



aktiv.

Evjenveien 3, 8056 SALTSTRAUMEN

**Tuv/Saltstraumen - Unik mulighet
- Frittliggende enebolig i vakre
naturomgivelser | Fantastisk utsikt
| Garasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stevan Vukovic

Mobil 901 69 641

E-post stevan.vukovic@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Selger: Rita Benden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 88/138 kvm
Tomtstr.: 1422.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1804250024

Tuv/Saltstraumen - Unik mulighet - Frittliggende enebolig i vakre naturomgivelser

Velkommen til Evjenveien 3 - En frittliggende enebolig som ligger på Tuv/Evjen i Saltstraumen. Flott beliggenhet nært sjø og fjell, med flott utsikt mot Saltstraumen. Kort vei til skole, barnehage, matbutikk og mer. Bodø sentrum ligger 35 min unna med bil og Tverlandet ligger 15 min unna.

Høydepunkter:

- Koselig bolig med mange rom
- Stor og fin tomt på ca 1,5 mål
- Garasje
- Flott utsikt og gode solforhold
- Egen grillhytte
- Utebod
- Vakre naturomgivelser
- Fine turområder i nærheten

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Energiattest	74
Nabolagsprofil	115
Andre vedlegg	117
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 138 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Hobbyrom

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Grillhytte

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gjør oppmerksom på at pga lav takhøyde (under 1,9 meter) på ett rom i 1 etg + pga lave takbjelker i stue, er det trekt fra ca 8 m² gulvareal i 1 etasje.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1422.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flat tomt. Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantninger. På tomten er det en enebolig, bod/uthus, grillhytte og garasje. Tomten er på ca 1,5 mål.

Beliggenhet

Eneboligen har en flott beliggenhet på idylliske Tuv i Saltstraumen. Kort vei til matvarehandel, skole, barnehage og mer. Området ligger landlig, med fantastiske naturopplevelser i nærheten. Bodø sentrum ligger ca 35 minutter unna med bil, og Tverlandet bare 15 min unna.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eneboligen ligger i et lite boligfelt som i all hovedsak består av frittliggende eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til både skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Buss. Tverlandet stasjon ligger 14 min unna med bil.

Bygningssakkyndig

Håvar Berg-Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre "Nordlandshus" fra rundt 1900 tallet, det finnes ikke dokumentasjon hvilket årstall det er bygget. Boligen fremstår med gamle og noe slitte overflater som reflekterer alderen på bygningen. Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger for å sikre fortsatt god funksjonalitet og estetisk standard. Spesielt bør kjøkken, bad og overflater som gulv, vegger og tak vurderes for rehabilitering. Bygningen er idag over 100 år gammel år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dette er et dødsbo og arvingene/selgerne har ingen kjennskap til eiendommen.

Innhold

1. etasje: Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Hobbyrom.
 2. etasje: Gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4.
- Garasje.
 - Utebod.
 - Grillhytte.

Standard

I følge takstmannen og takstrapporten datert 05.06.2026: Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger for å sikre fortsatt god funksjonalitet og estetisk standard. Spesielt bør kjøkken, bad og overflater som gulv, vegger og tak vurderes for rehabilitering. Bygningen er idag over 100 år gammel år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget 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.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt

Dører

Bygningen har 2 stk malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører er gamle og har ikke de samme egenskapene som moderne dører. Eldre dører har normalt dårlige tetningslister og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp har forvitring, avskalling og mose på betongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp fungerer i dag, så vedlikehold blir pga kosmetiske forhold

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.

Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr.

Dobbel stålvaske med stål benkebeslag.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet flere plasser i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannledninger bør festes / klamres forskriftsmessig.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Elektrisk anlegg

Automatsikringer og 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert på loft. Fordelt over 5 kurser.

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631403068575, adresse Evjenveien 3, 8056 SALTSTRAUMEN er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

I forbindelse med eiendomssalg anbefales el-anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og

søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.

Det er ikke opplyst om årstall det ble installert nytt sikringsskap og automatsikringer

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

anlegg?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så

langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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 bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.
På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll ved eierskifte, TG2 settes med bakgrunn at det ikke foreligger samsvarserklæringer eller eltilsynsrapport på anlegget.

Fuktsikring og drenering

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 settes med bakgrunn i alder selv om funksjonen er ivaretatt og det ikke ble observert spesielle avvik på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør har ukjent alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger har ukjent alder.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes alder på vann og avløpsledninger over 25 år gammel = TG2

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.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen går stedvis ned rett på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påregnes skifte av deler av bordkledningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er målt høye fuktverdier rundt losholdt ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater

Overflatene viser tegn til forventet slitasje basert på alder og bruk, enkelte merker og hakk observert.

Endel overflater i boligen har behov for vedlikehold / modernisering basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen har varierende standard, med hensyn til utførelse og materialbruk

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må alltid påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noe knirk registrert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll på loft og det ble målt avvik på ca 70 mm.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til -4mm

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrommet har en våtsone med vegger av trepanel, det vil si at veggene ikke tåler vann.

Dette oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom.

Derfor får dette punktet TG3.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe

som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Solforhold

Fin utsikt med normale solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Da det ikke finnes originale plantegninger for boligen, kan en ikke bekrefte eller garantere for at soverommene er godkjente soverom.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved hjelp av vedovn/peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 520

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 4 839,44 kr

Eiendomsskatt: 3 532,00 kr

Vann: 4 148,40 kr

Eiendomsskatt

Kr 3 532

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Fakturert beløp for eiendomsskatt i år 2024: 3532,00 kr.

Formuesverdi primær

Kr 474 371

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 897 483

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Iris/ Renovasjonsavgifter for år 2025: 0,00kr. Minstegebyr renovasjon kr 3 679,06 pr år.

Vannavgift

Kr 4 148

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Fakturert beløp for vannavgift i år 2024: Vann: 4 148,40 kr.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 36 i Bodø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1804/88/36:

02.11.1915 - Dokumentnr: 800040 - Livsvarig borett

RETTIGHETSHAVER: JAKOBSEN KARL

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT TOMT

05.09.1961 - Dokumentnr: 202378 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:88 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge eksisterende kartgrunnlag ser det ut til at garasjen delvis ligger utenfor egen tomtengrense, og at adkomst til tomten skjer over naboens eiendom.

Av den grunn anbefaler jeg ny kjøper å foreta en ny oppmåling av tomten, for å få klarhet i nøyaktig grenselinje og vurdere behovet for eventuell avtale om veirett eller grensejustering.

Disse kartene stemmer ikke overens med kartet i skylddelingsforretningen. Skylddelingsforretningen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Mvh Stevan Vukovic, Aktiv Eiendomsmegling Bodø

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Innkjørsel til tomten via privat vei. Det er ikke tinglyst veirett for eiendommen, men det har vært enigheter med naboen om at veien kan brukes. Anbefaler ny eier å formalisere veirett.

Regulerings- og arealplaner

Delarealet er 1423m². Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 557 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

35 000 Fastpris
8 465 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
15 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

19.06.2025







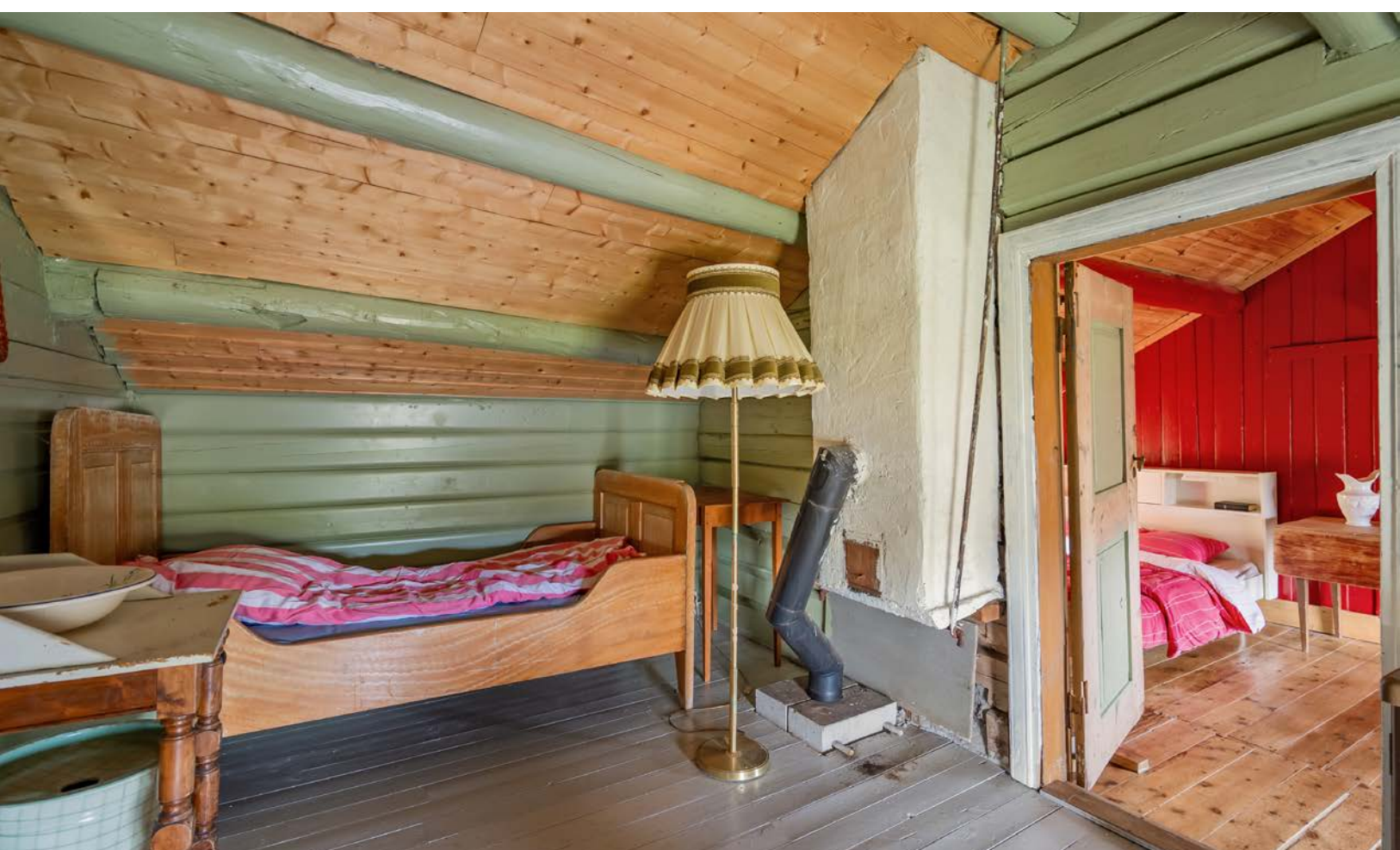






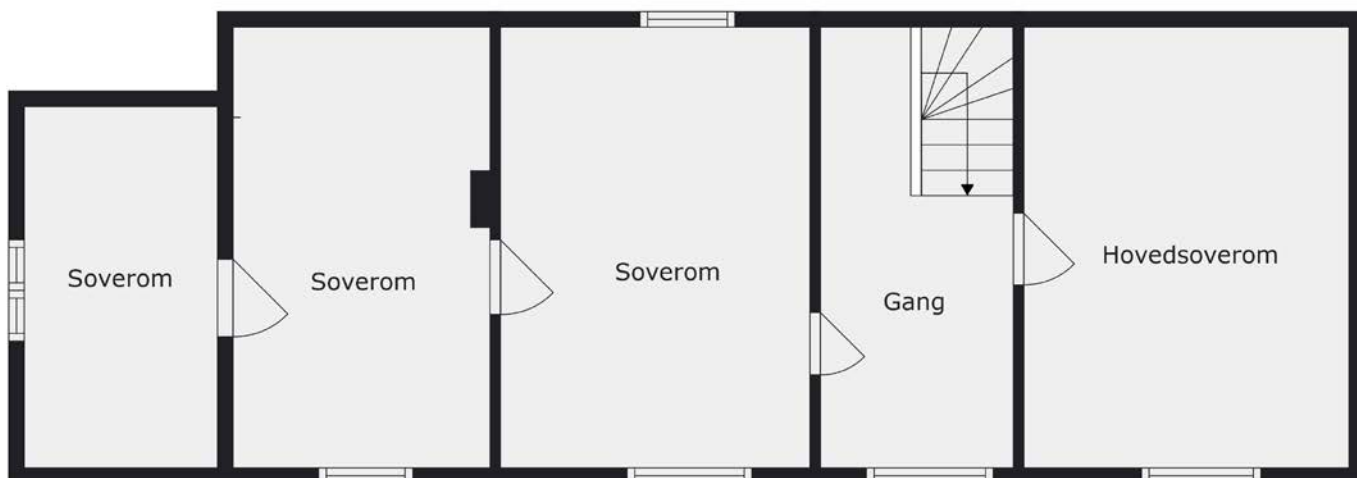
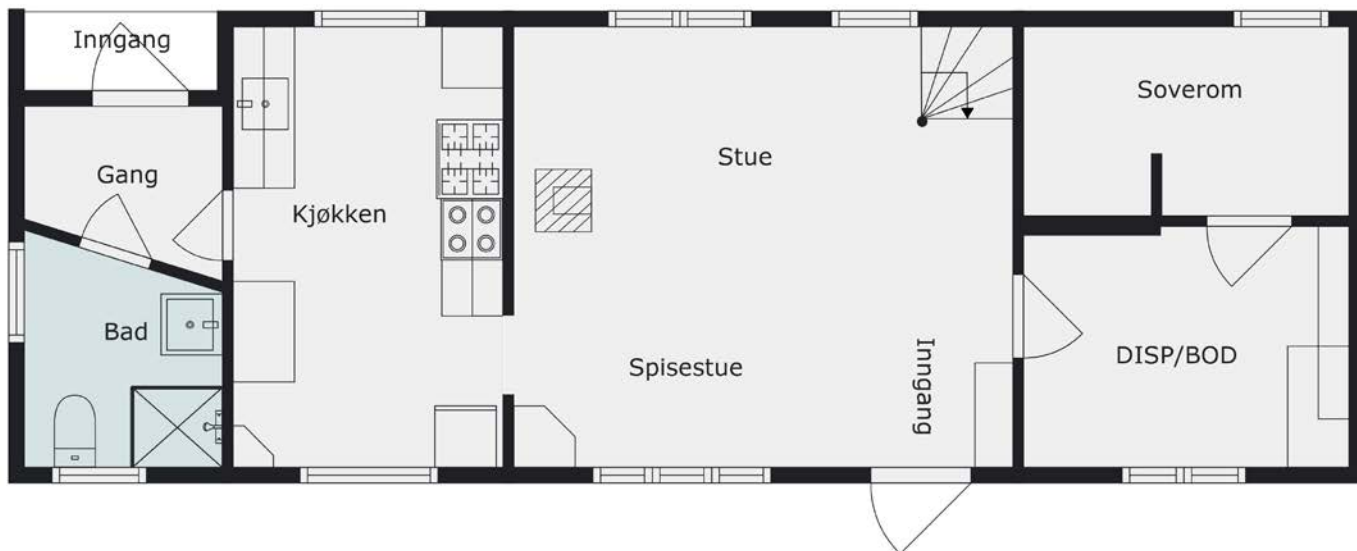
















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250024	
Selger 1 navn	
Rita Benden	
Gateadresse	
Evjenveien 3	
Poststed	Postnr
SALTSTRAUMEN	8056
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arne Benden
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1804250024

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Benden	aae4576d0ffce08d95d20 4d4240bacf981519bc1	02.06.2025 11:22:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1804250024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Evjenveien 3, 8056 SALTSTRAUMEN



BODØ kommune



gnr. 88, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21564-1393

Referansenummer: HY2017

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvar Berg-Larsen

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen

Uavhengig Takstingeniør

haavar@byggcon.no

952 81 889



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre "Nordlandshus" fra rundt 1900 tallet, det finnes ikke dokumentasjon hvilket årstall det er bygget. Boligen fremstår med gamle og noe slitte overflater som reflekterer alderen på bygningen.

Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger for å sikre fortsatt god funksjonalitet og estetisk standard.

Spesielt bør kjøkken, bad og overflater som gulv, vegger og tak vurderes for rehabilitering.

Bygningen er idag over 100 år gammel år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning 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 tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

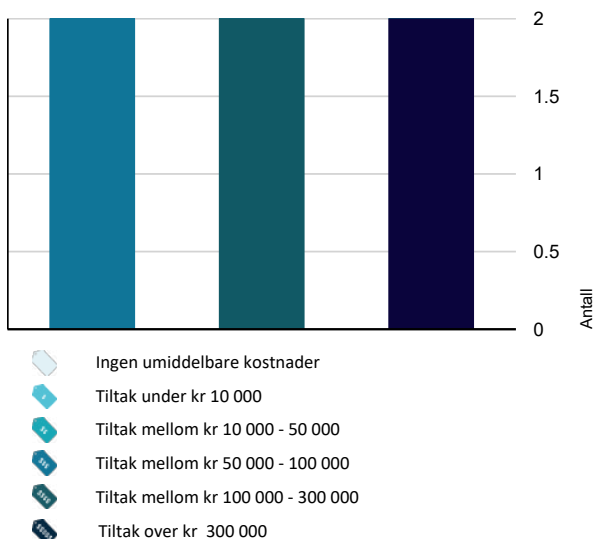
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

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

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

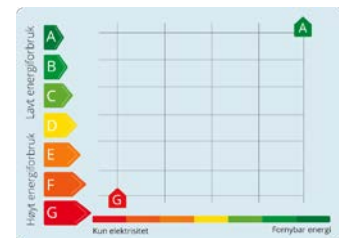
Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.
Byggeår er antatt rundt 1900 tallet.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen går stedvis ned rett på grunnmur.

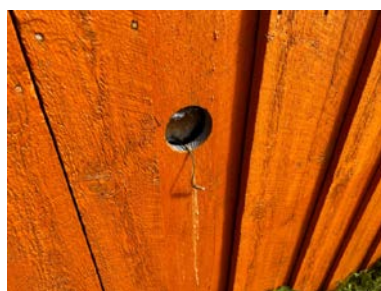
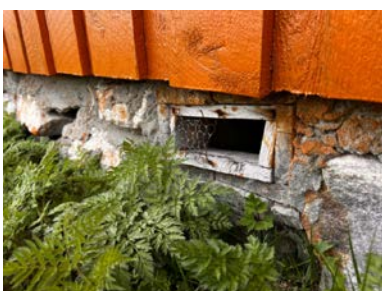
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påregnes skifte av deler av bordkledningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Ventil er åpen, mangler netting

Hull i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er målt høye fuktverdier rundt losholdt ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har 2 stk malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdører er gamle og har ikke de samme egenskapene som moderne dører. Eldre dører har normalt dårlige tetningslister og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp har forvitring, avskalling og mose på betongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp fungerer i dag, så vedlikehold blir pga kosmetiske forhold

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Overflatene viser tegn til forventet slitasje basert på alder og bruk, enkelte merker og hakk observert. Endel overflater i boligen har behov for vedlikehold / modernisering basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

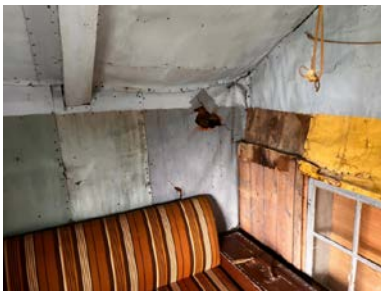
Overflatene i boligen har varierende standard, med hensyn til utførelse og materialbruk

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må alltid påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noe knirk registrert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll på loft og det ble målt avvik på ca 70 mm.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til -4mm

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrommet har en våtsone med vegger av trepanel, det vil si at veggene ikke tåler vann.

Dette oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får dette punktet TG3.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Dobbelt stålvaske med stål benkebeslag. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivarettatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet flere plasser i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger bør festes / klamres forskriftsmessig.



Utvendig stoppekrane til vann

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert på loft. Fordelt over 5 kurser.

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631403068575, adresse Evjenveien 3, 8056 SALTSTRAUMEN er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn. I forbindelse med eiendomssalg anbefales el-anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke opplyst om årstall det ble installert nytt sikringsskap og automatsikringer
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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 bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.
På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll ved eierskifte, TG2 settes med bakgrunn at det ikke foreligger samsvarserklæringer eller el-tilsynsrapport på anlegget.**



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 settes med bakgrunn i alder selv om funksjonen er ivarettatt og det ikke ble observert spesielle avvik på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere behov for tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør har ukjent alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger har ukjent alder.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes alder på vann og avløpsledninger over 25 år gammel = TG2

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.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

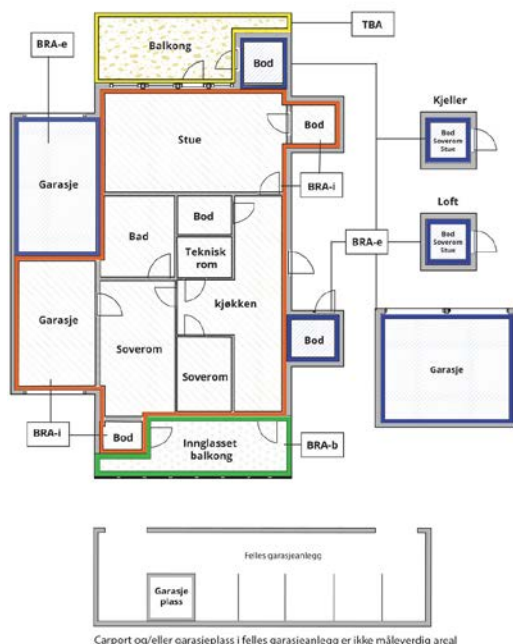
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	46			46		8	54
2 Etasje	42			42			42
SUM	88					8	96
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Hobbyrom		
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Gjør oppmerksom på at pga lav takhøye (under 1,9 meter) på ett rom i 1 etg + pga lave takbjelker i stue, er det trekt fra ca 8 m2 gulvareal i 1 etasje.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Grillhytte	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	88	0
Grillhytte	0	9
Garasje	0	31
Utebod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	88	36		0	1422.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Evjenveien 3

Hjemmelshaver

Benden Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Grillhytte

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Usikkert byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar

Matrikkelen, Bodø kommune

Standard

Enkel isolert bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning og stålplatetak.. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utebod

**Anvendelse**

Lagring av løsøre

Byggeår**Kommentar**

Usikkert byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Finnes ikke		Nei
Tegninger	05.06.2025		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2025		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1-59.

Dbnr. 2378/1961 dbt. 7/9 1961

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 26 august 1961 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gjerdel under Tve-Landru g.-nr. 88 br.-nr. 2 av skyld mark 0,24 i Bodin herred. Forretningen er forlangt av Eieren Jakob Jakobsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾

Aksel Grundsén, Tve
Ludvig Mikalsen, Marvold. Fridtjof Eidsen
Kodvåg og eieren Jakob Jakobsen

Mennene valte til formann

Fridtjof Eidsen Kodvåg

Over de u del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 1,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1,5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Samtens grunser går fra nedreall + markel
slut i nordøstre hjørne av samtens mark
g.-nr. 88, hvor l. og engene Tve-Landru, derfra
i sydlig retning 52 m til nedreall + markel
slut, derfra i nordlig retning 36 m til +
markel slut, derfra i nordlig retning

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



33 m. Lil = marken slutt, derfra i nordøst
 ligger rett mot lungen veggen - Tve
 33 m. Lil utgangspunktet. Tve ligger
 grensen mot nordøst Lil går. 88. ligger 1.
 mot øst Lil søndre Tve = utmark
 mot vest Lil hovedbruket og mot nord
 Lil veggen & veggen - Tve

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsnødenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Fant med på-
sløende hus

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de u fraskilte del ble bestemt til 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.22

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 8.5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar.

I alt 8.5 dekar.

De u fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Gyerd sløt

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: hver sin

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Erilbjørn Aarås
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hersel Sundrow Erilbjørn Aarås Ludvig Mikalsen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

formann

sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

formann

fylkeslandbruksef

Antatt til tinglysing

den

19

Hersel Siderow Kongaard

Tinglyst ved

De ² fraskilte del

har fått b.nr.

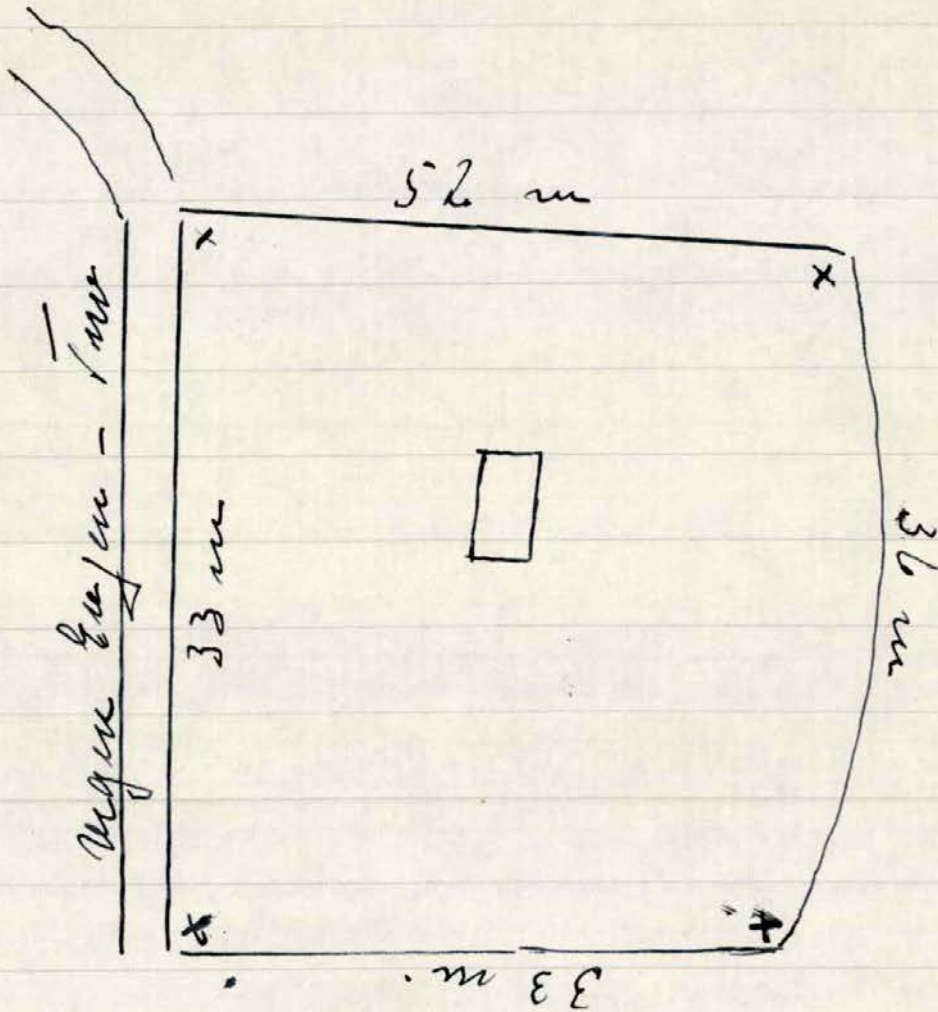
88

b.nr.

36.

for tinglysing kr.

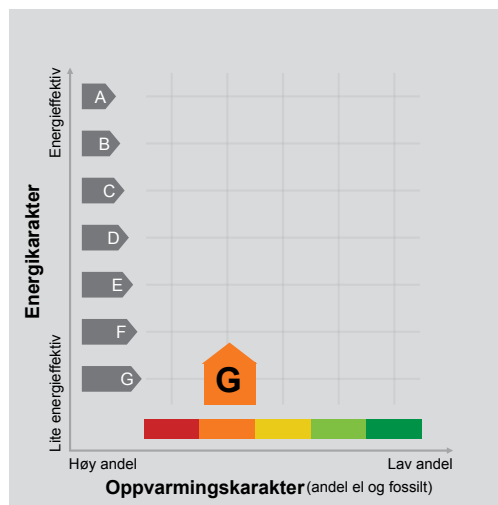
¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.



ENERGIATTEST



Adresse	Evjenveien 3
Postnummer	8056
Sted	SALTSTRAUMEN
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187046327
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131206
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1900
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 96
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Kommuneplanens arealdel 2009 - 2021

Bestemmelser og retningslinjer.

Vedtatt av Bodø bystyre 18.06. 2009.



**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2009-2021.**

Dato for siste behandling i planutvalget den 02.06.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 18.06.2009

Under K. Sak nr. 78/2009



Linda K. Storgjard

Linda Karin Storgjard
formannskapssekretær

Bestemmelser:

Plankart og bestemmelser er **juridisk bindende**. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd.

Bestemmelsene i denne kommuneplanen er på flere punkter ganske detaljerte. Dette er for å ivareta nye behov i områder som omfattes av eldre reguleringsplaner. Dette gjelder bl.a store deler av byutviklingsområdet. Bestemmelsene i kommuneplanen skal kunne danne grunnlag for utarbeiding av bestemmelser i nye reguleringsplaner både for boligprosjekter og for fritidsboliger. De generelle bestemmelsene og bestemmelsene for boligområder skal gjelde for alle nye boligprosjekter i byutviklingsområdet selv om det foreligger eldre reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene er særlig førende for saksbehandlingen. Retningslinjer angis i *kursiv*.

Byutviklingsområdet:

Det vises til byutviklingsområdet i enkelte bestemmelser. Dette er området Tverlandet tettsted og områdene fra og med Mørkvedmarka/Støver til og med Løpsmark mellom sjøen og markagrensa.

§ 1. Generelle bestemmelser.

§ 1.1. Rettsvirkning.

Kommuneplan 2009 - 2021 gjelder fram til vedtak av ny kommuneplan.

A.

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2009 - 2021, unntatt bestemmelser angitt i pkt. C:

- Kommunedelplan for Sentrum
- Kommunedelplan for Bodøsjoen
- Kommunedelplan for Rønvik/Saltvern
- Kommunedelplan for Indre Havn
- Kommunedelplan for Saltstraumen

B.

Forholdet til reguleringsplaner, unntatt bestemmelser angitt i pkt. C:

Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2009- 2021.

C.

Følgende bestemmelser i arealdelen gjelder foran alle vedtatte kommunedel-, regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.2 – 1.12 unntatt § 1.8.
- § 2 med underpunkter.
- § 7.8.

D.

Følgende bestemmelser i kommuneplan 2009-2021 kan ikke lempes på ved utarbeiding av nye kommunedel- og reguleringsplaner og bygging av enkelttiltak tillatt i denne plan:

- § 1.2 – 1.12.
- § 2 med underpunkter.
- § 7.8.

Ved eventuell motstrid går kommuneplan 2009-2021 sine ovennevnte bestemmelser foran.

§ 1.2 Plankrav.

For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs en sone på 50 meter langs vann og vassdrag og/eller inntil 100 m fra strandlinjen, der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må arbeid og tiltak som nevnt i Pbl § 93 (arbeid som krever byggetillatelse/fradeling m.m.), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for naturressurser, miljø eller samfunn, skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 1.3 Krav til maks støynivå.

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T- 1442 gjelder innen hele kommunen.

§ 1.3.1 Støy – boliger.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 $L_{pA,eq,24h}(dB)$. Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 L_{den} . I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 $L_{pAmax}(dB)$, natt kl. 23-07.

Retningslinje:

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jfr. veileder til T-1442. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.3.2 Områder der det kreves dokumentasjon ifht vegtrafikkstøy.

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr MD veileder T-1442 er oppfylt. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor byutviklingsområdet.

§ 1.3.3 Bestemmelser til flystøysoner

Flystøysonekart datert 21.06.07 er vist på plankartet og gis følgende rettsvirkninger:

a) Rød sone:

I disse områder tillates ikke ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy som nevnt i 1.3.1

skal, jfr pbl § 87 for begge tilfeller oppfylles. Bruksendring som etablerer nye boenheter tillates ikke.

b)

Gul sone:

I disse områder tillates bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål. For støyomfintlig bebyggelse gjelder:

- Der det gjelder plankrav jfr § 1.2 skal det fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykrav oppfylles.
- Der det ikke kreves reguleringsplan, skal det ved rammesøknad fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykravene oppfylles.

For eksisterende boliger i gul sone gjelder unntaket som nevnt under rød sone (2. avsnitt).

Flystøysonekartet revideres hvert 4. år og ovennevnte bestemmelser skal gis tilsvarende anvendelse på de til enhver tid gjeldende flystøysoner.

Retningslinje for a) og b):

Der det foreligger særlig grunner kan ovennevnte bestemmelse med hensyn til arealbruk avvikes såfremt:

- *Saken behandles som reguleringsplan*
- *Utendørs støyforhold er dokumentert gjennom støyfaglig utredning som angir støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom med støyfølsom bruk.*
- *Alle boenhetene får en stille side, jfr T-1442, og tilgang til uteareal best mulig egnet til uteopphold med tilfredsstillende støyforhold*
- *Støyrapport dokumenterer at innendørs støynivå som angitt i § 1.3 kan oppfylles*

Bare der det ut i fra en helhetsvurdering anses å foreligge interesseovervekt til fordel for utbygging, kan avvik tillates.

§ 1.4 Miljø.

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt perspektiv og i et lokalt perspektiv. Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.

§ 1.5 Etablering av kjøpesenter.

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² tillates bare i områder som er angitt med særskilt grense som bysenter eller avlastningssenter vist på plankartet i komunedelplan for sentrum. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper (f.eks bilforretninger, byggvarehandel, gartneri) og

etableringer i lokalsenter dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelssenterets størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 1.6 Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS).

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling, jfr. kapittel 8.1.3 i ROS-analysen for kommuneplanens arealdel.

Opplysende retningslinje:

Det vises til ROS-analysen som foreligger som tillegg til kommuneplanen. Til behandling av alle typer arealplaner i kommunen skal det utarbeides en analyse av risiko og sårbarhet. Dersom en finner at risiko- og sårbarhetsforholdet ikke er et aktuelt tema for aktuell plan/aktuelt tiltak skal dette gå fram av vedtak. Det kan også stilles krav til ROS-analyse i bygge- og delesaker.

§ 1.7 Automatisk fredete kulturminner.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiskfredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1. ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatiskfredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten. "

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune og Sametinget, Avdeling for rettigheter, næring og miljø og Trømsø museum for marine områder."

§ 1.8 Strandsone og vassdrag.

Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100m-beltet langs sjøen, og en sone på 50 m langs vann og vassdrag.

Forbudet omfatter også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidingen av plan.

Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.

Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger, jfr. egne bestemmelser under § 2. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

Opplysende retningslinjer

Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:

- Egnede rekreasjonsområder
- Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter
- Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistoriske interesse
- Atkomst fra sjø / gode ilandstigningsplasser
- Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang.

Utfylling i sjø og uttak av masse/sprengning i 100-meterssonen langs sjø og 50-meterssonen langs sjø og vassdrag skal unngås. Det skal ikke tillates terrengmessige avvik på mer enn 0,5m.

§ 1.9 Bevaring av grøntområder i byutviklingsområdet.

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelsen og marka skal opprettholdes.

Veiledende retningslinje:

Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål.

§ 1.10 Universell utforming.

Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T – 5/99 B). Om atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift. Skilt, reklameinnretninger og andre hindringer for orienterings- og bevegelseshemmede på fortau tillates ikke (jfr. kommunens retningslinjer for skilt og reklametiltak, vedtatt av bystyret 03.05. 2000).

Retningslinje:

Universell utforming i produkter/kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser er slik at de kan brukes av alle mennesker i en så stor utstrekning som mulig - uten behov for tilpassing og en spesiell utforming:

1. Like muligheter for bruk
2. Fleksibel i bruk
3. Enkel og intuitiv i bruk
4. Forståelig informasjon
5. Toleranse for feil
6. Lav fysisk anstrengelse
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

§ 1.11 Folkehelse.

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelser. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse.

§ 1.12 Barn og unges interesser i planleggingen.

Barn – og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen. (Miljøverndepartementets rundskriv T- 2/08 Om barn og planlegging).

Retningslinje.

Barnerepresentanten er høringspart i alle plansaker.

BESTEMMELSER TIL AREALBRUKSOMRÅDENE.

§ 2. Byggeområder .

2.1 Generelle bestemmelser.

A. Definisjon:

Byggeområder omfatter alle utbyggingsområder som boligformål, fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, næringsformål som industri, forretning, kontor og offentlige områder som skole, kirke, barnehage, sykehjem mv.

B. Energiløsning:

Ved utarbeiding av nye område- eller detaljreguleringsplaner for utbyggingsområder skal det tas inn i bestemmelsene at det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Dette gjelder både til private og offentlige bygg. Der det kan dokumenteres annen løsning for utnyttelse av fjernvarme, må alternativ løsning dokumenteres i byggesaken for godkjenning av bygningsmyndigheten.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg har alle tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

C. Framtidig byutviklingsområde:

Rønvijordene øst for Rv 80 avsettes til framtidig utbyggingsformål for utvikling av ny bydel.

D. Krav til sikkerhet vedr. flyplassen:

Før oppføring av bygninger som kan komme i strid med restriksjonsplanen og andre sikkerhetskrav ved flyplassen, skal Forsvarets flyplassdrift i Bodø ha blitt forelagt saken. Dette gjelder også avklaring av bruk av fasadematerialer.

Bruk av byggekraner i sentrum og i byutviklingsområdet øst og nord for flyplassen krever særskilt godkjenning av Forsvarets flyplassdrift i Bodø.

E. Utforming av bebyggelse:

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Retningslinje:

Det gis egne bestemmelser i kommunedelplan for sentrum om byggehøyder og krav i forhold til sikkerhet ved flyplassen. Det kan settes krav i den enkelte detaljreguleringsplan og byggesak for å ivareta flysikkerheten. Dette gjelder for planer og tiltak i sentrum og øst og nord for flyplassen i hele byutviklingsområdet.

Næringsseiendommer som blir berørt av offentlig erverv til infrastruktur, vil få en reduksjon i arealutnyttelsen ved en eventuell utbygging. Det at tomtearealet er redusert, som en følge av offentlig erverv, skal vektlegges ved en eventuell dispensasjonssøknad fra både BYA og byggehøyde.

§ 2. 2 Boligområder.

Bestemmelsene gjelder for alle boligområder innen kommunen.

§ 2. 2.1 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Arker, takoppbygg og nedskjæringer må ikke dominere takflaten, og skal trekkes tilbake og ikke framstå som en fortsettelse av fasaden, der dette ikke er i tråd med strøkets bygningsmiljø.

Nye boligbygg med 20 boenheter eller mer innenfor byutviklingsområdet skal etableres med avfallsanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for avfallsanlegg skal fastlegges i reguleringsplan eller utomhusplan.

Retningslinje:

Dersom det velges svalgangsløsninger for bygg, skal løsningene ha høy kvalitet med hensyn til:

- estetikk
- branntekniske løsninger
- klimatiske forhold
- funksjonelle forhold (antall passerende, støy, innsyn mv)

Tiltakshaver er ansvarlig for å sannsynliggjøre at disse forholdene er ivarettatt.

§ 2.2. 2 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt til Pbl. § 69, nr. 3, og skal også være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T- 2/08 Om barn og planlegging).

Mht. krav til parkering og uterom gjelder pbl. § 69, samt kommunens vedtekter i medhold av § 69 nr. 3 og norm for kommunaltekniske anlegg.

a) Definisjon og kvalitetskrav

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold.

Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m.

b) Arealkrav til leke- og oppholdsarealer

Boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Absolutt minstepørrelse, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt. Minimumsbredde skal være 7 m.

c) I tillegg gjelder:

I prosjekter med flere enn 15 leiligheter og som har vist til inngangssonelekeplass på minst 150 m² på bakkenivå, kan ytterligere krav til inngangssonelekeplass dekkes i

form av felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming. Krav til minstestørrelse 150 m² vil gjelde.

For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x 2 m = 3 m² per bolig som privat balkong/terrasse, som ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

§ 2.2.3 Utnyttelsesgrad av tomta.

Grad av utnytting i områder som er uregulert eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, er %-BYA = 25 %.

§ 2.2.4

For områder avsatt som byggeområder, kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Omfanget av slike tjenester skal være i henhold til vedtatt utbyggingsrekkefølge og omfatter særlig vann og avløp, infrastruktur med veger og fortau, grøntareal, barnehagetomter og tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2.5

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

§ 2.2.6

Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra regulert veg. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. I uregulerte områder og i forhold til friskt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser.

§ 2.2.7 Utbyggingsrekkefølge.

A.

Større utbygginger innen byutviklingsområdet skal skje i henhold til følgende rekkefølge (gjelder ikke for kommunedelplan for sentrum):

1. Bodøsjoen ferdigstilles.
2. a. Hunstad sør kan bygges ut etter at byggetrinn 2 ved Bodøsjoen skole er bygd.
Utbyggingen må skje gjennom ny reguleringsplan for området.
- b. Breiva-området i Mørkvedmarka kan bygges ut.
Utbyggingen må skje gjennom ny reguleringsplan for området der bl.a hensynet til eksisterende lysløype ivaretas.

I kommende 4-årsperiode skal det prioriteres å legge til rette for oppstart av utbygging på Hunstad sør og Breiva.

Videre utbyggingsrekkefølge besluttet i neste kommuneplanrullering.

B.

Utbyggingsområdet sør for rv 80 mellom Åsen og Kvalvåg kan fortettes noe med boliger. Det kreves utarbeidet en helhetlig reguleringsplan for området med løsning av avkjørsler til rv 80.

C.

Utbygging på Skau kan skje etter vedtatt reguleringsplan og når kommunal vannforsyning er ført fram.

D.

Deler av Mørkved sør avsettes som framtidig byggeområde for boliger. Når området bør bygges ut, må vurderes mot andre utbyggingsområder i framtidige kommuneplanrullinger, jfr. 2.2.7 A.

E.

Beslutning om utbyggingstidspunkt av Rønvikjordene fattes i egen sak. Før utbygging av Rønvikjordene må det utarbeides en helhetlig plan for arealene. Denne planen må også omfatte en plan som sikrer jernbanetraseen og planfrie kryssninger av jernbanelinjen.

Retningslinje:

Arealene langs Bodøelva skal sikres som grøntbelte fra Bodøsjøen til marka avhengig av framtidig arealformål på Rønvikjordene.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse.

Alle områder avsatt til fritidsbebyggelse er vist i plankartet.

§ 2.3.1 Plankrav.

Det foreligger et plankrav for byggeområder for fritidsbebyggelse.

§ 2.3.2 Størrelse og lokalisering for fritidsboliger.

(Se også utfyllende retningslinjer om lokalisering og terrengtilpasning)

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m² eksklusiv parkering og naust. Arealet skal fordeles på minst 2 bygninger hvor maks BYA= 90 m² på hovedbygning. Maks antall m² kan gjennom reguleringsplanlegging settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kulturlandskaps-, friluftslivs- eller andre hensiktsmessige grunner. Byggearealet inkluderer alle former for målbart areal, jf. NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Det gjelder egne bestemmelser for bebygd areal (BYA) for Bodømarka og Nordstranda, jfr. § 2.3.3-2.3.4.

Det kan ikke reguleres områder større enn 1 daa til formål fritidsbebyggelse for den enkelte tomt. Punktfeste tillates ikke.

Minimumskrav til uteoppholdsareal på egen tomt eller fellesareal settes til 100m² pr. fritidseiendom eller enhet.

Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut. Inngjerding eller oppføring av andre stengsler tillates ikke. Terrasse/balkong kan lukkes inne mot beitedyr.

Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer fritidsbebyggelse og det konkrete området bygningene tenkes plassert i. Ved utarbeiding av reguleringsplaner vil det kunne være aktuelt å fastsette alternative bestemmelser dersom dette finnes hensiktsmessig. Valg av alternative bestemmelser skal begrunnes.

Reguleringsplanen skal vise atkomst, fritidsboligenes plassering, interne veier/stier, parkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Parkering kan skje enten på felles parkering innenfor planområdet, parkering på egen tomt eller parkering utenfor planområdet der det ikke er veg fram. Det skal i nye planforslag vises plan for parkering både sommer og vinter. Parkeringsvedtektene gjelder for omfang av parkering.

§ 2.3.3 Fritidsbebyggelse i Bodømarka.

Det tillates ingen nye fritidsboliger i Bodømarka. For restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg settes maks BYA=70 m² (unntatt parkering og naust), gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde til maks 5,5m.

§. 2.3.4 Fritidsbebyggelse i områder sør for Skau.

I områdene sør for Skau til Løpsmark gjelder samme bestemmelse som for Bodømarka: For restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg settes maks BYA=70 m² (unntatt parkering og naust), gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde til maks 5,5m.

Generelle retningslinjer for lokalisering og utforming av fritidsbebyggelse

Lokalisering:

1. Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres innenfor områder avsatt som byggeområder eller LNF-områder hvor spredt utbygging er tillatt i kommuneplanens arealdel.
2. All fritidsbebyggelse skal søkes lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende hytteområder bør om mulig fortettes eller utvides framfor utbygging av nye områder.
3. Følgende områder søkes ivaretatt, og bør derfor holdes fri for bebyggelse
 - Viktige områder for friluftsliv og naturopplevelse
 - Deler av strandsonen viktig for friluftsliv / allmenn ferdsel
 - 50-metersbeltet langs vann og vassdrag
 - Viktige trekkleier og beiteområder for reindrifta, i sær vinterbeite og vårbeite/kalvingsområder

- Trekkveier for vilt
 - Nærområdet til eksisterende eller prioriterte oppdrettslokaliteter i kommuneplanen / kystsonen, hvor anleggets plassering eller aktivitet kan virke konfliktskapende i forhold til fritidsbebyggelsen på sikt.
 - Sårbare kulturhistoriske lokaliteter
 - Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder herunder dyrka mark
 - Åpne områder, og områder med landskapsmessige kvaliteter. Markerte punkter og silhuetter i terrenget bør unngås
 - Viktige naturverdier og biotoper, samt større inngrepsfrie naturområder
 - Vernede områder
 - Viktige innfallsporter til Sjunkhatten nasjonalpark.
 - Nedslagsfelt for vannverk
 - Rasfarlige områder
 - Områder mer enn 2,5 km fra vinterbrøytet veg
4. Innenfor fylkesdelplanområdet for Sjunkan-Misten er retningslinjer for reindrift og friluftsliv med tilhørende temakart, førende for lokalisering av ny fritidsbebyggelse. I områder markert som "viktige friluftsområder", "markaområder" og "særlig viktige reindriftsområder" ønskes ikke oppføring eller utvidelse av fritidsbebyggelse. Unntak gjelder for områder avklart for byggeformål gjennom kommuneplanens arealdel.

Utforming:

5. Ved oppføring av all ny fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg inkludert spikertelt skal det tas landskapsmessige hensyn gjennom utforming av bebyggelsen og plassering i terrenget. (jfr. Pbl. § 74 nr. 2). Detaljerte krav til landskapsmessig tilpasning bør spesifiseres i reguleringsplan / bebyggelsesplan der slik plan kreves.
6. Utforming av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal være i tråd med lokal byggeskikk, og tilpasses eksisterende bebyggelse
7. Materialbruk skal tilpasses naturomgivelsene og evt. nærliggende bygningsmiljø. Bygningen bør males i naturavstemte farger / jordfarger for å unngå at bygget skiller seg ut i landskapsrommet. Skarpe farger og blanke flater bør unngås.
8. Bygningen bør ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning. Mønet bør følge høydekotenes retning.
9. Der bygging av veranda / balkong vil gi en dominerende virkning i landskapsbildet bør uteplasser anlegges direkte på terrenget.
10. Inngrep på tomta skal utføres så skånsomt som mulig for å ivareta naturpreget. Vegetasjonen, i sær større trær skal bevares så langt dette lar seg gjøre.
11. Der ledningstraseer må føres gjennom friluftsområder, skal disse planeres og tilsåes med

lokale vegetasjonsarter.

§ 2.3.5 Størrelse og lokalisering for spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna /campingbilen, og ikke dypere enn 3m. Maks tillatt bebygd areal settes til $BYA=15m^2$. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

§ 2.3.6 Teknisk standard og rekkefølge.

Det gis ikke delings- eller byggetillatelse til oppføring av ny fritidsbebyggelse før tilstrekkelige ordninger er etablert. Herunder regnes forhold som vannforsyning, avløp, avfallsbehandling, elektrisitetsforsyning, samt avkjørsel, parkering, og atkomstvei.

Innlegging av vann til fritidsbebyggelse forutsetter utslippstillatelse. For hyttefelt hvor innlagt vann/avløp planlegges, skal det utarbeides vann- og avløpsplan samtidig med eller reguleringsplan. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvei, evt. i felles grøft med vann- og avløp. Inngrepet skal tilsås med lokale vegetasjonsarter for å ivareta naturpreget. I områder hvor det ikke gis utslippstillatelser skal det gjøres rede for hvilken løsning som planlegges.

§ 2.4 Fritidsbebyggelse - Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag.

Bestemmelsen omfatter innretninger som naust, brygge, flytebrygge og fortøyning til fritidsformål.

§ 2.4.1 Naust.

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader. For naust i tilknytning til sjø tillates maks $BYA = 40m^2$ med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maks $BYA = 20m^2$ med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning/veggliv.

Bygningen skal ikke ha vindu, og skal ikke innredes til overnatting.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen.

§ 2.4.2

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Opplysende retningslinjer

I forbindelse med planlegging av arealer til fritidsbebyggelse bør sjø- og landområder ses i sammenheng, og behovet for tilhørende anlegg vurderes og innarbeides i plan.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal etablering av brygger, flytebrygger, småbåthavn og naust planlegges som fellesområder.

Tomt til naust bør ikke være bredere enn 7 meter ved sjø og 5,5 ved vann og vassdrag.

Ved lokalisering av tilhørende anlegg skal hensynet til allmenn ferdsel ivaretas. Tiltakene må ikke komme i konflikt med viktige natur- og friluftsinteresser, herunder viktige utfartsområder, ferdselskorridorer, bade- og fiskeplasser, båttrafikk i sjø, samt sårbare dyre- og plantearter.

Oppføring av naust bør så langt det er mulig søkes plassert i grupper som løser naustbehovet på flere eiendommer

Det tillates ikke oppføring av ny flytebrygge dersom behovet kan løses gjennom eksisterende anlegg eller utvidelse av eksisterende anlegg. Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning. Landområdet må ikke privatiseres med tilhørende innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen.

Brygger og flytebrygger skal være nøkternt utformet og stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Sprengingstiltak i forbindelse med etablering av brygge / flytebrygge tillates normalt ikke.

Etablering av fortoyning bør unngås i rekreasjonsområder og hekkeområder for fugl, og anlegges slik at den ikke er til hinder for dagens båttrafikk.

§ 2.5 Næringsområder.

Det må utarbeides reguleringsplan for områder avsatt til næringsformål i planen før områdene tas i bruk. Det må avklares i planprosessen om tiltak/plan omfattes av forskriften for konsekvensutredninger.

Nye næringsbygg innenfor byutviklingsområdet som produserer slikt avfall at det kan brukes avfallsanlegg under terrengnivå, skal etablere slikt anlegg. Plassering av nedkast for avfallsanlegg skal fastlegges i reguleringsplan eller utomhusplan.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

§ 2.5.1

Deler av Mørkved sør langs rv 80 avsettes til framtidig næringsareal. Før arealene tas i bruk må det utarbeides en helhetlig reguleringsplan og bygges ny internvei. Eksisterende

reguleringsplan skal gjelde fram til ny reguleringsplan foreligger. Det vil ikke bli gitt tillatelse til direkte atkomst fra rv 80. Planleggingen må vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 2.5.2

For næringsområdet i Vikan kreves reguleringsplan. Det må i planprosessen vurderes om det er behov for konsekvensutredning. Atkomst fra rv 80 må skje via felles atkomst for industriområdet.

§ 2.5.3

Det er avsatt areal til molo på Givær. Tiltaket unntas fra kravet om reguleringsplan i § 1.2.

§ 2.6 Offentlige områder.

§ 2.6.1

Arealet mellom Mørkvedbukta og Rv 80 avsettes til formål annet byggeområde. Arealet skal nyttes til Høgskolens formål og næringsvirksomhet relatert til Høgskolens virksomhet. Det må utarbeides reguleringsplan for nye anlegg innen området.

§ 2.6.2

Det avsettes areal til tomt for ny brannstasjon på Albertmyra – B1/alternativt lokalisert på B2. Det avsettes areal til kirkegård på Albertmyra – G1. Atkomst til Albertmyra må skje fra en fjerde arm i ny planlagt rundkjøring i Olav Vs gt, jfr kommunedelplan for ny rv 80. Det kan i planperioden tas opp til vurdering om hele eller deler av B2 kan reguleres til næringsformål.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).

§ 3.1 LNF - landbruks-, natur- og friluftsområder.

Arealbrukskategorien gjelder generelt for områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder. I plankartet er det avsatt følgende forskjellige kategorier LNF-områder avhengig av vektning av interesser. Reindrift er en del av landbrukskategorien.

§ 3.1.1

Innenfor LNF tillates normalt ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring. Innenfor disse områdene vil kommunen føre en mindre streng dispensasjonspraksis enn i øvrige LNF-områder så fremt den ikke er i konflikt med vesentlige landbruks-, reindrifts-, natur- eller friluftinteresser.

I Værran tillates boligbygging på bebodde øyer unntatt i verneområdene. Boligbygging i Værran er unntatt plankravet i § 1.2.

§ 3.1.2

Maks utnyttingsgrad for boliger tillates med inntil % -BYA=25% jfr. § 2.1.

Utvidelse av eksisterende og ny fritidsbebyggelse tillates med inntil maks BYA=120 m² fordelt på 2 bygninger og unntatt parkering og naust, jfr. § 2.2.

I områdene sør for Skau til Løpsmark er for eksisterende fritidsboliger maks BYA=70 m² unntatt parkering og naust, jfr. §§ 2.2.3 – 2.2.4.

§ 3.2 LNF - 1 Landbruks-, natur- og friluftsområder med særlig viktige friluftsliv- og/eller naturområder.

LNF-1 er områder der det i hovedsak er vesentlige friluftsliv- og/eller naturverdier. Områdene omfatter også Bodømarka som har særlige viktige områder for landbruk og friluftsliv. Bodømarka avgrenses av markagrensa, jfr. plankartet.

§ 3.2.1

Innenfor LNF-1 tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten.

§ 3.2.2

Ved søknad om utvidelse av eksisterende anlegg gjelder § 3.1.2 tilsvarende, med unntak av Bodømarka jfr. § 2.2.3. For Bodømarka tillates utvidelse av eksisterende fritidsboliger til maks BYA=70 m² unntatt parkering og naust. For boliger i Bodømarka gjelder § 3.1.2 og generelle bestemmelser under byggeområder § 2.

§ 3.2.3 Innfallsporter til Sjunkhatten nasjonalpark.

Det er i fylkesdelplan for Sjunkan-Misten vedtatt innfallsporter på følgende steder: Vatnlia, Heia, Skau, Tverrbakksjyen, Finnkonakken og Tårnvik. Innfallsportene skal sikre atkomst til nasjonalparken og tilrettelegging for friluftsliv, og kan opparbeides i henhold til retningslinjer i fylkesdelplanen.

§ 3.3 LNF- 2 Særlige viktige landbruks- og/eller kulturlandskapsområder.

LNF-2 er LNF-områder klassifisert som vesentlige landbruks- og/eller kulturlandskapsverdier. Viktige landbruksområder er større sammenhengende arealer med dyrka jord, økonomisk drivverdig skog og beiteområder særlig for geit og storfe. Viktige kulturlandskapsverdier inneholder en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet.

§ 3.3.1

Innenfor LNF-2 tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring. Se unntak i § 3.3.3.

§ 3.3.2

Ved søknad om utvidelse av anlegg gjelder §§ 3.1.2 og 3.2.2.

§ 3.3.3 Spredt boligbygging i ytterdistriktene.

I LNF-2-områdene kan det gis tillatelse til **boligbygging** i ytterdistriktene innenfor områder vist som spredt boligbygging på plankartet. Følgende områder er avsatt:

- 2 områder på Kjerringøy.
- Deler av Skjerstad.
- I søndre del av kommunen er det avsatt områder på Straumøya, Evjen, Gillesvåg/Kodvåg og Børelv.

Byggetillatelse i områder for spredt boligbygging kan innvilges dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Nødvendig infrastruktur (f.eks veg og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense og/eller bolig.
- Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- Boligen må ikke komme i konflikt med vesentlige landbruks-, natur-, kulturvern- eller friluftsinnteresser. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel. (jfr. også § 7.1).

I 4-årsperioden kan det bygges inntil angitt antall boliger i områdene for spredt boligbygging:

- 15 boliger i Skjerstad
- 10 boliger i søndre del av kommunen (unntatt Skjerstad)
- 15 på Kjerringøy

§ 3.3.4 Kjerringøy Handelssted.

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn og utsyn skal beholdes uberørt, og det skal ikke innvilges dispensasjon for bygging til bolig- eller fritidsformål.

§ 4 Områder for råstoffutvinning.

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende massetak og massedeponi skal kun skje etter reguleringsplan. For større områder kreves konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det foreligger ingen nye områder i denne kommuneplanen. Følgende områder er avsatt i planen:
Ljøsenhammeren (marmor), Løding, Vatnet kvarts, Vika i Misvær, Kviteberg dolomittbrudd.

§ 5 Båndlagte områder og områder for Forsvaret.

Følgende områder/arealer båndlegges til nærmere arealavklaring foreligger:

- 2 alternative tomter til forbrenningsanlegg i Tjønndalen
- Nordstranda fritidspark
- Vestvatn skianlegg

For de båndlagte områdene skal det gjennomføres egne reguleringsplan- og konsekvensutredningsprosesser. Båndleggingen i Tjønndalen utgår dersom det velges annet alternativ for energianlegg.

Det er båndlagt områder for Forsvaret: Bodin leir og skytefelt.

§ 6 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder.

Sjøarealet innenfor kommunens grenser som ikke er avsatt til noe spesifikt formål, har arealkategorien NFFF (natur, ferdsel, fiske og friluftsliv).

§ 6.1 Havbruk.

Det er avsatt områder til havbruk enten i kombinasjon med andre formål eller som bare akvakultur. Det er avsatt områder til havbruk og områder fra 25 meter under vannoverflata til havbunnen som kan nyttes til fortøyninger. Områdene er merket henholdsvis med A nr og A nr⁻²⁵. Fra overflata og ned til 25 meters dybde er arealene merket A nr⁻²⁵ avsatt til NFFF - flerbruksområde uten akvakultur.

(Det vises til tabell i planbeskrivelsen over A-områdene og flerbruksområdene.)

§ 6.2 Sjøvannsinntak.

Områdene V 1, 2 og 3 er sikring av sjøvannsinntak for eksisterende havbruksanlegg på land. Områdene skal ivaretas slik at de forblir tilfredsstillende vanninntak for yngel- og settefiskproduksjon. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten må vurderes og dokumenteres grundig. Områdene er Mørkvedbukta, Hopen og Breivik. Områdene V 4 og 5 er sikring av sjøvannsinntak for drikkevannsanlegg på Helligvær og Givær.

§ 6.3 Natur- og friluftsområder.

Det er avsatt områder til natur- og friluftsliv (NF- enkeltvis eller i kombinasjon) i sjø.

Veiledende retningslinjer:

Temakart fiskeri- og havbruk viser registrerte gyte- og låssettingsplasser. Disse skal tas hensyn til ved behandling av konsesjonssøknader for akvakultur.

For akvakulturområder beliggende i Skjerstadfjorden kan nye konsesjoner tas i bruk når et helhetlig miljøoppfølgingsprogram for fjorden er etablert.

§ 7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

§ 7.1 Veger – avkjørsler.

Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg. Det vises også til § 3.3.3.

Langs Rv. 80 i hele kommunen håndheves en meget streng holdning til avkjørsler. Det skal være svært få avkjørsler fra riksvegen og det kreves vedtatt reguleringsplan dersom det skal bygges langs rv 80. Unntak kan gjøres for stedbunden næring.

Det kan ikke påregnes nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler på nordsiden av strekningen Åsen-Kvalvåg på rv 80. For utbygging på sørsiden av Rv 80 på denne strekningen, stilles krav om reguleringsplan. Unntak kan gjøres for primærnæringen.

Langs Rv. 17 og Rv. 834 Bodø – Valvik praktiseres en streng holdning til avkjørsler. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til bolig kan i særskilte tilfeller godkjennes av vegmyndighetene.

Langs Rv 812 fra Rv 17 til Misvær praktiseres en mindre streng holdning til avkjørselssøknader.

§ 7.2 Kollektiv.

Kollektivtrafikken skal sikres god framkommelighet, særlig i byutviklingsområdet. I nye, større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

§ 7.3 Jernbane.

I plan- og byggesaker som berører arealer inntil 50 meter på hver side av jernbanespolet mellom Bodø sentrum og til kommunegrensen mot Fauske, skal det foretas en konkret vurdering av tiltaket opp mot behov for areal til kryssningsspor.

Det avsettes areal til ny togstopp på Tverlandet.

Veiledende retningslinje.

Iht Jernbanelovens § 10 er det alminnelig byggeforbudssone på 30 m fra midtlinje jernbanespor.

§ 7.4 Flyplass.

Det avsettes areal til framtidig lokalisering av ny rullebane på flyplassen.

§ 7.5 Restriksjonslinje flyplass.

Mellom restriksjonslinje for flyplassen og flyplassområdet kan det ikke igangsettes tiltak av noen art uten at det er godkjent av flyplassmyndighetene og kommunen. I hovedsak er alle tiltak forbudt fram til nye flyplassplaner er godkjent. Området ligger mellom Olav Vsgt, Gamle riksveg og Bodøsjøen friluftsområde.

§ 7.6 Kommunikasjon til sjøs.

Tiltak som hindrer ferdsel i hoved- og bileder er ikke tillatt, f.eks. utplassering av merder, bøyer, samt dumping av masser eller gjenstander.

§ 7.7 Areal ny bru til Kjerringøy.

Det avsettes en linje for framtidig trasè på plankartet som skal hindre at områdene tas i bruk til formål som kan hindre planlegging av ny veg/bru over Mistfjorden.

§ 7.8 Hovedvegnett for sykkel.

Temakart sykkel legges til grunn for all arealplanlegging i eksisterende og nye kommunedelplaner og reguleringsplaner. Temakart sykkel viser hovedvegnettet for sykkel.

Retningslinje:

Hovedvegnett for sykkel følges opp med en handlingsplan for sykkel.

§ 7.9 Gang- og sykkelveger.

Trafikksikkerhetsplanen for Bodø kommune er førende for arealplanleggingen og bygging av fortau/gang/sykkelveger på det kommunale vegnettet. Gang/sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

Nye gang- og sykkelvegtrasèer er vist for strekningene:

- Godøy – Saltstraumen
- Misvær sentrum – Misvær skole
- Løpsmark – Valvik
- Fjære – Alsos
- Fjell – Valnesveien (sti)

§ 8 Bestemmelser for Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

Målet med bestemmelser for Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom er å ivareta og opprettholde de nasjonale natur-, friluftslivs-, kultur- og landskapsverdiene i et langsiktig perspektiv. Innenfor området skal det søkes å legge til rette for eksisterende og ny næringsvirksomhet. Dette gjelder spesielt reiselivsnæringen og hensyn som må tas for å ivareta attraktiviteten til reisemålet Saltstraumen.

Saltstraumens fjordsystemer og tilhørende landskapsrom er avsatt på plankartet. Områdets avgrensning er fra vest og sør langs kommunegrensa mot Gildeskål, i sør langs vannskillet i Børvasstindene, mot øst innerst i Elvfjorden over mot Skålbones, og i nord i Saltfjorden slik at områdene fra Godøy til og med Straumøya er med.

§ 8.1. Særlige tematiske bestemmelser innen Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

8.1.1 Friluftsområder.

Områdene som er sikret til friluftsliv og/eller avsatt til formålet i plan, skal fortsatt kunne utvikles for allment friluftsliv med best mulig tilrettelegging for alle brukergrupper.

8.1.2 100-metersbeltet.

Det skal som hovedregel ikke bygges innenfor 100-metersbeltet. Om nødvendig kan denne grensen utvides for å ivareta helheten i et område.

Unntak gjelder for eksisterende reguleringsplaner. Naust, se egne bestemmelser.

8.1.3 Kulturminner.

Innenfor forvaltningsområdet skal det ikke bygges slik at nye tiltak påvirker kulturminnene negativt med tanke på opplevelsesverdien. Automatisk fredete kulturminner, gravhauger / gravrøyser / boplasser, forvaltes etter *Kulturminneloven* uavhengig av hvor de ligger. Etter loven har de en vernesone som skal beskytte kulturminner mot inngrep. I forvaltningsområdet skal vernesonen være min. 100 meter ved nye tiltak. Unntatt er tiltak innenfor eksisterende gårdstun.

8.1.4 Nyere tids kulturminner.

Nyere tids kulturminner skal ivaretas. Krigsminnene på Seines på Straumøya og deriblant det tyske fortet fra tidlig 1940-tall skal bevares. Tiltak som berører anlegget negativt skal ikke tillates.

8.1.5 Utfylling i sjø med mer.

Utfylling i sjø og uttak av masse/sprengning i 100-meterssonen er i hovedsak ikke tillatt innenfor området.

§ 8.2 Særlige bestemmelser om utbygging innen Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

Bestemmelsene i § 8.2 er tillegg til de ordinære bestemmelsene for byggeområder i § 2 og bestemmelsene for LNF-områder i § 3..

§ 8.2.1

All ny bebyggelse må utformes slik at det opprettholder/hever kvalitetene innen området.

§ 8.2.2

Ved planer om utbygging skal konsekvenser for naturmiljø, kulturhistorie, landskap og friluftsliv dokumenteres, og det skal synliggjøres hvordan hensynene søkes ivaretatt. Tiltak som vil komme i konflikt med en eller flere av disse hensynene tillates ikke.

§ 8.2.3

Ny bebyggelse og ombygging/restaurering av eksisterende bebyggelse skal underordnes natur- og kulturkvaliteter. I praksis betyr det skal settes særlige krav til bygningers omfang, terrengtilpassing, og estetisk utforming, herunder fargesetting, materialbruk og arkitektur. Det skal være et hovedmål å tilpasse bygninger og naturinngrep til terrenget og naturen. Farger på bygninger skal tilpasses terrenget/området. Lokalisering til høyder/knauser skal unngås for å hindre silhuettvirkninger.

§ 8.2.4

Landskapet i hele landskapsrommet skal ivaretas.
Detaljer og formasjoner i terrenget som kan ha visuell opplevelsesverdi skal søkes bevart.

§ 8.2.5

Vedlikehold og istandsetting av eldre bygninger er viktig for å ivareta kulturlandskapsverdiene. Bruksendring etter istandsetting kan tillates forutsatt at uteområdets karakter opprettholdes. I områder hvor allmennheten har tilgang, tillates ikke innretninger som kan virke privatiserende eller hindrende for bruken av uteområdet.
Bruksendring gis ikke for naust.

§ 8.2.6

Nye bolighus/fritidshus som ønskes lagt til et område med eldre gårdsbebyggelse, eller til et tun, skal tilpasses tunet/gården og utformes på en slik måte at tiltaket opprettholder eller *hever* kvaliteten på tunet.

§ 8.2.7

Etablering av nye veier i forbindelse med jord- og skogbruk skal i de tilfeller de blir godkjent tilpasses terrenget og landskapet. Ved behandling av byggesaken skal kulturkontoret ha saken til uttalelse. Eier/tiltakshaver og jordbruksforvaltning skal samarbeide med nødvendige kommunale fagetater, fylkeskommunen og fylkesmannen for å finne gode løsninger.

§ 8.2.8.

Planutvalget skal behandle alle søknader om tiltak innenfor 100-metersbeltet der administrasjonen innstiller positivt til innvilging av søknaden.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Evjenveien 3, 8056 SALTSTRAUMEN								

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

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP12 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gi_planarkiv.aspx?planid=KDP12)
Navn	Kommunedelplan Saltstraumen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7267/KDP12_best.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6730/KP3_best.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6731/KP3_best2.pdf
Delarealer	Delareal 1 423 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Topographic map showing contour lines, roads, and buildings. A red rectangle highlights a specific area. The legend in the bottom left corner defines the following road types and symbols:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale bar: 20 m

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	GJERDSTAD	Beregnet areal	1422.8
Etablert dato	05.09.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	05.09.1961			88/2, 88/36

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7455637.95	483732.6	0	Ja	1422.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BENDEN ARNE F180545*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Evjenveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8056 SALTSTRAUMEN	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1103 Tuv	Tettsted	
Valgkrets	12 Saltstraumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187046327		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2010
2	19559475		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	01.01.2010
3	300351770		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187046327: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	85
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	55
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2010	13.09.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Evjenveien 3	H0101	88/36	85	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 19559475: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 01.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.08.2000	06.09.2000
Igangsettingstillatelse	28.08.2000	07.03.2001
Ferdigattest	01.01.2010	13.09.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	88/36	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

3: Bygning 300351770: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

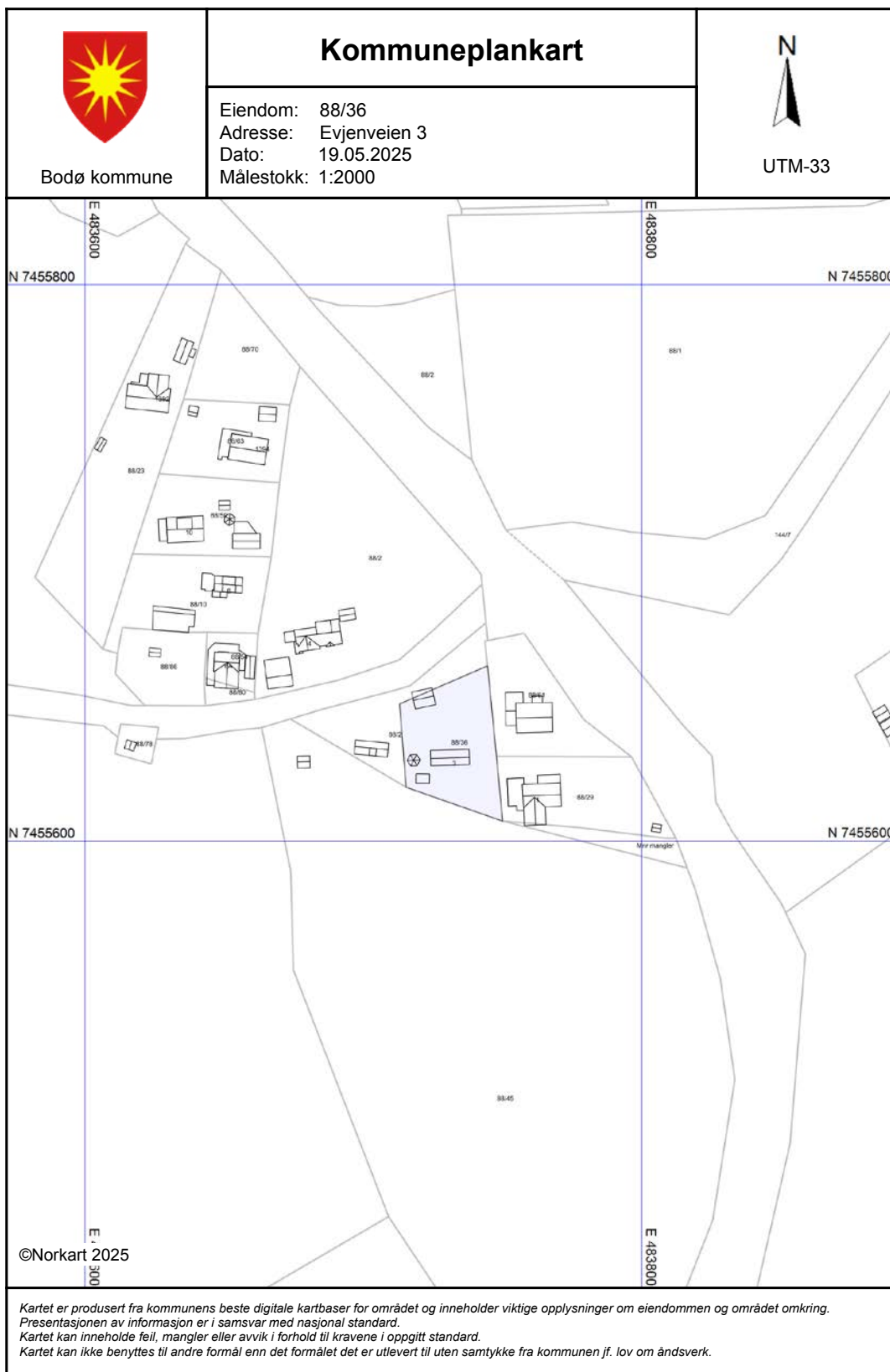
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2013

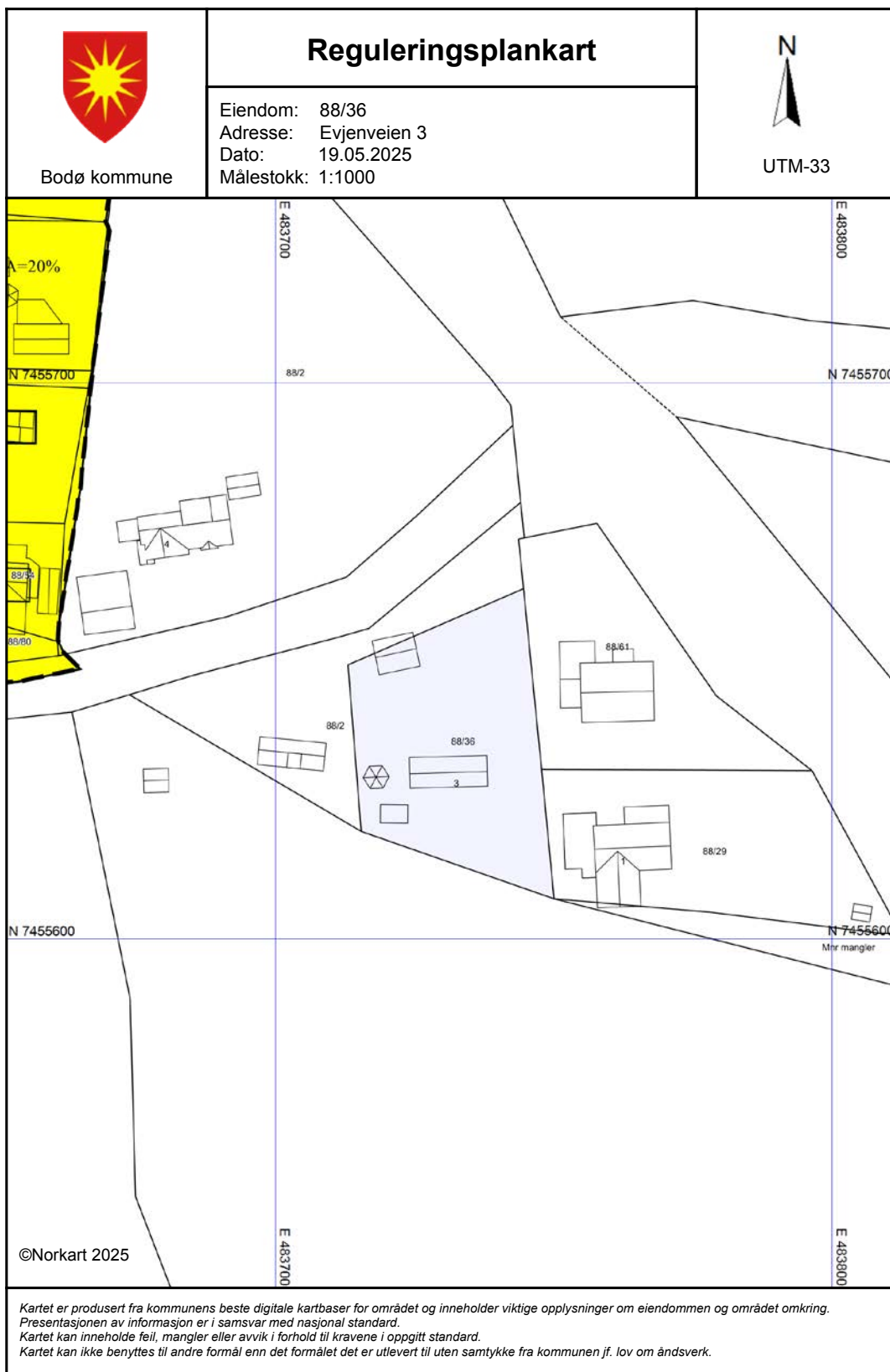
Bruksenheter

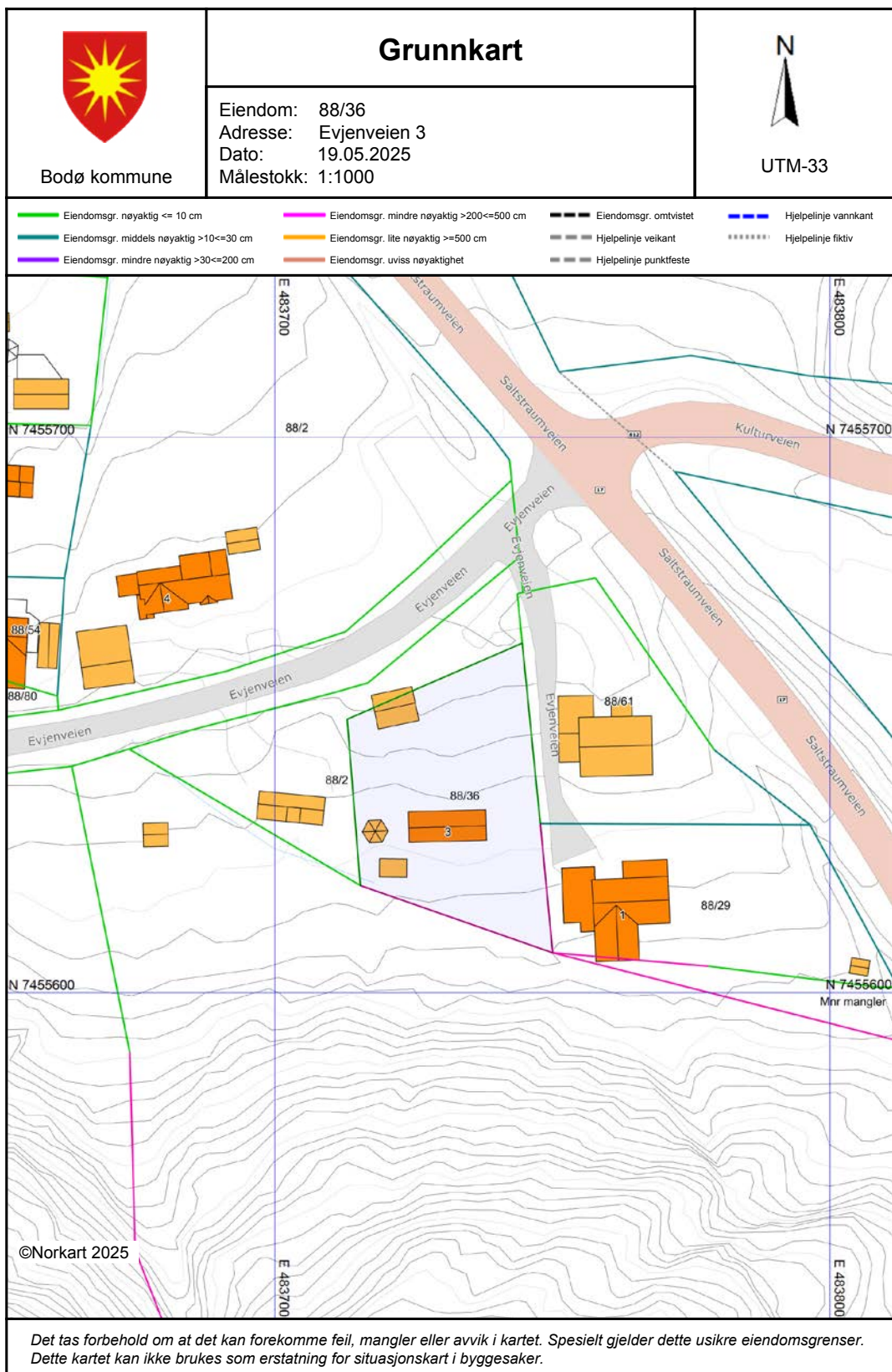
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	88/36	-	-	-	-	-

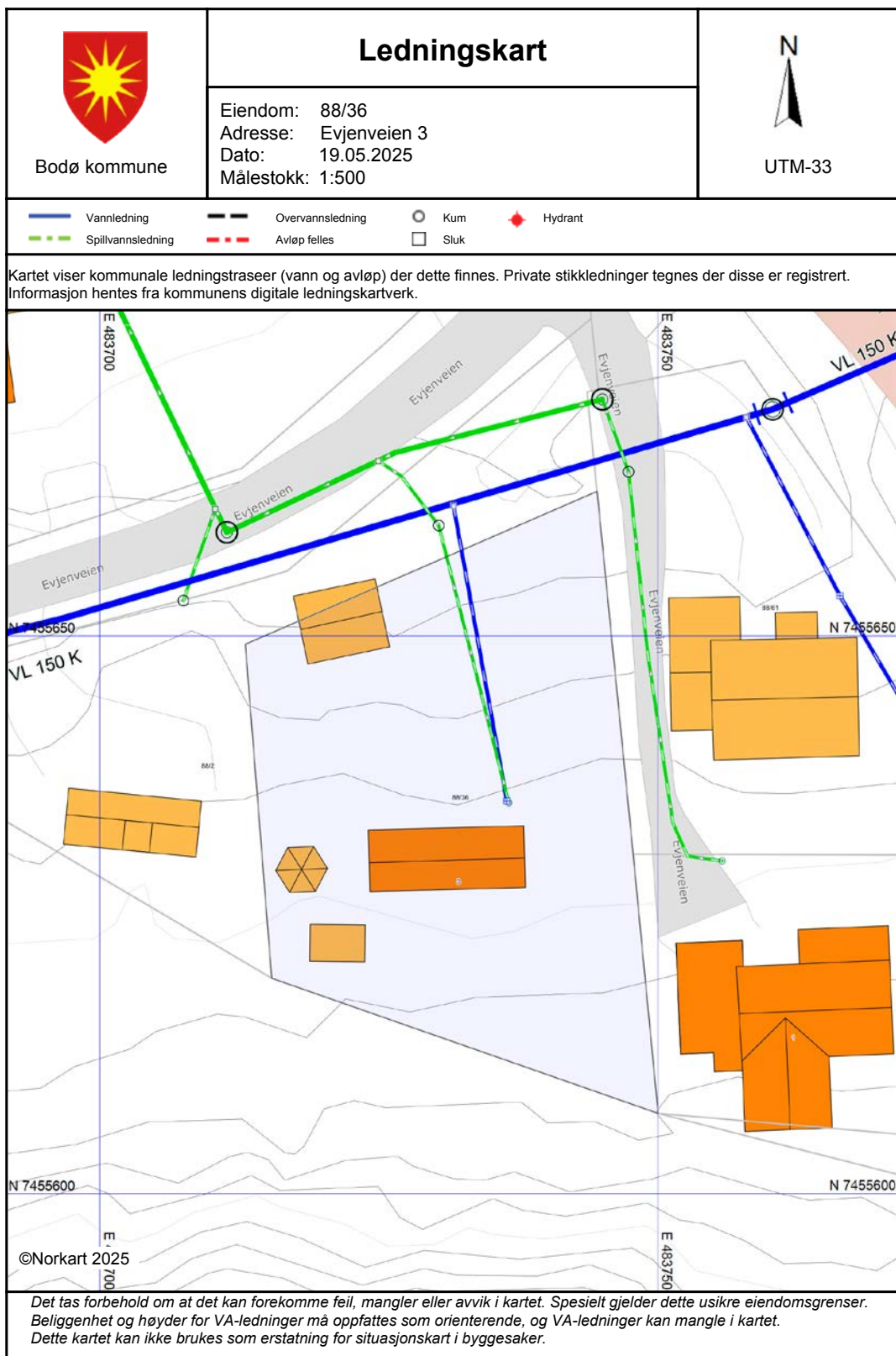
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0









Nabolagsprofil

Evjenveien 3

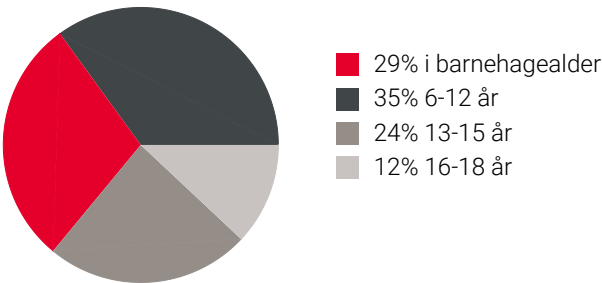
Offentlig transport

🚶 Tuv	1 min 🚶
Linje 200, 300, 526	0.1 km
🚆 Tverlandet stasjon	14 min 🚆
Linje F7, R75	15.4 km
✈ Bodø lufthavn	35 min 🚆

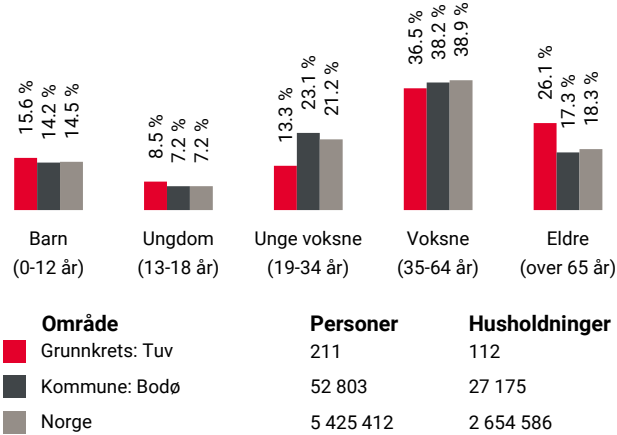
Skoler

Saltstraumen skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
66 elever, 5 klasser	3 km
Tverlandet skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
621 elever, 34 klasser	15 km
Bodin videregående skole	27 min 🚶
965 elever	24.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	34 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

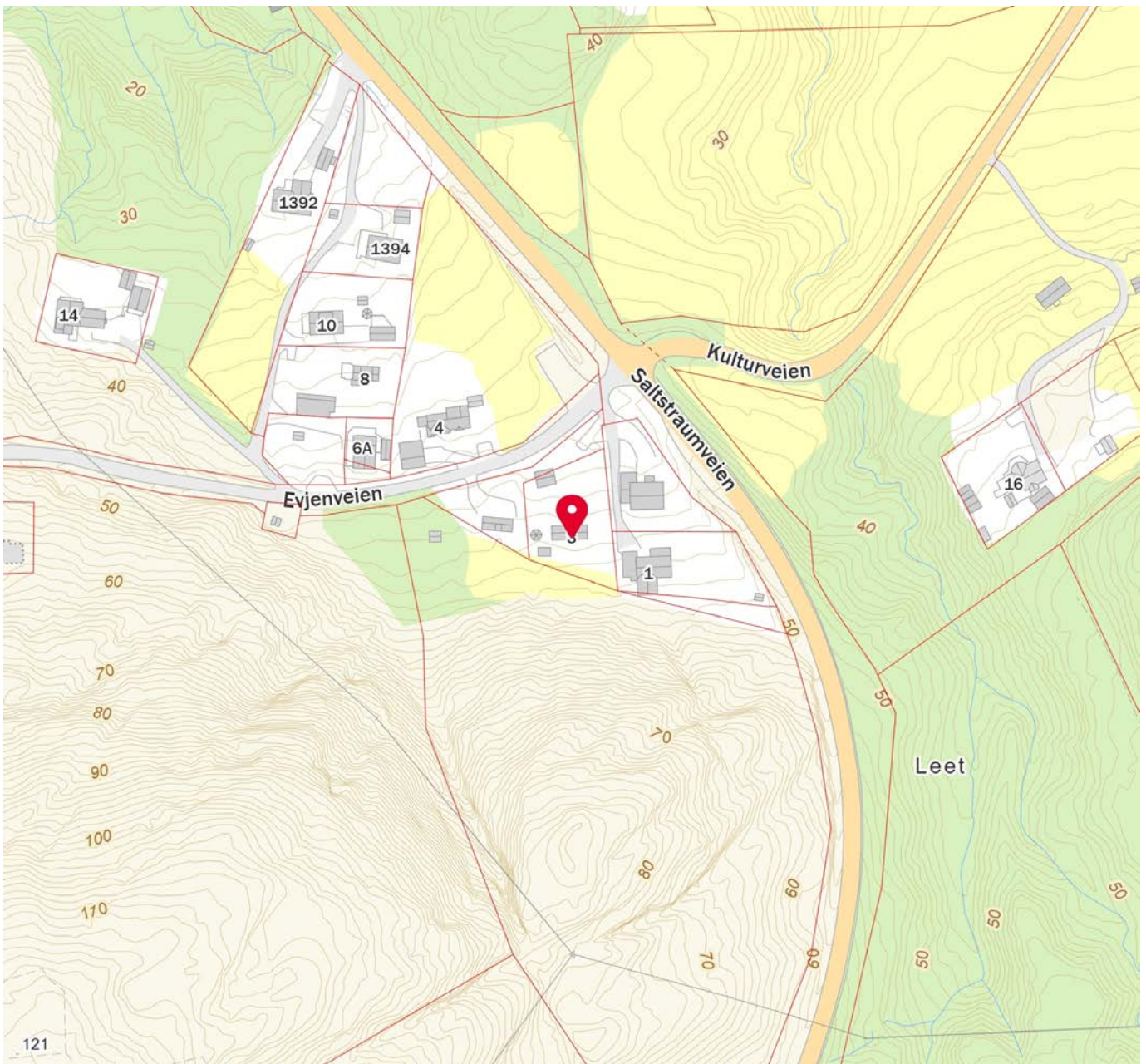
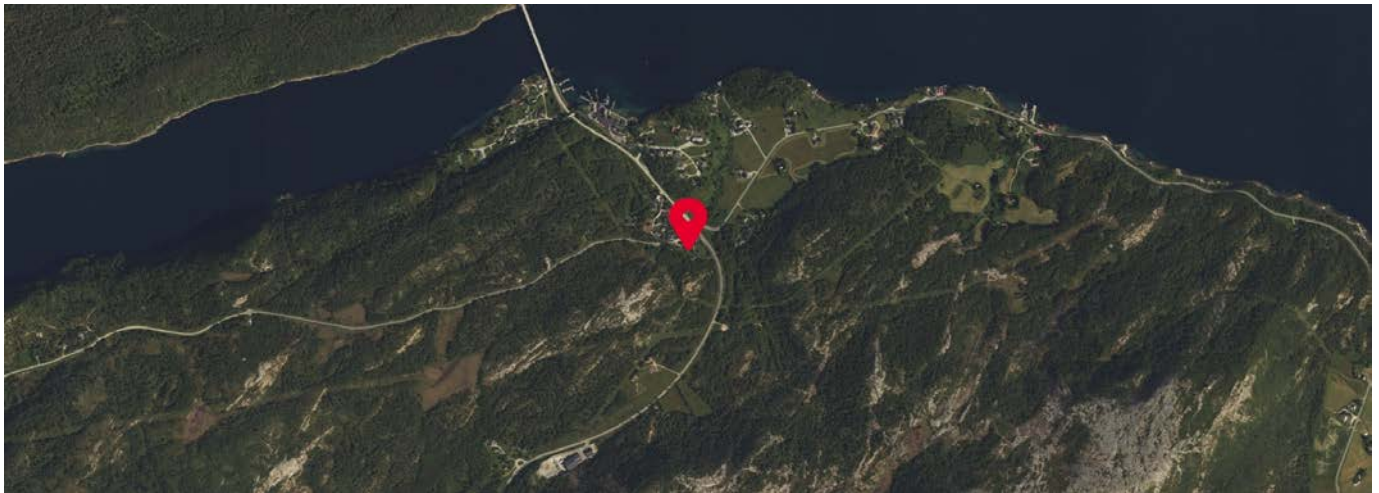
Saltstraumen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
30 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Saltstraumen	19 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.7 km
Rema 1000 Tverlandet	13 min 🚶
PostNord	14.6 km

Sport

⚽ Saltstraumen skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2.7 km
⚽ Lahaugen ballplass	13 min 🚶
Ballspill	14.4 km
🏊 Feel24 Tverlandet	15 min 🚶
🏊 Feel24 Mørkved	23 min 🚶





BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN



8020E
88/36 Byggesak Ved

Benden Arne
Bekkestubben 4

8626 MOIRANA

Dato: 10/08/2000

Vår ref.:
BS016351.600/EM
0/1094

Arkiv:
/L42/

Deres ref.:

Byggeplass: Tuv
Tiltakstype: Melding

Eiendom: Gnr/Bnr 88/36
Tiltaksart: Garasje Nybygg

GODKJENNING MELDING OM TILTAK

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens §86a.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen; vedlagt tegning, situasjonsplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Meldingen gjelder nybygg –garasje på 30 m2.

Det foreligger ingen naboprotester.

Tiltakshaver må påse at arbeidene ikke er i strid med plan- og bygningslov, gjeldende forskrifter, gjeldende reguleringsplan eller annet regelverk.

Ansaret gjelder også i forhold til evt. kommunaltekniske anlegg, kabler, luftspenn og lignende.

Melding om ferdigstillelse av arbeidene gis til byggesaksseksjonen.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.



REKVISISJON AV BYGNINGSUTSETT.

Under henvisning til byggemelding godkjent den 10-08-00 jnr.: 0-1074
ønskes bygningen utsatt i marka på gnr.: 88, bnr.: 36

Tiltakshaver: Arne Benden, if.: 75131809
Adr.: BEKKESTUBBEN 4 8624 Mo, Rana

Ansvarlig utførende: Arne Benden, if.: 75131809
Adr.: MoB 99245108

Andre opplysninger:

Rekvisisjonen sendes/leveres Plankontoret i Bodø. Arbeidet vil bli prioritert ut fra godkjenningssdatoen. Ved normal arbeidsmengde vil oppdraget bli utført innen 2 uker.

Husk at det er ansvarlig utførende som har ansvaret for å sikre utsatte merker og å overføre disse til salingene etter at byggegropa er utgravd.

Husk også å rekvirere beliggenhetskontroll. Se veiledning på omstående side.



8020H
88/36 Byggesak Kor

Mo, den 21-08-00

ARNE BENDEN
tiltakshaver/ansv. utførende

=====

Bygningen er utsatt i marka som vist på vedheftet stikningsskisse, den 28/8-00

Til stede var:

Bygningen er utsatt fra pp. GPS, eller annet punkt med disse koordinater: GPS

X = 359 391,- Y = 608 23,- Z = 41,75

merket med:

Representasjonspunkt: X = 359 391,- Y = 608 23,-

Kartplate:

Vedlagt følger egen stikningsskisse.

T. Haug

saksbeh. oppmåling

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <i>4 m</i>	Vegnedla <i>10 m</i>	Annens bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	☒ Nei	
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	☐ Nei	
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tilaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr H-		

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsefens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
	☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Ja
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei	☒ Nei
8. Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet ☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja	
				☐ Nei	
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? Foreligger utslippstillatelse?		☐ Ja ☐ Ja
			☐ Nei		☐ Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?			☐ Ja	☐ Nei
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng				

Statistikk

Tiltakets art		Nybygg		Endring		Annet, beskriv	
		Påbygg/tilbygg		Riving			
Fundamentering		Grunnmur		Peler		Annet, beskriv	
		Bankett/såle					
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)			
– vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)				Oppvarming (maks 1 kryss)	
						0	Ved
						1	Oljefyrant.
						2	Oljefyrt idsted
						3	El.
						4	Oljefyrant./el.
						5	Oljefyrant./ved
						6	Oljefyrt idsted/el.
						7	Oljefyrt idsted/ved
						8	El./ved
						9	Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser	A	–
Nabovarsling	B	–
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	–
Uttalelser fra off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)		
Navn	Telefon (daglig)	Ev organisasjonsnr
Arne Bendén	751 31809	
Adresse	Postnr, poststed	
Bekkestubben 4	8626 MO	
☒ Enkeltperson	☐ Selskap/fag/sameie	☐ Off. virksomhet
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Arne Bendén	ARNE BENDÉN

Melding om tiltaketter plan- og bygningsloven (pbl) §§
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbeha8020D
88/36 Byggesak Søk

Stempel

Kommunens saknr

BODØ KOMMUNE TEKN. AVD.

J. nr. : 0/1094

Reg. dato: 25/07/2000

Ark. kode: L42 &

Kont./Seksj./Beh: 6BSK EM

Reg. nr: 6 0.BS015645

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)Bodø Kommune
Teknisk avd.**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festn	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Tuv - 8056 Saltstraumen				
Tiltakets art SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)				
	☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)				
	☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)				
	Spesifiser kort tiltakets art Garasje 30m ²				

ForhåndskonferanseForhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja – vedlegg referat Vedlegg nr A –**Opplysninger til meldingen**

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?	Beskriv
	☐ Ja ☐ Nei	
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.		Vedlegg nr D –
2. Situasjons- plan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger	Vedlegg nr C –

Arealdisponering

3. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon	
	☐ Reguleringsplan		
	☐ Bebyggelsesplan		
Formål i reg plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv		Tiltatt grad av utnyttning	
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 1.5 dekar	
5. Bebyg- gelsen og størrelsen	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Bruttoareal (NS 3940)	70 m ²	30 m ²
		Sum	
		100 m ²	
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
Via beregning av grad av utnyttning			

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
10 AUG. 2000

Indførelsen kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig med kyllerting. Ved personlig overlevering vil aukryssing gjelde som bekreftelse på at vareset er mottatt, og:

1. Man beholder retten til å komme med innmeldelser i innsett 2 uker etter at vareset er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innmeldelser til tilfallet har vedtatt en fattet.

25.07.00
8050

**Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven**
(vedlegg til søknad/melding)

Til kommune

Bodø

Tiltak på eiendommen:

Gr. 88 Bnr. 36 Feste nr. Seksjon nr.

Eiendommens adresse

Eier/leder

Arne Bendten

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

☐ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.

Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet
som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel
er sendt.

Tiltakets art
pbl § 93

- ☒ Nypbygg/tilbygg/påbygg/underbygg
Varige konstruksjoner og anlegg
☐ Fasadendring, vesentlig endring eller
vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
☐ Bruksendring
☐ Flving
☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner

- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
☐ Slott/reklameinndretninger/innehegning mot veg
☐ Vesentlig terrangeringsrep
☐ Anlegg av veg/p-plass
☐ Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art

Planlagt
bruk/formål

- ☐ Boligbygning
☒ Boliggarasje
☐ Bygn. med arb.plasser
☐ Fritidsbolig
☐ Driftsbyggn. i landbruket
☐ Annet

Beskriv

Garage 30 m²

Størrelse ny
bebyggelse

Gesamthøyde
2400

Mennehøyde
3400

Boltygd. areal
30 m²

☐ Søknad om bruksendring – pbl § 93, 1. ledd c)

Fra:

Til:

☐ Søknad om dispensasjon
– pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regelplan det søkes dispensasjon fra

Fylles ut
ved søknad
om deling
eller
bortfeste

☐ Søknad om delingstillatelse
– pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til – beskriv

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del
av eiendom (mer enn 10 år)
– pbl § 93, 1. ledd h)

Søknaden/meldingen kan sees
på kommunens kontor.

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

Dato

Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)

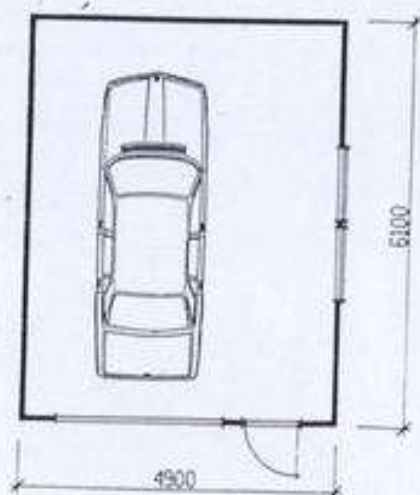
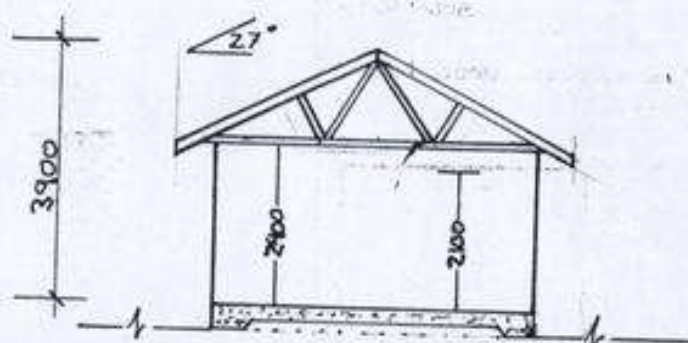
25/7

Arne Bendten

er saltak - valget er ditt

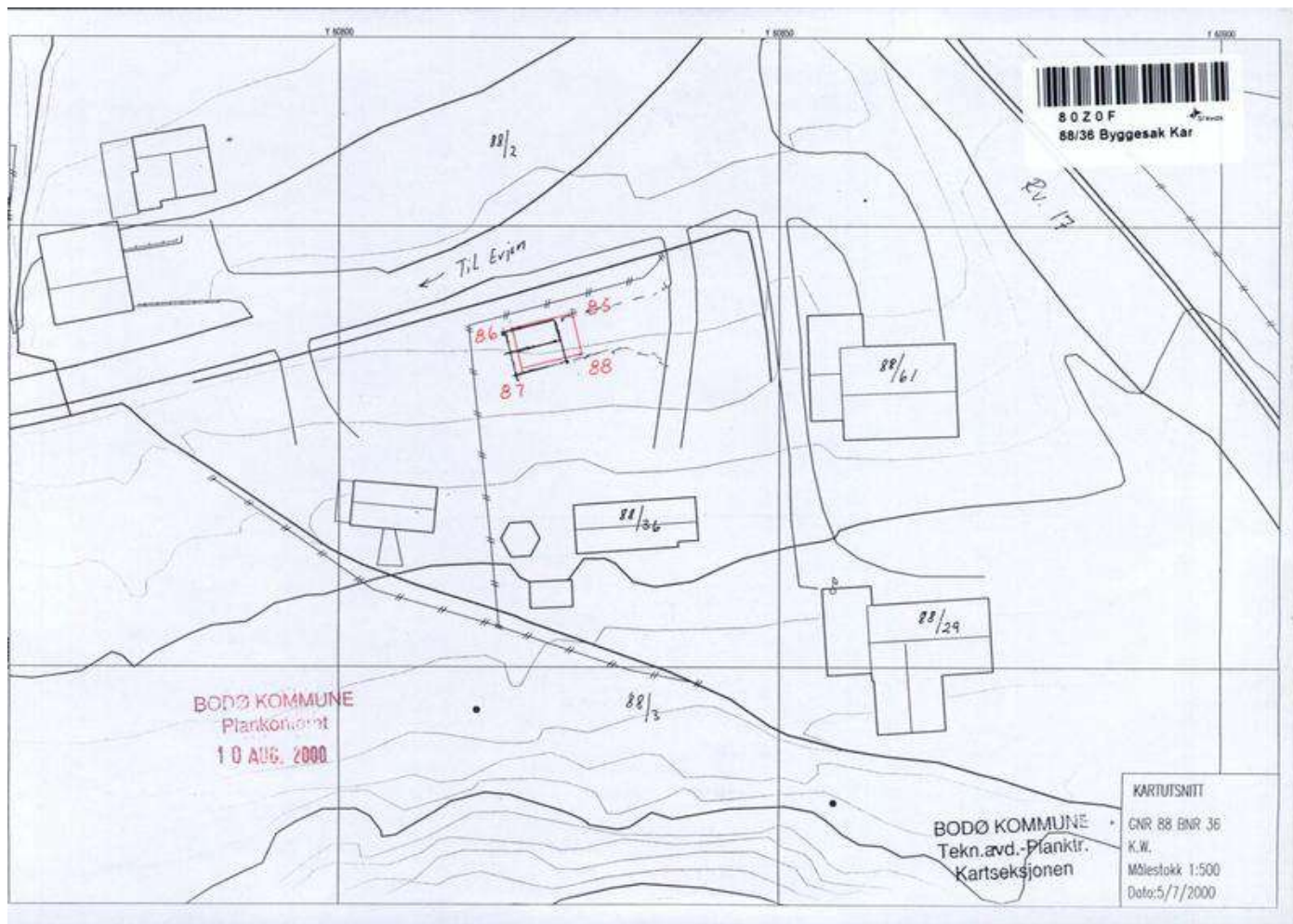


Type E-11.
Enkel med frontdør.
Saltak og langs-
gående møne.



Plan for typene
E-11/E-51.
Areal: 29,9 m²

B. 11 INE
Plannr. 1
10 AUG. 2000





BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN

Påvisning:

Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i henhold til godkjent situasjonsplan og skal høydefastsettes av oppmålingsseksjonen. Det er søkers ansvar at oppmålingen blir rekvirert og se til at påvisningen er utført før byggearbeidene igangsettes.

Gebyrberegning:

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes etter plankontorets betalingsregulativ.

PLANKONTORET
Byggesaksseksjonen

Monica F. Andreassen
Monica F. Andreassen
bygningssjef

E. Morsund
Elisabeth Morsund
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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 vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Evjenveien 3
8056 SALTSTRAUMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stevan Vukovic

Telefon: 901 69 641
E-post: stevan.vukovic@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre