

Velkommen til

Evald Erlandsens vei 10
8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Evald Erlandsens vei 10
8003 Bodø

Svært romslig 4-roms leilighet med sentral beliggenhet i Vestbyen - 3 sov - Kjøkken 2022 - Meget gode lys- og solforhold

Velkommen til Evald Erlandsens vei 10! En innholdsrik og gjennomgående eierleilighet med tre soverom, moderne kjøkken og en sentral, men rolig beliggenhet i Vestbyen.

Dette er en lys og arealeffektiv leilighet over ett plan, beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor du tilbaketrukket fra bystøy, men med gangavstand til alt du trenger i hverdagen: skoler, barnehager, dagligvarebutikker, treningssenter og busstopp. Leiligheten har en god planløsning som skiller soverommene fra de sosiale sonene. Stuen er lys og romslig, med et sjarmerende karnappvindu og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er moderne med stilrene, sorte fronter og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en hyggelig altan. I tillegg har boligen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 980 000
Omkostninger	kr	125 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 105 590
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 100
BRA/BRA-i		121 m² / 121 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1943
Tomt		393 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Evald Erlandsens vei 10, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 1307, Snr. 1, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 980 000,-
Omkostninger	kr	125 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 105 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 117 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 125 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 508,- pr. år 2025/2026.
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 9 693,- pr år og er inkludert i kommunale avgifter for 2026.
Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 285,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 175,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker felles bygningsforsikring og noe midler til vedlikehold.
Beløpet er opplyst av eier, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Forretningsfører
Intern kasserer. Det foreligger ingen vedtekter, regnskap eller husordensregler.
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk

Areal
BRA - i: 121 m²
BRA totalt: 121 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
2.etasje: 121 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 soverom. Det gjøres oppmerksom på at ene soverom er definert som "arbeidsrom" på tegning.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering på egen oppkjørsel på gruset gårdsplass på egen tomt. Det er en muntlig enighet i sameiet om hvor den enkelte seksjonseier skal parkere.

Sameiets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1307, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 393 m². Iht. matrikkelrapport datert 12.08.2026 av Bodø kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen er etablert på flat tomt som er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fast Bodø leire.

Terrengforhold:
Etablert på flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Byggeår
1943 og 1998 i følge Bodø kommune.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 121 m²: Hall m/trapp, entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom, tre soverom, kjøkken og stue.

I tillegg er det kaldloft med adkomst via trapp (ikke måleverdig areal).
Loftet fremkommer ikke på tegninger. Det gjøres også oppmerksom på at trapperom er fellesareal på seksjonerte tegninger. I praksis har det alltid vært dør i 1.etasje som et skille mellom seksjonene.

Leiligheten har låsbar dør 1.etasje, og har dermed hele trapperommet og loftet for seg selv.

Det er en felles bod for alle seksjoner i kjeller. Denne leiligheten har ingen egne boder i kjeller.

Boligen har altan med adkomst fra stuen, samt lufteveranda med adkomst fra trapperom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.09.1997. Dagens planløsning er endret i forhold til disse. Dør fra gang til stue er tatt bort.

Standard
Leiligheten er fra 1943, utvidet og modernisert i 1998, og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet inngikk i tilbygget fra 1998 og har en ny og moderne innredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i laminat, organisert i L-form. Utstyrt med helstøpt oppvaskkum av kompositt i benkeplaten, nedfelt induksjonstopp, integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, elektrisk åpner på søppelhåndteringssystem under vask, samt elektronisk vannstopp på varmt og kaldt vann. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

Bad:
Romslig bad fra 1998 med flislagte vegger med malte fliser, himlingsplater i himling og flislagt og malt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredet med benkeinnredning, helstøpt servant og nyere dusjkabinett. Avtrekksventilasjon med vifte plassert bak dusjkabinettet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet ble pusset opp i 2021 med gulvfliser og baderomsplater på veggene. Utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, liten håndvask på vegg og samleskap for vann og stoppekran. Mekanisk avtrekk ut gjennom vegg.

Vaskerom:
Vaskerommet ble etablert i 1998 med vinylbelegg på gulv, malt våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskekum i stål og en ca. 200 liters varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon via oppdrift/termisk avtrekk og åpningsvindu.

Overflater:
Gulv: Lasert tregulv av furu.
Vegger: Malte, glatte flater og malt trepanel på vegger.
Himling: Malte plater, malt trepanel og smartpanel i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Ovn står løs og er ikke koblet til pipe.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp fra 1943, pusset opp. Trappen leder opp til kaldloftet. Høyde fra trinn til skråhimling er noe lav.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran i samleskap for vann på toalettrommet. Årstall: 1998.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) i boligen. Badet har avtrekksventilasjon med vifte plassert bak dusjkabinettet. Vaskerommet har naturlig ventilasjon med åpningsvindu. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut vegg. Toalettrom har mekanisk avtrekk ut vegg.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet. Årstall: 1998.

Elektrisk anlegg:
Det er registrert noe tidligere egeninnsats på ledninger på badet. Elbillader ble installert i 2024.

Branntekniske forhold:
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Lagring:
Seksjonen disponerer eget kaldloft med adkomst via innvendig trapp.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er påvist sprekker i fliser, og noen fliser har bom (hulrom under). Registrert sprekk i flis er senere malt tett.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk, og en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har redusert styrke som følge av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekke er 28 år og må ut fra generelle levetidsbetraktninger påregnes utskiftet på et tidspunkt, og i denne sammenheng bør undertak kontrolleres, eventuelt utskiftes. Det ble ikke registrert lekkasjer.
- Utvendig - Taktekking - Naturskifer: Det er påvist sprekker, litt mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Taktekke er opprinnelig naturskifer, og tilstanden på innfestinger er usikker. Nedfall av takstein kan forekomme. Det ble ikke registrert lekkasjer.
- Utvendig - Verandadør: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass, noe som har medført fuktskader i treverk.
- Utvendig - Lufteveranda: Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er symptomer på skader knyttet til håndlist, trolig litt råte i hjørnesammenføyningen og gelender. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Gulvet er tekket med et gammelt pappdekke. Gamle takrenner, litt råte på kledning og skade på sekundært dekke.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det

foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater ved at det er malingavskalling i tak.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Bad - Ventilasjon: Avtrekksviften er plassert bak dusjkabinettet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er tegn på slitasjer i skjøter på våtromsplater, noe som gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak konstruksjonen.
- Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet og blir stående.
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder.
- Toalettrom - Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk, og det er ikke automatisk lekkasjestopper. Røranlegget er fra 1998.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det foreligger ikke dokumentert service på varmepumpeanlegget de siste to år.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen, fordi bygningsmessige forhold gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig. Dette gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 17: Faglært arbeid: Elbillader ble installert i 2024 (Bodø Energi med elektriker).

Pkt. 29: Boligen har utebod eller øvrige tilleggsbygninger. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved disse.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og tett kaldtloft. Taket er tekket med pappshingel. Taket er også tekket med skifertakstein, med undertaktekking av to lag med rupanel og papp i mellom. Vanlig byggemetode, jf. byggeår. Pappshingelen er fra 1998.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Tilbygget fra slutten av 90 tallet.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022.

Dører:
Felles ytterdør med glass. Overbygget dør, og egen innvendig tett dør i felles gang i 1. etasje. Malte dører. Verandadøren er en malt balkongdør i tre fra 1982.

Balkonger/terrasser:
Det er etablert altan med utgang fra stuen i 2. etasje. Gulvet er tettet med folie og med spaltegulv. Håndlist og gelender er malt.

Det er etablert lufteveranda med utgang fra trapperom. Tett gulv, beskyttet med trelemmer. Avrenning via takrenner. Gulvet er tekket med et eldre pappdekke.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligstrøk i Vestbyen, like ved det historiske området Svenskebyen. Nabolaget kjennetegnes av eldre trehusbebyggelse bestående av tomannsboliger og eneboliger på flate, grønne tomter. Her bor du i fredelige og trygge omgivelser i en lite trafikkert gate, samtidig som du har kort gangavstand til bykjernen og alle dens fasiliteter.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk i hverdagen. Både Sentrum barnehage og Asphaugen barnehage ligger en kort gåtur unna. Området har også et godt og bredt skoletilbud innen gangavstand, inkludert Aspåsen barneskole, Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående skole. De daglige innkjøpene gjøres enkelt til fots på Joker Vestbyen eller Bunnpris Aspmyra, som begge tilbyr søndagsåpne butikker. For et mer omfattende utvalg av forretninger, kaféer og servicetilbud ligger kjøpesentrene Koch og Glasshuset i behagelig gangavstand fra boligen.

Fritidstilbudene i nærområdet er mange og varierte. For treningsglade ligger Feel24 like i nærheten, og for idrettsinteresserte er Aspmyra stadion og Gråholten ballplass en kort spasertur unna. Det er også kort vei til fots til Bodø sentrum med et rikt utvalg av spisesteder og kulturopplevelser ved Stormen konserthus og bibliotek. For turer langs sjøen er moloen et populært turmål en kort gåtur unna, mens Bodømarka og Keiservarden byr på flotte turstier og utsiktspunkter en kort kjøretur unna.

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Nærmeste bussholdeplass ved Aspåsen ligger en kort spasertur unna og har hyppige bussavganger med gode forbindelser til øvrige deler av byen. Både Bodø lufthavn og jernbanestasjonen nås enkelt til fots eller på en kort biltur, noe som gjør hverdagen og reisen enkel enten du pendler eller skal ut på reise.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca 1943, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger godkjent 04.12.1997. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe fra 2017.

Det er registrert følgende avvik hos brann- og feiervesenet:
- Adkomst til fyringsanlegg
- Ildstedet er feil montert
- Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Grønn C

Internett- og tv-leverandør
Altibox Signal.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (feltnavn SONE 2) og Bevaring av bygninger, i henhold til reguleringsplan Svenskebyen - Formål bevaring (plan-ID 1042), vedtatt 20.05.2009. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026. I kommuneplanen er et delareal på 374 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B), og et delareal på 19 m² er avsatt til Veg, Nåværende (områdenavn V).

Eiendommen er regulert til bevaring av bygninger og tilhører «Sone 2, boliger med noe historisk/antikvarisk verdi» i henhold til reguleringsplan 1042. Dette medfører særskilte regler for utforming og vedlikehold. Ifølge reguleringsbestemmelsene gjelder blant annet følgende:
- Bygninger som har hatt skifertak skal beholde dette. Ved utskifting skal det fremdeles legges skifertak (§ 9.1).
- Det tillates maksimalt to takvinduer (§ 9.2).
- Før vesentlige endringer gjøres, skal den opprinnelige bygningen dokumenteres (§ 11.1).

I henhold til kommuneplanen berøres hele eiendommen av hensynssone H130: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi:
kr 1 115 509,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 462 037,-.

Notater

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Eier
Pia Wulff-Nilsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 7960
Dato: 03.07.2002
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114 / 224

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7960
Dato: 03.07.2002
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Takstmann Ørjan Li.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra

kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 01.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.08.2026
- Bygningstegninger datert 04.12.1997
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 12.08.2026
- Matrikkelrapport datert 19.09.2025
- Grunnkart datert 12.08.2026
- Kommuneplankart datert 12.08.2026
- Reguleringsplankart datert 12.08.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 20.05.2009
- Tinglyste erklæringer datert 03.07.2002
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
E-post: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Notater



Velkommen til Evald Erlandsens vei 10. Foto:Efkt.



Leiligheten har et moderne kjøkken og stue i tilbygget fra 1998.



Lys entré som ønsker velkommen inn i leiligheten.



Gjennomgående tregulv av furu binder rommene sammen.



Vedovn er ikke koblet til. Illustrasjonsfoto.



Stuen har en hyggelig spiseplass i karnappet med nye vinduer fra 2022.



Store, malte flater og god takhøyde gir en luftig romfølelse.



Stuen er en del av tilbygget fra 1998 og har en effektiv varmepumpe installert i 2017.



Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong.



Leiligheten har en fleksibel planløsning med god plass til ulike møbleringsløsninger.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.



Spisestuen er et naturlig samlingspunkt mellom stue og kjøkken.



Stuen er stor med gode møbleringsmuligheter.



Det er god lagringsplass på loftet.



Nyere kjøkkeninnredning med glatte, mørke fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med integrert kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Det er god plass til spisebord ved vindu.



En lang kjøkkenbenk fungerer godt til baking, servering mm.



Elektronisk vannstopp er installert på kjøkkenet for ekstra trygghet.



Leiligheten har tre soverom.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Alle soverommene har tregulv og malte flater.



Vinduene i hele leiligheten ble skiftet i 2022.



Det tredje soverommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom.



Romslig bad med flislagt gulv med varme, innredning med servant og dusjkabinett.



Badet har to baderomsinnredninger.



Her er det ekstra benkeinnredning med mye skapplass.



Separat toalettrom, pusset opp i 2021 med vegghengt toalett og baderomsplater.



Praktisk vaskerom med benkeplate og skyllekar.



Altan med utgang fra stuen.



Uteplassen har god plass til en sittegruppe.



Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde i Vestbyen.



Egen fast parkering ved trappen.



Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Låsbar dør i gang i 1.etasje til leiligheten i 2.etasje.



Fra Vestbyen er det kort vei til sentrum med alle fasiliteter.



Beliggenhet med gangavstand til Aspåsen skole, barnehager og dagligvarebutikker.



Aspmyra Stadion og flere idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet.



Området er kjent som Svenskebyen, med sjarmerende trehusbebyggelse.



Utsikt over nabolaget fra leilighetens vinduer.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2.etasje.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

EVALD ERLANDSENS VEI 10

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Aspåsen Totalt 10 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Bodø lufthavn	**12 min**
Bodø stasjon Linje F7, R75	**17 min** 1.5 km

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**3 min** 0.3 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**19 min** 1.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**6 min** 0.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**6 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**7 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	**4 min**
Kvartal 99 P-hus	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

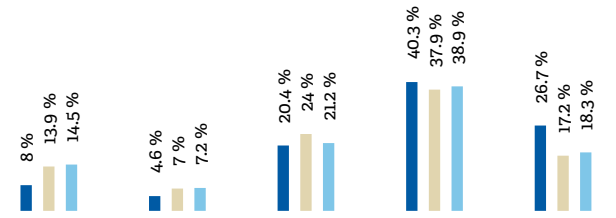
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestbyen/Svenskebyen	1 179	687
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 39 barn	**4 min** 0.4 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	**7 min** 0.4 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Vestbyen PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.5 km
Bunnpris Aspmyra Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

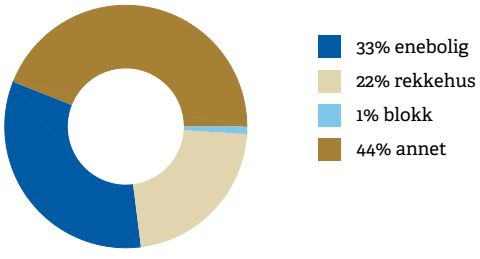
GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Aspåsen skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Gråholten ballplass Ballspill	**5 min** 0.4 km
Feel24 Vestbyen	**2 min**
Feel24 Balanse	**10 min**

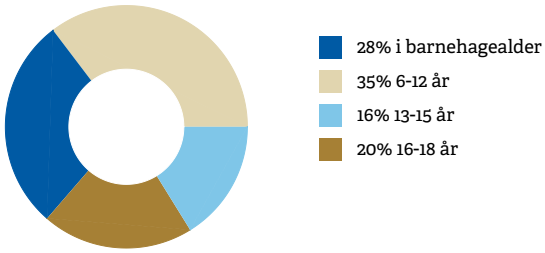
BOLIGMASSE



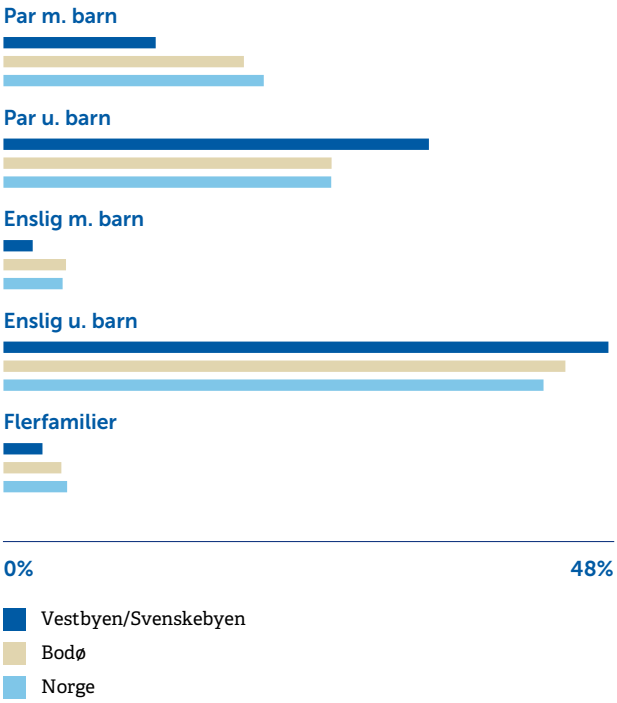
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**10 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



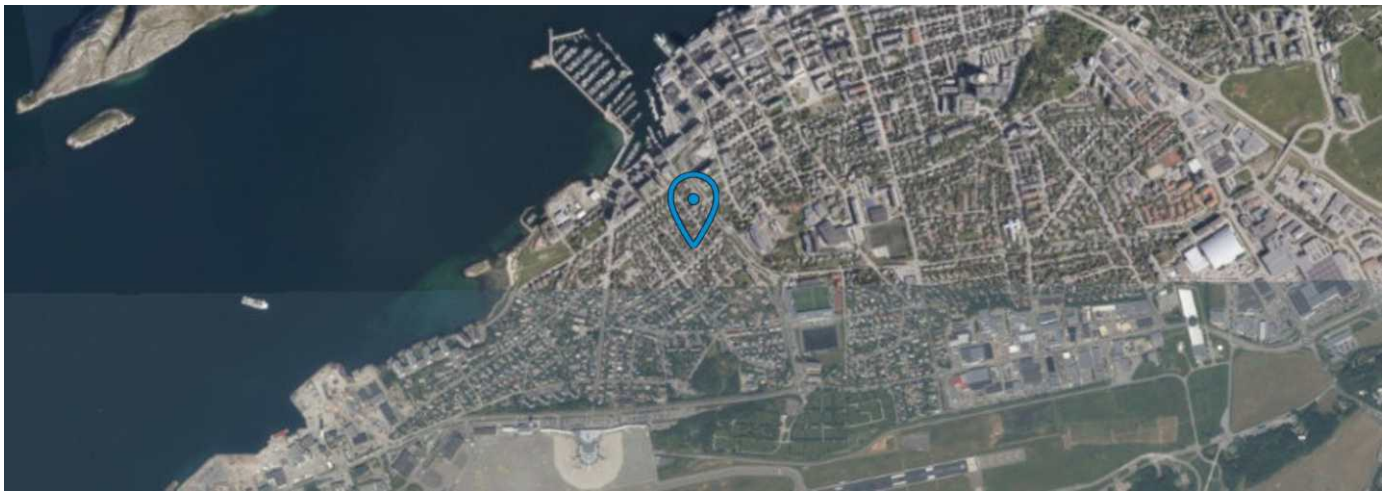
FAMILIESAMMENSETNING

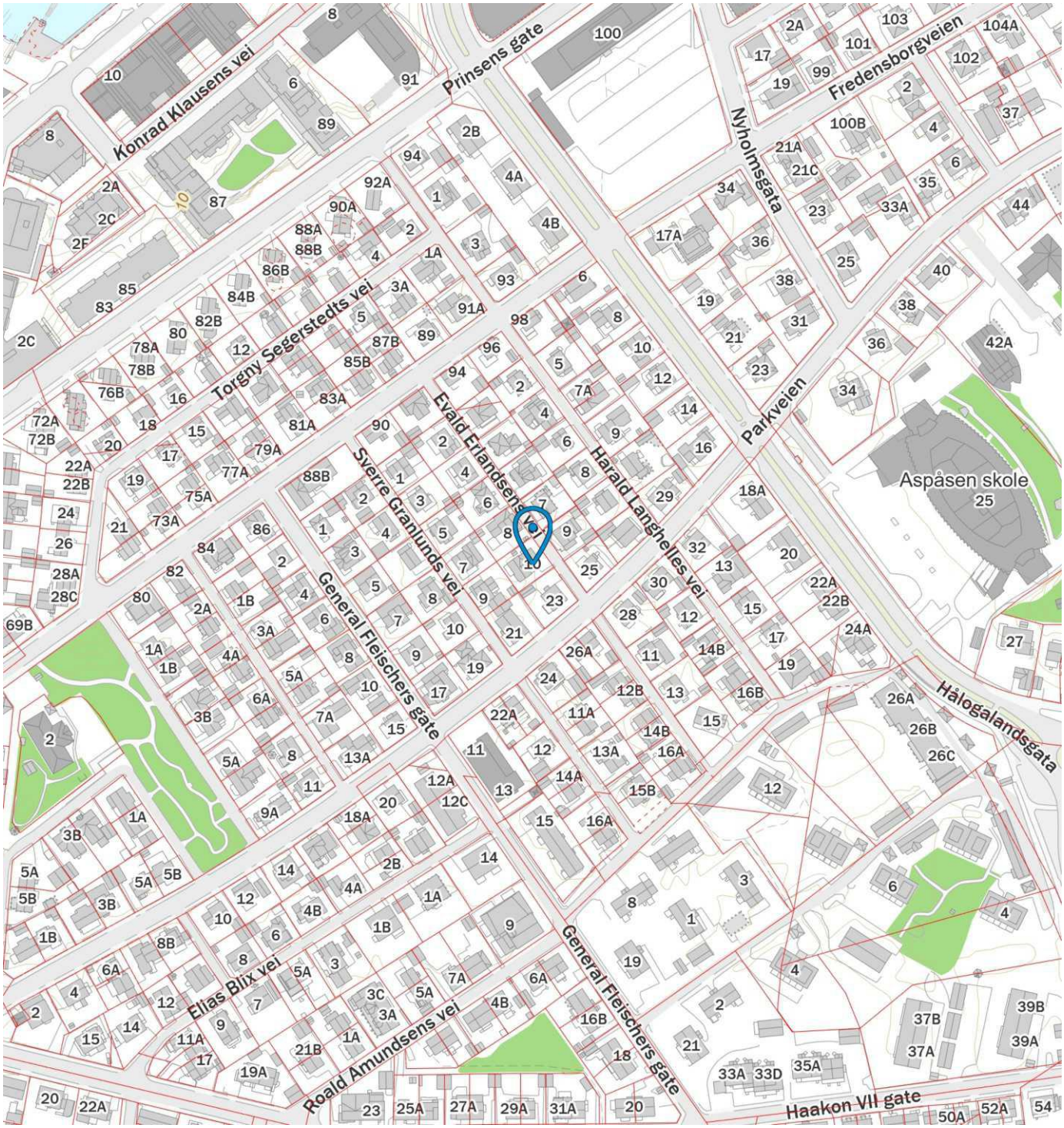


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1307, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1731 **Eiendomsverdi ref nr:** HG1290

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li

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.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i horisontaldelt bolig, hvor denne seksjon har sine arealer i 2. etasje og tilgang til kaldloftet. Adkomst via felles trappegang i 1. og 2. etasje

STANDARD FORØVRIG:
Lasert tregulv. Malte vegger og malt trepanel på vegger. Plater, malt trepanel og smartpanel i tak.

OPPVARMING:
Ildsted i gang/stue - ikke tilkoblet. Gulvvarme på bad. Elektrisk.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra bad og fra kjøkken. Åpningsbare vinduer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

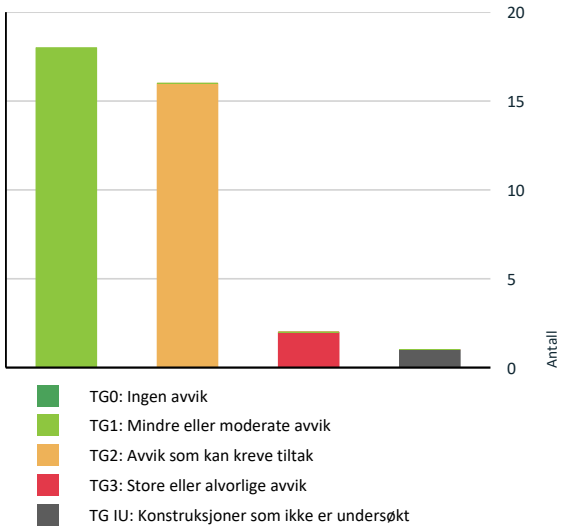
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

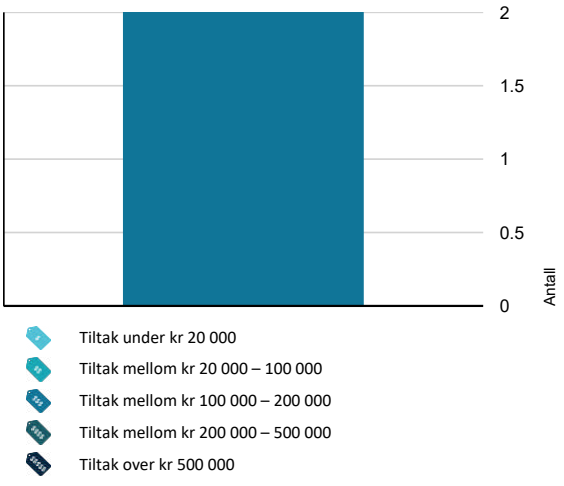
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Taktekking - Naturskifer** — Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** — Gå til side
- **Utvendig > Lufteveranda** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1943

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygg stue og kjøkken.
2017	Modernisering	Varmepumpe.
2021	Modernisering	Pusset opp toalett rommet.
	Modernisering	

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra lufteveranda.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen har redusert styrke, som et resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekke er 28 år, og må utefra generelle levetidsbetraktninger påregnes utskiftet på et tidspunkt og i denne sammenheng bør undertak kontrolleres evt. utskiftes. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble registrert lekkasjer, Men hvor det rimelig raskt kan skje skader pga. at tekkingens overflate har redusert styrke og er utsatt for mekanisk påkjenning av vind, frost.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport





TG 2 Taktekking - Naturskifer

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein, med undertaktekking av to lag med rupanel og papp i mellom. Vanlig byggemetode, JF byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, litt mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Eventuelt vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når mellom sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må mellom sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekke som opprinnelig - tak tekket m/naturskifer - tilstand på innfestinger usikker - nedfall av takstein kan forekomme. Årlig taksjekk anbefales. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble registrert lekkasjer, Men hvor det rimelig raskt kan skje skader pga. at tekkingens overflate og festemidler har redusert styrke og er utsatt for mekanisk påkjenning av vind, frost.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og tett kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Tilbygget fra slutten av 90 tallet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles ytterdør med glass. Overbygget dør, og egen innvendig tett dør i felles gang i 1. etasje. Malte dører.

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Verandadøren er en malt balkongdør i tre. Ut til lufteveranda. Punktert glass. Treg.

Årstall: 1982 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert altan med utgang fra stuen i 2. etasje. Gelendere er tett og noe lavt. Gulvet er tettet med folige og med spaltegulv. Håndlist og gelender er malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Lufteveranda

Beskrivelse

Det er etablert lufteveranda med utgang fra trapperom. Tett gulv, beskyttet med trelemmer. Avrenning via takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Knyttet til håndlisten, trolig litt råte i hjørnesammenføyningen og gelender, etc.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Gulvet er tekket med i dag et gammelt pappdekke. Gamle takrenner. Litt råte på kledning. Skade på sekundær dekke. Malings slitasje på gelender.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater. Alle overflater har på et tidspunkt blitt malt og stelt etter 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det ble foretatt oppmåling av overflater, punktmålinger. Gulvene er forholdsvis rette og beine. Målt høydeforskjell, ol. på omtrent 7 mm.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn. Ildsted er ikke koblet til skorstein.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp / trapperom fra 1943, pusset opp i dag. Trappen ender opp til kaldloftet. Høyde fra trinn til skråhimling er noe lavt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Badet er dels utført somegdninnsats.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak, noe malings avskalling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater ved at det er malings avskalling i tak.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til malings avskalling ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og malte, gulvvarme. Det er motfall fra terskel til sluk på omtrent 15 mm

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Registrert sprekk i flis er senere malt tett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast. Motfall på gulv er omtrent 15 mm. Litt høy terskel, men vet ikke om det er membran bakom list.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Viktig å bruke badet med forsiktighet. Holx sljken ren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Romslig bad med malte fliser på vegg. Våtrommet har innredning med benkeinnredning. Og en helstøpt servant, samt et nyere dusjkabinett.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Plassert bakom dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksviften er plassert bakom dusjkabinettet.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Viften er plassert bakom kabinettd.....





2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i sjakt i toalettrommet, uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > VASKEROM

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på slitasjer i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjer i skjøter på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trenge inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg og har ikke fall mot sluk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.





Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg og vinyltapet. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og en vaskekum i stål, samt husets varmtvannsbereder.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Åpningsvindu.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Forholdsvis ny og moderne kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. oppvaskkum av kompositt som er støpt inn i benkeplaten. Nedfelt komfyrtopp med induksjon. Integrert kjøl/fryseskap og oppvaskemaskin. Elektrisk åpner på søppel håndterings systemet under vasken. Elektronisk vannstopp på varmt og kaldt vann.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut vegg.



TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og en liten håndvask på vegg. Samleskap for vann og stoppekrane. Innredet med gulvfliser og baderomsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom i mellomgang, innredet med vegghengt toalett og håndvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ut vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og det er besiktiget i rør-skap. Stoppekrane i samleskap for vann på toalett rommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Siden røranlegget er fra 1998, anbefaler det å få en fagmann til å se på anlegget, og sammen med han vurdere om det er noe som må utbedres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Ikke kontrollert avrenning, men det er sluk i vaskeromsgulvet.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Registrert noe tidligere egeninnsats på ledninger på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fast Bodø leire.

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

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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

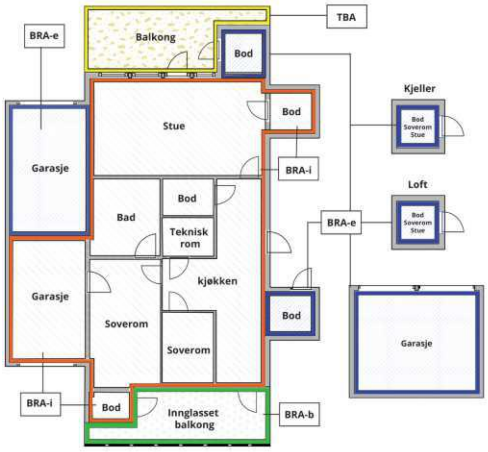
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	121			121	
Loft					
SUM	**121**				
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Hall m/trapp, entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Loft			

Kommentar

Loftsetasjen, kaldloftet er ikke seksjonert.
Trappegangen er seksjonert som felles gang, men siden beboerne har en låsbar dør nede i 1. etasje blir arealet av trappegangen i 2. etasje tillagt seksjonen i 2. etasje som i-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Pia Wulff-Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1307		1	393 m²	infoland	Eiet

Adresse
Evald Erlandsens vei 10

Hjemmelshaver
Wulff-Nilsen Pia

Eierandel
114 / 224

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert bygate. Parkering på egen oppkjørsel.
Beskrevne eiendom har beliggenhet i Vestbyen. Område bestående med eldre bebyggelse. Tomannsboliger og eneboliger. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei, regulert som enveis-kjørt.
Beskrevne bygning omhandler en flermannsbolig med i alt 4 seksjoner, etablert på flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Bolig er bestående av kjeller og 3 leiligheter i 1. etg. Beskrevne seksjon 1 er beliggende i 2. etg. Seksjonen benytter loftsrommet selv.

Bygning oppført i 1943, senere modernisert og utbygget i 1998. Leiligheten fremstår med vanlig god standard med hensyn til materialvalg, utrustning og utførelse. Nytt toalettrom i 2021 med vegghengt toalett. Enkelte nymalte overflater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	01.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Pia Wulff-Nilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Evald Erlandsens Vei 10
8003 Bodø

1804-138/1307/0/1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Bodø Energi m/elektriker
   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

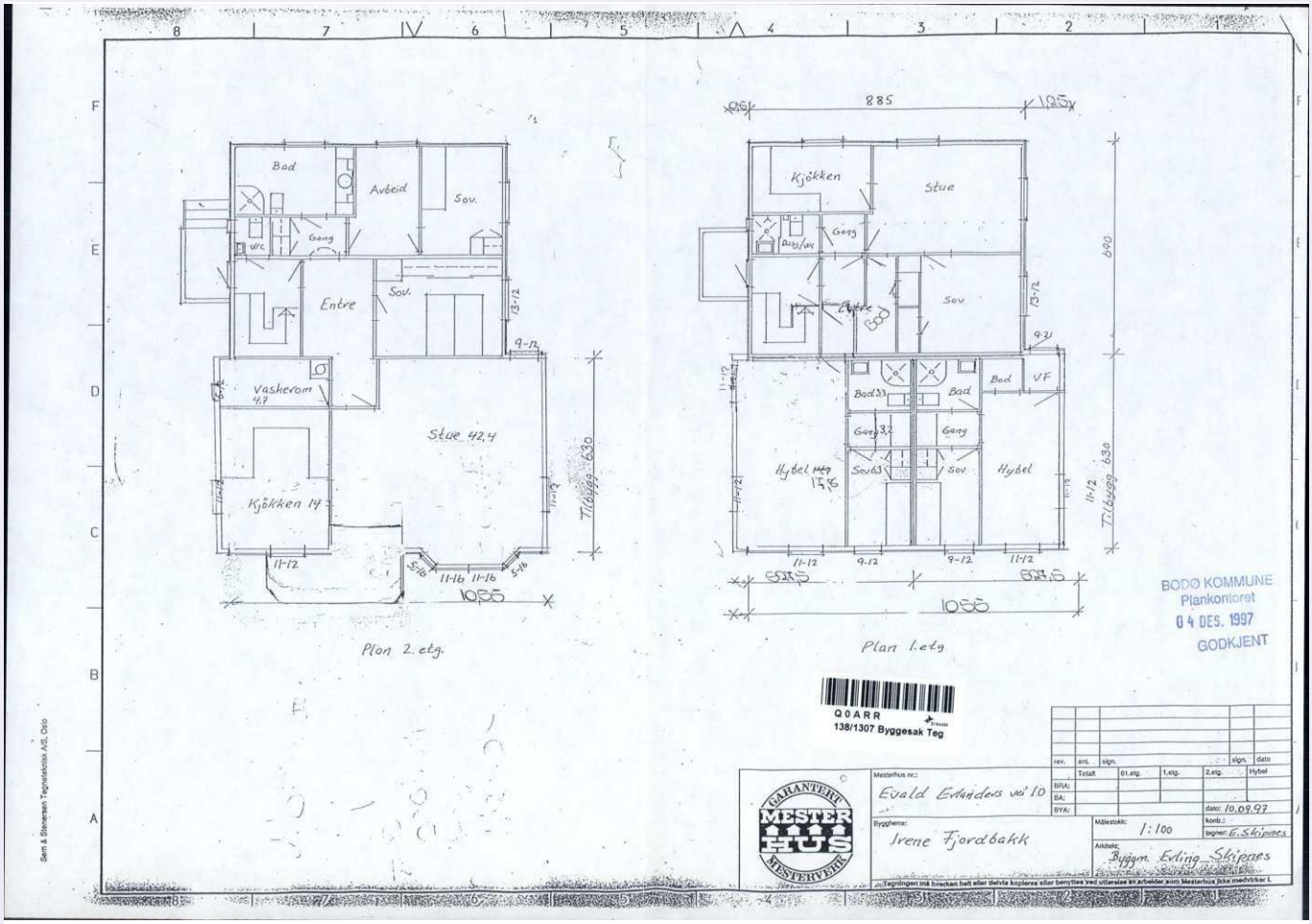
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

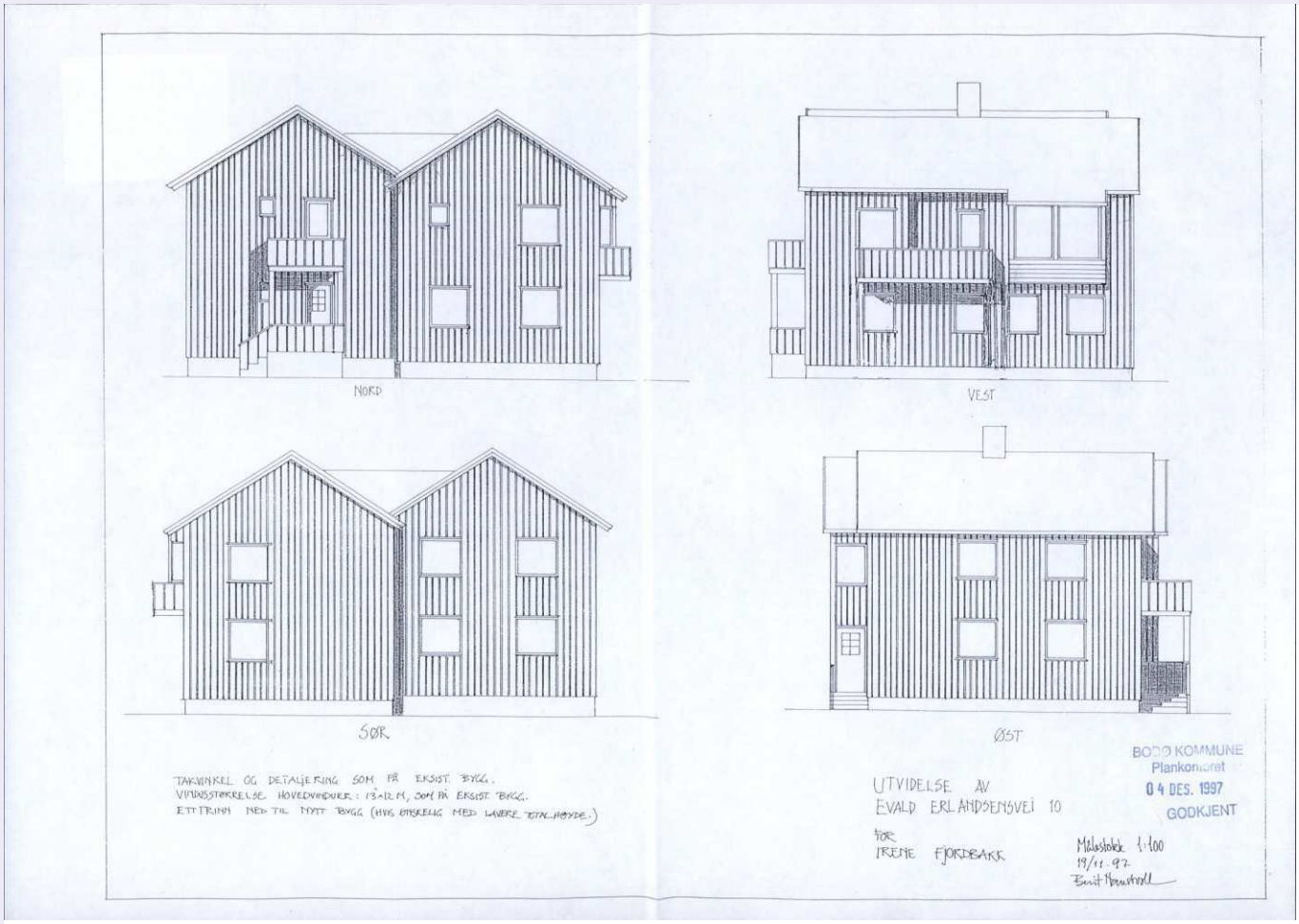
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

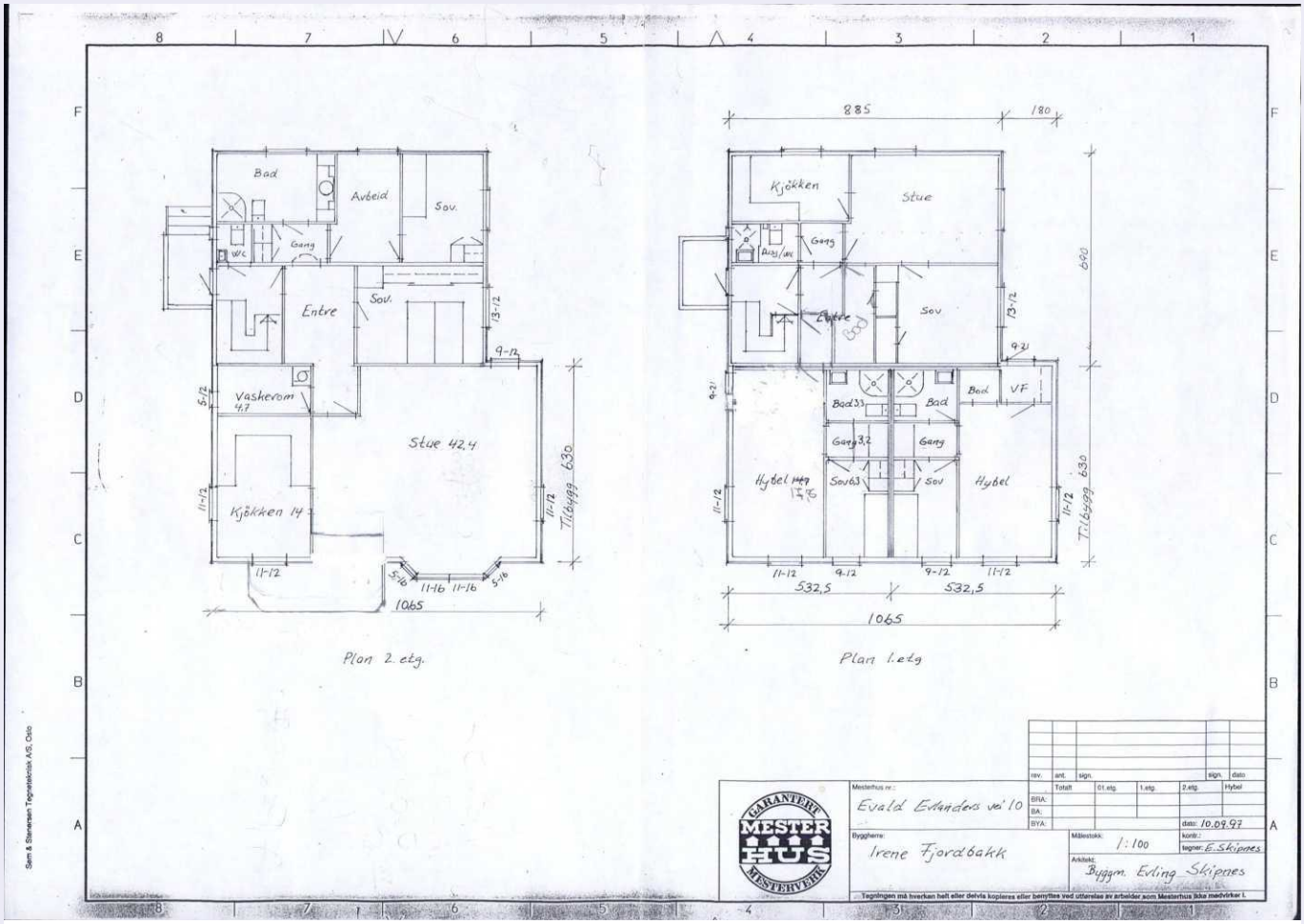
Vedlegg


Bad
Avbeid
Sov.
Gang
W.C
Entre
Sov.
Vaskerom
4,7
Stue 42,4
Kjökken 14
Plan 2. etg.
Kjökken
Stue
Gang
Sov
Bad
Bad 3,3
Gang 3,2
Sov 6,3
Hybel
Hybel 14,9
17,6
Bod
VF
Plan 1. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
04 DES. 1997
GODKJENT
Q0ARR
138/1307 Byggesak Teg
Evald Evanders vei 10
Irene Fjordbakk
1:100
10.09.97
Byggm. Evling Skipnes
GARANTERT MESTER HUS MESTERVERK

Vedlegg


NORD
VEST
SØR
ØST
TAKVINKEL OG DETALJERING SOM PÅ EKSIST. BYGG.
VINDSSTOKKELSE. HOVEDVINDUER: 1,3×1,2 M, SOM PÅ EKSIST. BYGG.
ETTTRINN NED TIL NYTT BYGG (HVIS ØNSKELIG MED LAVERE TOTALHØYDE.)
UTVIDELSE AV
EVALD ERLANDSENSVEI 10
FOR
IRENE FJORDBAKK
Målestokk 1:100
19/11.97
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
04 DES. 1997
GODKJENT

Vedlegg


Bad
Avbeid
Sov.
Gang
W.C
Entre
Sov.
Vaskerom 4.7
Stue 42.4
Kjökken 14
Tilbygg 630
1065
Plan 2. etg.
885
180
Kjökken
Stue
Gang
Entre
Sov
Bad
VF
Gang 3,2
Hybel
Sov
690
630
532,5
532,5
1065
Plan 1. etg.
Sam & Stenersen Tegnekontor A/S, Oslo
Mesterhus nr.:
Evald Evanders vei 10
Byggherre:
Irene Fjordbakk
Målestokk: 1:100
Arkitekt: Byggm. Evling Skipnes
dato: 10.09.97
tegner: E. Skipnes
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Mesterhus ikke medvirker i.

Vedlegg


Nord
Vest
Sör
Øst
Mesterhus nr.:
Evald Erlandsvei 10
Byggherre:
Irene Fjordbakk
Målestokk:
1:100
dato: 10.09.97
tegnet: E. Skipnes
Arkitekt:
Byggm. Erling Skipnes
GARANTERT MESTER HUS MESTERVERK
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Mesterhus ikke medvirker i.

Vedlegg


NORD
VEST
SØR
ØST
TAKVINKEL OG DETALJERING SOM PÅ EKSIST. BYGG
VINDUSSTØRRELSE HOVEDVINDUER 1,5×1,2 M, SOM PÅ EKSIST. BYGG
ETT TRINN NED TIL EKSIST. BYGG (MYE AVSKJELIG MED LAVERE TOTALHØYDE)
UTVIDELSE AV
EVALD ERLANDSENSVEI 10
FOR
TRETTE FJORDBAKK
1:100
3/1-97
B. Rambøl

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/1307/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 12:22

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.06.2002	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	114/224	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.06.2002			138/1307, 138/1307/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WULFF-NILSEN PIA F090487*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Evald Erlandsens vei 10 8003 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Evald Erlandsens vei 10	H0201	138/1307/0/1	116	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Evald Erlandsens vei 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	206 Leif Jensons plass	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186931882		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1943
2	186931882	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.08.2002

1: Bygning 186931882: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1943

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	298

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	298
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1942	10.11.2004	
Igangsettingstillatelse	01.02.1942	10.11.2004	
Tatt i bruk	01.01.1943	10.11.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Evald Erlandsens vei 10	H0201	138/1307/0/1	116	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	121	0	121	0	0	0
H01	3	122	0	122	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 186931882-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.08.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.12.1997	20.01.1998	
Igangsettingstillatelse	04.12.1997	09.09.2002	
Tatt i bruk	06.08.2002	09.09.2002	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	0	64	0	64	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/1307/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 12:22

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/1307

Bruksnavn	EDVARD ELANDV.10	Beregnet areal	393
Etablert dato	23.01.1950	Historisk oppgitt areal	394,1
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462517.8	473082.44	0	Ja	393	

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00322722	12.08.2026	23260331

Ident
2002/7960/74

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Utskriftsdato: 12.08.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	1307	Festenr.		Seksjonsnr.	1

BruksenhetId	116054872	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186931882	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.12.2019	Tilsyn	28.11.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegg - enhet

Type	Detaljer

Avvik	Ildsted - Plassering: -. Type: Lukket ildsted. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Ildstedet er feil montert

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

Informasjon for bruksenhetId 116054872

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/1307/0/1
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1307	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 374 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 19 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 393 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 393 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 19 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 393 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #10 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 393 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 374 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 393 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

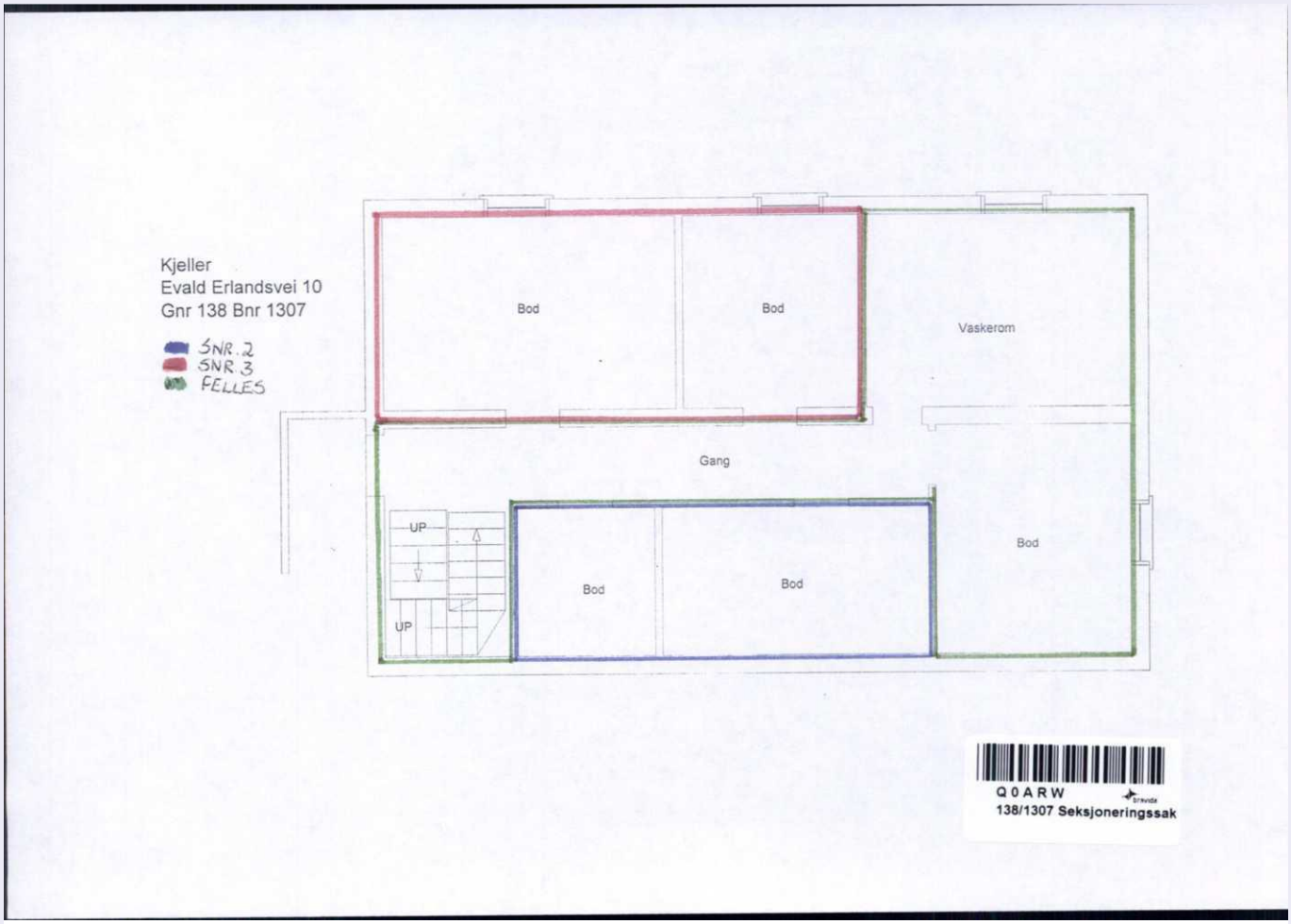
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1042 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1042)
Navn	Svenskebyen - Formål bevaring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16066/1804_1042_Rp_Svenskebyen_planbest_20090520.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Kjørevei

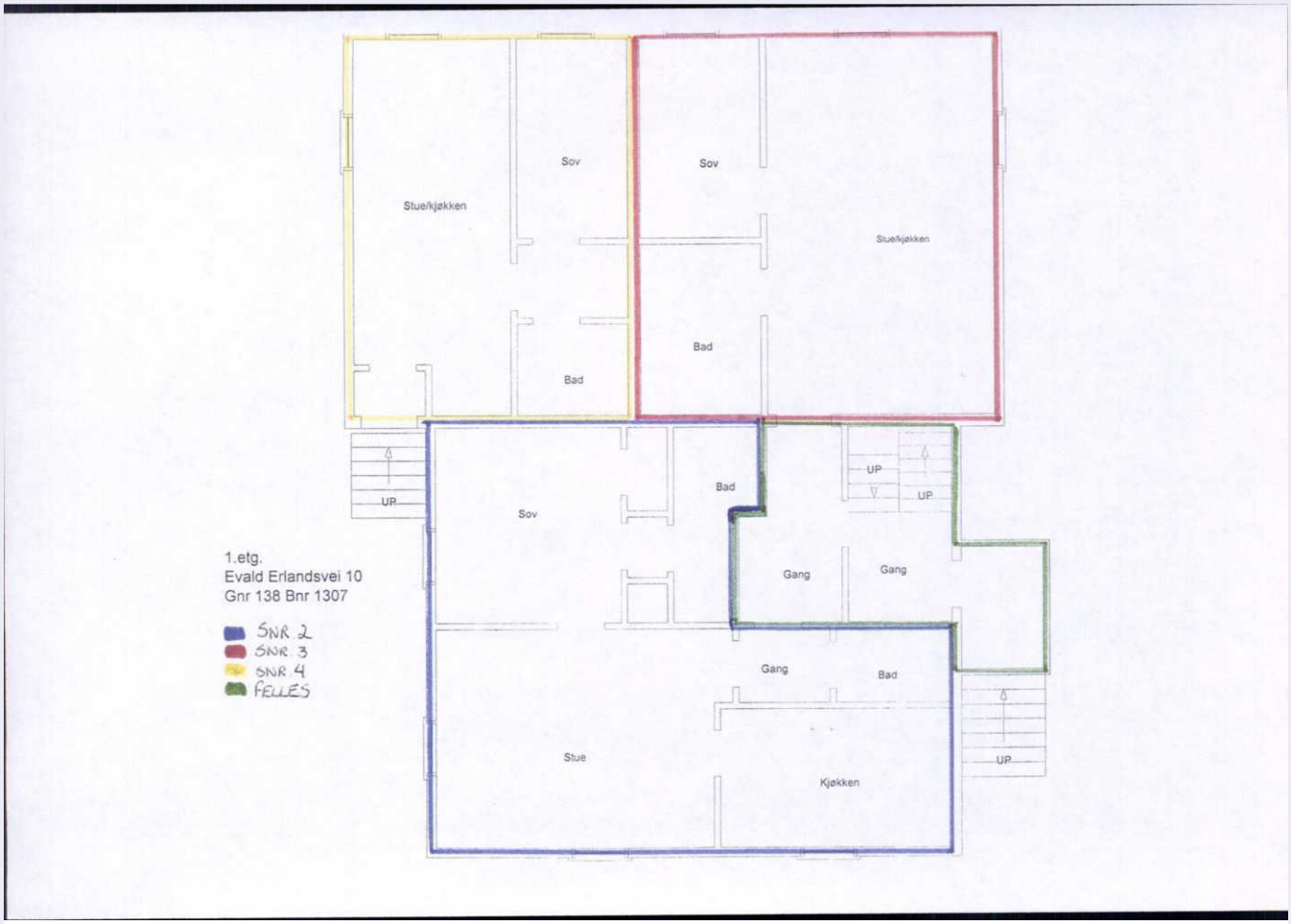
Delareal	374 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	SONE 2

Delareal	374 m^2
Formål	Bevaring av bygninger

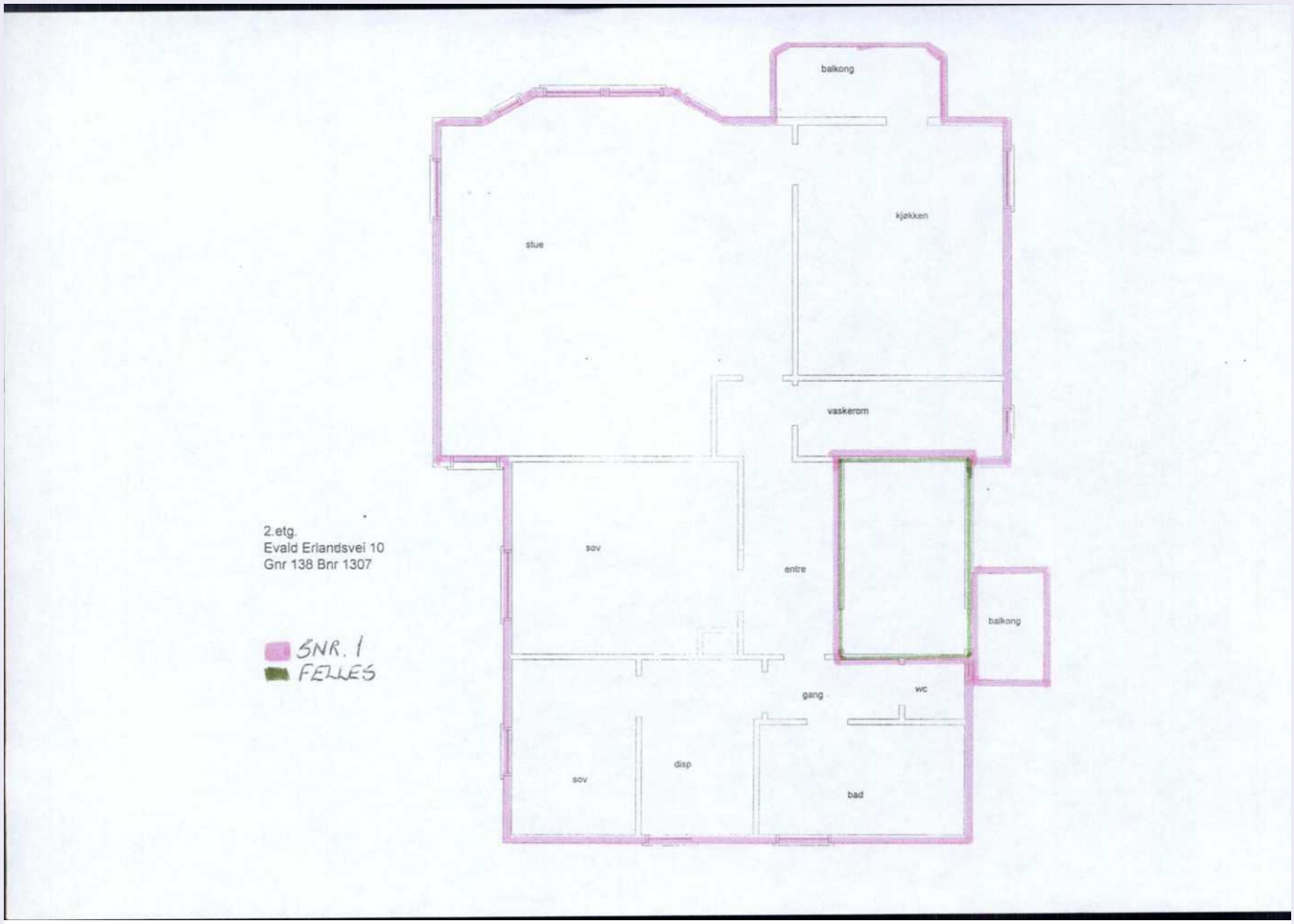
Vedlegg


Kjeller
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR.2
SNR.3
FELLES
Bod
Bod
Vaskerom
Gang
UP
UP
Bod
Bod
Bod
Q0ARW
138/1307 Seksjoneringssak

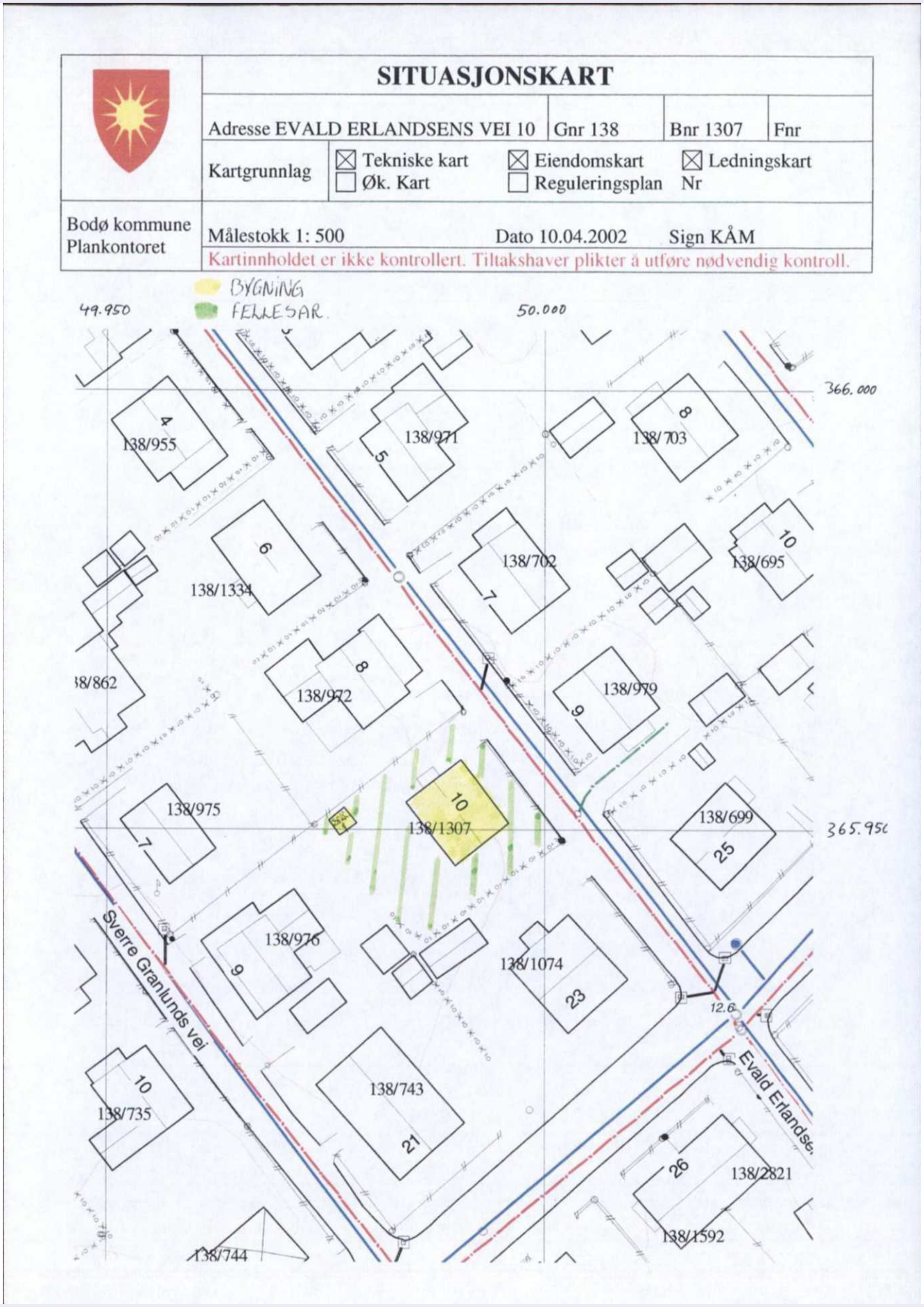
Vedlegg


Stue/kjøkken
Sov
Sov
Stue/kjøkken
Bad
Bad
UP
Sov
Bad
UP
UP
Gang
Gang
Gang
Bad
Stue
Kjøkken
UP
1.etg.
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR 2
SNR 3
SNR 4
FELLES

Vedlegg


balkong
kjøkken
stue
vaskerom
2.etg.
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
sov
entre
balkong
SNR. 1
FELLES
gang
wc
sov
disp
bad

Vedlegg


SITUASJONSKART
Adresse EVALD ERLANDSENS VEI 10
Gnr 138
Bnr 1307
Fnr
Kartgrunnlag
Tekniske kart
Eiendomskart
Ledningskart
Øk. Kart
Reguleringsplan
Nr
Bodø kommune
Plankontoret
Målestokk 1: 500
Dato 10.04.2002
Sign KÅM
Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.
BYGNING
FELLESAR.
49.950
50.000
366.000
365.950
138/955
138/971
138/703
138/1334
138/702
138/695
138/862
138/972
138/979
138/975
138/1307
138/699
138/976
138/1074
138/735
138/743
138/2821
138/1592
138/744
Sverre Granlunds vei
Evald Erlandsens
12.6

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/7960/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-12 12:23

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
- 3 JULI 2002
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7960

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1804	BODØ	138	1307		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0.5.1.2.5.7 [redacted]	FJORDBAKK, IRENE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	114	B	13				25				37				49			
2	B	47	B	14				26				38				50			
3	B	34	B	15				27				39				51			
4	B	29		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 224 = nevner: 224

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 7960 Tinglyst: 03.07.2002 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bodø 23/1-02.	[illegible]	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

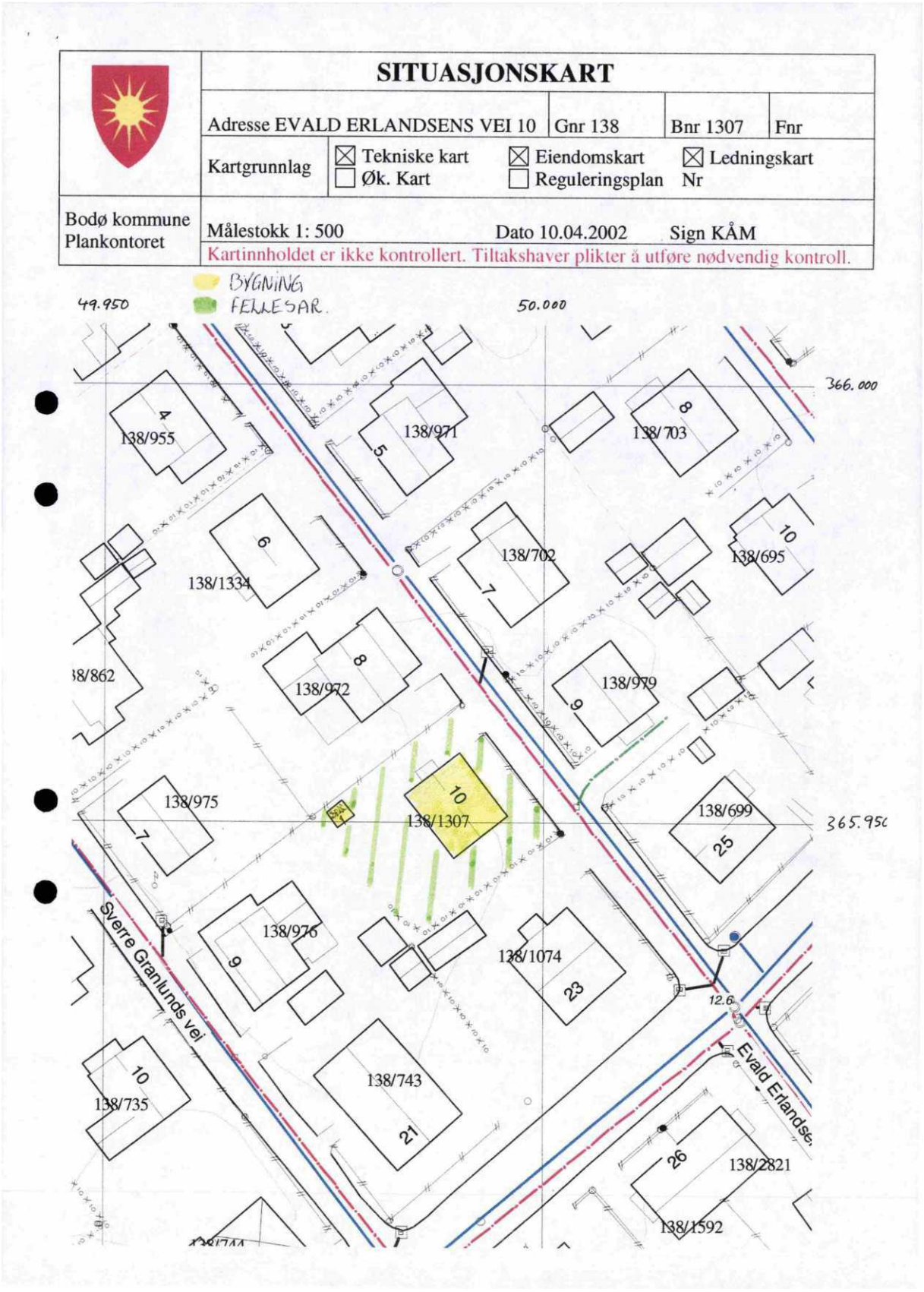
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
138	1307			Bodø kommune

Dato	Stempel og underskrift
18/06/02	Bodø kommune Bygningssjefen

Noter:

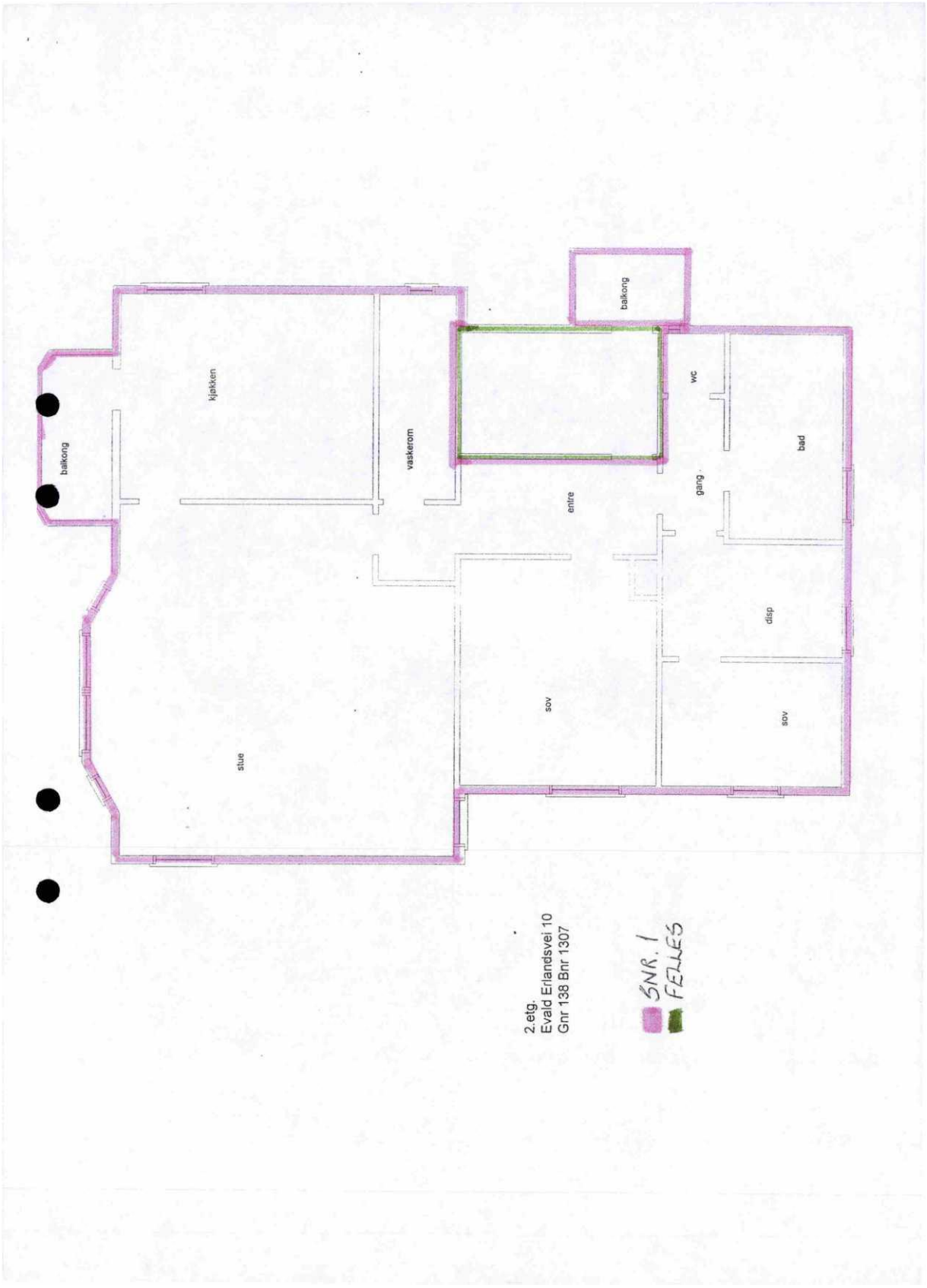
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


SITUASJONSKART
Adresse EVALD ERLANDSENS VEI 10
Gnr 138
Bnr 1307
Fnr
Kartgrunnlag
☒ Tekniske kart
☐ Øk. Kart
☒ Eiendomskart
☐ Reguleringsplan
☒ Ledningskart
Nr
Bodø kommune
Plankontoret
Målestokk 1: 500
Dato 10.04.2002
Sign KÅM
Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.
BYGNING
FELLESAR.
49.950
50.000
366.000
365.950
138/955
138/971
138/703
138/1334
138/702
138/695
138/862
138/972
138/979
138/975
138/1307
138/699
138/976
138/1074
138/743
138/735
138/2821
138/1592
Sverre Granlunds vei
Evald Erlandsens
12.6

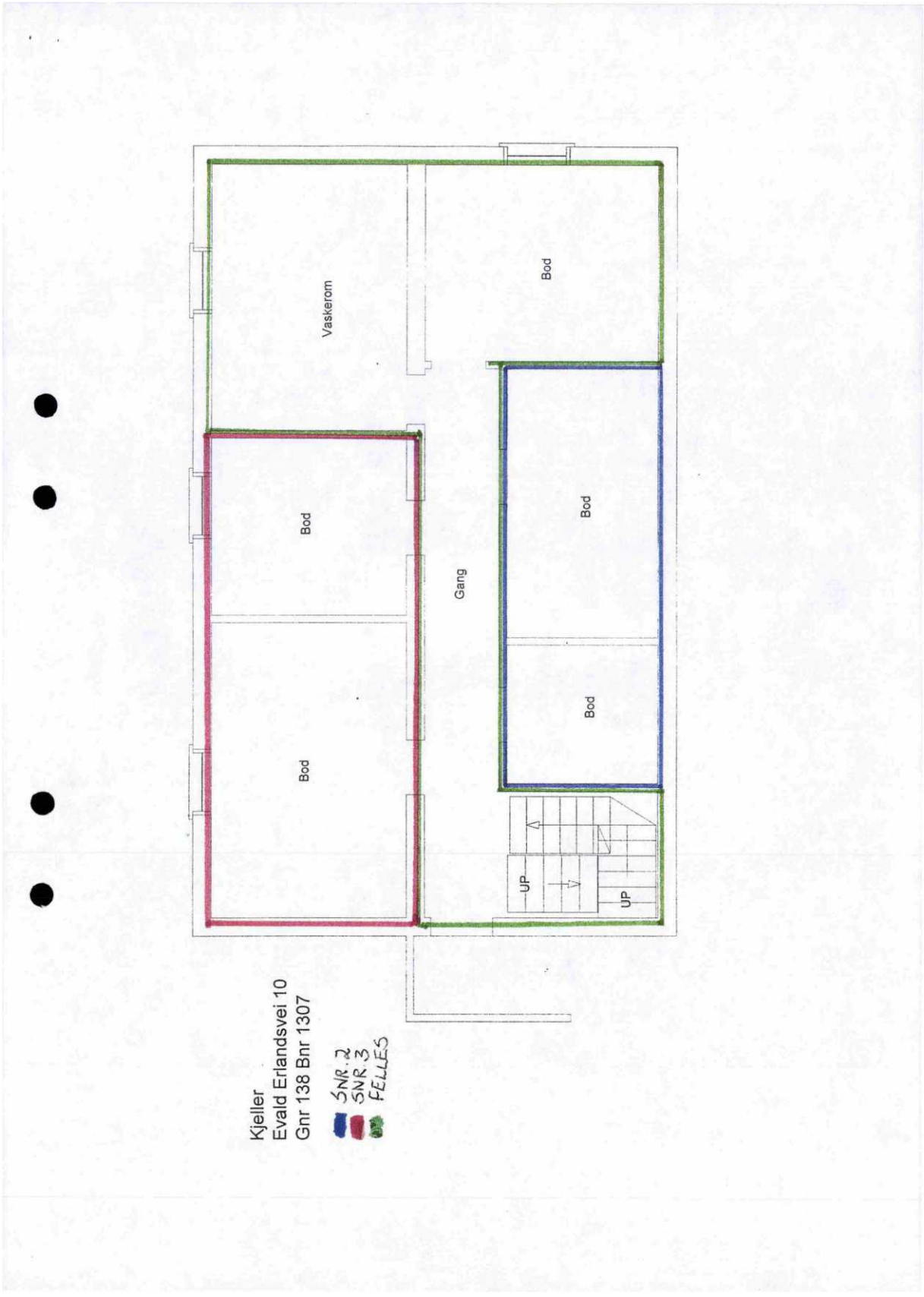
Vedlegg


Stue/Kjøkken
Sov
Bad
Sov
Bad
Stue/Kjøkken
UP
UP
UP
Gang
Gang
Bad
Gang
Kjøkken
Bad
Sov
Stue
UP
1.etg.
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR. 2
SNR. 3
SNR 4
FELLES

Vedlegg

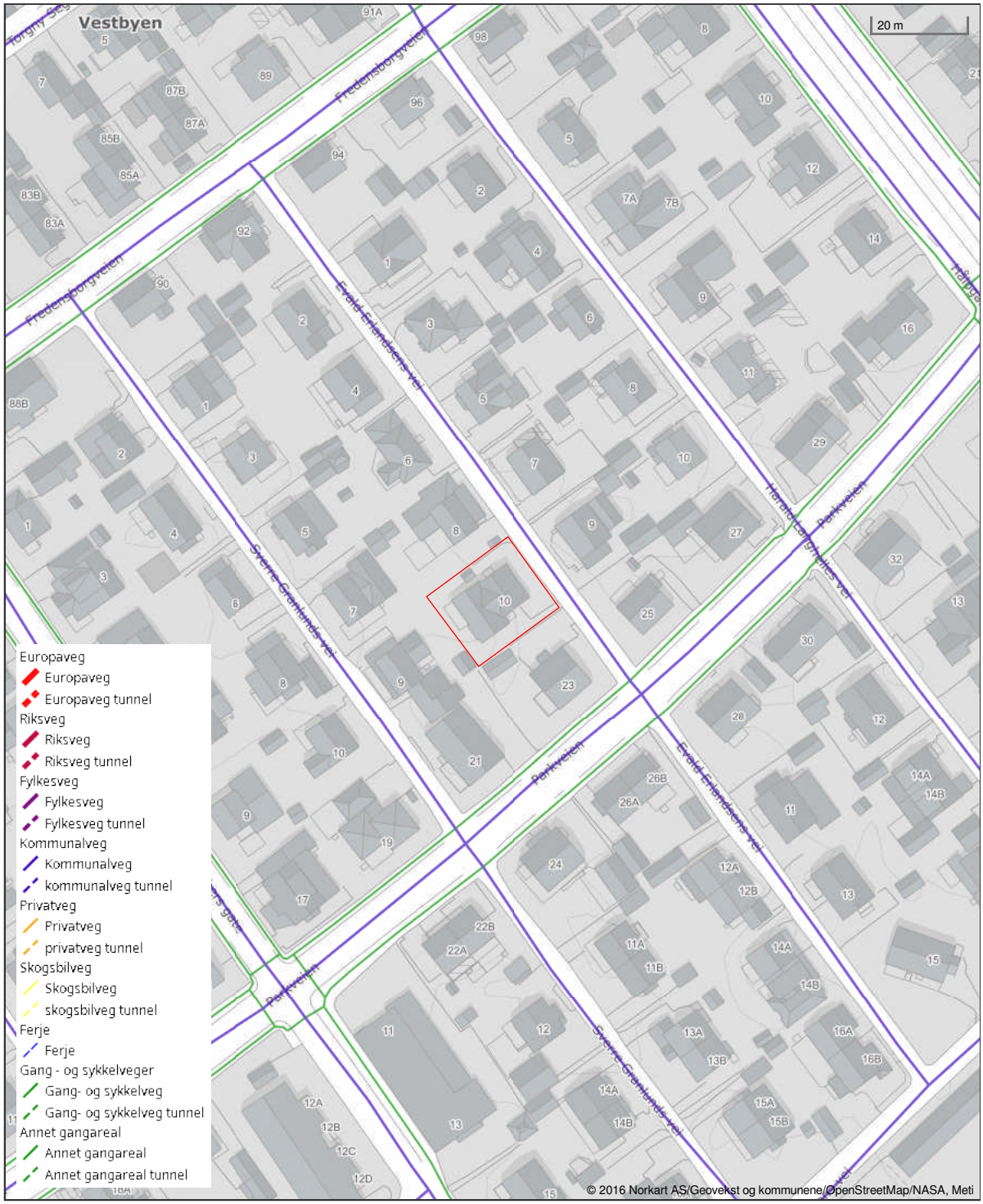

balkong
kjøkken
vaskerom
balkong
wc
bad
gang
entre
stue
sov
disp
sov
2.etg.
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR. 1
FELLES

Vedlegg


Vaskerom
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Gang
UP
UP
Kjeller
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR 2
SNR 3
FELLES

Utskriftsdato: 12.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/1307//



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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1307	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	4 462 000,00 kr
Skatt	9 693,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1307	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune

Ledningskart

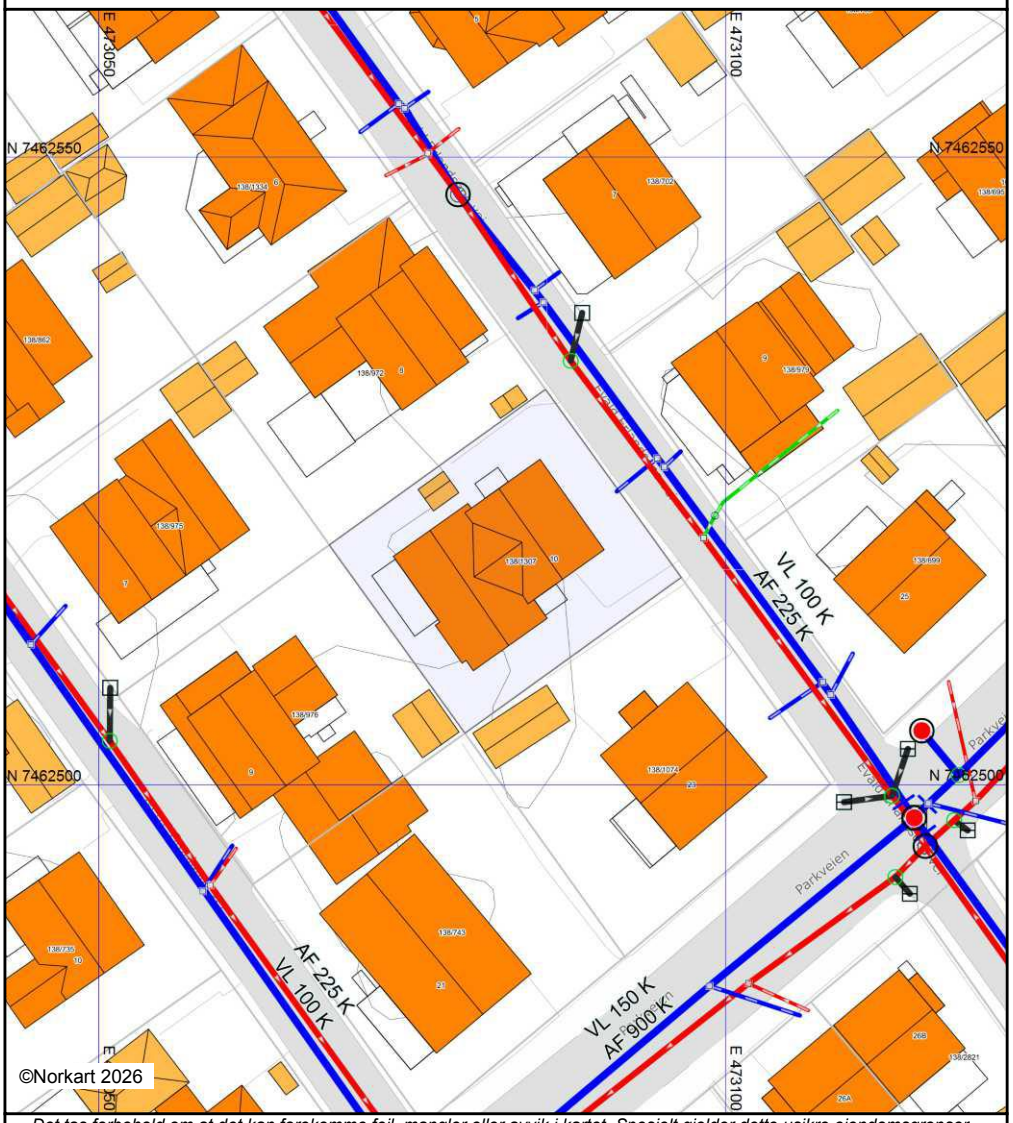
Eiendom: 138/1307/0/1
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bodø kommune
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 8001 Bodø
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 13.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

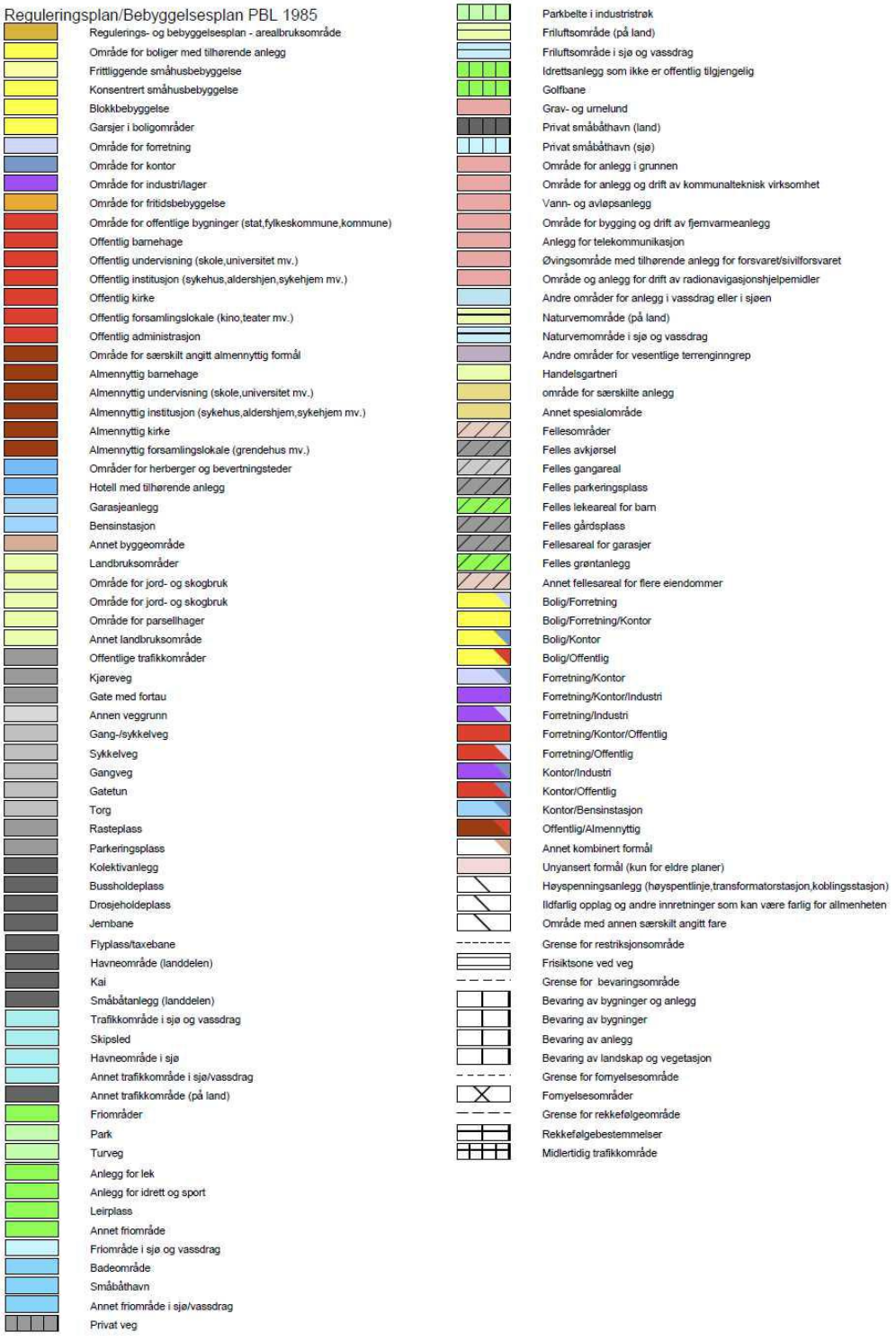
Gnr:	**138**	Bnr:	**1307**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

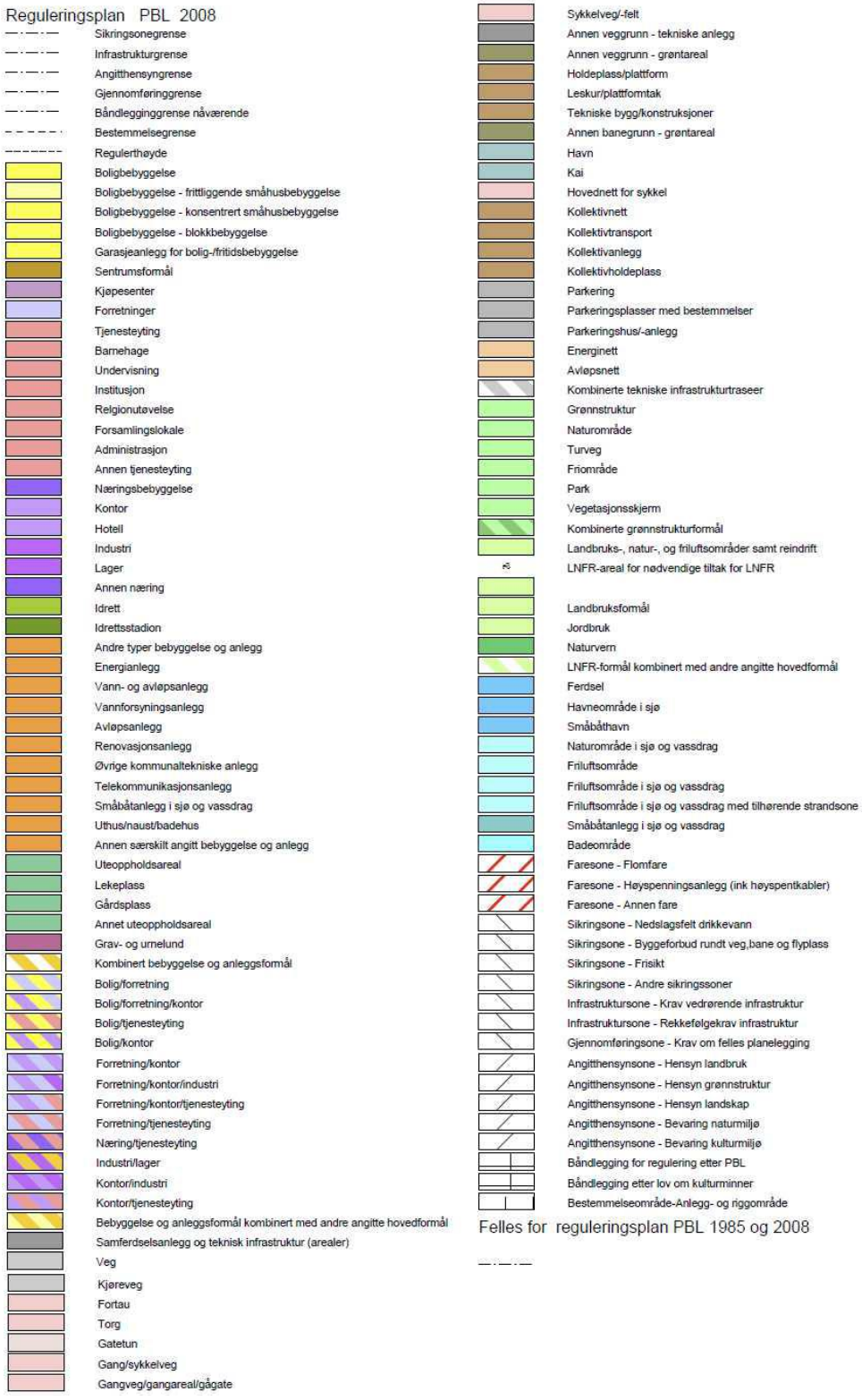
☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Vedlegg

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

1042 - BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SVENSKEBYEN – FORMÅL BEVARING. PLAN nr.1042. FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER.

Dato for siste behandling i planutvalget den 05.05.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 20.05.2009

Under K. Sak nr. 52/2009

BODØ KOMMUNE

Linda U. Storjord

Linda Karin Storjord
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

Felles bestemmelser

§ 1.1. Formålet med reguleringsplanen.
Reguleringsplan for Svenskebyen er lagd med hjemmel i Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 25.6; spesialområde for bevaring. Hensikten med planen er å regulere Svenskebyen til spesialområde bevaring.

Området skal videreutvikles på en slik måte at, historiske, antikvariske og miljømessige kvaliteter blir ivaretatt. Svenskebyen er et småhusområde og skal beholdes som dette. Et hvert hus skal kunne fortelle hvilken tid det er bygd i. Alle nye tiltak, herunder restaureringer, skal derfor gjøres med respekt for egenarten til huset og miljøet.

Planområdet er avgrenset av Hernesveien, Prinsens gate, Hålogalandsgata og Parkveien.

§ 1.2. Planområdets arealformål.
Planområdet dekker et område på 100,6 daa. Arealene fordeler seg slik:
Spesialområde bevaring: 63,4 daa.
Offentlig formål, barnehage: 2,4 daa.
Friområde: 4,8 daa.
Kjørevei: 14,4 daa.
Gate med fortau: 15,8 daa.

1042-BEST2

Byggelinjer og gateløp

§ 2.1. Byggelinjer er vist på plankartet. Der byggelinje følger omriss av eksisterende bygning, som på plankartet er takkant, er byggelinjen eksisterende fasadeliv. Det tillates ikke endringer i og av gateløp.

Bygninger

§ 3.1. Det er tillatt å rive mindre uthus og boder, unntatt i Harald Langhelles vei 3.

§ 3.2. Bygninger skal ikke være beiset eller være ubehandlet. Bygningene skal males.

§ 3.3. Det tillates ikke bruk av "snekkergleder" som utskjærte verandastolper og gelendre. Fasader skal ikke påføres fremmedelementer, som skodder eller profiler.

§ 3.4. Det tillates ikke endringer i takform og takvinkel, eller endringer i møneretningen på hovedhuset. Det tillates ikke bygging av arker eller andre former for takopplett og nedskjæringer.

§ 3.5. Det gis tillatelse til å ta i bruk kjeller som permanent oppholdsrom. Rømningsveier skal være godkjent av bygningsmyndigheten. Det kan gis fravik fra krav om å beholde originale vinduer i kjelleren.

§ 3.6. Carport/garasje kan tillates om dette ligger innenfor §§ 3.1 – 3.6 og 4.2. Carport/garasje skal ligge tilbaketrukket fra forsiden av boligen. Carport/garasje, som tillates oppført, skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg, eller stå i kontrast til det opprinnelige bygningsmiljøet ved valg av materialer og farge. Form og farge på carport/garasje skal likevel være underordnet boligens form og farge. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 3,5 meter. Garasje/carport skal ha en nøktern utforming. Bestemmelsen gjelder også for uthus.

Høyder og utnyttelsesgrad

§ 4.1. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For svenskhus er standard gesimshøyde 5,8 meter og mønehøyde 8 meter.

§ 4.2. BYA- skal ikke overstige 35 %. Unntak kan gjøres om det er beviselig behov for større bad/vaskerom eller andre rom av svært viktig betydning. Parkeringsareal skal regnes inn i utnyttelsesgraden.

Annet

§ 5.1. Det skal settes av minimum 18 m² til parkering på egen tomt.

§ 5.2. Alle nye gjerder som blir satt opp skal være stakittgjerder. Dette gjelder også utskifting av gamle gjerder. Gjerder skal males. Gjerder skal ikke være høyere enn 1 meter.

§ 5.3. Det tillates ikke bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet. Det tillates ikke oppdeling av bruksenheter til bolig.

§ 5.4. Gamle brannhydranter skal bevares.

1042-BEST 3

§ 5.5. Gamle gatelys skal bevares, eller tilbakeføres til opprinnelige gatelys.

§ 5.6. Nye avkjørsler, eller endring i avkjørsel, mot offentlig veg tillates ikke opparbeidet.

§ 5.7. Alle nye tiltak i planområdet skal så langt råd er, følge prinsipper for universell utforming.

§ 5.8. Formingsveilederen er førende for tiltak innenfor områder som veilederen dekker.

Sone 1, boliger med høy historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 1, består av kvartalene 200A, 200B og 200C.

Utforming og vedlikehold

§ 6.1. Eksisterende skifertak skal beholdes. Ved utskifting av taktekkingsmateriale skal det tilbakeføres til opprinnelig taktekkingsmateriale. For svenskhus skal det være ruteskifer. Takvindu tillates ikke, med mindre det er etablert takvindu før denne planen er vedtatt. Takrenner og avløp over bakkenivå av plast, tillates ikke.

§ 6.2. Ved skifte av fasadekledning skal det tilbakeføres til original paneltype. For svenskhus er dette lektepanel.

§ 6.3. Størrelser og plassering av vinduer skal beholdes som vist på de originale tegningene. Det samme gjelder for vindusrammer og sprosseløsninger. Det skal brukes gjennomgående sprosser, for vindu som opprinnelig har hatt sprosser.

§ 6.4. Originale detaljer ved hovedinngangen skal beholdes. Ved restaurering skal detaljer og målestokk kopieres og dokumenteres. Ved restaurering tillates ikke annen utforming enn den originale.

§ 6.5. Ved utskifting av mindre tekniske detaljer som ventiler og beslag bør dette gjøres i samsvar med opprinnelig utseende og materiale.

§ 6.6. Nye tilbygg skal tilpasses hovedhuset i henhold til volum og takform. Skifer skal brukes som taktekkingsmateriale. Kontraster i byggematerialer og farger er tillatt. Tilbygg skal innordne seg hovedfasaden og ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.

§ 6.7. Frittliggende terrasse som etableres på bakken tillates. Terrassen skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og være underlagt hovedfasaden. Veranda, altan eller balkong tillates ikke oppført.

Erstatningsbebyggelse

§ 7.1. Dersom en bevaringsverdig bygning er kommet i en slik stand at den kommer inn under Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 91 og må rives, kan riving tillates etter at kultur – og byplankontoret har uttalt seg. Ny bygning kan oppføres på tomten. Den nye bygningen skal føres opp i tråd med den opprinnelige bygningen. Bygningen skal ha samme plassering, volum, takvinkel og møneretning som tidligere bygning.

1042-BEST 4

§ 7.2. Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet. Tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppføres i henhold til gjeldende byggelinjer.

Saksbehandling og dokumentasjon

§ 8.1. Alle tiltak innenfor Sone 1 er søknadspliktige etter Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 93. Ved søknad om nybygg, tilbygg, påbygg eller fasadeendring, skal eksisterende situasjon dokumenteres. Dokumentasjonen skal inneholde fasadeoppriss som også viser tilstøtende bebyggelse.

§ 8.2. Saksbehandling gjøres av bygningsmyndigheten i samarbeid med kultur- og byplankontoret. Alle nye byggetiltak krever arkitekt av klasse 3. Dette gjelder også for carport/garasje/uthus.

Sone 2, boliger med noe historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 2, består av kvartalene 201A, 201B, 201C, 201D, 202A, 202B, 202C og 202D.

Utforming og vedlikehold

§ 9.1. Bygninger som har hatt skifertak skal beholde dette, ved utskifting skal det fremdeles legges skifertak, alle typer skifer er godtatt. Ved skifte av taktekkingsmaterial på andre typer hus enn svenskhus, skal det velges et materiale som ikke skiller seg vesentlig ut fra det som er normen i området.

§ 9.2. Det tillates maksimalt 2 takvinduer. Takvinduene skal ligge plant med taket, og ikke dekke mer enn 1/5 av takflaten, på hver side av mønet.

§ 9.3. Ved til – eller påbygg skal den opprinnelige bygningen være dominerende. Det er mulig å bruke kontrast i valg av byggematerialer og farger. For taktekking må det, ved endret material for selve tekkingen, velges farge som harmonerer med hovedbygningens taktekking.

§ 9.4. Det kan tillates oppføring av veranda, altan eller balkong. Dette skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og skal underlegge seg hovedfasaden.

Erstatningsbebyggelse

§ 10.1. Bygninger innenfor denne sonen tillates revet i særskilte tilfeller. Nytt bygg må ha samme plassering, volum, mønehøyde, møneretning og takvinkel som opprinnelig bygning. Bygningen skal tilpasses eksisterende miljø. Det er tillatt med flatt tak, men ikke pulttak. Det er ikke tillatt med etablering av takterrasse.

Dokumentasjon

§ 11.1. Før det gjøres vesentlige endringer skal opprinnelig bygning dokumenteres, enten avtegnes eller fotograferes.

1042-BEST5

Andre områder i planområdet

Friområde

§ 12.1. Området skal beholdes som ubebygd parkareal. Det eneste som kan oppføres her er lekeapparater, benker og bord, samt lysthus og eventuell utegrill. Området skal være beplantet. Kun i særlig påkrevde tilfeller kan trær felles. Endringer og tiltak skal gjøres i samarbeid med OK-avdelingen.

Allmennyttig barnehage

§ 13.1. Eksisterende barnehage (GNR 138 BNR 3705) holdes utenfor bestemmelsene om bevaring. For barnehagen gjelder bestemmelsene §§ 1.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 8.2, 14.1, 14,2, 14.3 og 14.5. Blir det konflikt mellom bestemmelsene i denne planen og regelverk for barnehager, gjelder regelverket for barnehager.

Offentlige trafikkområder

§ 14.1. Trafikkarealene bør ha en form som harmonerer med intensjonen i denne planen.

§ 14.2. Gjerdenes høyde er maksimalt 0,5 meter over dekke på offentlig vei, der gjerde ligger i frisiktsone til offentlig vei. Ved veikryss gjelder reglene fra norm for gateutforming fra Vegdirektoratet, nr. 017.

§ 14.3. Offentlige veger skal beholde sin opprinnelige form og standard, og tilbakeføres så vidt mulig til opprinnelige form og standard. Det vises til bestemmelsene §§ 5.4 – 5.8 i denne planen. Offentlige veger kan ha fast dekke og fortau. Der offentlige veger har fast dekke skal eksisterende fortau ha fast dekke. Fortau skal skilles fra offentlig veg med kantstein.

§ 14.4. Byggelinjer mot offentlig veg følger av § 2.1.

§ 14.5. Trafikkområder skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerking være tydelig og tilstrekkelig.

Bodø, 27.01.09

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 13.08.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.1307.0.1
Adresse: Evald Erlandsens Vei 10
Eierkontakt: Wulff-Nilsen Pia

Kommunale avgifter for år 2026: kr 4 285,48 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 13.08.2026

Faktura for 3. termin 2026 har forfall 20.8.26 kr. 1071,37

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

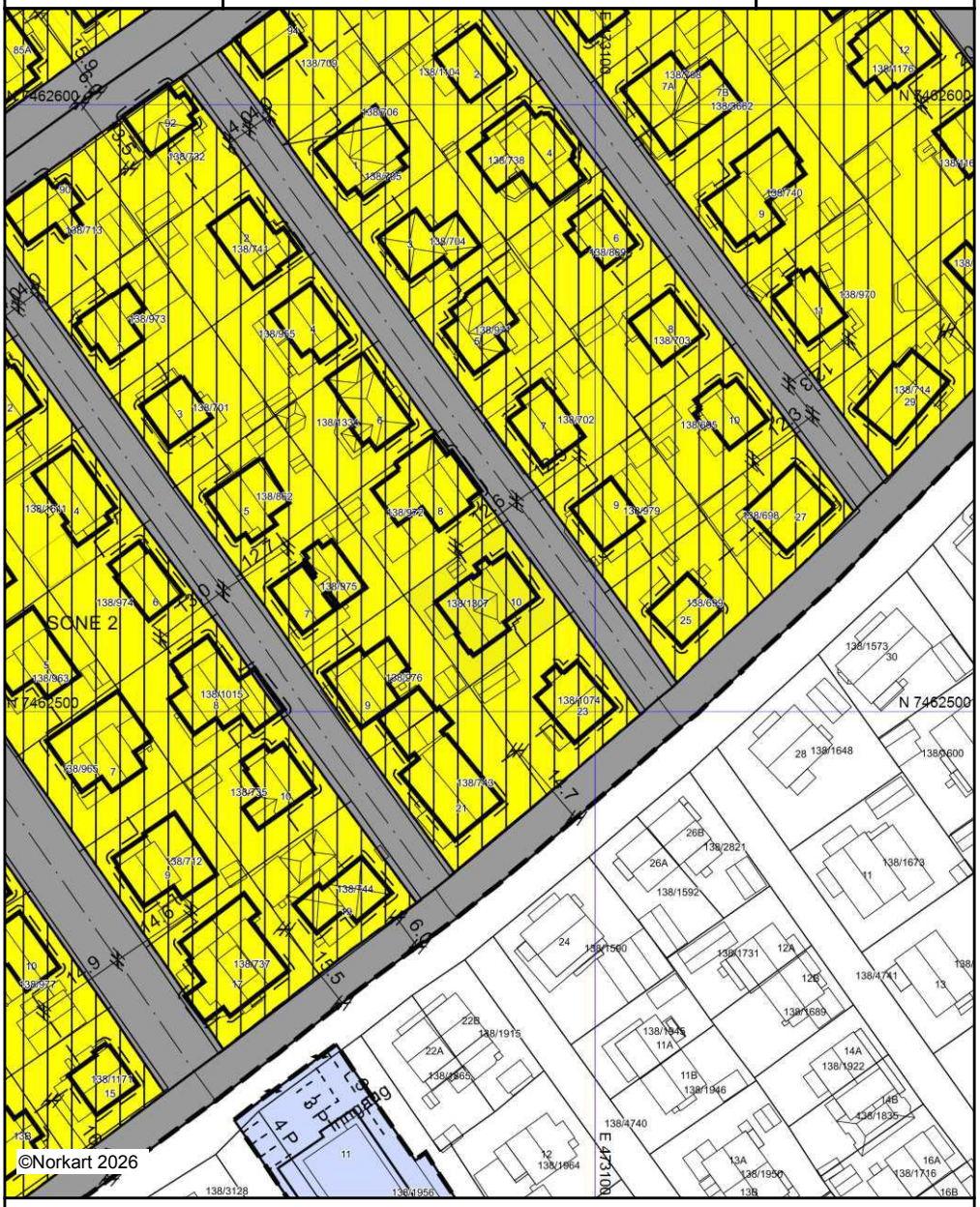
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1307/0/1
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 12.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**1307**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

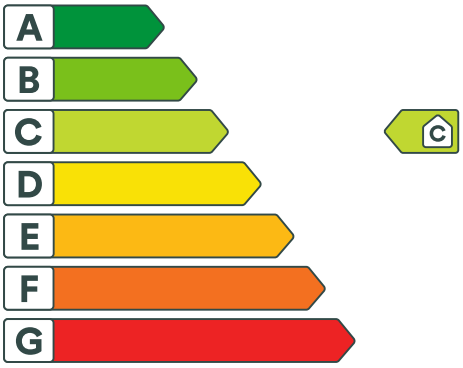
Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

enova

Energiattest



Adresse **Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343430**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186931882**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **1307**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **159,67**

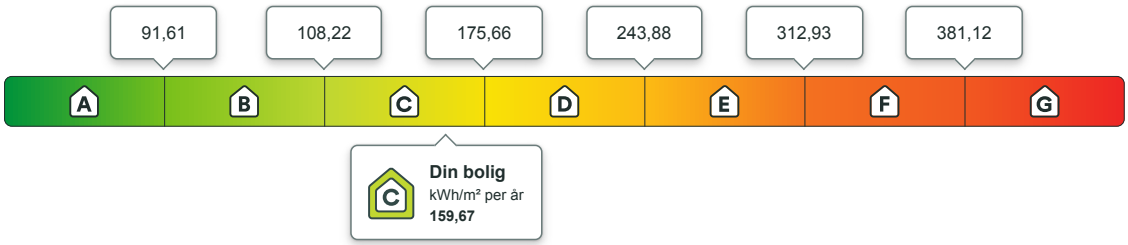
Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 562,05	**186,46**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

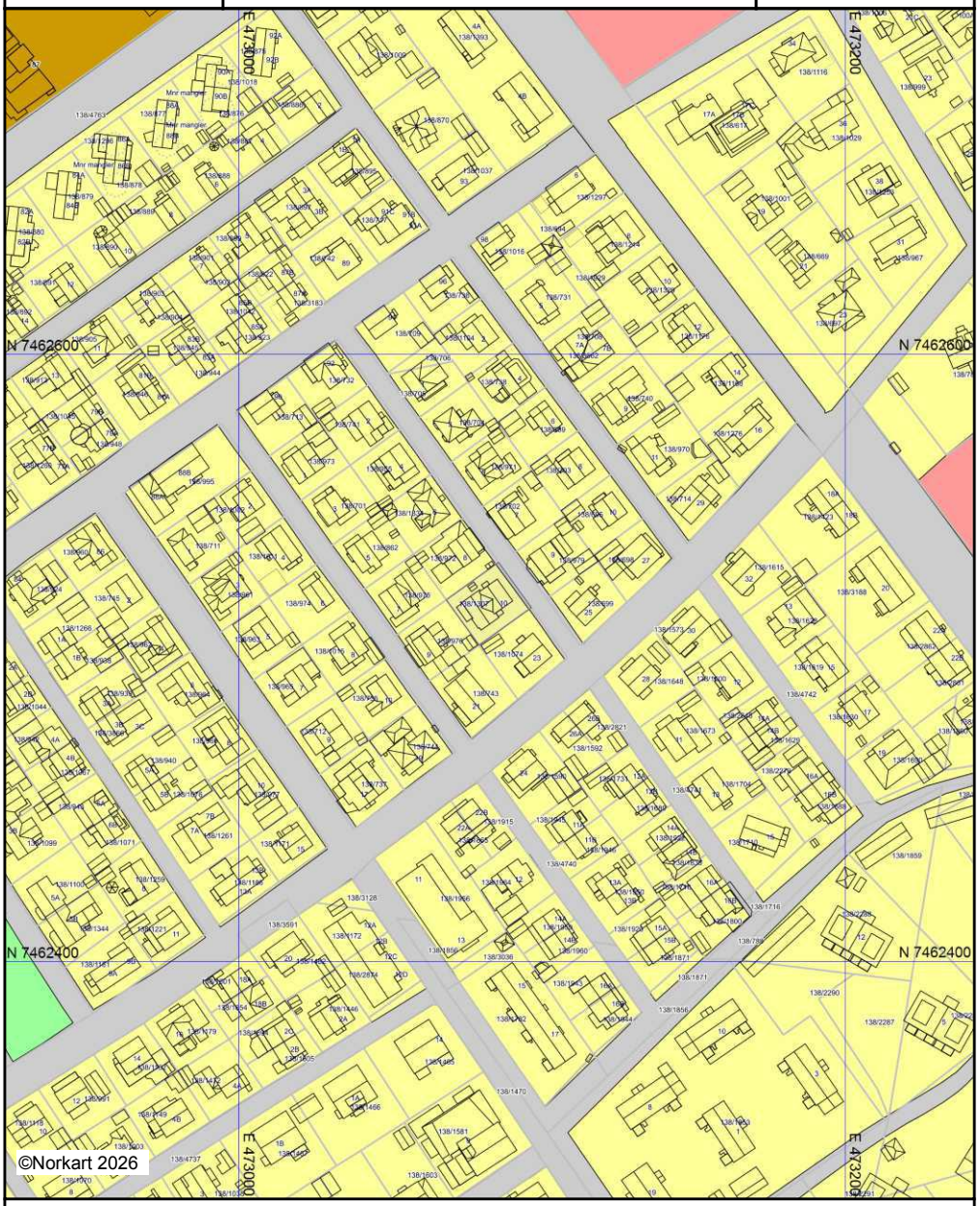
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1307/0/1
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1307	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Evald Erlandsens vei 10, 8003 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 951,98 kr
Eiendomsskatt	6 690,00 kr
Feiing	220,00 kr
Vann	5 643,98 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260331 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Evald Erlandsens vei 10, 8003 Bodø
Gnr. 138, Bnr. 1307, Snr. 1, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no