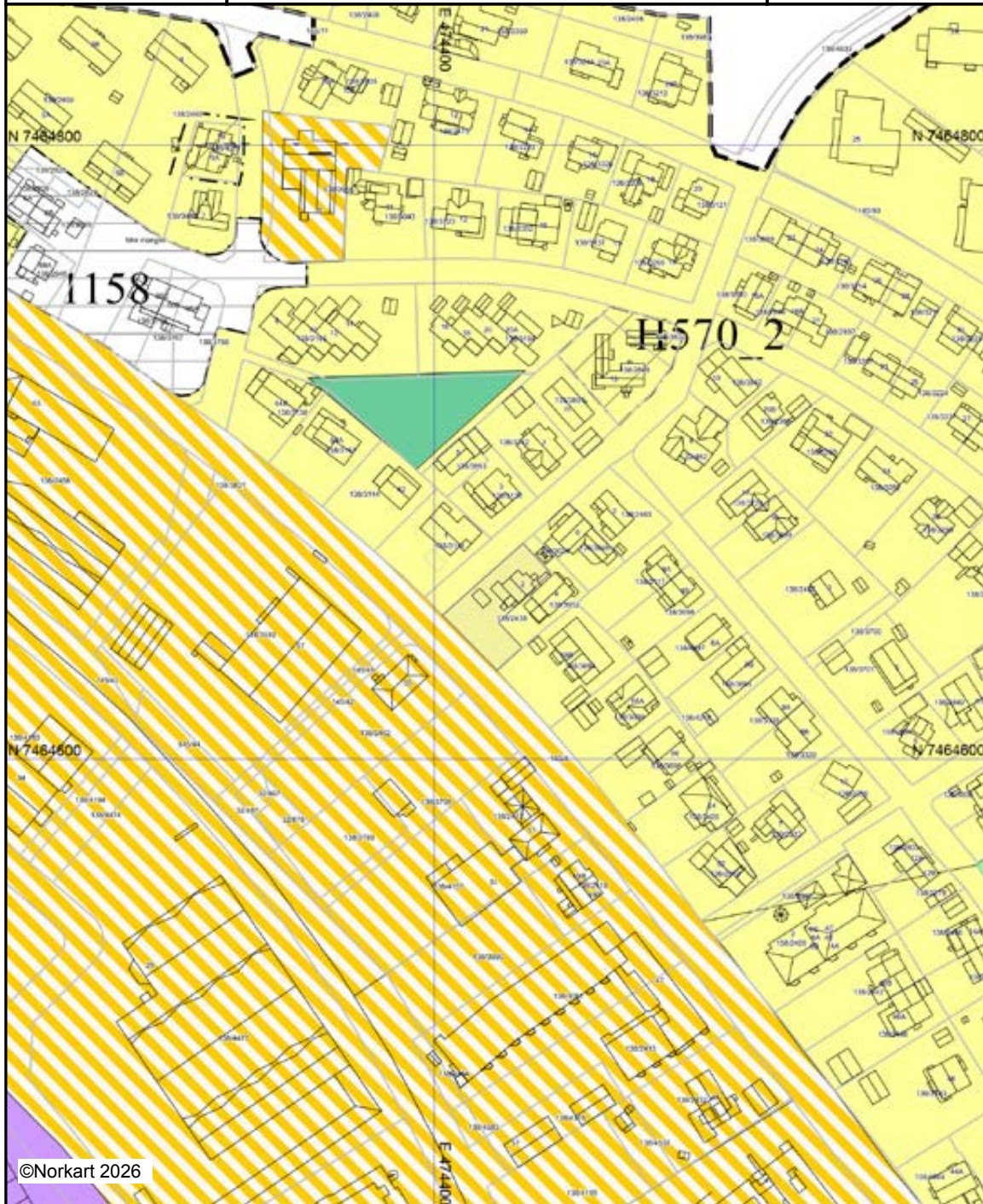
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2438
Adresse: Torsbakken 2
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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



Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2438
Adresse: Torsbakken 2
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

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
	Garasjanlegg
	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/luarbane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsteid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friluftsområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelle i industristrek
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for 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
	Uhyesert formål (kun for eldre planer)
	Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Isfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Friskiltone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formylingsområde
	Formylingsområder
	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-/tidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsanlegg
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avløpsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avløpsanlegg
■	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

■	Sykkelvegfelt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformtak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kal
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avløpsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Flområde
■	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 - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Friskt
■	Sikringsone - Andre sikringssoner
■	Infrastruktursoner - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastruktursoner - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
■	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsone - Hensyn landskap
■	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelserområde - Anlegg- og regnområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

.....	Gang-/sykkelveg - nåværende
.....	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
-----	Gangveg - nåværende
-----	Turveg/turdrag - nåværende
-----	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
=====	Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

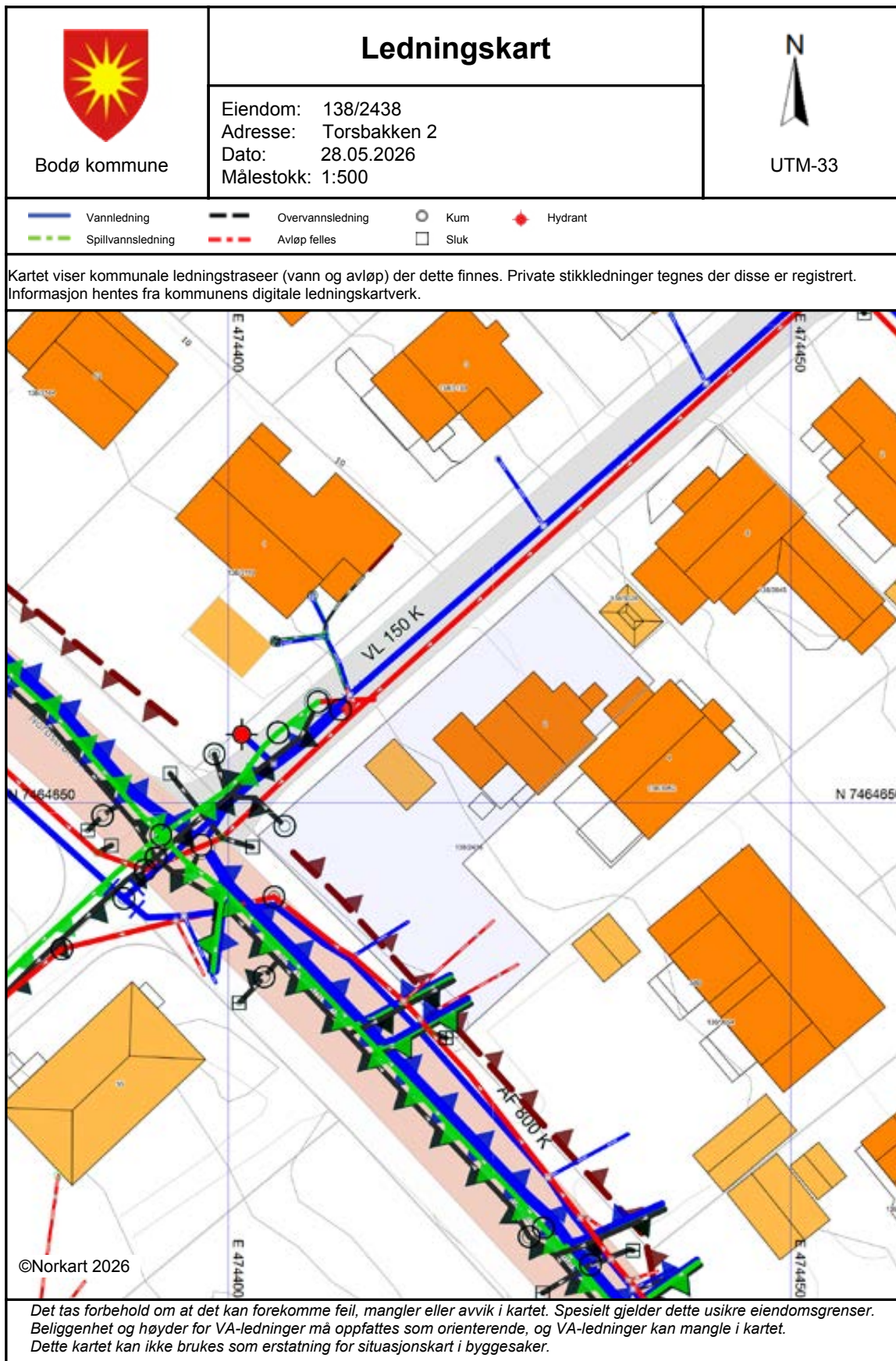
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

=====	Planens begrensning
-----	Faresonegrense
-----	Formålsgrense
-----	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-----	Regulert 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
-----	Sikringsgjærde
-----	Bru
-----	Tunnel
-----	Målelinje/Avstandslinje
-----	Vegstegning / fysisk sperre
-----	Stenging av avkjørsel
-----	Avkjørsel
-----	Innkjøring
-----	Utkjøring
-----	Brukar
-----	Tunnelåpning
-----	Eksisterende tre som skal bevares
-----	Regulert nytt tre
-----	Regulert møneretning
-----	Påskrift feltnavn
-----	Påskrift reguleringsformål/arealformål
-----	Påskrift areal
-----	Påskrift utnytting
-----	Påskrift bredde
-----	Påskrift radius
-----	Påskrift kotehøyde
-----	Påskrift plantilbehør
-----	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

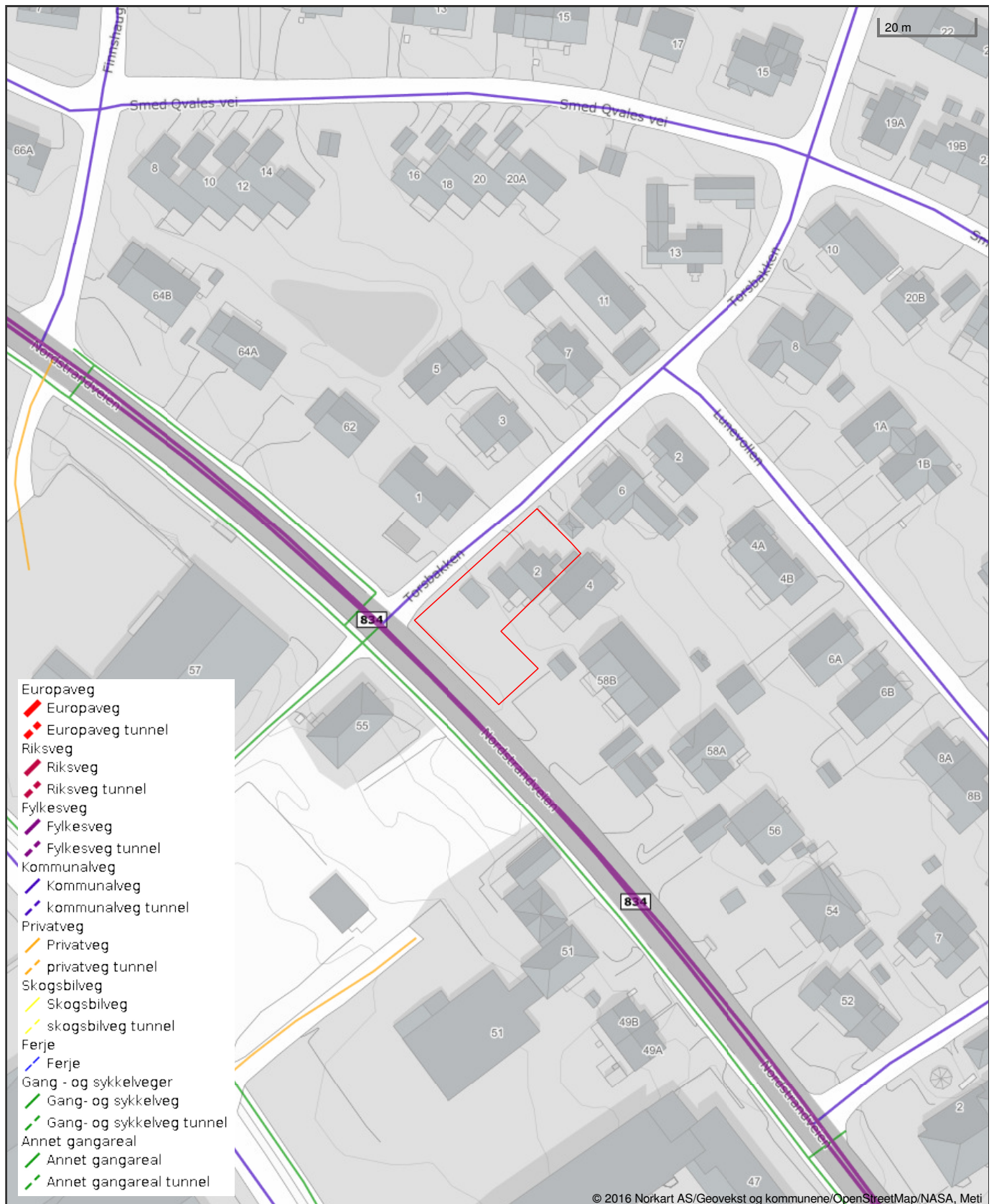
-----	Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
=====	Område for midlertidig bygge- og deleforbud







Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2438//



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.

TED ÅGE KNUDSEN

Torsbakken 2
8012 BODØDato:09.06.2026
Saksbehandler:Hedda Labugt Angell
Telefon direkte:+4775555376
Deres ref.:
Løpenr.:59357/2026
Saksnr./vår ref.:2026/696
Arkivkode:138/2438

Tillatelse

Byggeplass:	Torsbakken 2, 8012 Bodø	Gbnr:	138/2438
Ansvarlig søker:		Bygningsnr.	187003806
Tiltakshaver:	Ted Åge Knudsen	Tiltaksart:	Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m ²
Bygningstype:	Enebolig		

Bodø kommune gir tillatelse til fasadeendring, bruksendring og tilbygg.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Tonje Fossli Aakre
leder Byggesak

Hedda Labugt Angell
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

Postadresse: P.b. 319, 8001 BODØ
Besøksadresse: Kongens gate 23Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no
Saksbehandler +4775555376 Hedda.Labugt.Angell@bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 31.10.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 31.10.2024, 23.09.2025, 16.01.2026 og 11.05.2026, ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Tilbygg – etablering av nytt inngangsparti mot nord
- Tilbygg – etablering av veranda med trapp til terreng
- Fasadeendring – ihht. innsendte fasadetegninger
- Bruksendring:
 - Rom i kjeller – soverom (6,5 m²)
 - Rom i kjeller – soverom (13,8 m²)
 - Rom i 1. etasje – soverom (7,5 m²)

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	604,7 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Se oversikt ovenfor – bruksendrede rom
Tilbygg sør (veranda) – BYA	10,6 m ²
Tilbygg nord – BYA	3,5 m ²
Tiltakets høyde	Uendret, påvirkes ikke av tiltaket
Antall boenheter	1 boenhet
Antall parkeringsplasser	Uendret, påvirkes ikke av tiltaket

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

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

Privatrettslige forhold

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

Samtykke og erklæringer

Nabo i gnr/bnr 138/3952 – Torsbakken 4 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand antall 0 m fra felles eiendomsgrense.

Det forutsettes at eventuelle brannsikringstiltak utføres på nytt tiltak og brannsikkerhet er ivaretatt gjennom tiltakshavers ansvar.

Vei, vann og avløp

Uendret, påvirkes ikke av tiltaket.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Tiltakshaver har fått godkjenning som selvbygger for ansvarsrett i samsvar med søknad. Øvrige ansvarsretter er dekket ved erklæringer.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket unntas krav om nabovarsel da dette i liten grad berører nabos interesser ettersom dette primært omhandler innvendig bruksendring og mindre fasadeendringer som vurderes å ikke berøre naboer direkte. Vi viser videre til at det er gitt nabosamtykke for nærbygging for begge tilbygg. Forholdet til naboer vurderes dermed å være ivaretatt.

Kommunens vurdering

Visuelle kvaliteter

Omsøkt tiltak omhandler mindre justeringer og tilpasninger av eksisterende fasade, samt to mindre tilbygg. Kommunen vurderer at de ytre tiltakene fint tilpasser seg opprinnelig byggverks arkitektoniske og estetiske uttrykk. Dette på bakgrunn av at tilbygg er små i størrelse, samt utføres i lik materialitet og detaljgrad som for eksisterende byggverk. Kommunen har ikke noe utover dette å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunens konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

Dette må dere gjøre for å avslutte ulovlighetssaken

De omsøkte tiltakene var en søknad om å få forholdene godkjent i ettertid, som følge av ulovlighetssak med saksnr. 2017/18676.

Selv om det nå er gitt tillatelse, kan tiltakene ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest.

Siden tiltakene allerede er utført ser vi ingen grunn til at man bør avvente å søke om dette. Dere må derfor søke om ferdigattest snarest mulig for å ferdigstille ulovlighetssaken.

Dersom ferdigattest ikke er gitt 6 måneder etter denne tillatelsen, vil ulovlighetsoppfølgingen gjenopptas.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

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

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentsenter.

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.lovdato.no - forvaltningsloven.

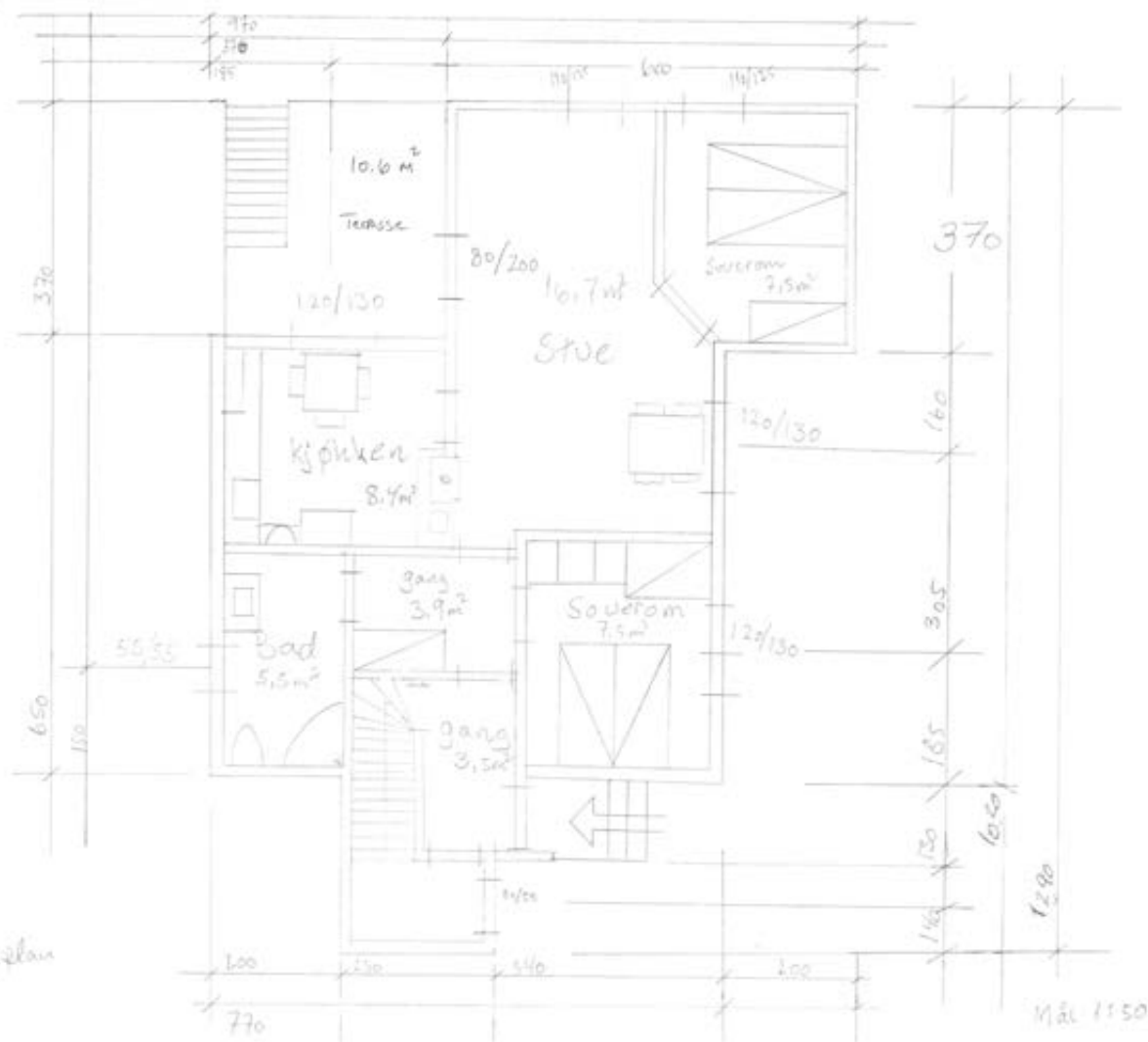
Vedlegg E-7



Vest

Mål 1:50

Vertikellag E.3

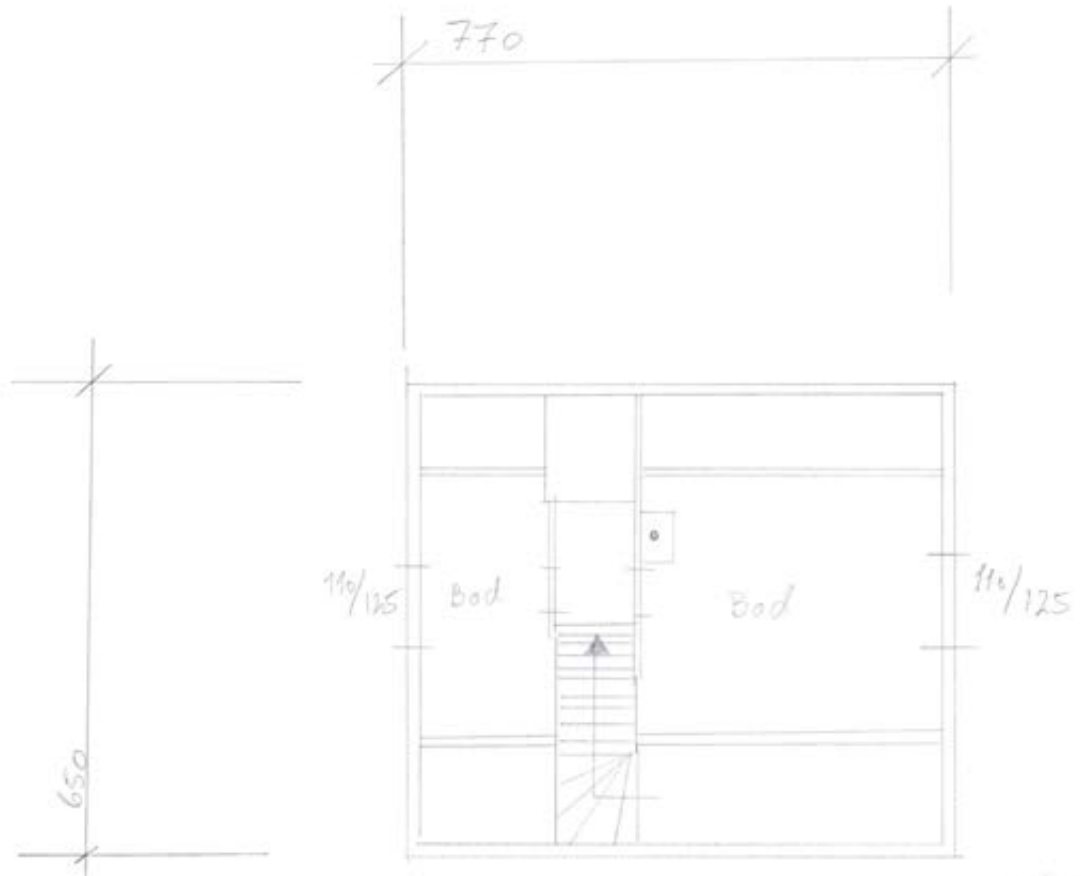


1. etasjerplan

Mål 1:50

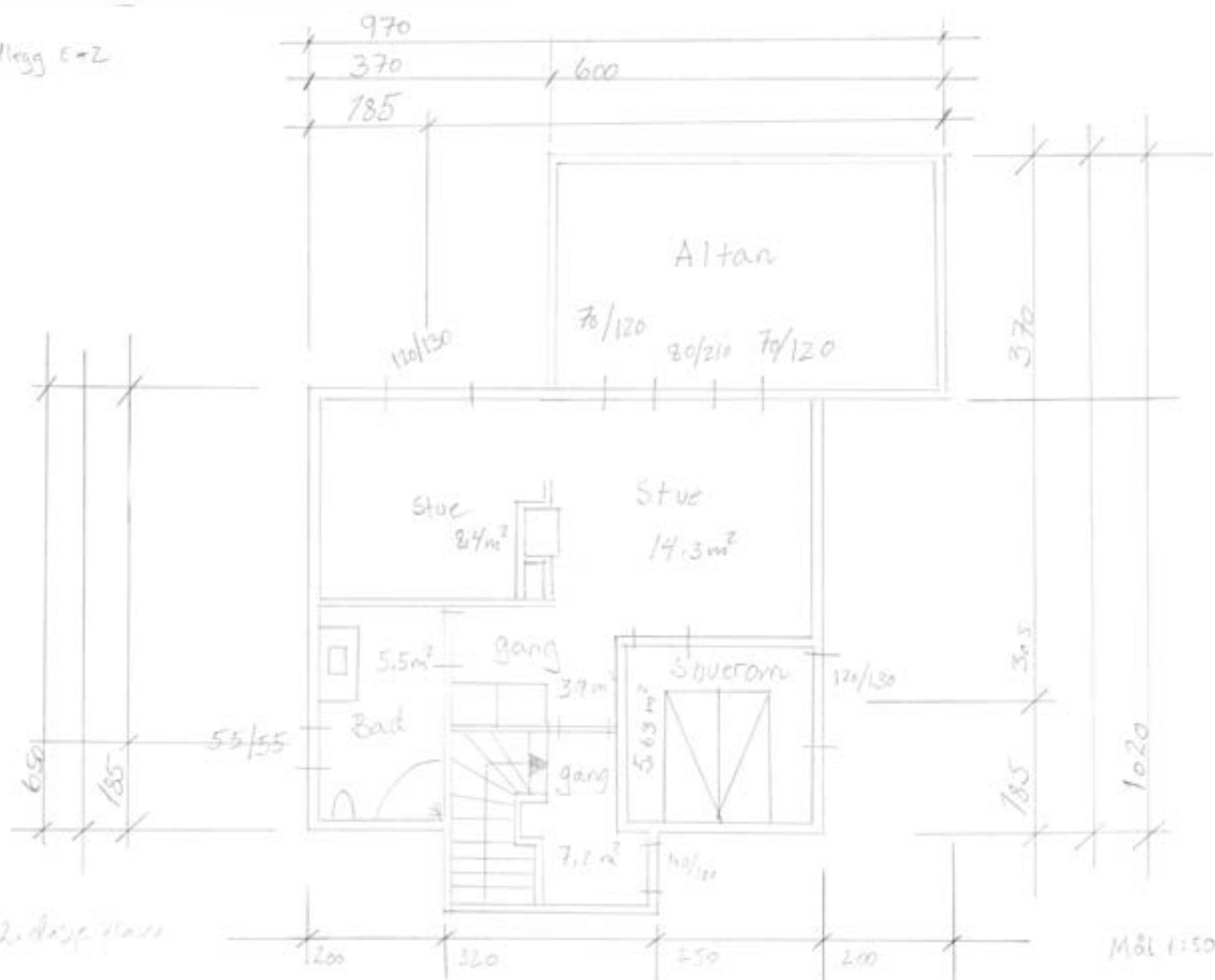
Vidlegg E-1

Takplan



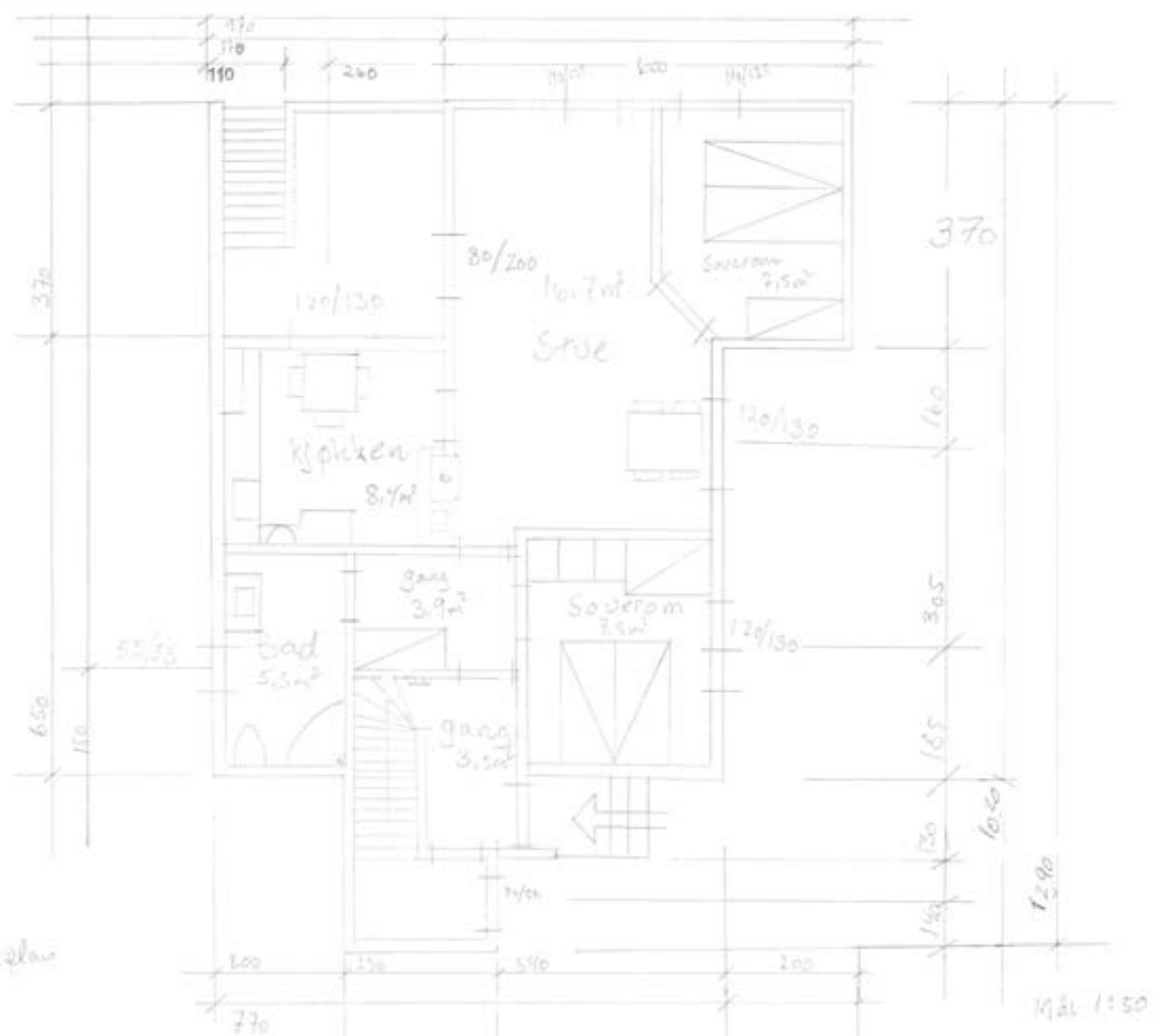
Mål 1:50

Vedlegg E+Z



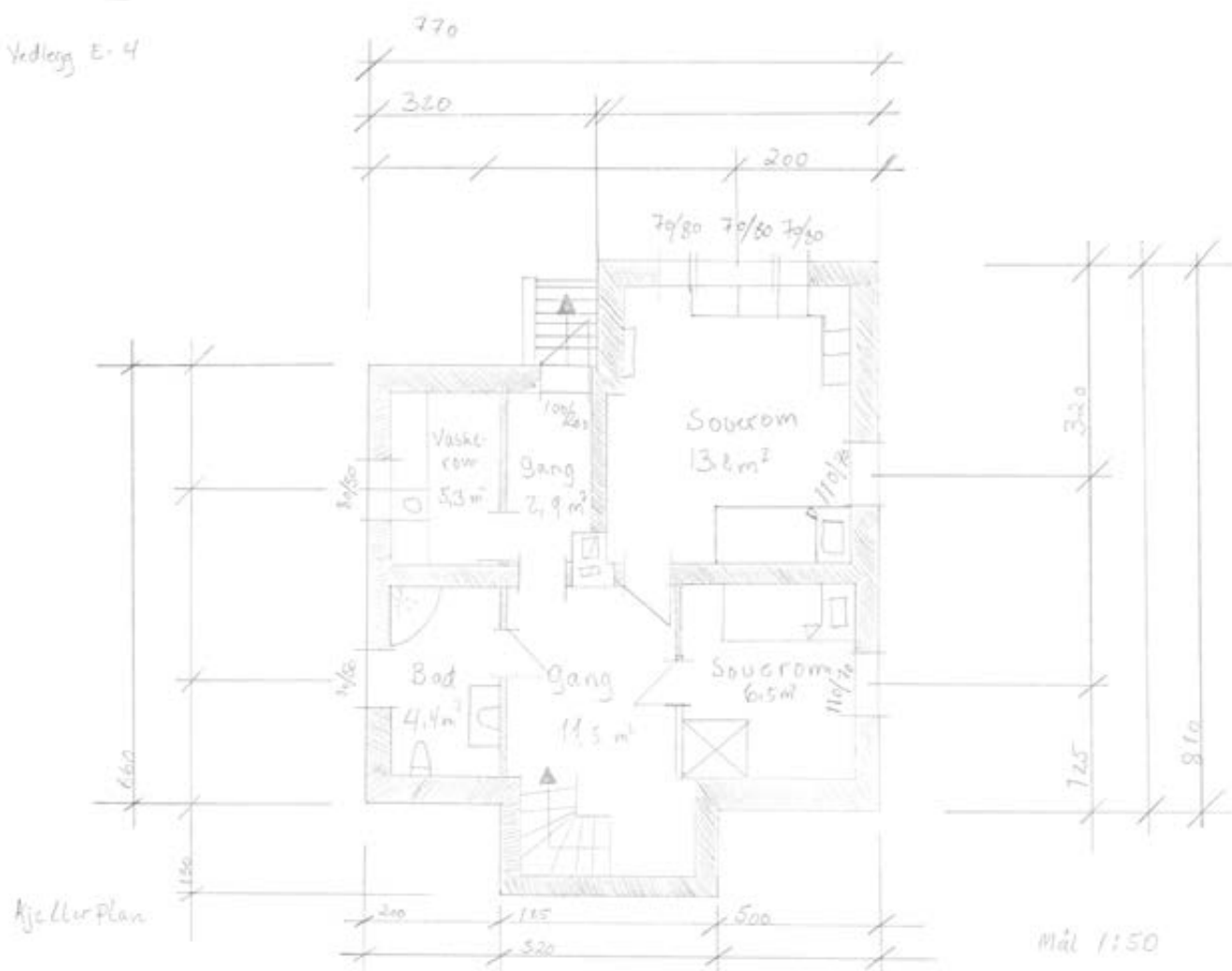
2. etasje

Vedlegg E-3



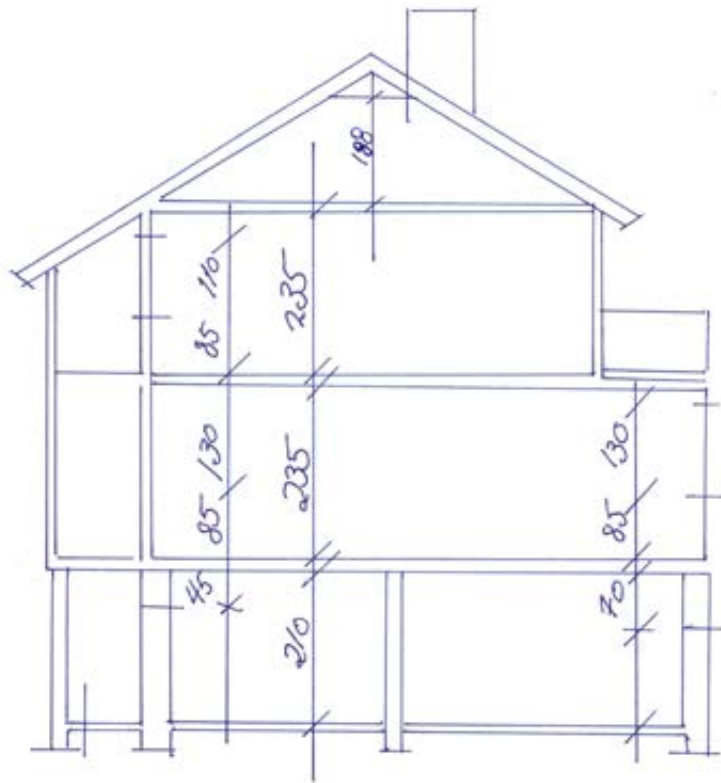
1. etasjeplan

Vedlegg E-4



Mål 1:50

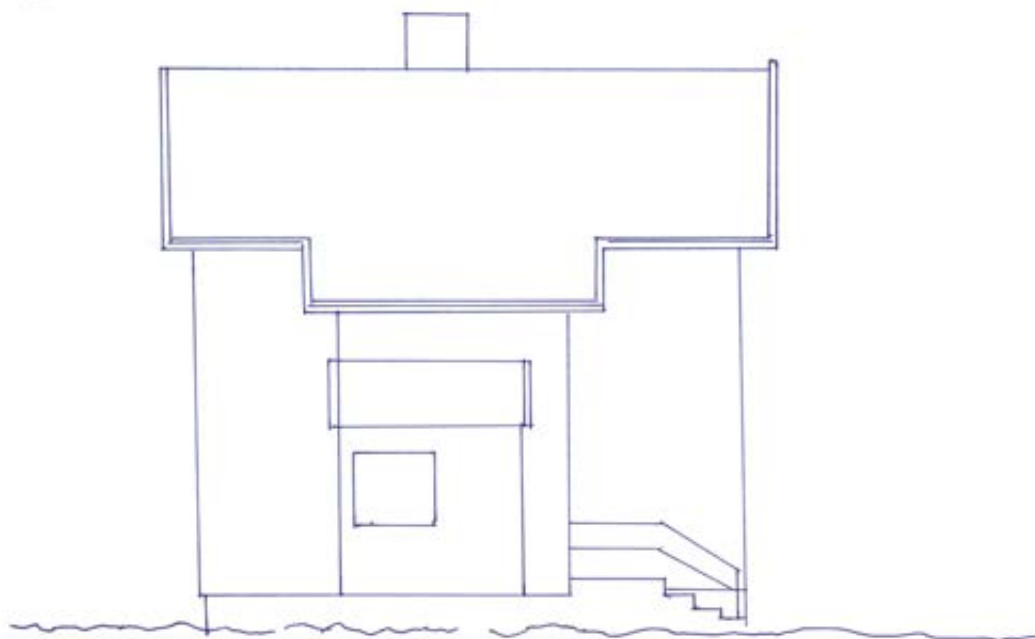
Vedlegg E-5



Snitt

Mål 1:50

Vedlegg E.6



Nord

Mål 1:50

Vedlegg E-7



Vest

Mål 1:50

Vedlegg E-8



Syd

Mål 1:50

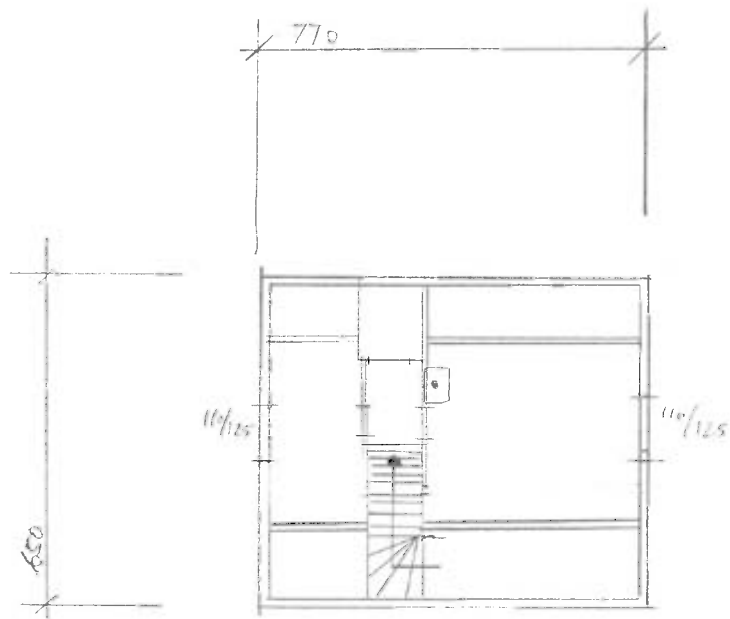
Vedlegg E-9



Øst

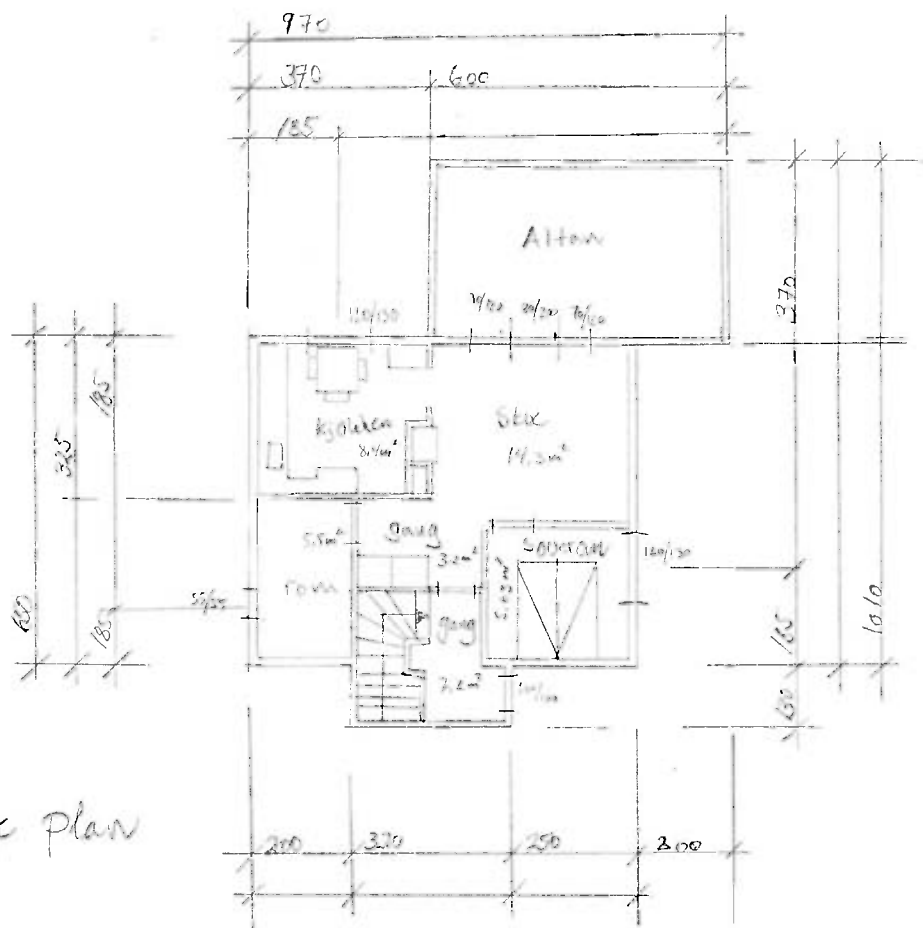
Mål 1:50

Vedlegg E-1



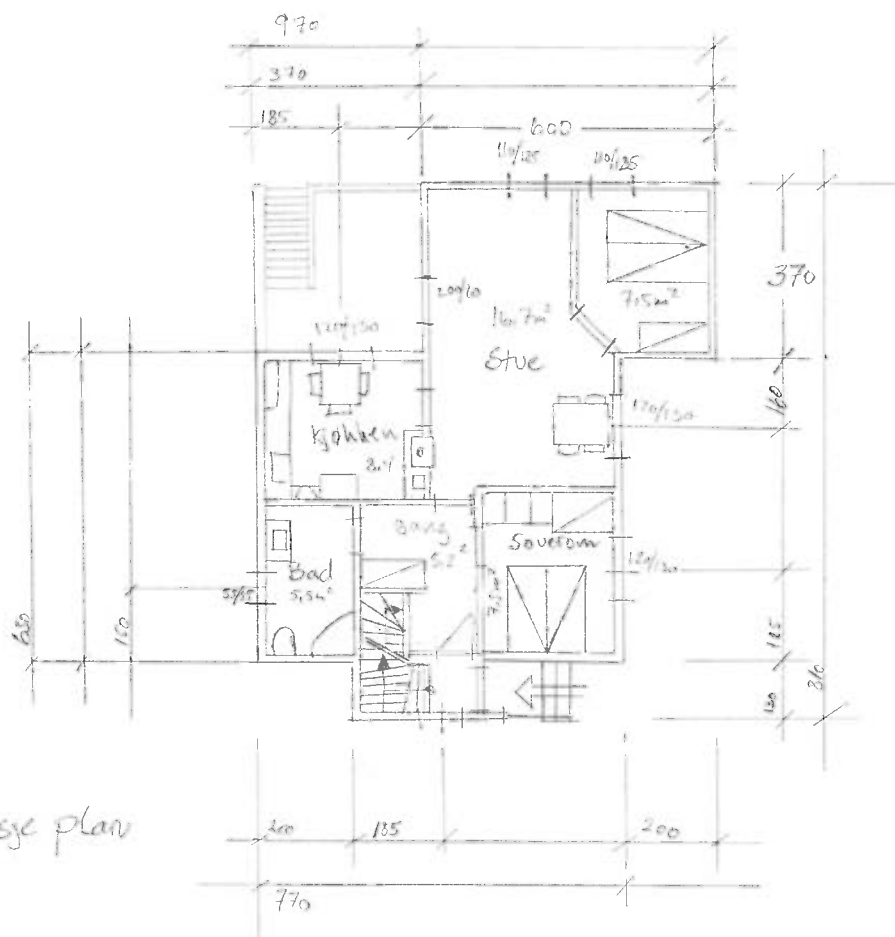
Tak Plan

Vedlegg E-2



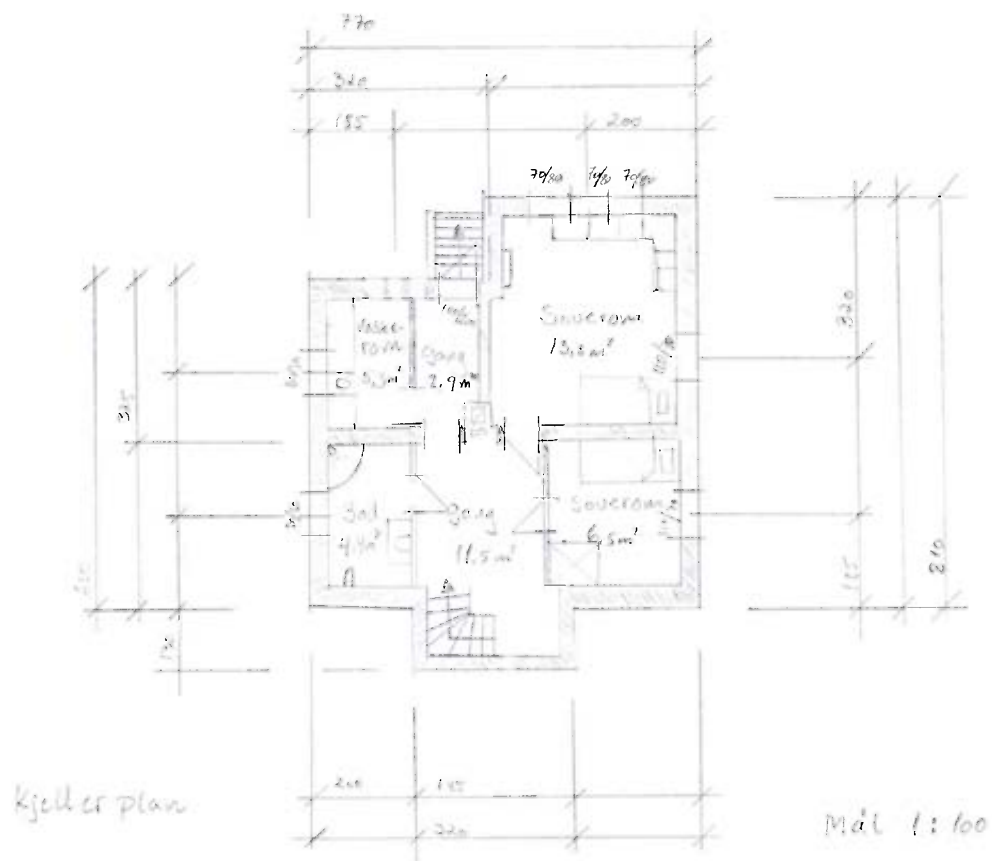
2. etasje plan

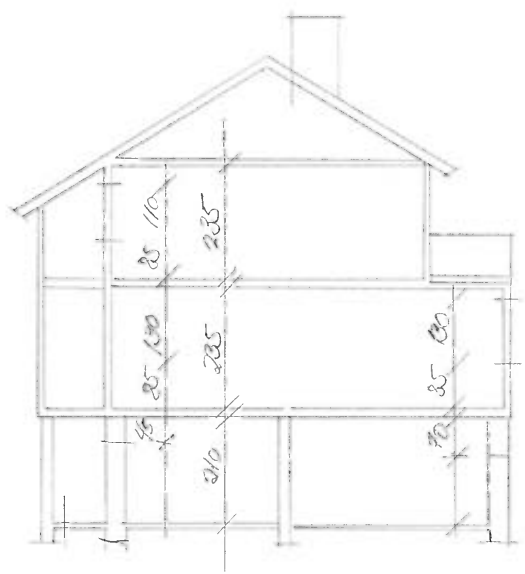
Vedlegg E-3



1. etasje plan

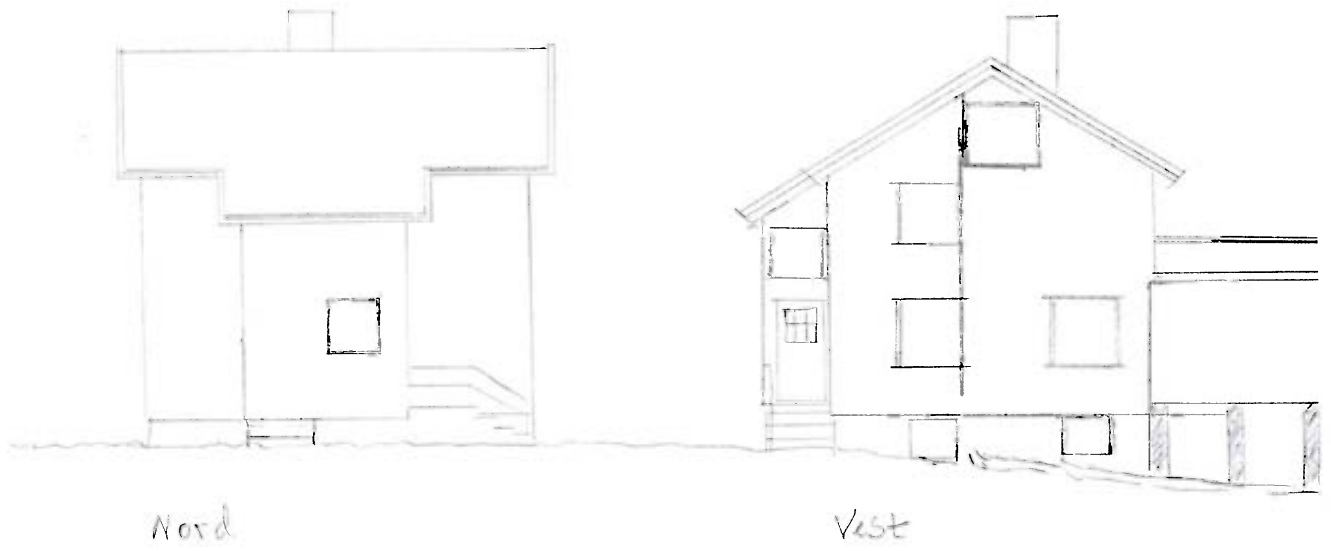
Vedlegg E-4



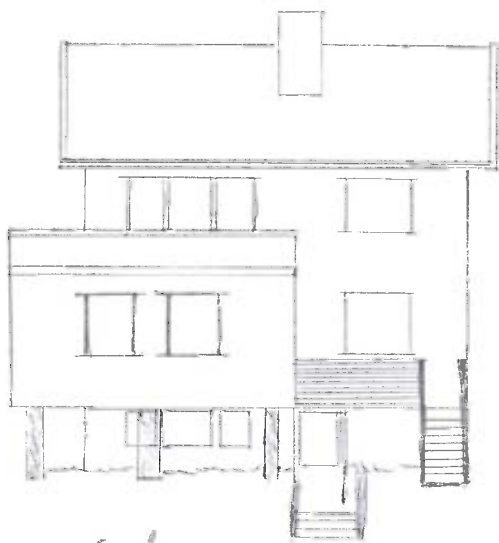


Snitt

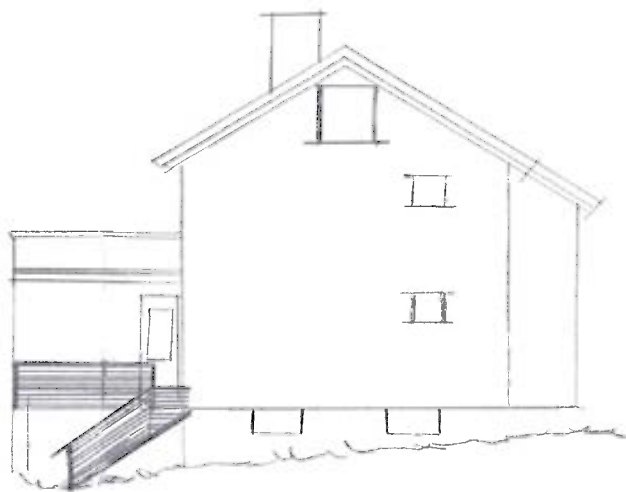
Vedlegg E - 6



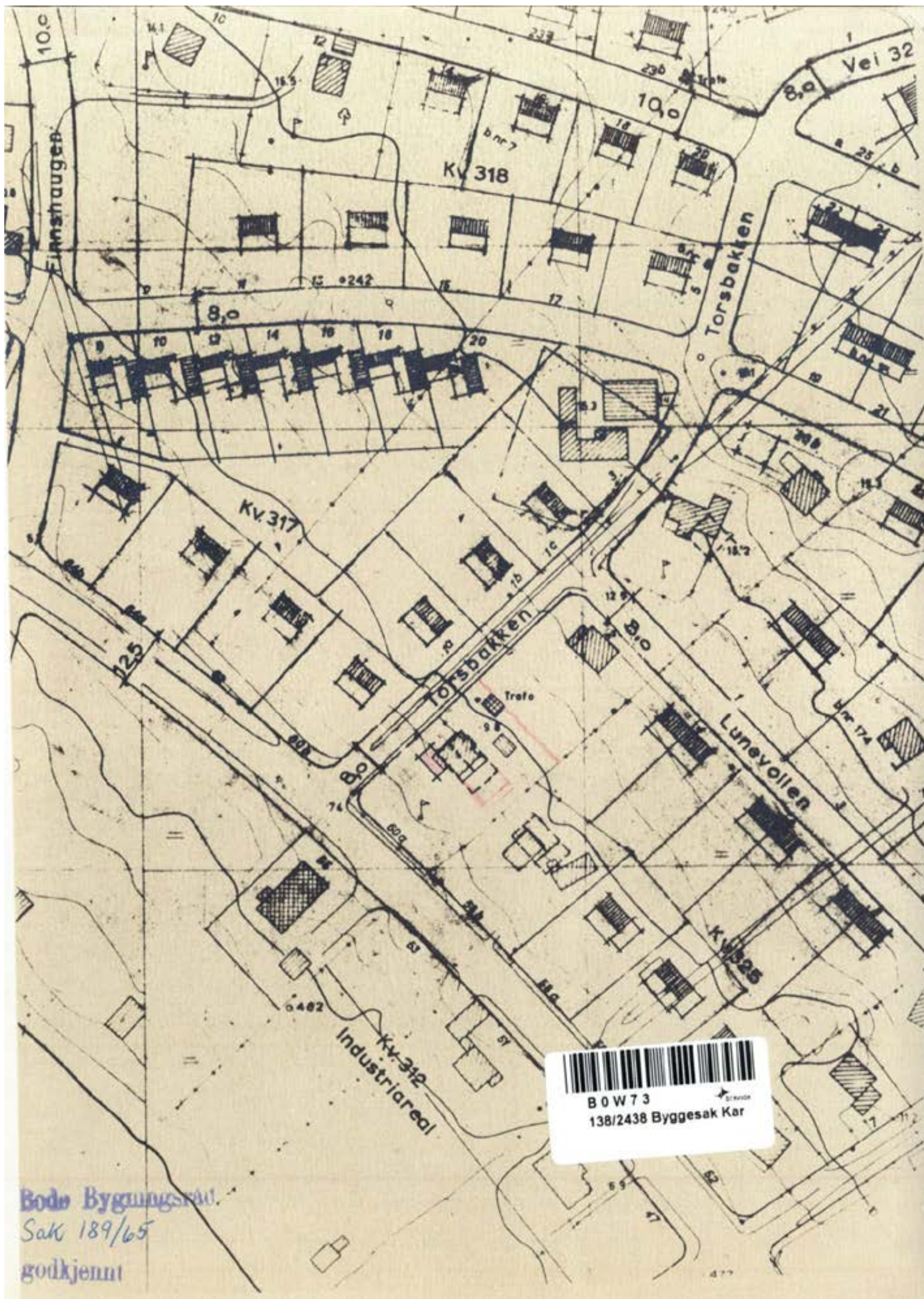
Vedlegg E-7



syd



øst



B 0 W 7 3
138/2438 Byggesak Kar

Bodo Byggingssak
Sak 189/65
godkjennit



View 1



View 2



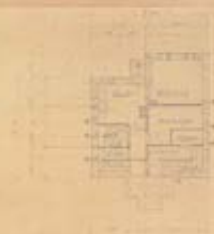
View 3



View 4



View 5



Plan 1



Plan 2



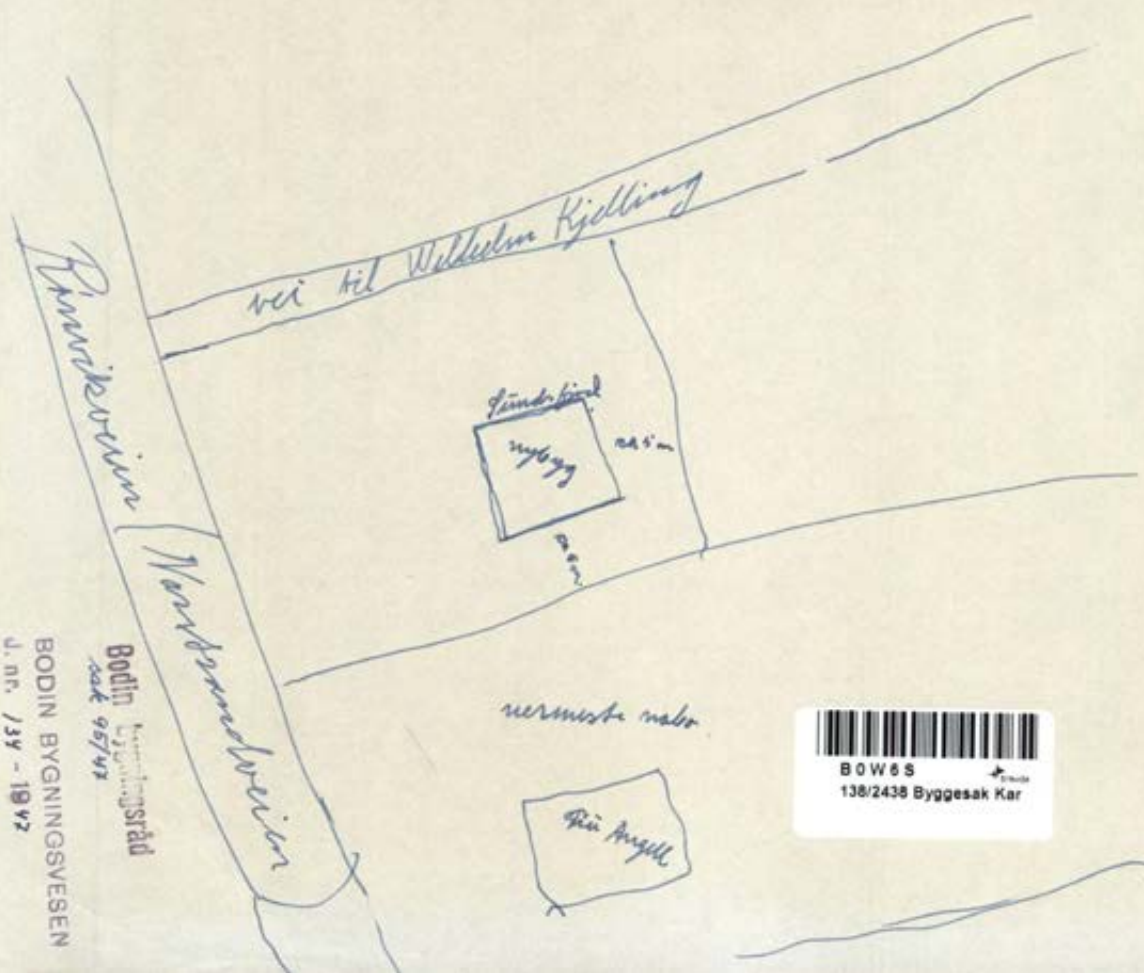
Plan 3



Plan 4

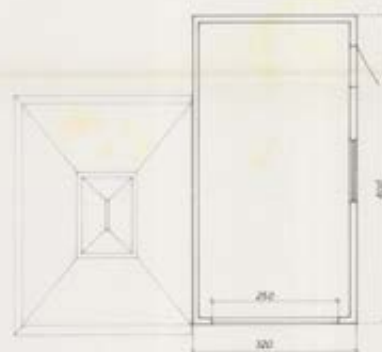
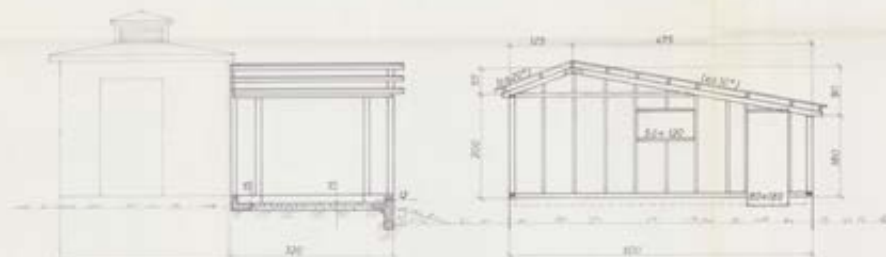
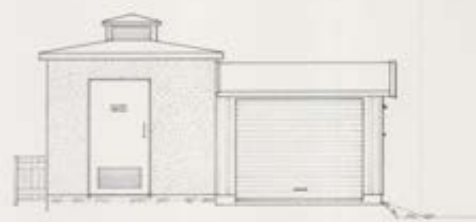
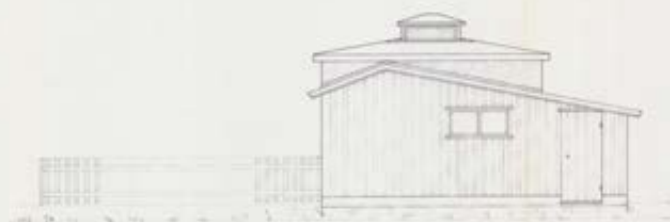


Small rectangular label with text.



Bodin Byggesakråd
sak 95/92
BODIN BYGNINGSVESEN
J. nr. 134 - 1992



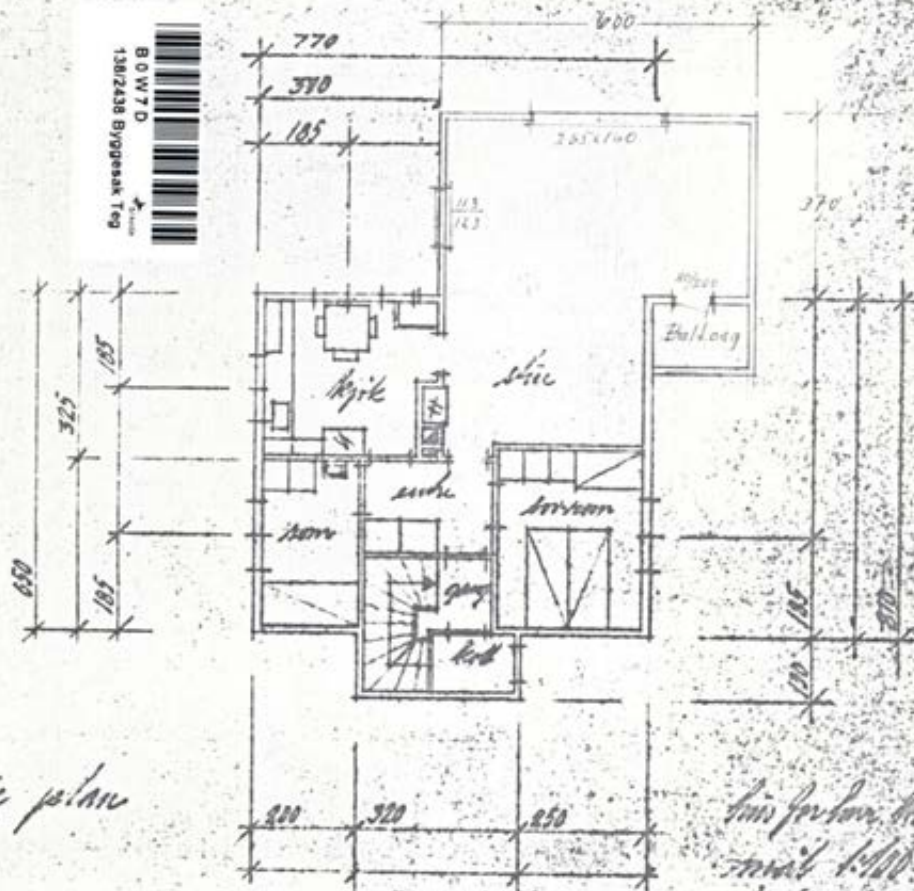


TAD-5 5000000000
 No. 10 1/2 3
 Date 1/10/73

HARALD SANDVOLD BARLIE 1 TILKYNTRING TIL EKSTENDEDE TRAFIKKISK	Mottatt 11:50	Tegn. 10-30 Fm. 4 Kto.	Ogr. 17
BODØ ELVERK		1481-24	

BOW7D
138/2438 Byggesak Teg

RODD BYGNINGSRAD
Sida nr 173/174
Hörs 1999/00



Rekord je plan

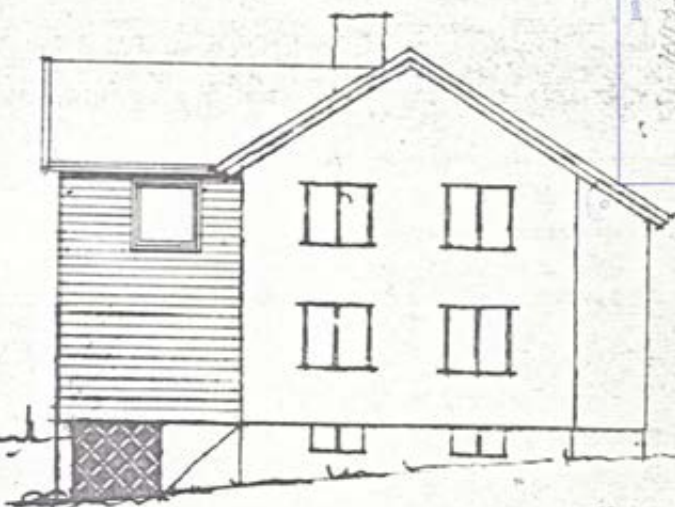
Sims J. L. H. H. H. H. H.
mail 1-10
book 1-10
Rev. 1-10

Gesamt 99 Disziplinäre von 1. Ordnung

EDGAR BYGGINSTRÖM
Sak nr. 54/1911
Något godkänd

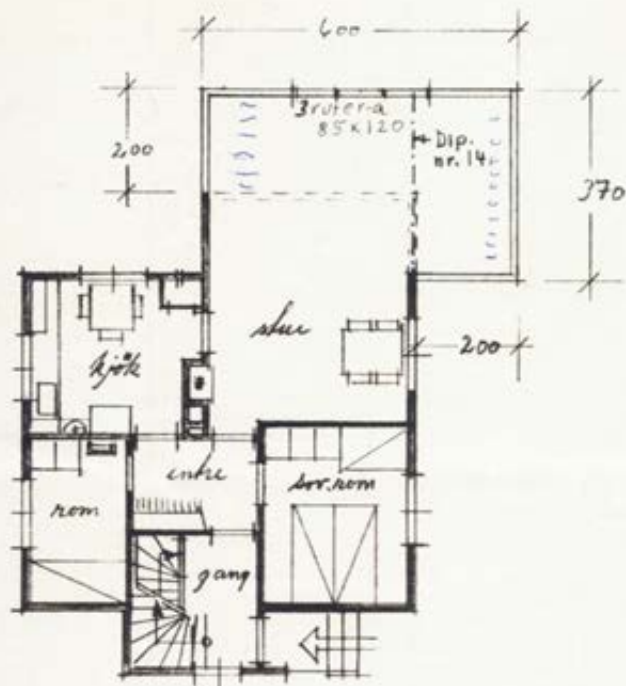


syd-vest



öst

Godkänd av Distriktsarkitekt, 1911



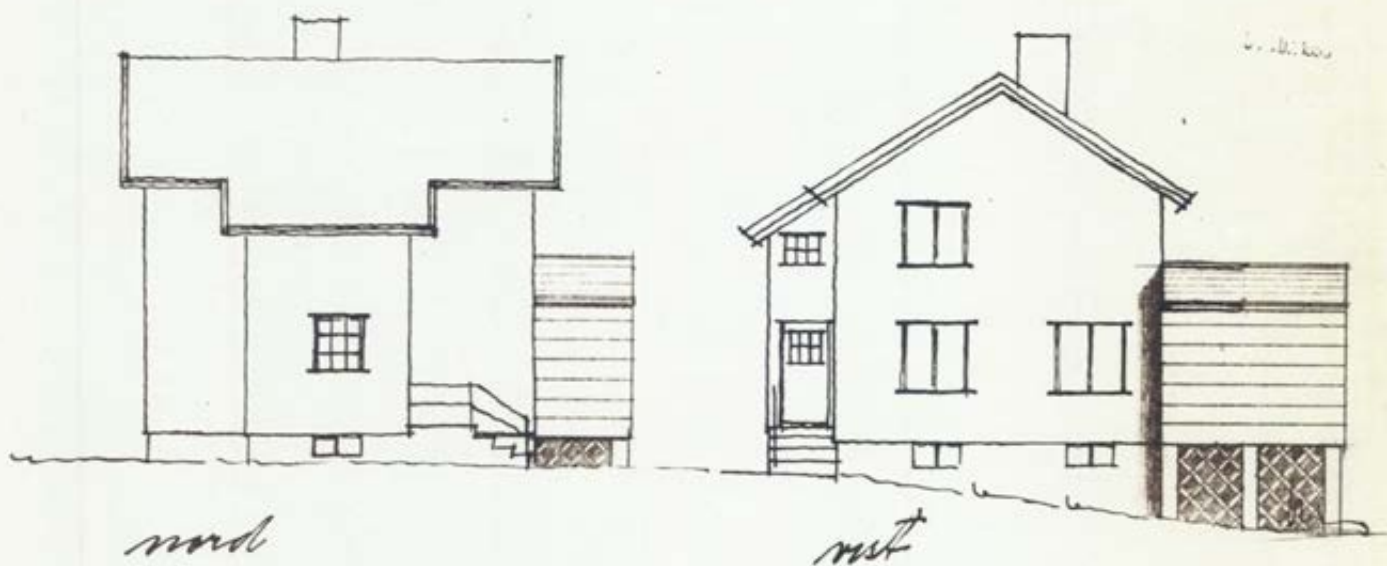
BOW 74
138/2438 Byggesak Teg

Påbygging stue 1. etasje for
herr H. Sundsfjord.

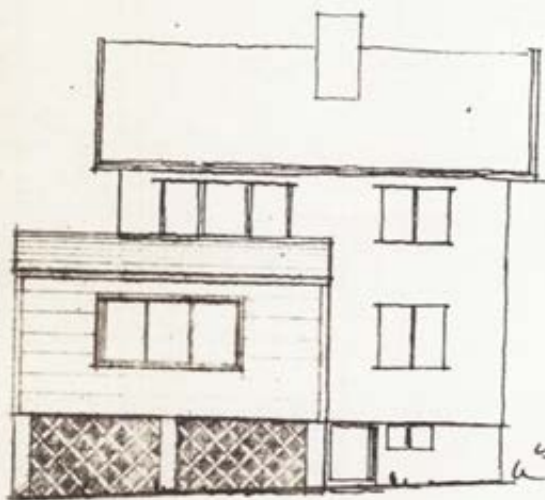
Bode Bygningsskisse
Sak 189/65
godkjent

N. 1398.

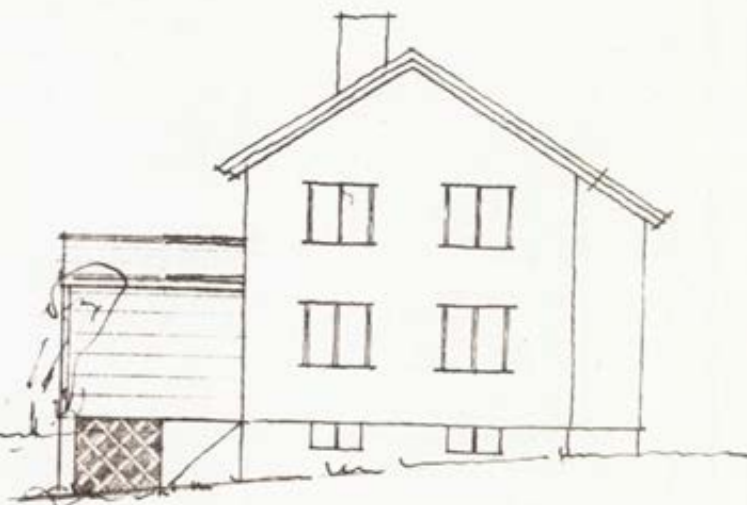
L. 10.10.1905



Bode Bygningsskift
Sak 189/65
godkjennet



syd-vest

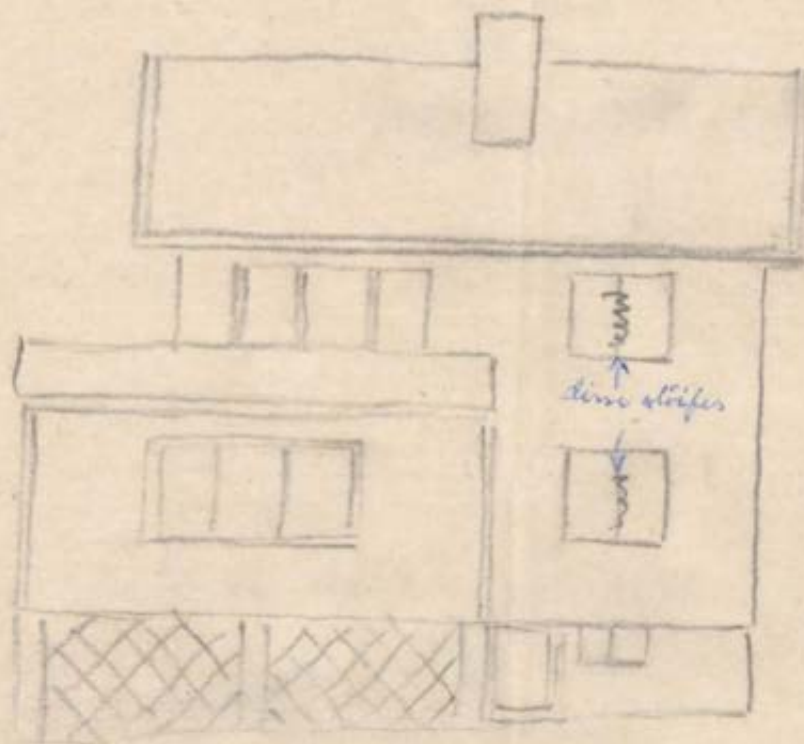


öst

Bodo Byggningsråd
Sak 189/65
godkjent

Godkjent av Distriktsarkitekten i Lode

Särndofjord - 2 gind : Nordkandr. 60
Bdr



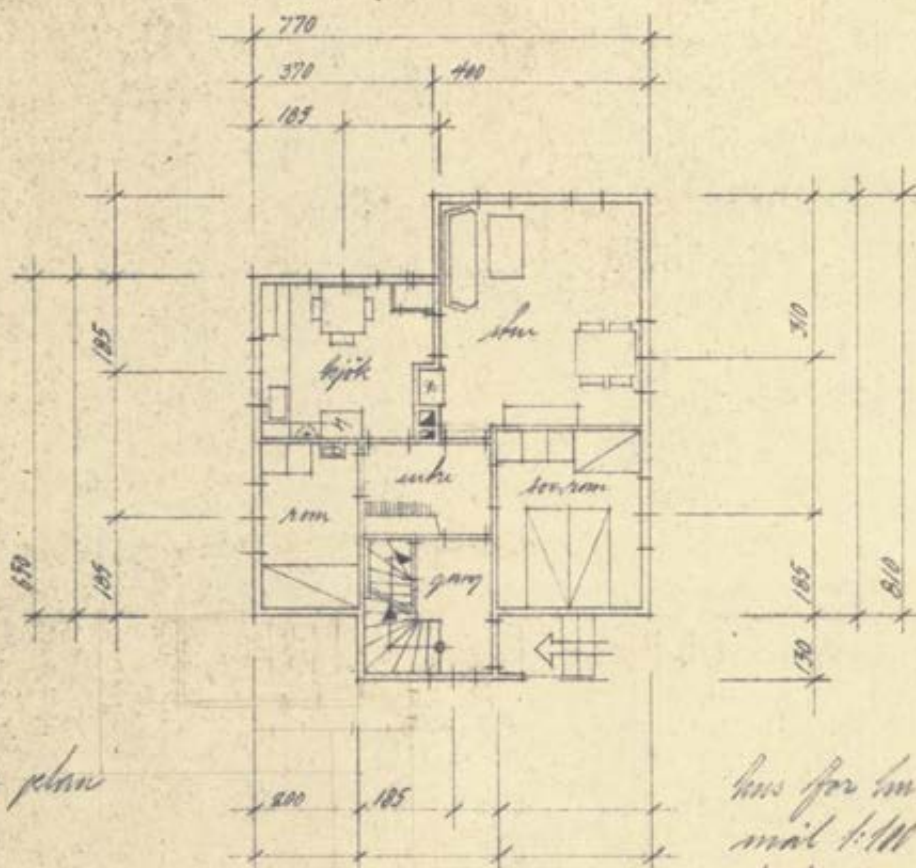
fasaden



B 0 W 7 9



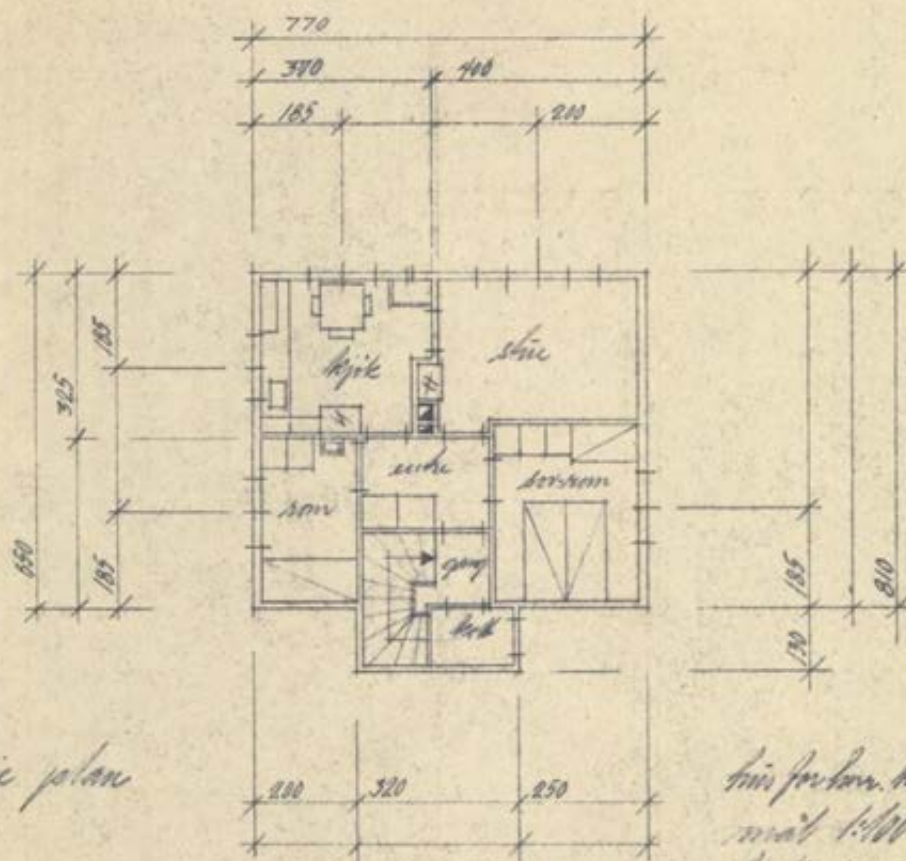
138/2438 Byggesak Teg



House plan

House for Mrs. H. Lundbyjord
 mail 1:11
 built in Sept. 1949 in Rome

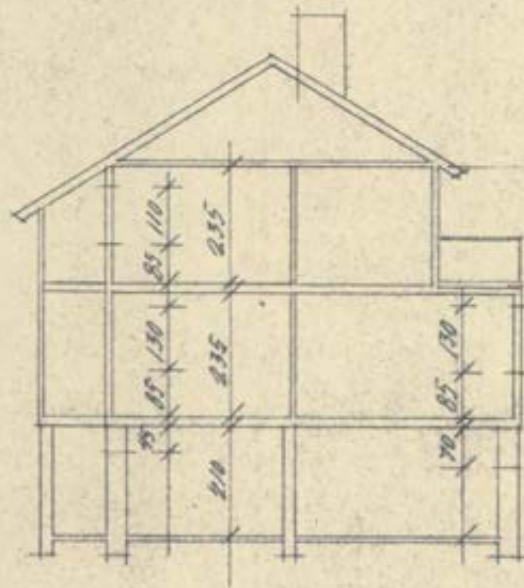




Levande plan

huvudplan. H. Lundström
mål 1:100
teckn. i Sept. 1944 L. Rane

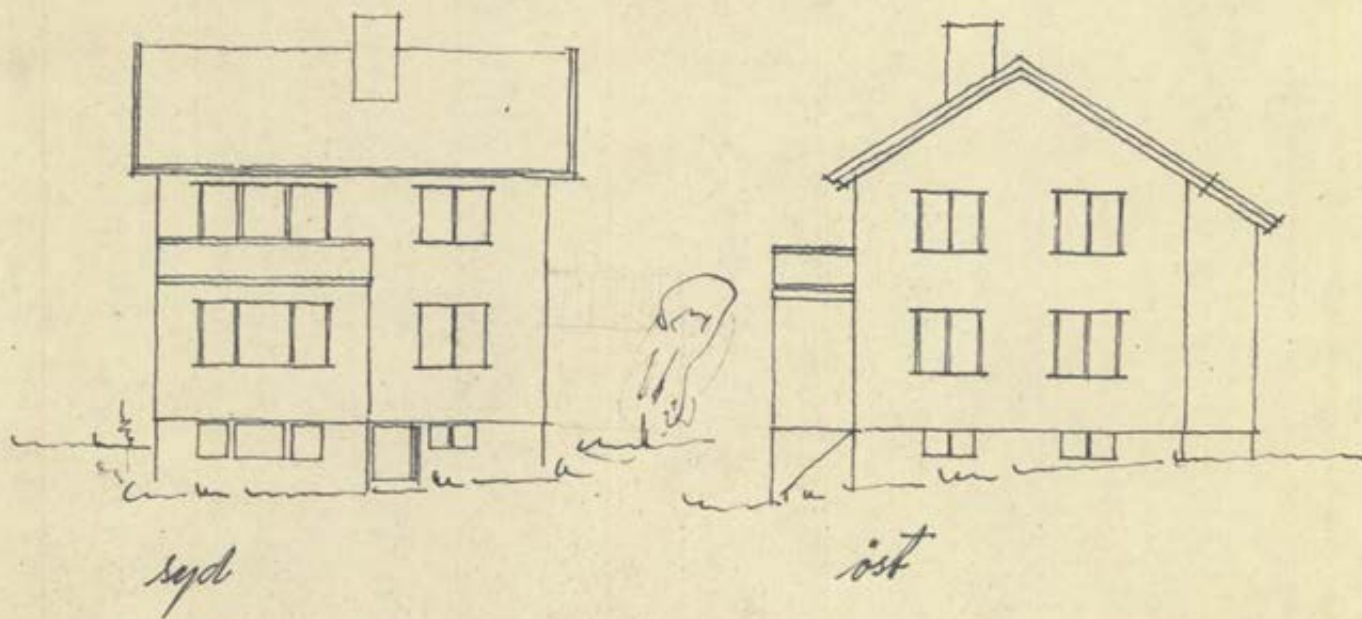
Godk. av Distriktarkitekt i Loda



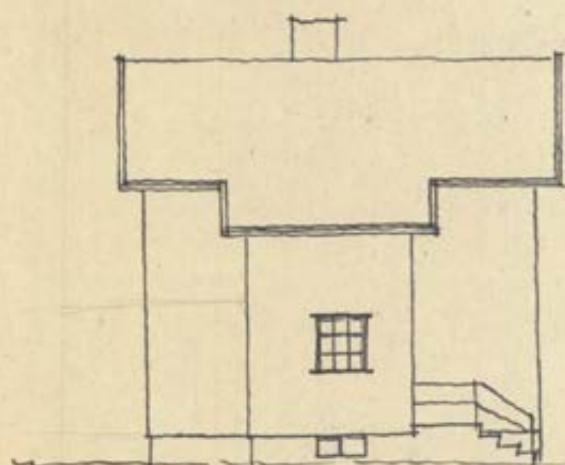
Snitt.

*Hus för hr. H. Sundlöfjerd
mål 1:100
teckn. i sept. 1943 dr. Linn*

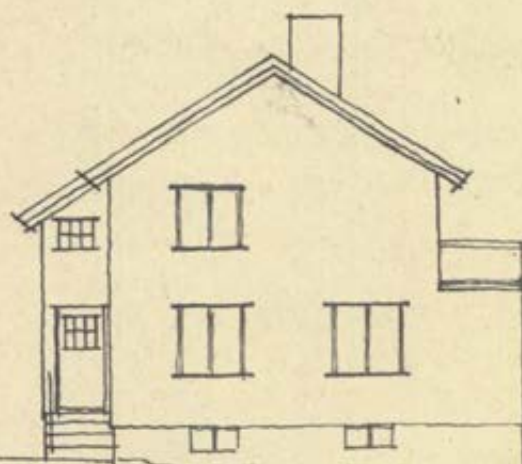
. Godkänd av Distriktsarkitekten i Öde



Godkjent av Distriktsarkitekten i Lodo



nord



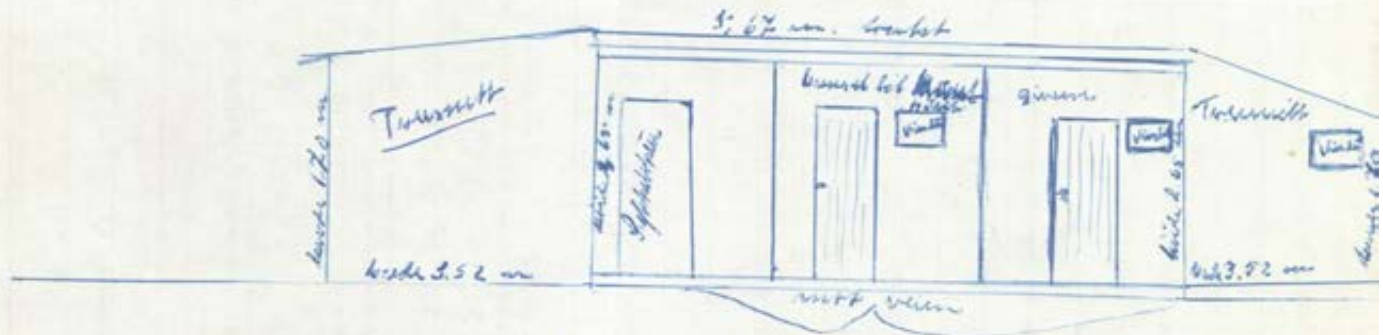
öst

Godkjennt av Distriktsarkitekten i Toden

Stadens Bygningsskisse
Sek 179/52.

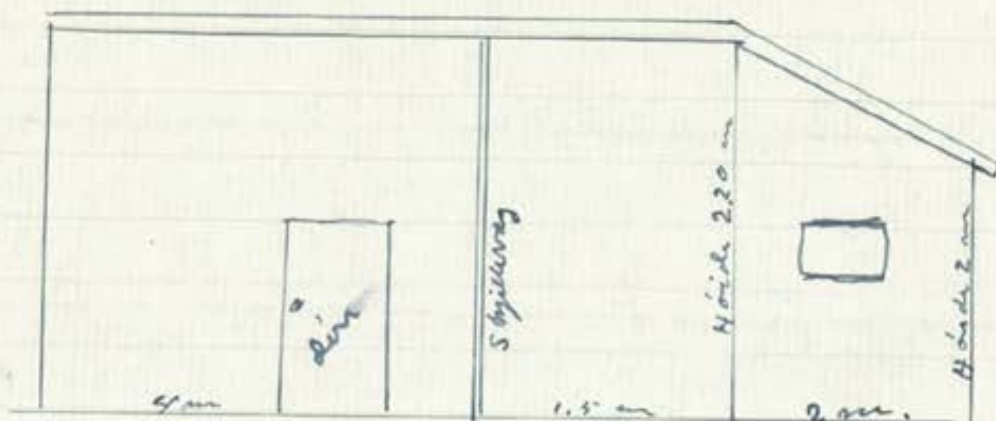


BOWBY
138/2438 Byggesak Teg



Ris nu indkøbt til Harald Lundsbyrd
Neder Ravnkilde

Syðkalaskúli (úthús)
fyrir
H.O. S. úndirfjörð



FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for... Harald Sundsfjord.....
utførte byggearbeide på... gr.nr. 32, br.nr. 113.....
nemlig våningshus av tre på 60,6 m² grunnflate i 2 etasjer.....
.....
i henhold til godkjent bygningsanmeldelse av... 17/9 -47.....
under sak nr..... 95/47..... ved avholdt synsforretning i h. t. bygningslovens § 142
den... 20. juli 1950..... er funnet å være lovlig utført og kan taes i bruk i
samsvar med den meddelte approbasjon. Takstein mangler.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131^a bestemmer: Det skal inn-sendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodin, den 22. juli 1950.



B O W 6 V

138/2438 Byggesak Fer

Konrad Hagen (sign)

formann.

DAGBOKFØRT

26.FEB82 00946

BYFOGDEN I
BODØ

ERKLÆRING OM VEGRETT

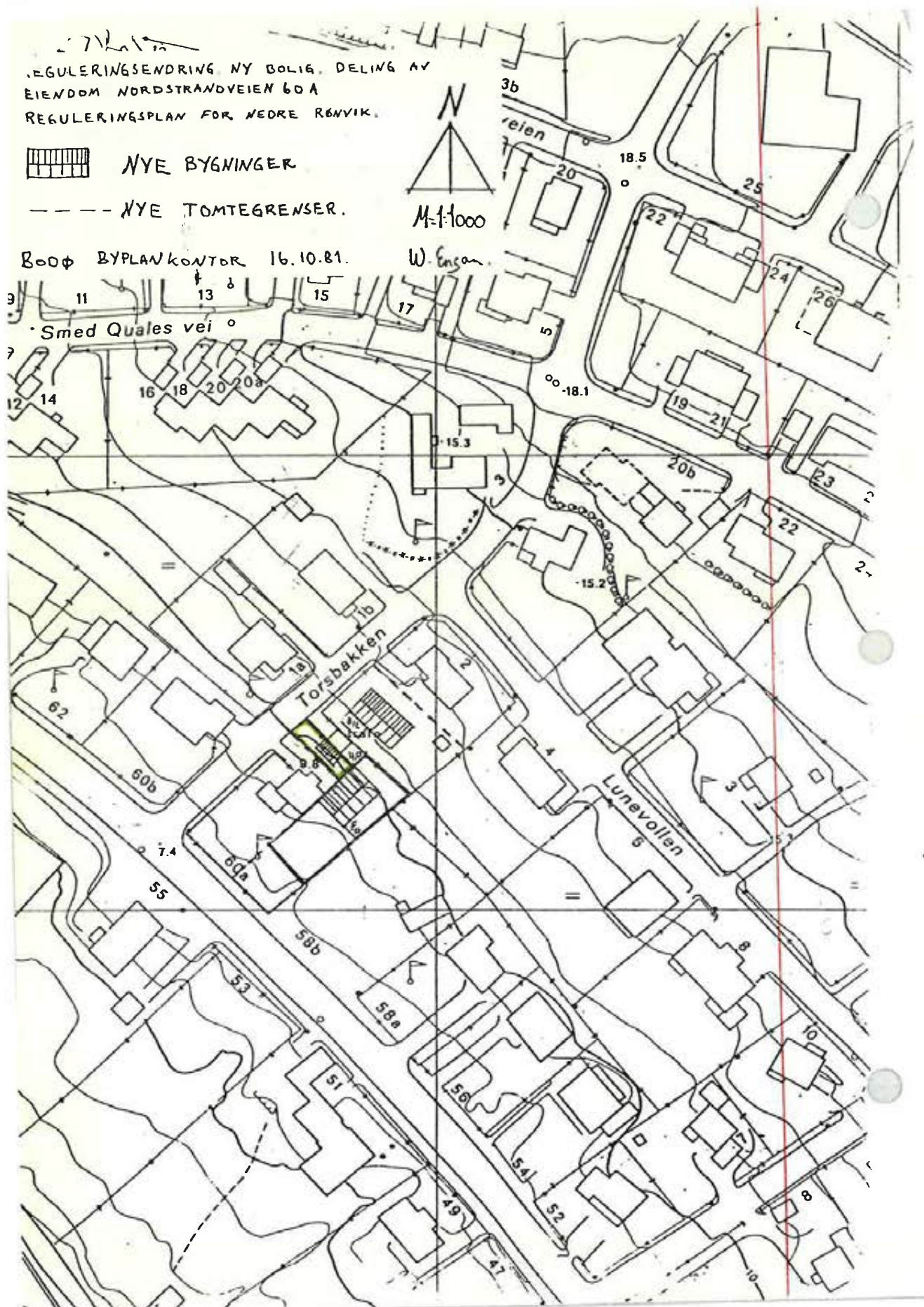
Undertegnede eier(e) av gnr. 138..... bnr. 2438. og 2911
gir herved den utgåtte boligtomt, gnr. 138....., bnr. 3952
rett til veg over min/vår eiendom fram til Tonvolden...

Vegretten er vist på vedlagt kart/skisse. Vegretten
har en bredde på 4,5 meter. Vegretten omfatter kun
rett til gangveg. *hjørneveg*

Denne erklæring skal tinglyses.

Bodø den *1-2* 1982

Karold Sunde



ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 138, bnr. 2438 gir herved eier av gnr. 138, bnr. 3952 veirett over min/vår eiendom fram til Torsbakken 4. Det gis samtidig rett til å benytte 2 stk parkeringsplasser i lengderetning som vist på vedlagte situasjonskart (skravert felt). Det gis også rett til å fortsatt ha oppført utebod som går over grensen til gnr. 138, bnr. 2438. Denne kan ikke bygges ut uten samtykke fra eier av gnr. 138, bnr. 2438.

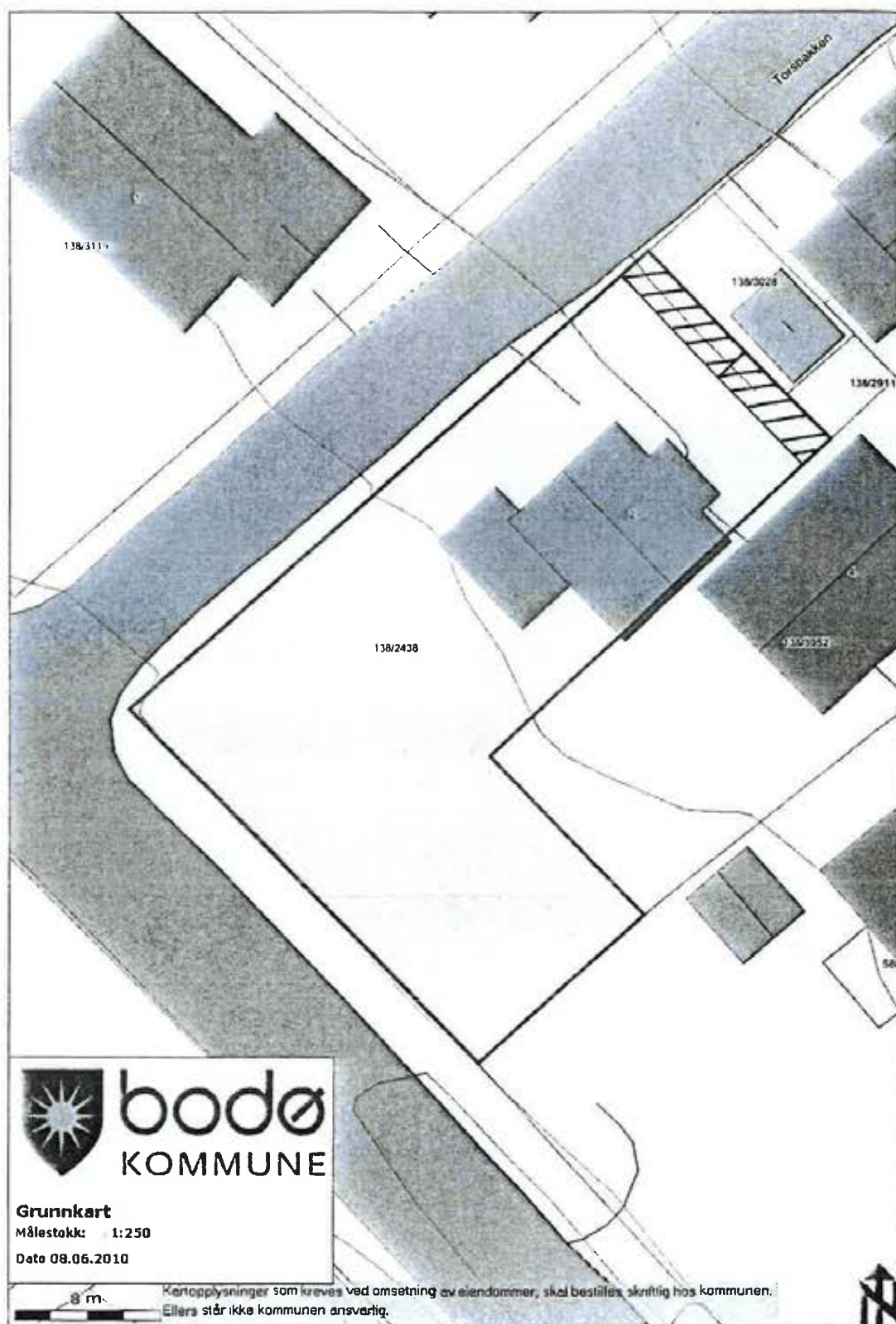
Denne erklæring skal tinglyses.

STED/DATO: Alta 16.06.10



Jan-Harry Sundsfjord ihht fullmakt

Tone And





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torsbakken 2, 8012 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 430,18 kr
Eiendomsskatt	6 959,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 831,28 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: 01.06.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2438.0.0

Adresse: Torsbakken 2

Eierkontakt: Chooly Delvin

Kommunale renovassjonsavgifter for år 2026: kr 8 488,44 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 01.06.2026

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

Mvh

Iris Kundesenter

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torsbakken 2, 8012 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 395 000,00 kr
Skatt	15 106,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
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.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torsbakken 2, 8012 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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.



Utskriftsdato: 28.05.2026

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2438	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	116144329	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187003806	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Torsbakken 2, 8012 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	3	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken 1. etg	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 220
Stue 2. etg	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 500/510 CB

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2025	Tilsyn	17.01.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116144329

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.



Adresse

Torsbakken 2, 8012 BODØ

Dato for energimerking

23.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-315158

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

187003806

Gårdsnummer

138

Bruksnummer

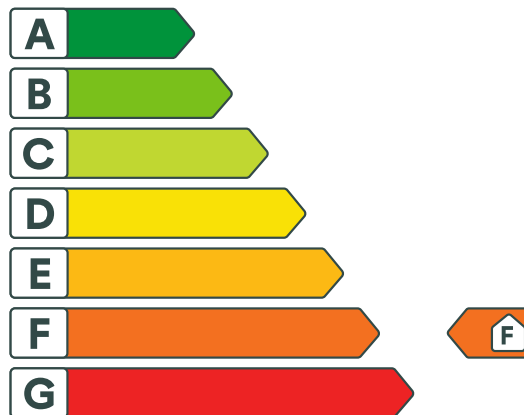
2438

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1949

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

354,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

434,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

84 807 kWh



Torsbakken 2, 8012 BODØ



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Torsbakken 2, 8012 BODØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 varmelementer 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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-antenner 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. AVTREKKSVENTILATER** 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1804-138/2438, Torsbakken 2, 8012 BODØ



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.05.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	11.05.2026	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	18.05.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.34 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	51.7 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.05 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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 18.05.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

18.05.2026

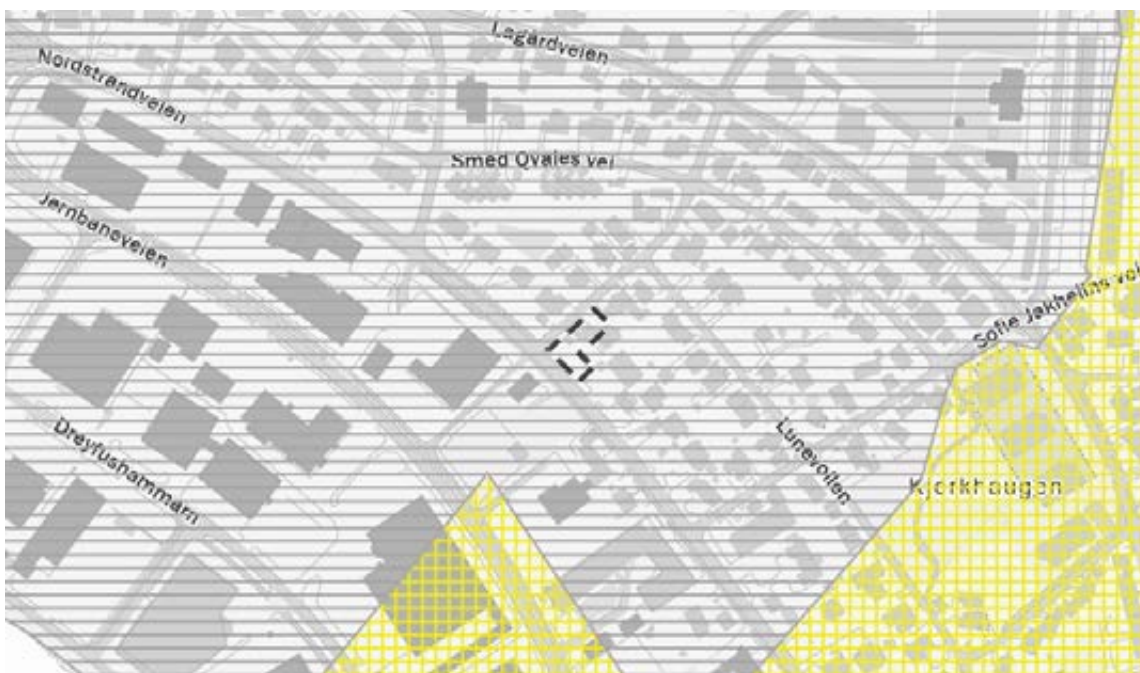
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Støysoner

Sist sjekket:	11.05.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysoner.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0016/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Torsbakken 2, 8012 Bodø - gnr. 138, bnr. 2438 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. Hviler det odel på 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 tvangsfullbyrdsloven 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 undertegnedes 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 tvangsfullbyrdsesloven § 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 tvangsfullbyrdseslovens § 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. tvangsfullbyrdseslovens § 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.

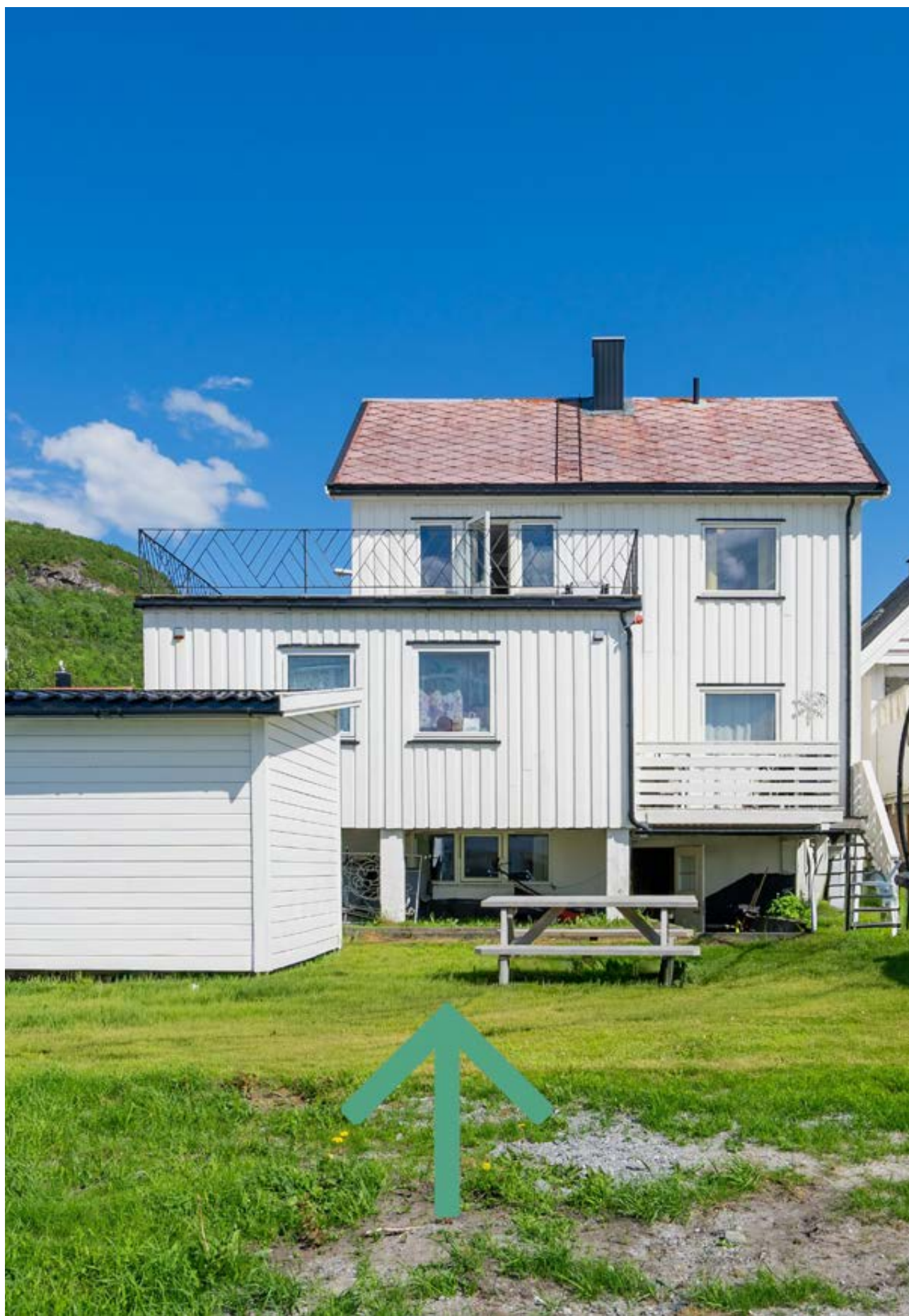
Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Velkommen til Torsbakken 2. Foto: HTS media



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/