

Velkommen til

Prinsens gate 86 A
8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Prinsens gate 86 A
8003 Bodø

Innholdsrik vertikaldelt bolig over 3 etasjer i sentrumsnære Vestbyen | Betydelig modernisert | 3 soverom | Garasje

Velkommen til Prinsens gate 86 a! Her presenterer vi en innholdsrik og betydelig oppgradert del av en tomannsbolig med en sentral og familievennlig beliggenhet i Bodø.

Eiendommen ligger i det etablerte og rolige nabolaget Vestbyen/Svenskebyen, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Herfra er det kort vei til sentrum med Koch og Glasshuset, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Boligen er omkranset av en hyggelig hage og har en stor terrasse med direkte utgang fra stuen, perfekt for sosiale sammenkomster. Den har også en praktisk, steinbelagt innkjørsel som leder til inngangspartiet og garasjen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 590 000
Omkostninger	kr	140 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 730 840
BRA/BRA-i		150 m² / 134 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1942
Tomt		240 m² eiet tomt
Energimerke		

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
Prinsens gate 86 A, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 1296, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 590 000,-
Omkostninger	kr	140 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 730 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 747 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 139 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 140 840,- 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 25 940,- pr. år 2025/2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste 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.

Areal
BRA - i: 134 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 150 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig
2: 40 m²,
1: 60 m²,
Kjeller: 34 m²

Garasje
1: 16 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
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
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
På egen tomt er det en garasje (venstre del av en dobbelgarasje) med leddport fra 2013 og innlagt strøm. Det er direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tomt

Tomtestørrelse er 240 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 12.08.2026 av Bodø kommune.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at nabo i 86 b kjører gjennom eiendommen for å komme til egen bolig.

Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrengforhold:
Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av betong fra 1942. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Bunnledninger er i soil utførelse.

Byggeår
1942 i følge Bodø kommune.

Innhold
1. etasje
BRA-i 60 m²: Stue, spisestue, kjøkken, gang, vaskerom/bad, entré.

2. etasje
BRA-i 40 m²: Tre soverom, bad, gang.

Kjeller
BRA-i 34 m²: Bad, hobbyrom, gang, bod.

Balkong tilknyttet 2. etasje på ca. 10 m². Uteplass ved inngangsparti i 1. etasje.

Eiendommen disponerer i tillegg venstre del av en dobbelgarasje. Bygningen er oppført i 1984 og har et eksternt bruksareal (BRA-e) på 16 m² bestående av garasjerom i 1. etasje.

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 byggetegninger datert 19.08.1940 og 22.08.1940, samt udaterte tegninger for

opprinnelig bygning. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Bad og hobbyrom i kjeller er etablert i arealer som på byggetegningene er godkjent som tilleggsdel (vaskerom, bastue og boder).
- Planløsningen i 1. etasje avviker fra tegningene. Det er oppført et tilbygg (stue/inngangsparti, opplyst byggeår 1985) og etablert vaskerom/bad som ikke er vist på forelagte tegninger.
- Det er etablert balkong i 2. etasje som ikke fremgår av tegningene.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring og tilbygg er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger (udatert) som stemmer med dagens bruk.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning skiftet i 2015 med øyløsning. Hvite slette kjøkkenfronter og benkeplate i bambus med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap. Fliser over benkeplate. Komfyrvakt montert. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Vaskerom/bad 1. etasje:
Pusset opp i 2022. Baderomsplater på vegger, malte himlingsplater i tak. Vinylbelegg på gulv med oppbrett, ensidig fall og lokalt fall til vaskemaskin. Innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad 2. etasje:
Pusset opp i 2018. Baderomsplater på vegger, malte himlingsplater i tak. Vinylbelegg på gulv med oppbrett og fall til sluk. Innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og stråleovn på vegg. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad kjeller:
Etablert ved ombygging i 2024. Baderomsplater på vegger, malte himlingsplater i tak. Fliser på gulv med elektriske varmekabler, sokkelfliser og mosaikk i sluksonen. Synlig smøremembran. Innredning med overliggende servant og veggmontert toalett. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og klikkvinyl i entré og kjeller. Fliser på bad i kjeller. Vinylbelegg på bad i 1. og 2. etasje.
Vegger: Panel og malte plater. Baderomsplater på våtrom.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag i alle etasjer.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp i treverk med lukkede trinn.

Innvendige dører:
Formpressede innerdører.

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller. Det ble i 2026 utført arbeider for å hindre fryste rør: tettet glipper mellom

hus og mur under tilbygg, etterisolert under badgulv og kledd inn med asfaltplate og vindsperre, etterisolert yttervegg mot nabo og lagt inn ny vindsperre.

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Det er noen strekk med eldre kobberrør i kjelleren ved stoppekranen. Fordelerskap plassert bak speil i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plastrør. Tidligere eier opplyser at alt bortsett fra soilrør i grunnen er skiftet ut.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte på bad i 2. etasje, vaskerom/bad i 1. etasje og bad i kjeller. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2014, plassert på badet i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. 40A hovedsikring fordelt på 16 kurser med 10, 13 og 25A automatsikringer. Delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Alt innvendig elektrisk utstyr ble skiftet i 2016 og 2022.

Branntekniske forhold:
Det er registrert synlige avvik ved elektriske installasjoner, blant annet manglende kapsling/lokk ved koblingspunkt og åpning ved stikkontakt. Det mangler samsvarserklæring for deler av nyere arbeider, og deler av arbeidene kan være utført av ufaglært personell.

Lagring:
Bod i kjeller med betongoverflater. Venstre side av dobbel garasje tilhørende seksjonen, oppført i 1984 med betonggulv, uisolert bindingsverk i treverk, saltak tekket med stålbølgeplater, leddport/portåpner fra 2013 og innlagt strøm.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger rapporter fra reklamasjon i 2025/2026. Nevnte rapporter fås av megler og anbefales å se gjennom før bud evnt legges inn. Reklamasjon gikk i hovedsak ut på rør som fryser i vegg, og bad i kjeller.

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:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligen er fra 1942, og det er målt store planavvik i alle etasjer. På tilbygg og påbygg er det også registrert skjevheter, noe som skyldes forskjellig fundamentering sammenlignet med den opprinnelige bygningsdelen. Det ble målt et planavvik i stuen og i entré på cirka 27 mm over 2 meter. Store planavvik medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for videre setninger og skader på konstruksjonen over tid.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Yttertaket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå. Yttertaktekking består av skiferheller og metallplater fra byggeår. Det er observert en manglende takstein, rust på stålplater samt noen som ser ut til å være knekt.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur

med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det ble observert fuktskjolder/misfarging på undertak ved inspeksjon av kaldloft. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring, og konstruksjonen fremsto tørr på kontrolltidspunktet. Registrerte spor indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Eksakt årsak, omfang og tidspunkt kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot balkong i 2. etasje. Det er benyttet dobbelt opp med horisontale lekter i nedkant, noe som medfører ingen eller minimal luftgjennomstrømning bak bordkledningen. Uten tilstrekkelig lufting kan fuktighet som trenger inn bak bordene ikke tørke opp, noe som skaper forhold for råtesopp og muggvekst.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Papptekket på balkongen er eldre enn 18 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon. Oppbyggingen av balkongen og rom under balkong er ikke kjent. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da det kan være fare for kondens og fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig fuktsikring eller ventilasjon. Det er registrert avvik i oppbrett av tettesjikt ved balkongdøren på balkongen i 2. etasje.
- Innvendig - Overflater: Laminaten er lagt på et skjevt gulv, noe som har ført til kanting av enkelte bord samt bevegelser i gulvet.
- Innvendige vannledninger: Rørskapet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er plassert bak et plassbygd speil på badet i kjelleren. Det er etablert drenering med siklemikk slik at lekkasjevann ledes til sluk. Over halvparten av forventet levetid for de innvendige kobberrørene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler veggventiler/vindusventiler i ett eller flere soverom.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmvannstanken er plassert på betonggulvet på badet i kjelleren. Vannet vil kunne renne inn i utforede vegger og under fliser før det ledes til sluket. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert.
- Fuktsikring og drenering: Alder, utførelse og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Ut fra bygningens alder må det påregnes at hele eller deler av systemet er eldre og har usikker gjenværende brukstid.
- Grunnmur og fundamenter: Det er observert sprekker i grunnmuren ved innvendig bod.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og det er dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Den tekniske forventede levealderen for de utvendige vannledningene er passert. Bunnledninger er i soil- utførelse og ikke kontrollert. Det er rustutslag på soilavløp. Det er ikke foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløpsledningen mellom boligen, som er felles med naboeiendommen, og offentlig nett etter at boligen ble oppført.
- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Det ble ikke påvist tegn til fuktskade ved befaringen, men skjulte feil kan ikke utelukkes.
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Skinner er plassert for nært gulvet, og det mangler fuging på bunnskinnen. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er registrert knirk i gulvet. Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- 1. Etasje Vaskerom/bad - Dokumentasjon for våtrom: Tidligere eier la selv vinylbelegget på badet/vaskerommet. Det er dokumentert delvis med bilder samt en beskrivelse. Forholdene kan ikke sjekkes uten destruktive inngrep. Det gis ingen garanti på utført arbeid da det var tidligere eier som selv la vinylbelegget.

- 1. Etasje Vaskerom/bad - Overflater gulv: Det er registrert en skade på belegget i overgangen mellom vegg og gulv. Vinylbelegget er ikke forseglet eller sveist inn under dørlisten. Dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.
- 1. Etasje Vaskerom/bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- 1. Etasje Vaskerom/bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Tidligere eier la selv membranen på badet. Det er dokumentert delvis med bilder samt en beskrivelse. Forholdene kan ikke sjekkes uten destruktive inngrep. Det gis ingen garanti på utført arbeid da det var tidligere eier som selv la smøremembranen.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget mellom bunnskinne, sokkelfliser og baderomsplater i henhold til monteringsanvisningen. Mangelfull fuging kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. Våtrommet er ikke bygd opp etter de preaksepterte løsningene for lekkasjesikring. Ved lekkasje og tett sluk vil vann enklere kunne gå ut av våtrommet da terskelen ligger lavt.
- Kjeller Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje Vaskerom/bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var praktisk mulig å etablere inspeksjonshull på egnet sted. Våtrommets relevante vegger grenser i hovedsak mot yttervegg og innvendig trappeløp. Det ble i stedet utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten unormale utslag. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radonmåling: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak.
- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp fra 1. etasje til kjeller.
- Elektriske installasjoner: Det er registrert synlige avvik ved elektriske installasjoner, blant annet manglende kapsling/lokk ved koblingspunkt og åpning ved stikkontakt. Det mangler samsvarserklæring for deler av nyere arbeider, og deler av arbeidene kan være utført av ufaglært personell.

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. 1: Faglært arbeid: Det har vært problemer med fryst vann på vaskerom i 1. etasje. Det ble i 2026 utført arbeider for å hindre fryste rør: tettet glipper mellom hus og mur under tilbygg, etterisolert under badgulv med 50 mm og kledd inn med asfaltplate og vindsperre, teipet rundt svake punkter/søyler, avdekket badvegg mot nabo og lagt inn mer isolasjon i hovedvegg, etterisolert yttervegg mot nabo med 2x50 mm isolasjon og asfaltplate samt ny vindsperre. I tillegg er det påvist dårlig fall mot sluk på våtrom i kjeller og manglende lekkasjesikring fra innbyggingssisterne i vegg, samt manglende fugemasse mot bunnlist til våtromsplater. Disse punktene er ikke utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Alt utenom soilrør i kjeller og ut er byttet (2002). Ufaglært arbeid: Alle våtrom er pusset opp av tidligere eier (2022). Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet eller oppgradert som del av dette arbeidet.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Ny bordkledning, nye vinduer, hoveddør og verandadør ble utført i 2021.

Pkt. 8: Registrert høydeforskjell diagonalt i stuen på ca. 4 cm. Ikke utbedret.

Pkt. 14: Faglært arbeid: Problemer med fryste rør på vaskerom. Utbedret i 2026 (se pkt. 1 om våtrom).

Pkt. 15: Faglært arbeid: Arbeid på vann og avløp utført i 2024.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Alt innendørs elektrisk byttet i 2018. Varmekabler i kjeller.

Pkt. 26: Tilbygg stue og inngangsparti fra 1985 er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Det er bygget soverom/kjellerstue og våtrom i kjeller. Tiltaket er ikke avklart godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen er tekket med skiferheller fra byggeåret. På tilbygget del i stuen er det lagt stålplater, og det er observert rust på platene. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjoner. Det var manglende adkomst til takkonstruksjonen fra innvendig loftsluke. Gulvbordene er lagt helt inn mot raft, og det er vanskelig å vurdere om det er tilstrekkelig med lufting fra raftekasser. Takrenner og nedløp er av metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon og plank fra byggeår, som ble utvendig etterisolert, ny vindsperre og lekter. Selve oppbyggingen av veggene er ikke kjent i detaljer da det ble gjort i regi av tidligere eier.

Vinduer:
Malte vinduer med 2-lags glass fra 2021. Utførelsen rundt innsetninger av vinduene er ikke dokumentert/kjent, det ble gjort i regi av en tidligere eier.

Dører:
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass. Dørene ble skiftet 2021.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra gangen i 2. etasje til balkong på cirka 10 m². Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverket er målt cirka 95 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Garasje:
Oppført i 1984. Dobbel garasje hvor venstre side er tilhørende denne. Leddport fra 2013 og innlagt strøm. Betonggulv, uisolert bindingsverk i treverk, saltak tekket med stålbølgeplater.

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 ligger i et etablert og rolig boligstrøk i Vestbyen, også omtalt som Svenskebyen, like vest for Bodø sentrum. Her bor du i et trivelig nabolag med lite støy, samtidig som sentrumskjernen med alle sine fasiliteter ligger innen behagelig gangavstand. Beliggenheten gir enkel tilgang til både sjøen og byens hyggelige gater.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt med gangavstand til både barnehager og skoler på alle trinn. Sentrum barnehage avdeling Vestbyen, Breivika kulturbarnehage og Asphaugen barnehage ligger alle en kort gåtur unna. Aspåsen barneskole nås raskt til fots, og det er likeledes trygg gangavstand til St Eysteins skole, Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående skole. For lek og fritidsaktiviteter ligger Pelle Molins plass balløkke like i nærheten, og området byr på idrettshall ved Aspåsen skole samt flere treningssentre som Feel24 innen kort gangavstand.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med både søndagsåpen Joker Vestbyen og Coop Prix i Moloveien en kort spasertur unna. For et større utvalg av shopping, kaféer og spisesteder er det under ti minutters gange til Koch kjøpesenter og Glasshuset i sentrum. Området har meget god offentlig kommunikasjon med bussholdeplass ved Aspåsen der ti ulike ruter passerer. Både Bodø lufthavn og jernbanestasjonen nås på få minutter med bil eller en kort sykkeltur, noe som gjør reiseveien effektiv i hverdagen.

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 1942, 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. Eiendommen omfatter også en garasje fra 1984 og et tilbygg fra 1985. 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. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg og garasje.

Oppvarming
Elektrisitet. Det er installert elektriske varmekabler i gulv på badet i kjelleren, samt veggmontert stråleovn på badet i andre etasje.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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 bevaring av bygninger og boliger (feltnavn SONE 1) i henhold til eldre 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. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (Områdenavn: B). Eiendommen er også omfattet av bestemmelsesområdene #02 og #05 (byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav) og #10 (hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø).

Eiendommen er regulert til bevaring. I planbestemmelsene for reguleringsplan 1042 er området (Sone 1) beskrevet som 'boliger med høy historisk/antikvarisk verdi'. Dette medfører restriksjoner på endringer av bygningens eksteriør.

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
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4,0 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil kr 700.000. Se kommunens nettsider for mer informasjon.
kr 1 016 673,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 066 690,-.

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
Anette Mellem

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 100484
Dato: 13.05.1949
Registrering av grunn
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.
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 24-08-2026 av Takstmann Holst AS.
Tomannsbolig
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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 24.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.08.2026
- Bygningstegninger bolig
- Bygningstegninger garasje
- Matrikkelrapport datert 12.08.2026
- Grunnkart datert 12.08.2026
- Kommuneplankart datert 12.08.2026
- Reguleringsplankart datert 12.08.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 18.06.2026
- 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
Epost: 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

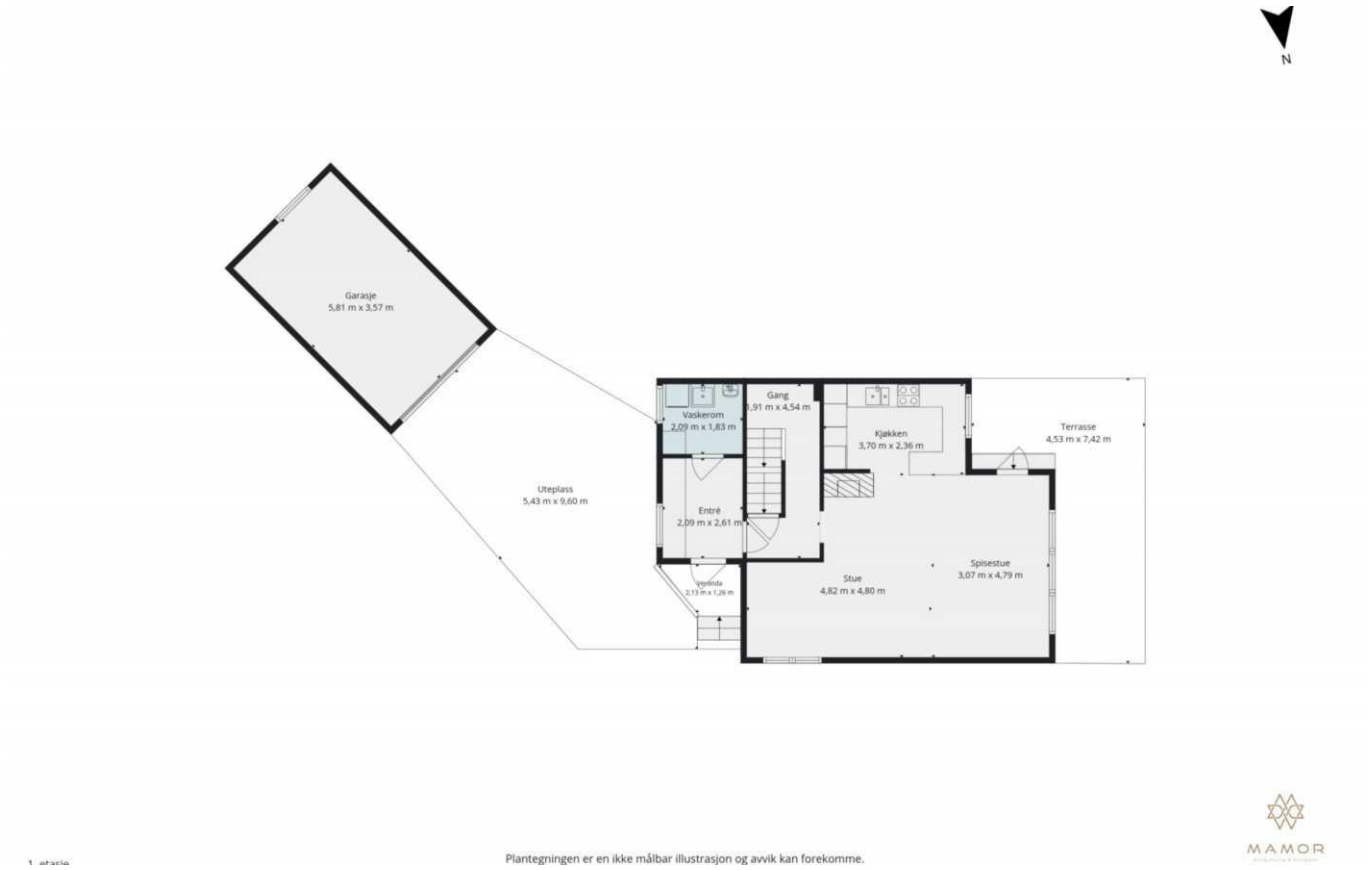
Notater



Innholdsrik tomannsbolig over tre plan med hage og garasje.



Fra balkongen i andre etasje er det utsikt over nabolaget.



Plantegning



Praktisk entré med benk for oppbevaring og direkte tilgang til vaskerom.



Vindfanget har panel på veggene og er et lyst og funksjonelt første møte med boligen.



Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord.



En teglsteinsvegg gir karakter til rommet. Direkte utgang til terrasse og hage.



God plass til en stor sofagruppe i en egen del av stuen.



Gjennomgående gulv i stue og gang binder rommene sammen.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken, adskilt av en praktisk kjøkkenøy.



Kjøkkenet har en smart barløsning som fungerer som en naturlig spiseplass.



Moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.



Godt med benkeplass og skap, med fliser over kjøkkenbenken.



Fra kjøkkenet er det åpen siktlinje gjennom stuen.



Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer.



Detaljer fra kjøkkenet med laminatbenkeplate og nedfelt platetopp.



Vinduet på kjøkkenet gir godt med arbeidslys på benken.



Praktisk vaskerom i første etasje med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Trapperommet som leder fra første til andre etasje.



Plantegning



Gang i andre etasje med utgang til en romslig balkong.



Balkongen har god plass til en sittegruppe.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



To vinduer på soverommet gir rikelig med dagslys.



Det andre soverommet i etasjen, med plass til seng og skrivepult.



Boligens tredje soverom i andre etasje.



Bad i andre etasje med dusjkabinett og toalett.



Baderomsinnredning med servant og speilskap for oppbevaring.



Plantegning



Trapperom og gang i kjelleretasjen.



Soverom i kjelleren med plass til seng og kontorløsning.



Rommet er lyst og funksjonelt innredet.



Dusjhjørne er klartgjort til feks dusjkabinett eller badekar.



Badet er innredet med vegghengt wc og innredning.



Stor terrasse med god plass til utemøbler.



Eiendommen har egen garasje (halvdel) og belegningsstein på gårdsplassen.



Inngangsparti med trapp og adkomst til garasjen.



Terrassen er et naturlig samlingspunkt på varme dager.



Hagen er pent opparbeidet med plen og beplantning.



Boligen ligger i et etablert boligområde med utsikt mot fjellene.

PRINSENS GATE 86A

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Aspåsen Totalt 10 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Bodø lufthavn	**12 min**
Bodø stasjon Linje F7, R75	**15 min** 1.3 km

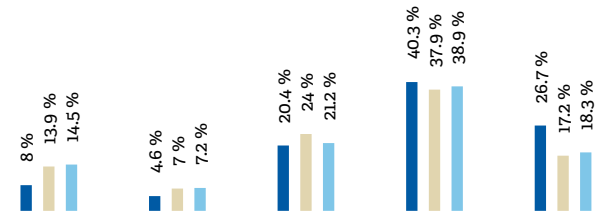
SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	**7 min** 0.6 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**22 min** 1.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**8 min** 0.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**10 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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	**6 min** 0.5 km
Breivika kulturbarnehage (1-5 år) 82 barn	**9 min** 0.6 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	**9 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moloveien	**3 min**
Joker Vestbyen PostNord, søndagsåpent	**4 min** 0.4 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

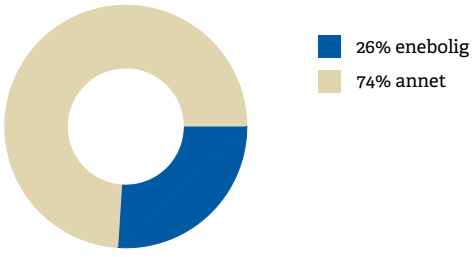
GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Pelle Molins plass balløkke Ballspill	**5 min** 0.5 km
Aspåsen skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
Feel24 Vestbyen	**6 min**
Feel24 Balanse	**8 min**

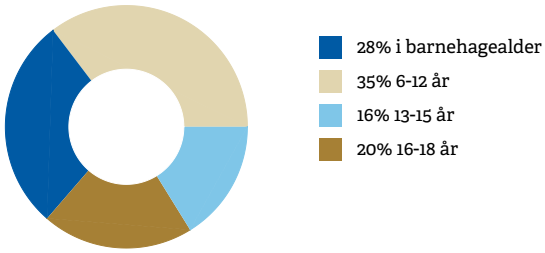
BOLIGMASSE



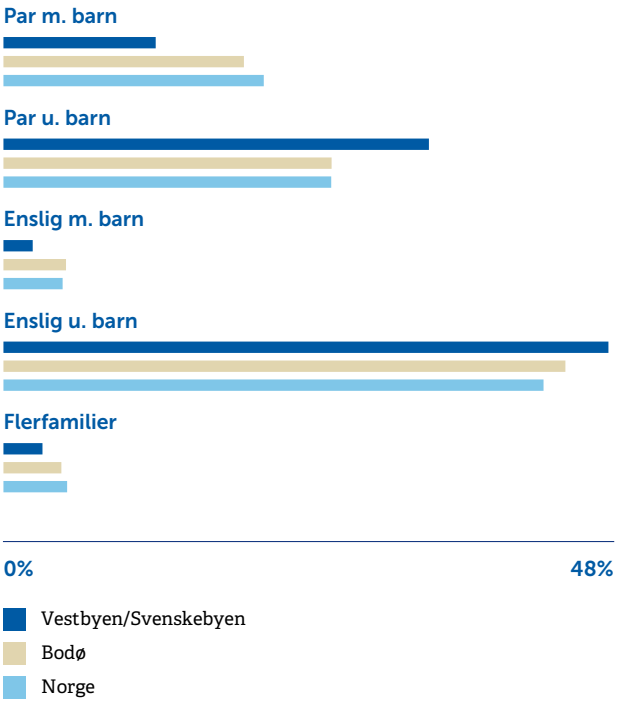
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**8 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



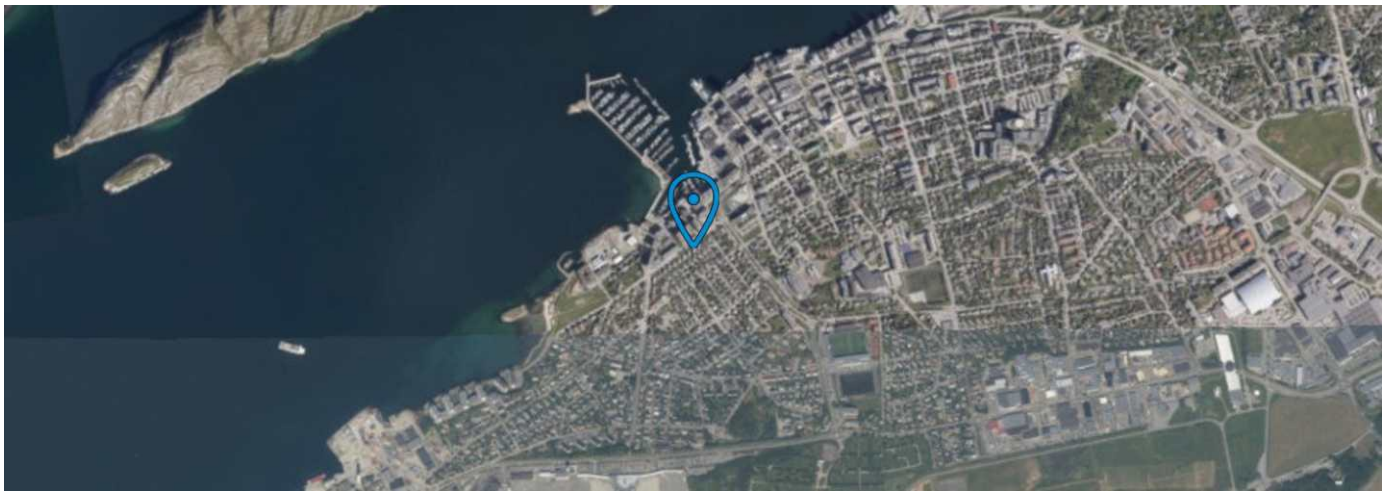
FAMILIESAMMENSETNING

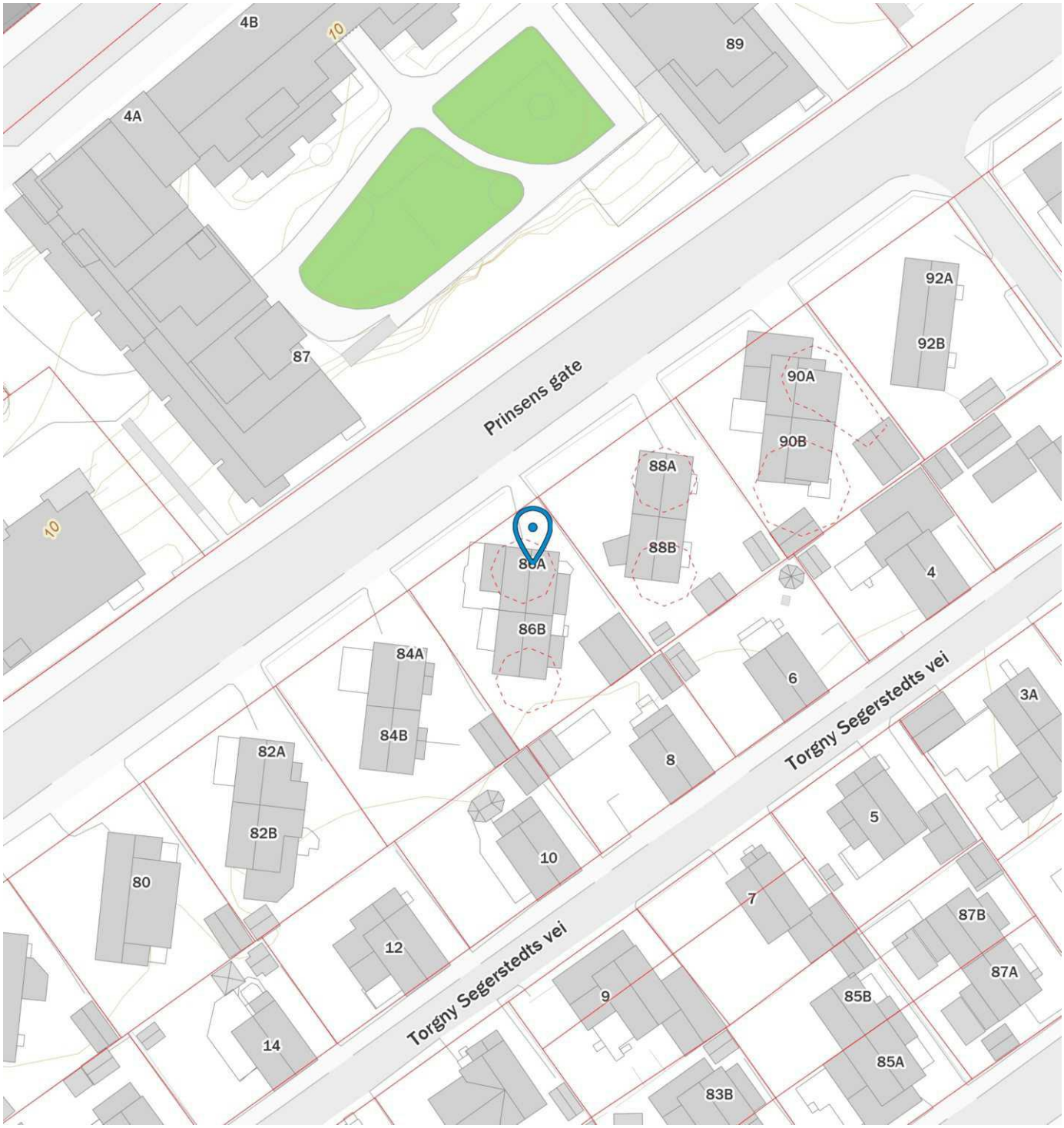


SIVILSTAND

		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

Tomannsbolig
Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1296

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2226 **Eiendomsverdi ref nr:** ZC8968

Autorisert foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

G
ENERGIMERKE

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 Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
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 HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
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 HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler en del av en tomannsbolig med arealer over 3 plan og kaldloft. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av skifer og stålplater.

Beskrevne bolig er opprinnelig oppført i 1942. Bygningen er 84 år gammel og hvor deler bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Boligen er jevnlig og betydelig modernisert og renovert de siste 10 årene.
Det er svært begrenset informasjon og dokumentasjon på tildigere arbeider.
Tidligere egenerklæring er også mangelfull.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

-Store skjevheter i etasjeskillene.

-Det er svært begrenset informasjon og dokumentasjon på tildigere arbeider. Tidligere egenerklæring er mangelfull.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Samsvar mellom dagens planløsning og bruk og godkjent byggesak er derfor ikke kontrollert. Eventuelle søknadspliktige endringer eller ulovlige bruksendringer kan ikke utelukkes. Nærmere avklaring krever innhenting av byggesaksdokumenter fra kommunen.

Garasje

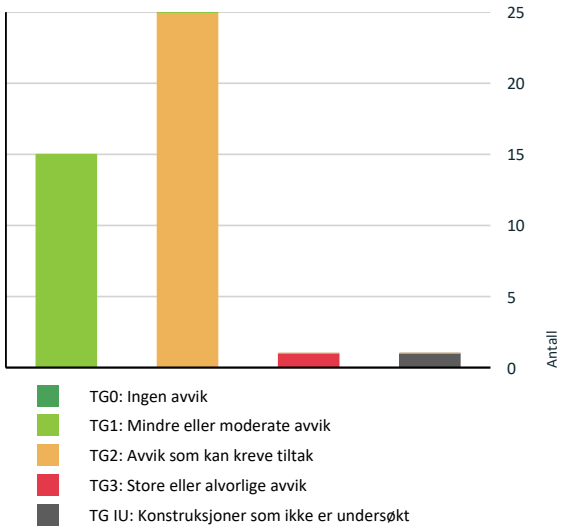
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

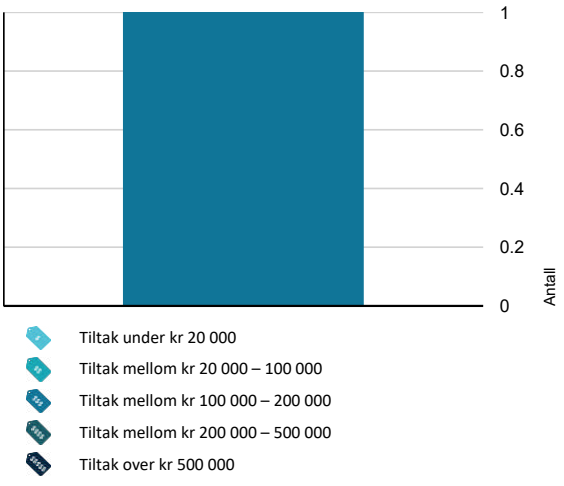
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp fra 1 etasje til kjeller.
- Det ble registrert synlige avvik ved elektriske installasjoner, blant annet manglende kapsling/lokk ved koblingspunkt og åpning ved stikkontakt. I tillegg mangler samsvarserklæring for deler av nyere arbeider, og det er opplyst at deler av arbeidene kan være utført av ufaglært personell. Det anbefales kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

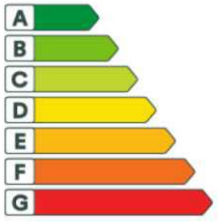
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1942

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Dobbel garasje hvor venstres sider er tilhørende denne. Leddport fra 2013 og innlagt strøm.

Betonggulv, uisolert bindingsverk i treverk, saltak tekket med stålbølgeplater,

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har fortsatt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Opplysninger fra tidligere eier:
	1985 Tilbygg Stue og inngangsparti.
	2015 Kjøkken
	2018 Nytt bad i 2. etasje.
	2021 Ny utvendig kledning og isolert. Nye vinduer og dører.
	2022: Vaskerom i 1. etasje
	2024: Ombygging av Bad og soverom i kjeller etablert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen er tekket med skiferheller fra byggeåret.

På tilbygget del i stuen er det lagt stålplater, og det er observert rust på platene.

Taktekking ble besiktiget fra bakkenivå og fra balkong, med de begrensningene dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Yttertaket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå. Yttertaktekking består av skiferheller og metallplater fra byggeår. Det er observert en manglende takstein, rust på stålplater samt noen som ser ut til å være knekt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas utbedring av manglende og knekte takstein for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på undertak og underliggende konstruksjoner.
Videre bør taket inspiseres nærmere av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader, da besiktigelsen fra bakkenivå gir begrenset oversikt.
Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.







TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Det var manglende adkomst til takkonstruksjonen fra innvendig loftsluke.

Gulvbordene er lagt helt inn mot raft. Det er vanskelig å vurdere om det er tilstrekkelig med lufting fra raftekasser.

Konstruksjonen ble inspisert fra loftsluken via stol. Det ble tatt video og en fuktmåling i takstolen fra luken, uten å påvise unormale fuktverdier.

Ytterlige undersøkelser bør utføres.

Vurdering av avvik:

• Det ble observert fuktskjolder/misfarging på undertak ved inspeksjon av kaldloft. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring, og konstruksjonen fremstod tørr på kontrolltidspunktet. Registrerte spor indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Eksakt årsak, omfang og tidspunkt kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om fuktsporene skyldes tidligere lekkasje, kondens eller andre forhold. Behov for tiltak i taktekking, undertak, damptetting eller ventilasjon må vurderes etter at årsaken er avklart. Tilgjengelige deler av konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig, særlig etter perioder med mye nedbør og i kalde årstider.



Fuktskjolder

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon og plank fra byggeår, som ble utvendig etterisolert, ny vindsperre og lekter.

Selve oppbyggingen av veggene er ikke kjent i detaljer da det ble gjort i regi av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot balkong i 2. etasje. Det er benyttet dobbelt opp med horisontale lekter i nedkant, noe som medfører at det er ingen eller minimal luftgjennomstrømning bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass fra 2021.

Utførelsen rundt innsetninger av vinduene er ikke dokumentert/kjent, det ble gjort i regi av en tidligere eier.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Dørene ble skiftet 2021.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra gangen i 2 etasje til balkong på cirka 10m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Rekkverket er målt cirka 95cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Vurdering av avvik:

• Papptekket på balkongen er eldre enn 18 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

• Oppbyggingen av balkongen og rom under balkong er ikke kjent. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da det kan være fare for kondens og fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig fuktsikring eller ventilasjon. Manglende dokumentasjon på oppbygging medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

• Det er registrert avvik i oppbrett av tettesjikt ved balkongdøren på balkongen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av balkongen og rommet under, samt eventuelle fuktsikringstiltak og ventilasjon.
Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning medfører økt risiko for skjulte feil, kondens og fuktskader, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre kostbare utbedringer på sikt.
Det anbefales at en fagperson foretar nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

• Oppbrett av tettesjikt ved balkongdøren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfullt oppbrett er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold-"Krypkjeller"

Beskrivelse

Eier opplyser om at :
Det har vært problemer med fryst vann på vaskerom/bad i 1.etasje.
Problemet var at innvendige vannrør er installert i ytterveggen og manglende isolasjons/vindsperre i bjelkelaget/stubbloftsgulv.

Eier opplyser om at følgende ble gjort av Vexti AS i 2026:

"Arbeid utført for å hindre fryste rør: • Revet og avdekket iht muligheter for inntrenging av kulde.
• Tettet glipper mellom hus og mur under tilbygg.
• Etterisolert under badgulv 50mm og kledd inn med asfaltplate og vindsperre.
• Teipet rundt svake punkter/søyler.
• Avdekket badvegg mot nabo og lagt inn mer isolasjon i hovedvegg.
• Etterisolert yttervegg mot nabo 2X50mm isolasjon og asfaltplate samt ny vindsperre.
• Gjenbrukt gammel kledning da denne var OK samt lagt inn musebånd og beslag i topp grunnet etterisolering. De andre punktene er ikke utbedret."

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Generell standard:

Gulv: Laminat og klikkvinyl
Vegger: Panel, malte plater
Tak: Malte himlingsplater

Laminat er lagt med tette skjøter i stuen.

Vurdering av avvik:

• Laminaten er lagt på et skjevt gulv, noe som har ført til kanting av enkelte bord samt bevegelser i gulvet.

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å legge om gulvet på de mest skjeve områdene, samt rette opp undergulvet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på gulvet.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
I alle etg.
Store planavvik i stuen på 25mm over 2 meter og rundt 39mm diagonalt over hele rommet.
Det ble målt et planavvik over 2 meter i entre på cirka 27 mm

Vurdering av avvik:
• Boligen er fra 1942, og det er ikke uvanlig med skjevheter i gulvkonstruksjonene på grunn av alder og ulike årsaker.

Det er målt store planavvik i alle etasjer. På tilbygg og påbygg er det også registrert skjevheter, noe som skyldes forskjellig fundamentering sammenlignet med den opprinnelige bygningsdelen.

Det ble målt et planavvik i stuen og i entre på cirka 27 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Store planavvik bør utbedres dersom det er behov for bedre komfort eller funksjon, eller dersom det oppdages ytterligere setningsskader.
Konsekvensen av slike avvik er redusert brukskomfort, samt økt risiko for videre setninger og skader på konstruksjonen over tid.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang før eventuelle tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

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

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ble modernisert i 2024/25.

Deler av rommene under terreng er innredet med utforede vegger. Boden i kjelleren er eldre og har betongoverflater.

På befaringsdagen ble det ikke registrert saltutslag eller antydninger til fuktproblemer i boden.
Det ble gjort en hulltaking på hobbyrommet (innredet rom), hvor det ble påvist cirka 12 % fukt, som er definert som tørt i en lukket konstruksjon under terreng.

Fuktundersøkelsen er kun utført ett sted, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høyere fuktverdier andre steder i rom under terreng.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk, med lukket trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp fra 1 etasje til kjeller.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er formpressede innerdører.

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier har ikke opplyst om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler ble det ikke registrert synlige spor etter slike forhold.»

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Badet i 2 etasje ble pusset opp i 2018 i følge tidligere eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen. Det ble ikke påvist tegn til fuktskade ved befaringen, men skjulte feil kan ikke utelukkes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Baderomsplater og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.
Skinner er plassert for nært gulvet, og det mangler fuging på bunnskinnen.

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Baderomsplatene bør monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning, og det må fuges på bunnskinnen for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vegg og gulv.



2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett.
Stråleovn på vegg.
Det er målt fall til sluken, samt oppbrett rundt dørterksel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, da dette kan indikere bevegelser eller løshet i konstruksjonen. Dersom knirk vedvarer, kan det over tid føre til økt slitasje og eventuelle skader på gulvkonstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plastsluk og vinylbelegg.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte

Vurdering av avvik:
• 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.

Konsekvens/tiltak
• 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.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet i 1 etasje ble pusset opp i 2022, i følge tidligere eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeider.

Vurdering av avvik:
• Tidligere eier la selv vinylbelegget på badet/vaskerommet. Det er dokumentert delvis med bilder, samt en beskrivelse.
Forholdene kan ikke sjekkes uten å gjøre destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• TG2 gis for å belyse risiko, samt ingen garanti på utført arbeid da det var tidligere eier som selv la vinylbelegget.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett.
Ensidig fall på gulvet, noe lokalt fall til vaskemaskin.

Målinger til sluken er ikke mulig da vaskemaskin står over sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en skade på belegget i overgangen mellom vegg og gulv.
Vinylbelegget er ikke forseglet eller sveist inn under dørlisten.

Konsekvens/tiltak

• Skaden på belegget i overgangen mellom vegg og gulv, samt manglende forsegling eller sveising under dørlisten, bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende bygningsdeler.



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig vinylbelegg på gulvet og plastsluk.

Sluken er ikke tilgjengelig for inspeksjon da vaskemaskinen står over.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den.
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert en løsning ved sisternen som kan bidra til å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Nøyaktig oppbygging av innbyggingssisterne og lekkasjesikring er ikke dokumentert, og løsningens funksjon kan derfor ikke fastslås fullt ut



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• 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.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var praktisk mulig å etablere inspeksjonshull på egnet sted. Våtrommets relevante vegger grenser i hovedsak mot yttervegg og innvendig trappeløp. Det ble i stedet utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten unormale utslag. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremalgt bildedokumentasjon hvor det er påført smøremembran over bunnskinnen, samt en beskrivelse av produkter og utførelse. Arbeidet er gjort av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Tidligere eier la selv membranen på badet. Det er dokumentert delvis med bilder, samt en beskrivelse.
Forholdene kan ikke sjekkes uten å gjøre destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

• TG2 gis for å belyse risiko, samt ingen garanti på utført arbeid da det var tidligere eier som selv la smøremembranen.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Det er synlig smøremembran på en av trestavene. Smøremembranen skal føres opp minimum til toppen av bunnskinnen. Det er ikke kjent om dette er gjort.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget mellom bunnskinne, sokkelfliser og baderomsplater i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

• Fuging mellom bunnskinne, sokkelfliser og baderomsplater bør utbedres i henhold til monteringsanvisningen for å sikre tilstrekkelig tetting. Mangelfull fuging kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på veggplater og tilstøtende bygningsdeler.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser med elektriske varmekabler.
Sokkelfliser og mosaikk i sluksonen.

Det er målt cirka 15 mm fall på en avstand på 2,5 meter, hvor membran ved terskel ikke er forhøyet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran. Ingen vannlås.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet er ikke bygd opp etter de preaksepterte løsningene for lekkasjesikring. Vannet vil kunne renne til sluken, ved lekkasjer og tett sluk vil vannet enklere kunne gå ut av våtrommet da terskelen ligger lavt.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med overliggende servant og veggmontert toalett.

Det er registrert en løsning ved sisternen som kan bidra til å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Nøyaktig oppbygging av innbyggingssisterne og lekkasjesikring er ikke dokumentert, og løsningens funksjon kan derfor ikke fastslås fullt ut.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• 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.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet ble pusset opp i 2024. Det ble tatt en fuktmåling i bunnsvillen ved VVB, uten å påvise forhøyet fuktverdier.

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier





KJØKKEN

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2015.

Meget godt utbygget kjøkkeninnredning med øyløsning.

Hvite slette kjøkkenfronter.
benkeplate i bambus med underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kombiskap.

Fliser over benkeplate.

Det er etablert komfyrvakt.
Ingen vannlekkasjesensor.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert bak speil i kjeller.
Avrenning til sluk.

Innvendige kobberør på bad i 2etg.

Det er noen strekk med eldre kobberrør i kjelleren ved stoppekranen.

Vurdering av avvik:

• Rørskapet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er plassert bak et plassbygd speil på badet i kjelleren.
Det er etablert drenering med siklemikk, slik at lekkasjevann ledes til sluk.

• Over halvparten av forventet levetid for de innvendige kobberrørene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

• Rørskapet bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold, for å sikre at eventuelle lekkasjer eller feil kan oppdages og utbedres i tide.
Manglende tilgjengelighet øker risikoen for skjulte skader og forsinket oppdagelse av lekkasjer.

• Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Tidligere eier opplyser om at alt bortsett fra soilrør i grunnen er skiftet ut. Soilrør i grunnen er medtatt under "utvendige vann- og avløpsrør".

Stakeluke er plassert i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle soverom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2014. Koblet på fast strøm, 2 skjøter.

Vurdering av avvik:

- Varmvannstanken er plassert på betonggulvet på badet i kjelleren. Vannet vill kunne renne inn i utforet vegger og under fliser før det ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

⚠ 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

Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

40A hovedsikring, fordelt på 16 kurser.
10, 13 og 25A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Tidligere eier opplyser at alt innvendig elektrisk utstyr ble skiftet i 2016 og 2022. Det foreligger dokumentasjon på deler av det elektriske arbeidet i Boligmappa.no

Arbeidet ble utført av Elektrikeren Bodø AS og ufaglært personell, men det er ikke spesifisert hvem som har utført hva.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert synlige avvik ved elektriske installasjoner, blant annet manglende kapsling/lokk ved koblingspunkt og åpning ved stikkontakt. I tillegg mangler samsvarserklæring for deler av nyere arbeider, og det er opplyst at deler av arbeidene kan være utført av ufaglært personell. Det anbefales kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler

Dette øker fare for brann- og støt. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Åpning/støtfare fra stikkontakt.



Mangler lokk på koblingsboks



Det er ikke etablert koblingsboks

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Alder, utførelse og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Ut fra bygningens alder må det påregnes at hele eller deler av systemet er eldre og har usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for redrenering.
Usikker restlevetid på dreneringen medfører økt risiko for fuktinntrengning på tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekker i grunnmuren ved innvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre generell vedlikehold som pussing og maling av mur for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og eventuelle endringer eller økning i riss bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å unngå utvikling av større skader på konstruksjonen.



Sprekker i betong/murpuss,

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1942. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Den tekniske forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Bunnledninger er i soil utførelse og ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er rustutslag på soilavvløp, og hvor generelle rustdannelser
og begroing er normalt.
Det er ikke vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløpsledningen mellom boligen
som er felles med naboeiendommen, og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, samt bunnledningene, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold og utskifting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Siden ledningene er gamle og det ikke er foretatt rehabilitering, bør det vurderes å planlegge utskifting for å redusere risikoen for fremtidige skader.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp fra 1 etasje til kjeller.
• Det ble registrert synlige avvik ved elektriske installasjoner, blant annet manglende kapsling/lokk ved koblingspunkt og åpning ved stikkontakt. I tillegg mangler samsvarserklæring for deler av nyere arbeider, og det er opplyst at deler av arbeidene kan være utført av ufaglært personell. Det anbefales kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler

Dette øker fare for brann- og støt. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 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

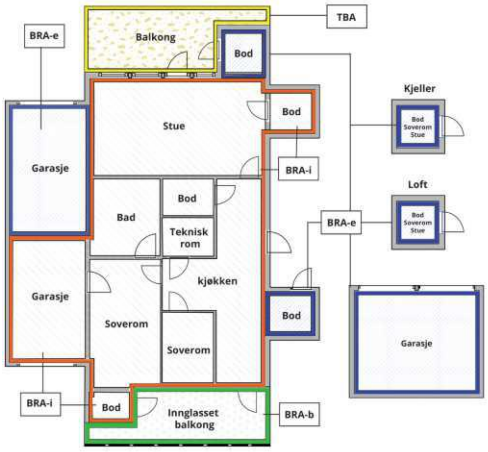
Hva er måleverdig areal?

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.

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	40			40	10
1 Etasje	60			60	
Kjeller	34			34	
SUM	**134**				**10**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1 Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, vaskerom/bad, entré		
Kjeller	Bad, hobbyrom, gang, bod		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Samsvar mellom dagens planløsning og bruk og godkjent byggesak er derfor ikke kontrollert. Eventuelle søknadspliktige endringer eller ulovlige bruksendringer kan ikke utelukkes. Nærmere avklaring krever innhenting av byggesaksdokumenter fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

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
13.8.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Anette Mellem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1296		0	240 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Prinsens gate 86 A

Hjemmelshaver
Mellem Anette

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 240 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har vedlikeholdsbehov. Portåpner fra 2013.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Prinsens gate 86 A , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1296
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 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

Anette Mellem

Boligen

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

Prinsens Gate 86A
8003 Bodø

1804-138/1296/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 23260315 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det har vært problemer med fryst vann på vaskerom i 1.etasje.

Påvist dårlig fall mot sluk på våtrom i kjeller.

Det mangler lekkasjesikring fra innbyggingssisterne i vegg.

Manglende fugemasse mot bunnlist til våtromsplater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: VEXTI AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført for å hindre fryste rør: • Revet og avdekket iht muligheter for inntrenging av kulde. • Tettet glipper mellom hus og mur under tilbygg. • Etterisolert under badgulv 50mm og kledd inn med asfaltplate og vindsperre. • Teipet rundt svake punkter/søyler. • Avdekket badvegg mot nabo og lagt inn mer isolasjon i hovedvegg. • Etterisolert yttervegg mot nabo 2X50mm isolasjon og asfaltplate samt ny vindsperre. • Gjenbrukt gammel kledning da denne var OK samt lagt inn musebånd og beslag i topp grunnet etterisolering. De andre punktene er ikke utbedret.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Rørlegger Roar Fische

   Beskrivelse av arbeidet: "Alt utenom soilrør i kjeller og ut er byttet".

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Alle våtrom er pusset opp av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeid gjort av tidligere eier.

---

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Ny bordkledning, nye vinduer, hoveddør og verandadør.

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Registrert høydeforskjell diagonalt i stuen på ca. 4 cm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Ja**

Problemer med fryste rør på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: VEXTI AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt om våtrom.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Rørlegger Roar Fische

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt om våtrom.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

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

---

17. 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**

---

18. 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**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

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

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

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

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

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

---

23. 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?:** 2018

   Firmanavn: Elektrikern Bodø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt innendørs byttet. Varmekabler i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Tilbygg stue og inngangsparti 1985.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Ref. salgsoppgave fra 2024.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Bygget soverom/kjellerstue og våtrom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Ja**

Ref. tidligere salgsoppgave.

29. 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**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

- **Ja**

Salgsoppgave og takstrapport fra 2024.
Takstrapport våtrom 2025 og takstrapport som svar på denne (2025).

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

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

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

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

36. 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

37. 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**

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

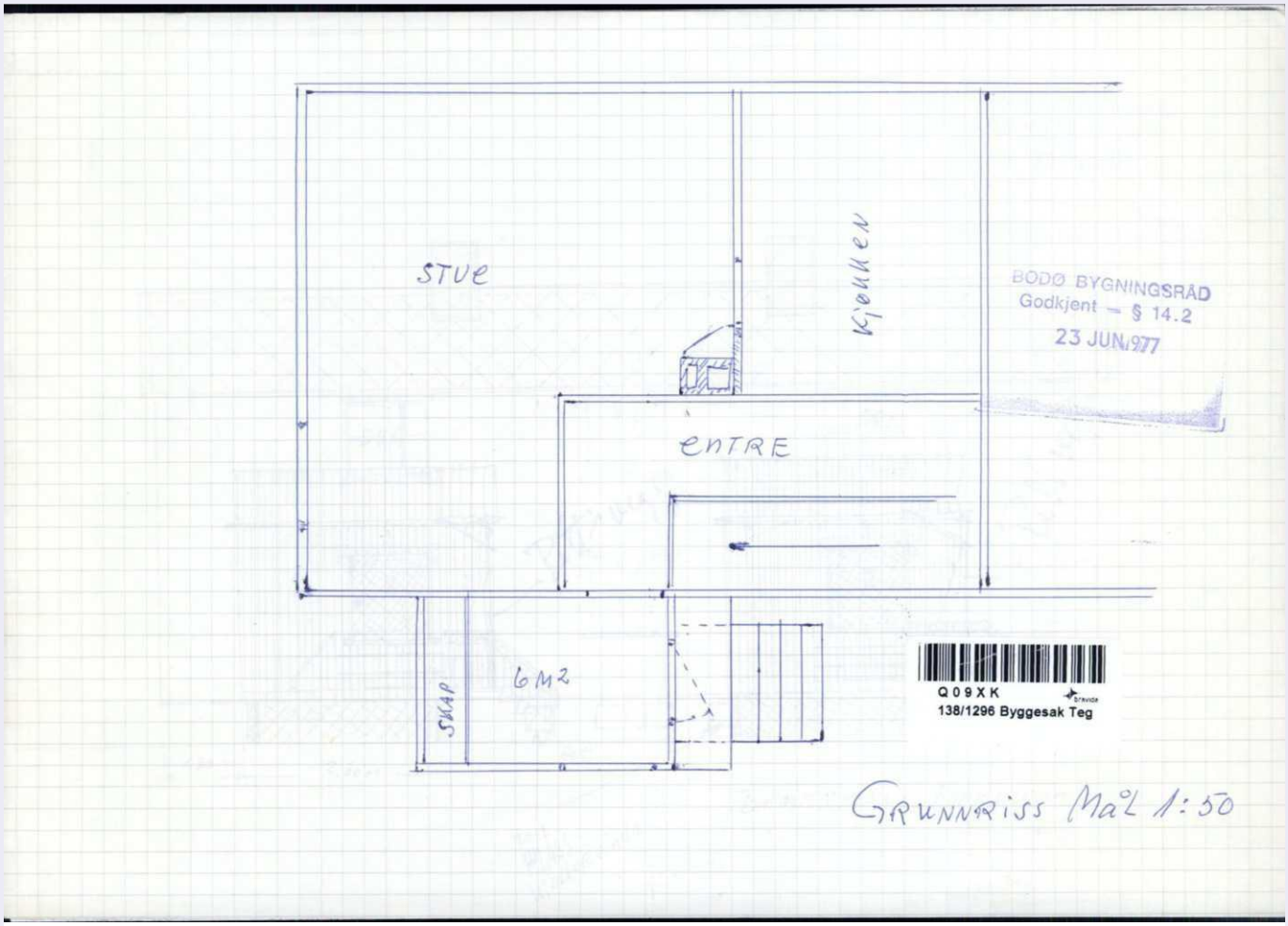
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

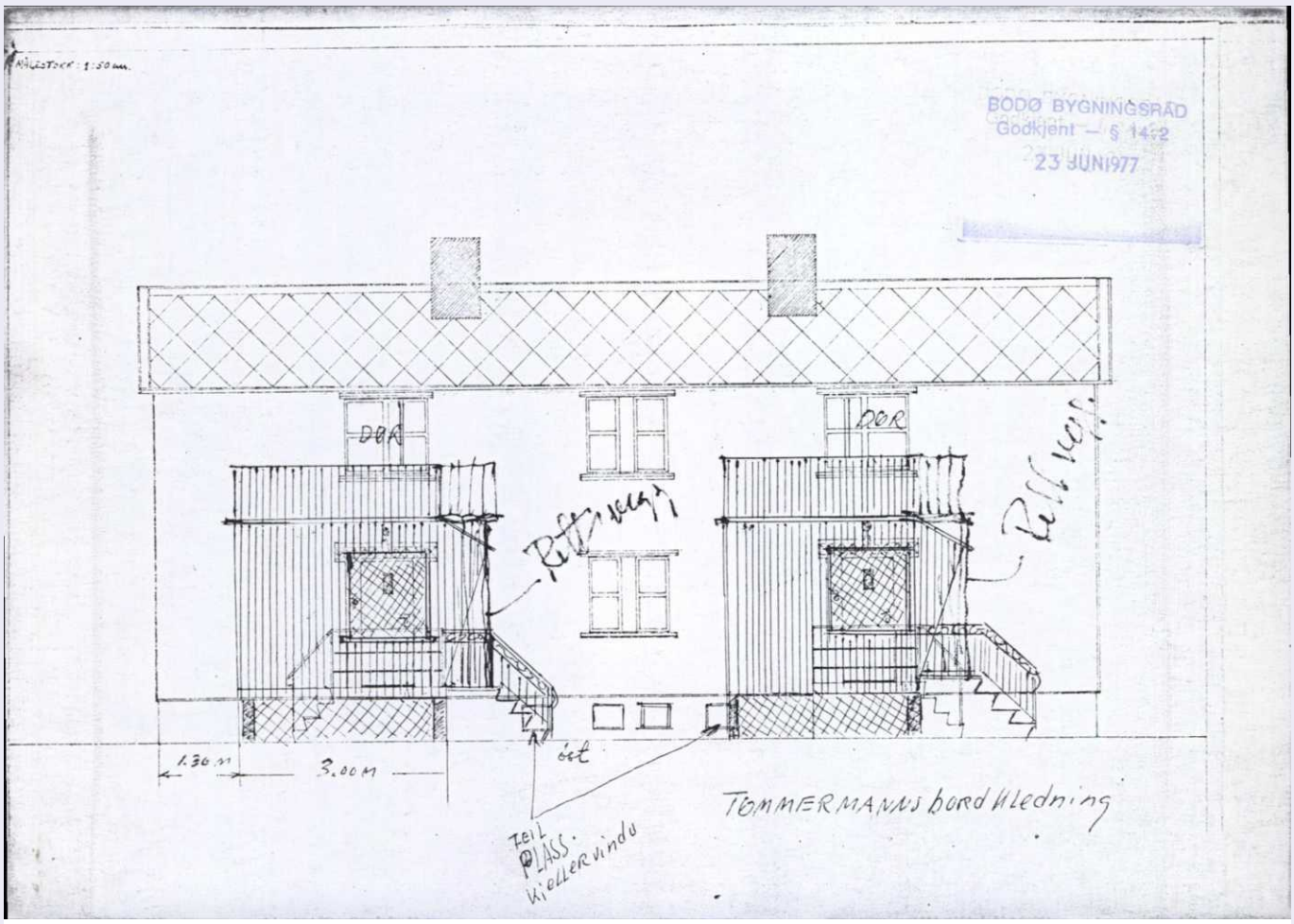
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

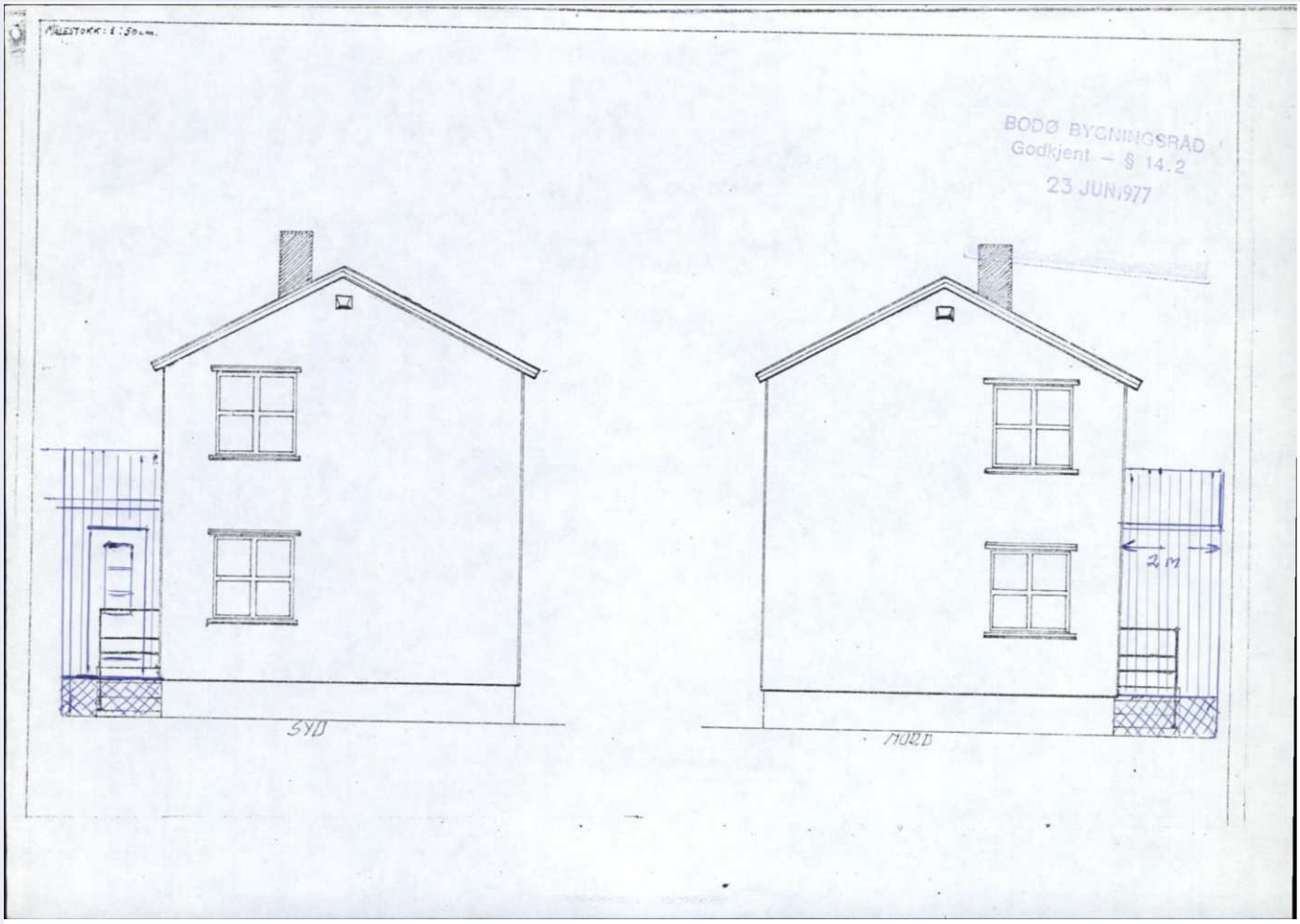
Vedlegg


STUE
KJØKKEN
ENTRE
SKAP
6M2
BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – § 14.2
23 JUN 1977
Q09XK
138/1296 Byggesak Teg
GRUNNRISS Mål 1:50

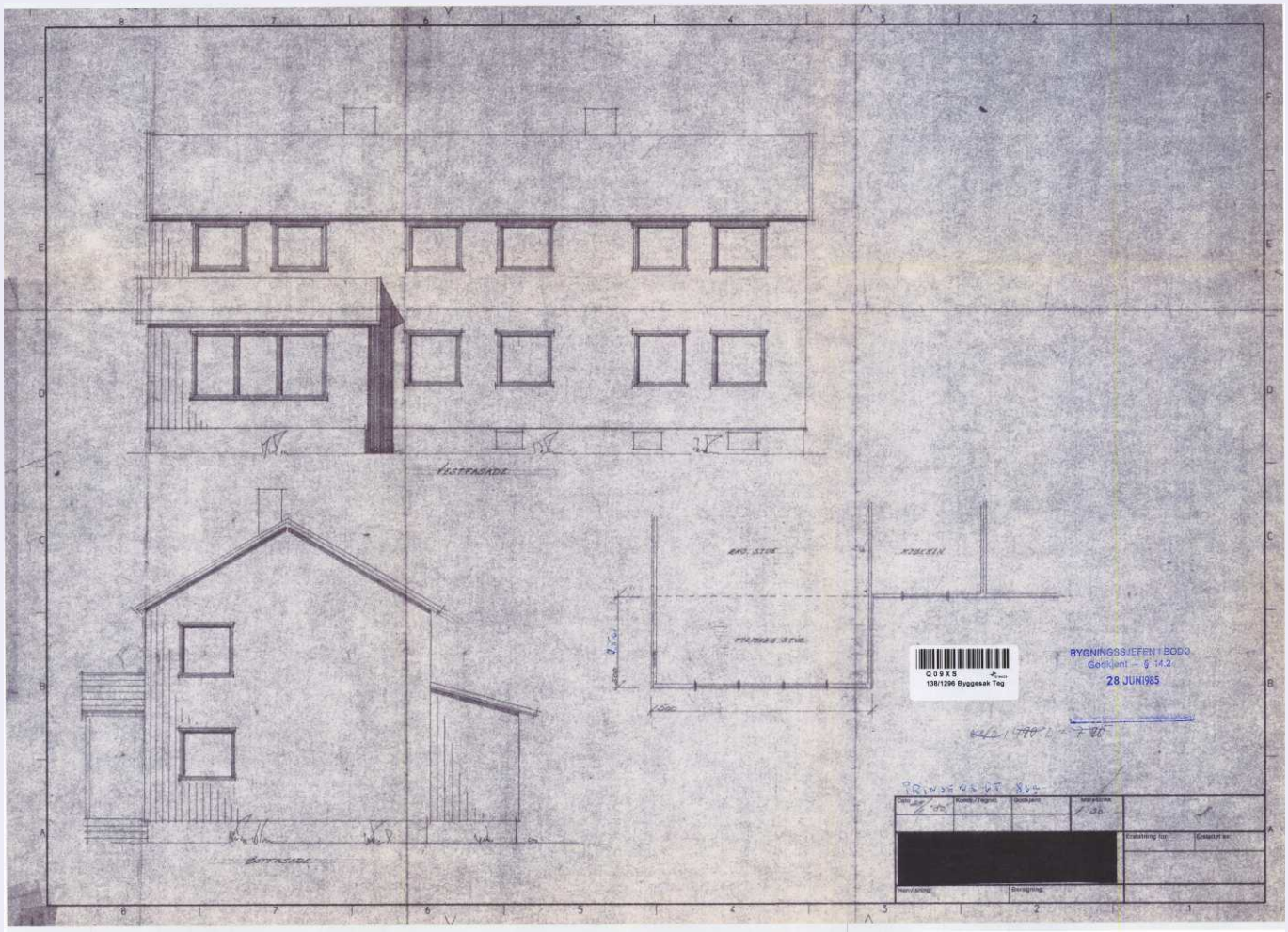
Vedlegg


BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent — § 14:2
23 JUNI 1977
DØR
DØR
1.30 m
3.00 m
TØMMERMANNS bord kledning

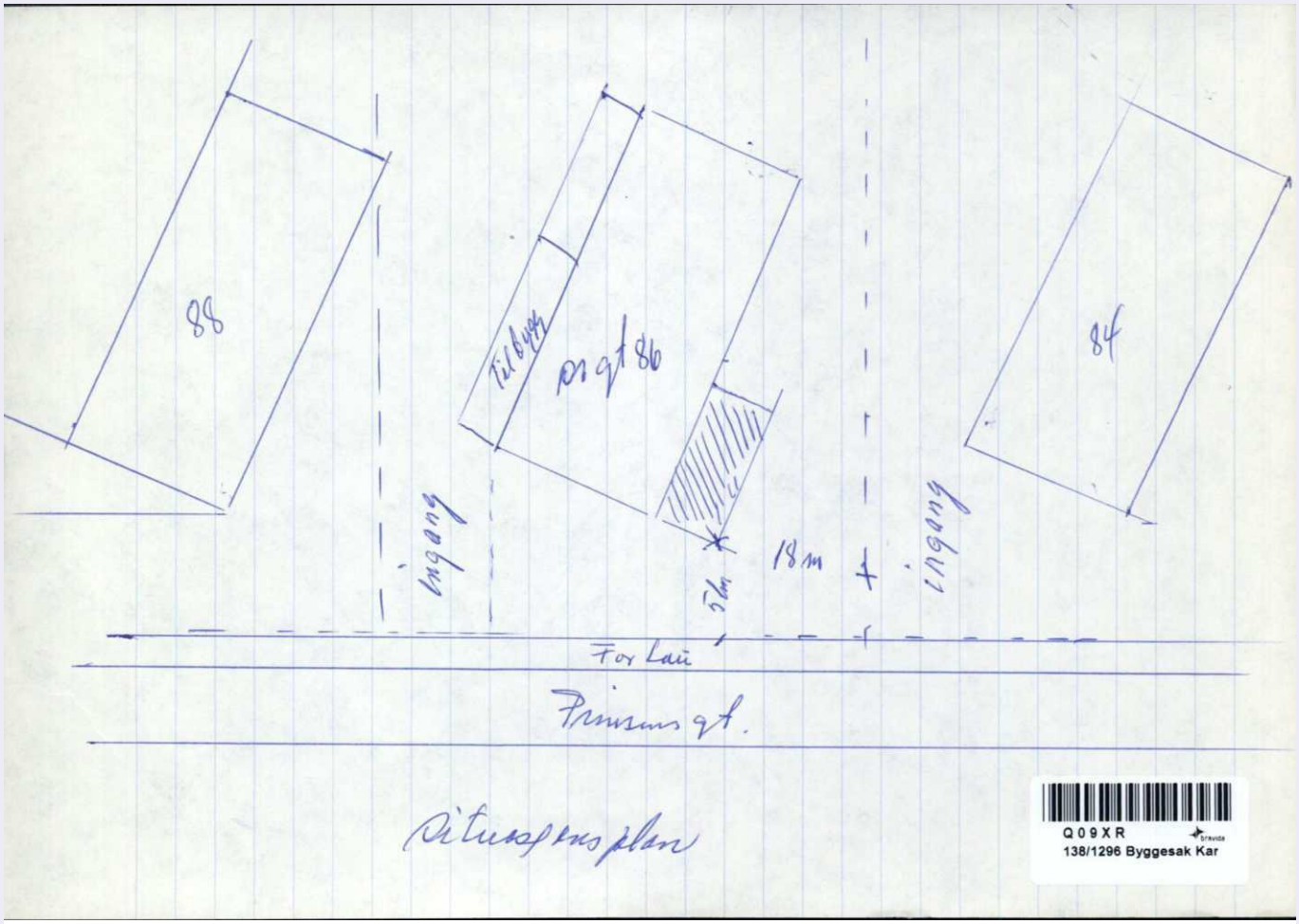
Vedlegg


MÅLESTOKK: 1:50 cm.
BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – § 14.2
23 JUN 1977
SYD
NORD
2 m

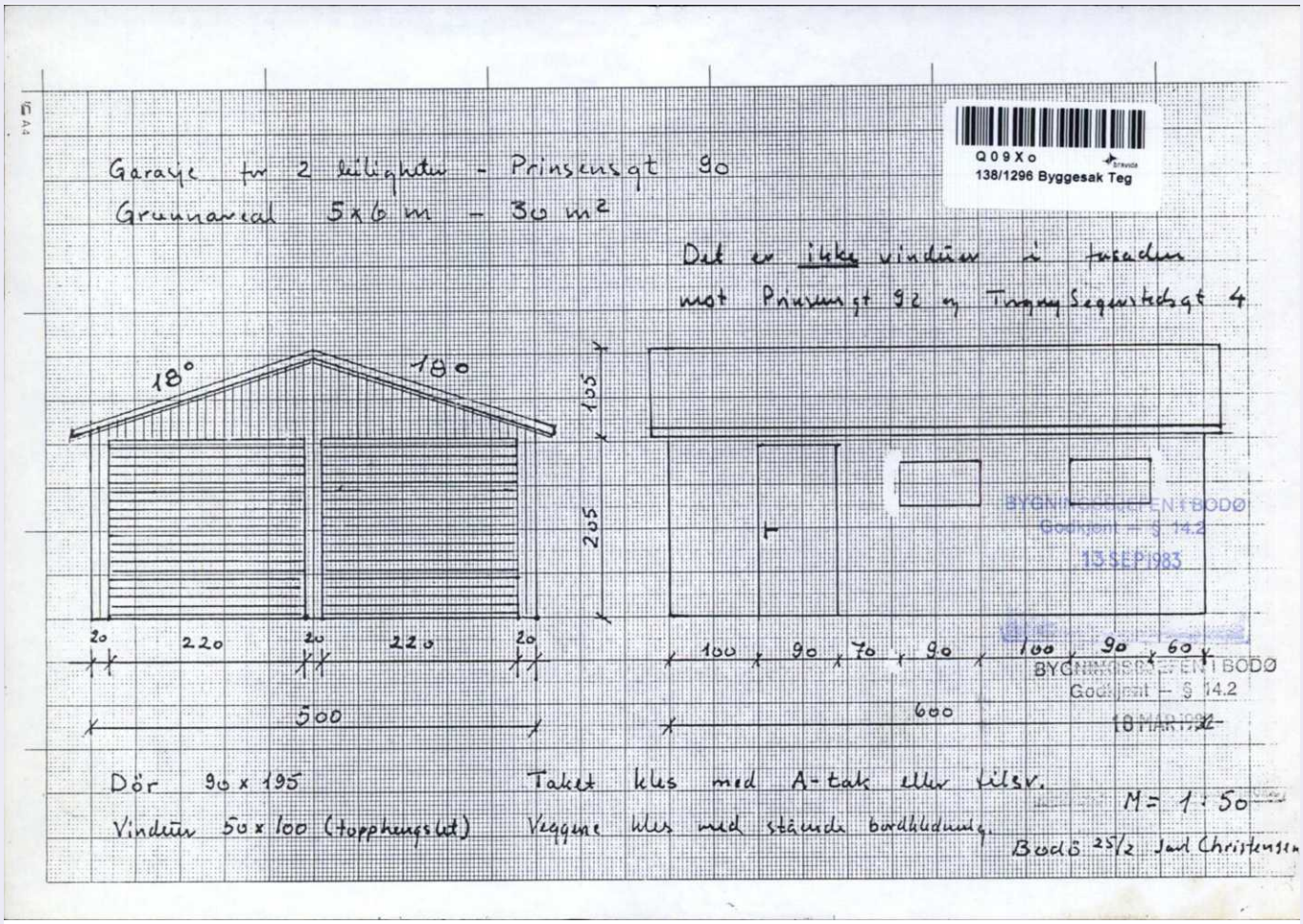
Vedlegg


BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
28 JUNI 1985
Q09XS
138/1296 Byggesak Tag

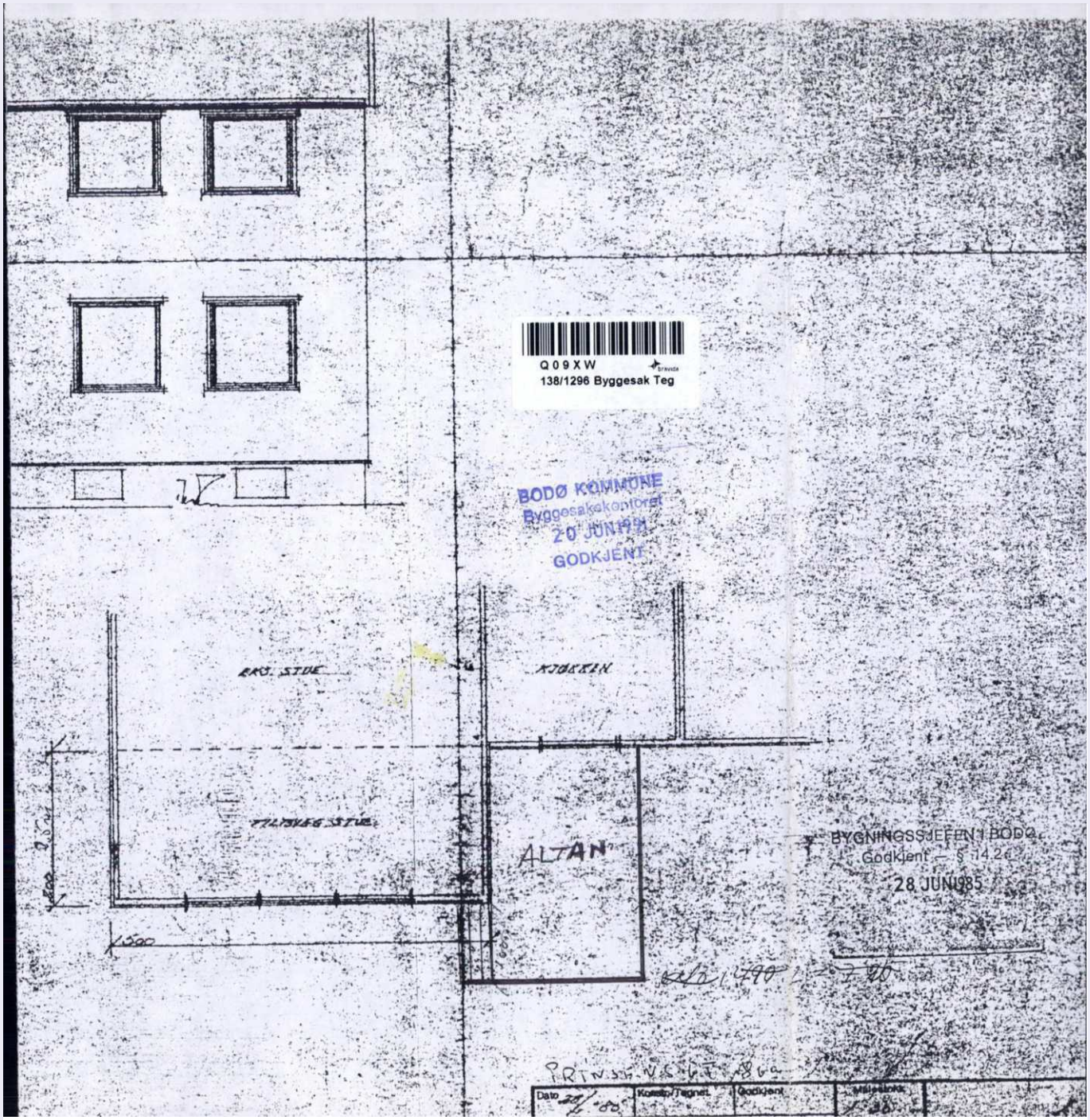
Vedlegg


88
Til 84/86
84
Inngang
Inngang
18 m
For Lau
Prinsens gt.
Situasjonsplan
Q09XR
138/1296 Byggesak Kar

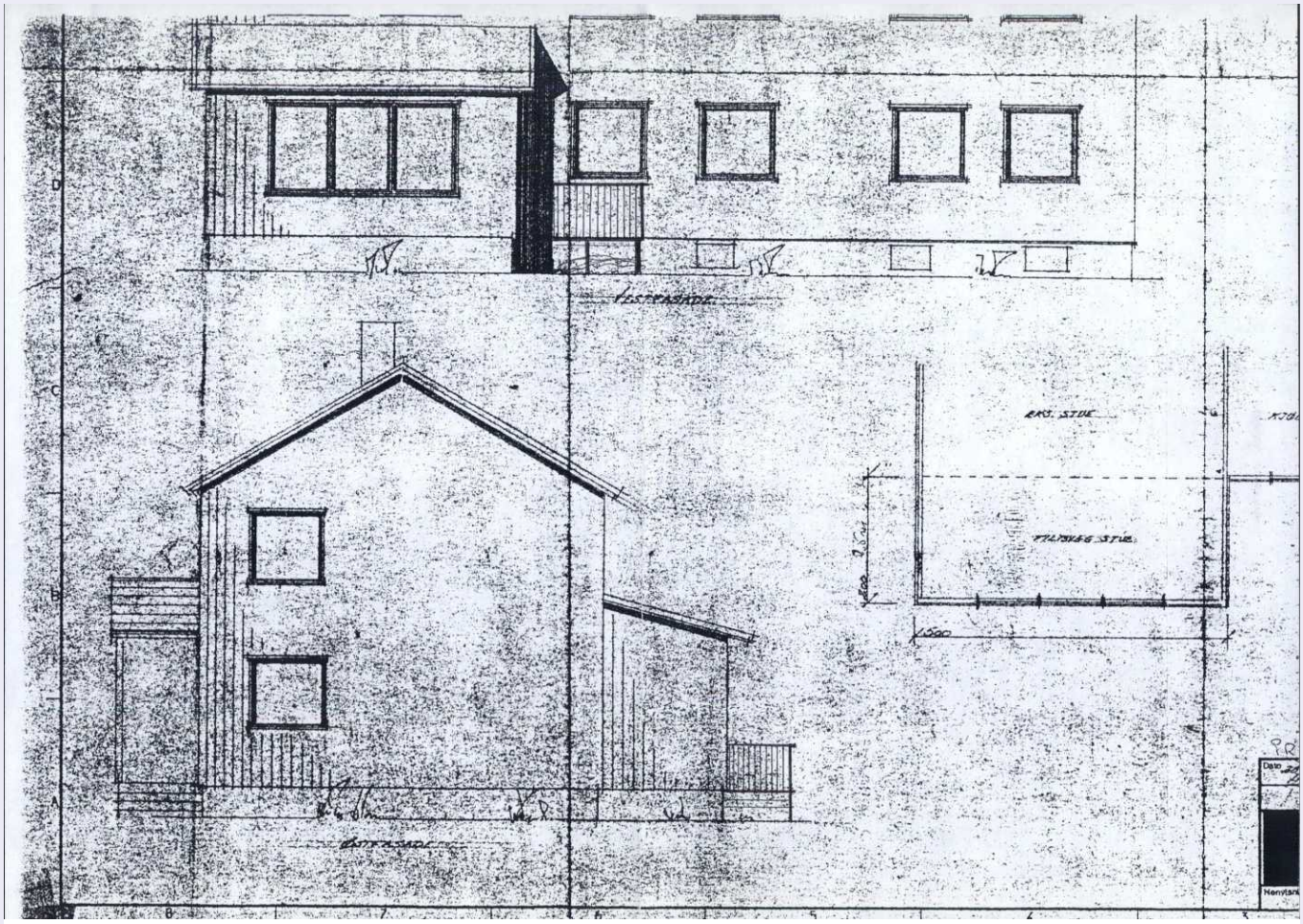
Vedlegg


Garage for 2 leiligheter - Prinsensgt 90
Grunnareal 5x6 m - 30 m²
Det er ikke vinduer i fasaden mot Prinsensgt 92 og Tingvoll Segerstedtsgt 4
18°
180
105
205
20
220
20
220
20
500
100
90
70
90
100
90
60
600
Dör 90 x 195
Vindu 50 x 100 (topphengslet)
Taket kles med A-tak eller tilsv.
Veggene kles med stående bordkledning.
M = 1:50
Bodö 25/2 Jan Christensen
Q09Xo
138/1296 Byggesak Teg
BYGNINGSRÅDET I BODØ
Godkjent – § 14.2
13 SEP 1983
BYGNINGSRÅDET I BODØ
Godkjent – § 14.2
18 MAR 1984

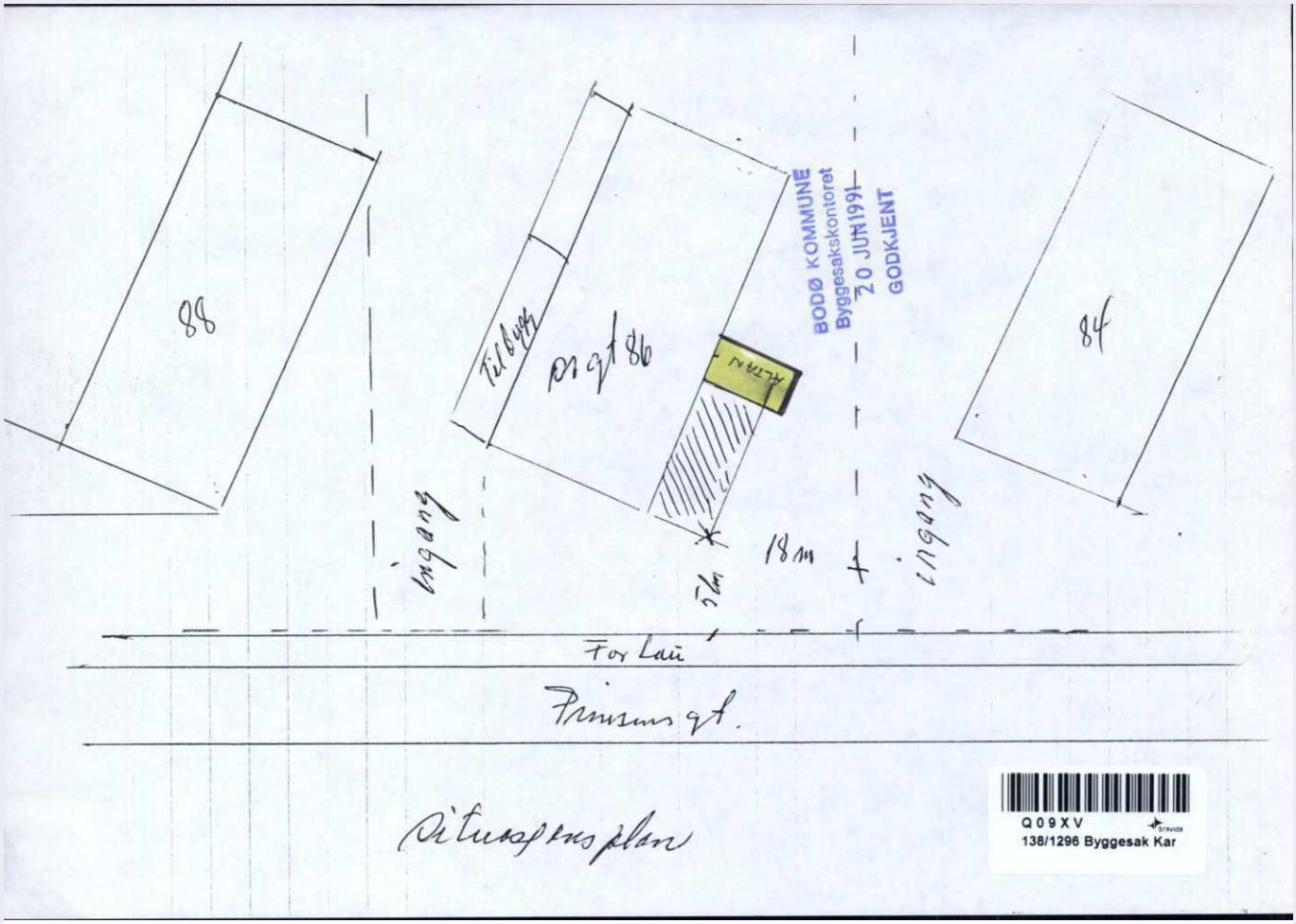
Vedlegg


Q09XW
138/1296 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
20 JUN 1985
GODKJENT
ALTAN
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
28 JUN 1985

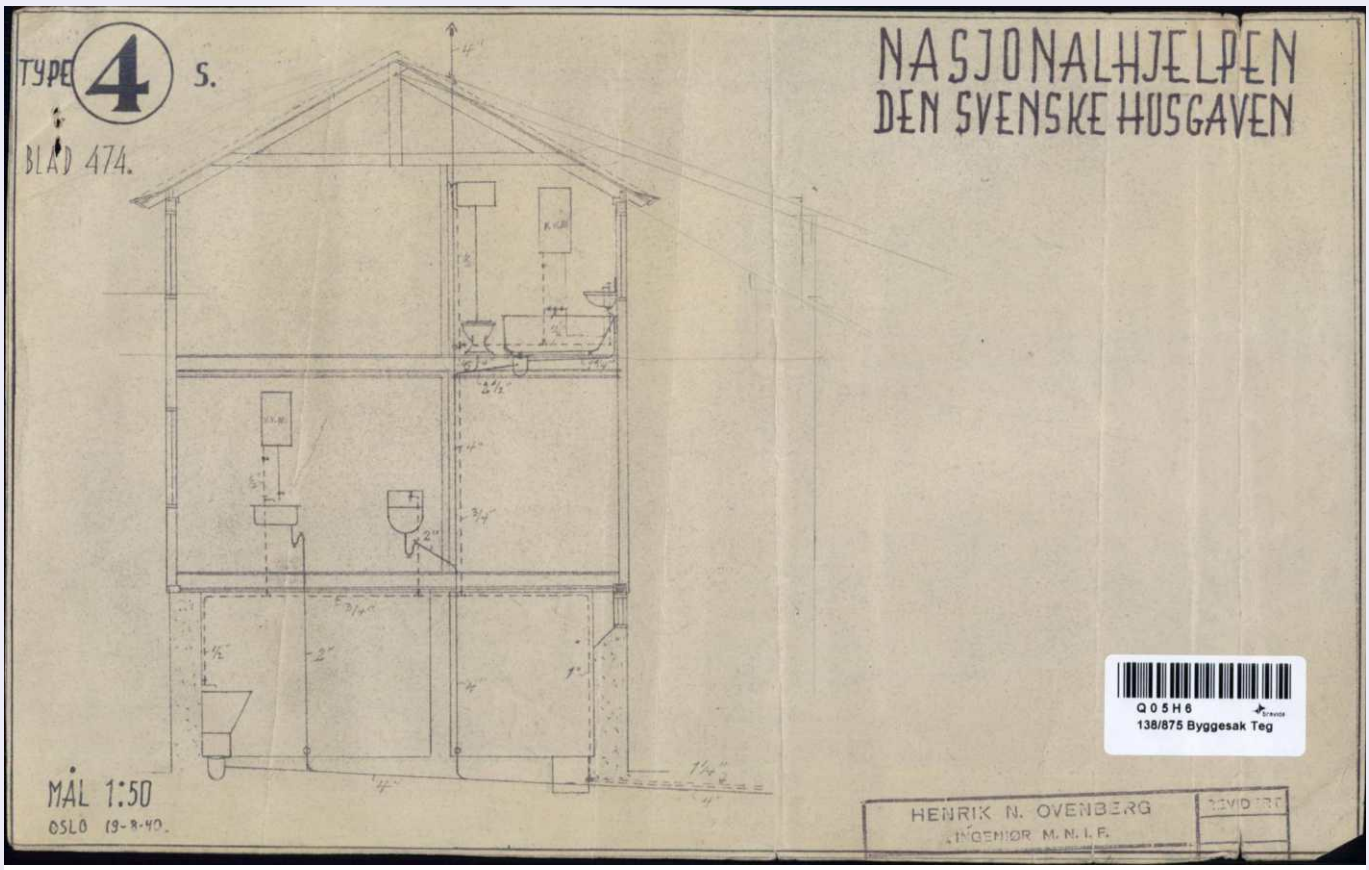
Vedlegg



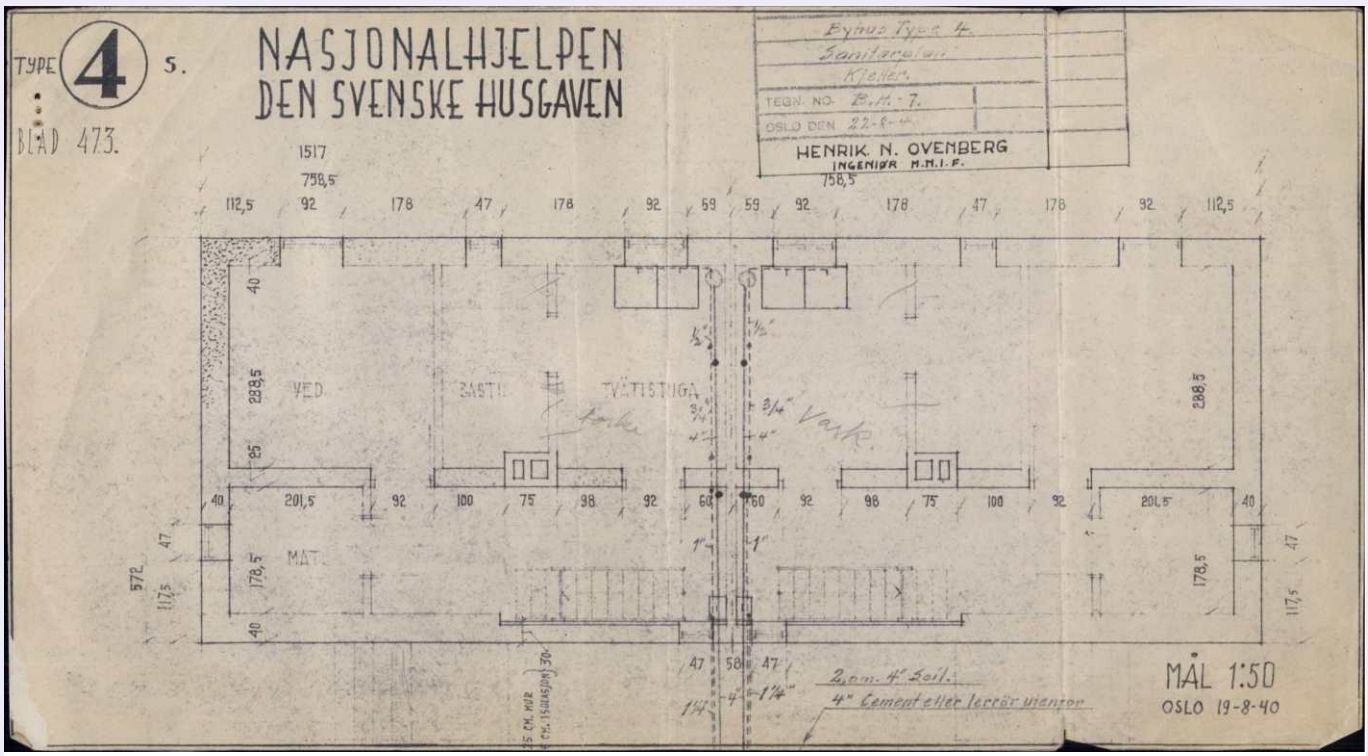
Vedlegg


88
84
18 m
For Lau
Prinsens gt.
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
20 JUN 1991
GODKJENT
Q09XV
138/1296 Byggesak Kar

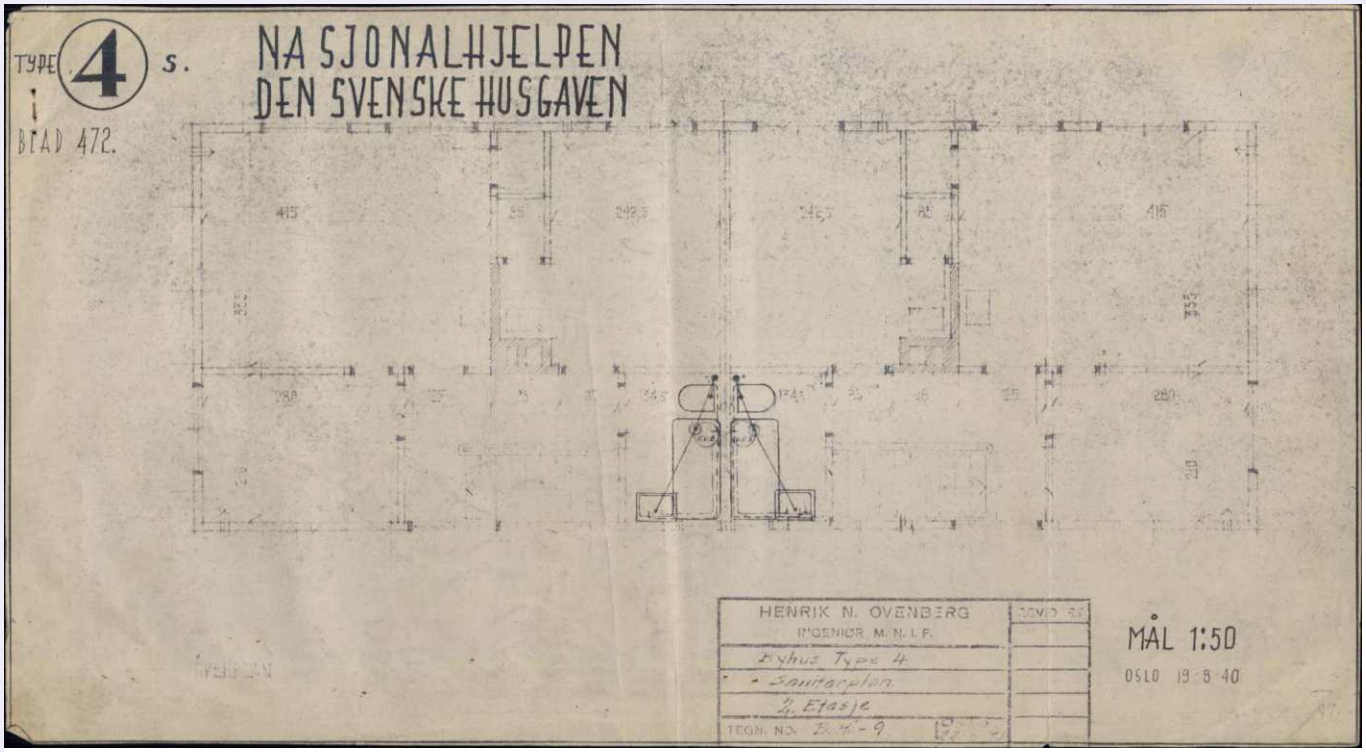
Vedlegg


TYPE 4 S.
BLAD 474.
NASJONALHJELPEN
DEN SVENSKE HUSGAVEN
MÅL 1:50
OSLO 19-8-40.
HENRIK N. OVENBERG
INGENIØR M.N.I.F.
Q05H6
138/875 Byggesak Teg

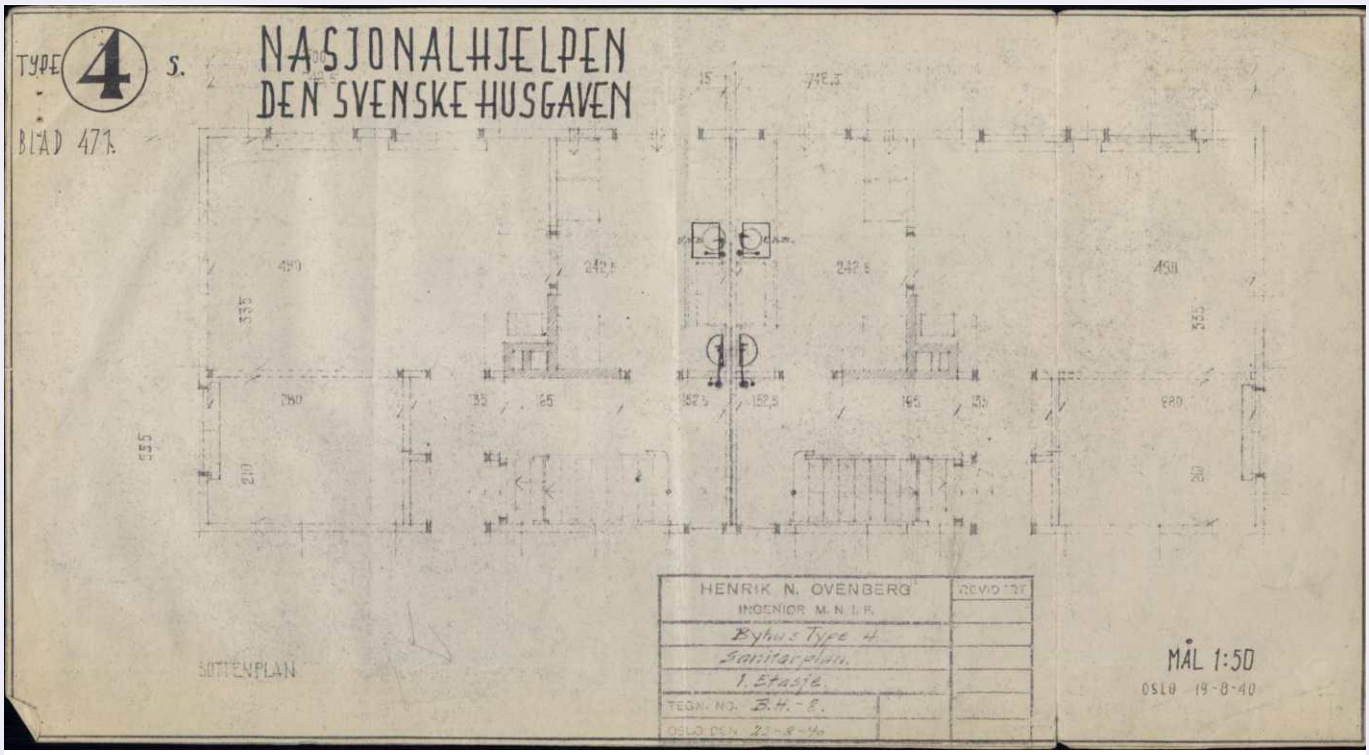
Vedlegg


TYPE 4 S.
BLAD 473.
NASJONALHJELPEN
DEN SVENSKE HUSGAVEN
Bygnus Type 4.
Sanitæranlæg
Kjelder.
TEGN. NO. B.H.-7.
OSLO DEN 22-8-40
HENRIK N. OVENBERG
INGENIØR M.N.I.F.
1517
758,5
758,5
112,5 92 178 47 178 92 59 59 92 178 47 178 92 112,5
VED
GÅSTIS
TVÄTTSTUGA
MAT
288,5
288,5
178,5
178,5
572
117,5
117,5
2 cm. 4" Soil.
4" Cement eller lecrör utenför
MÅL 1:50
OSLO 19-8-40

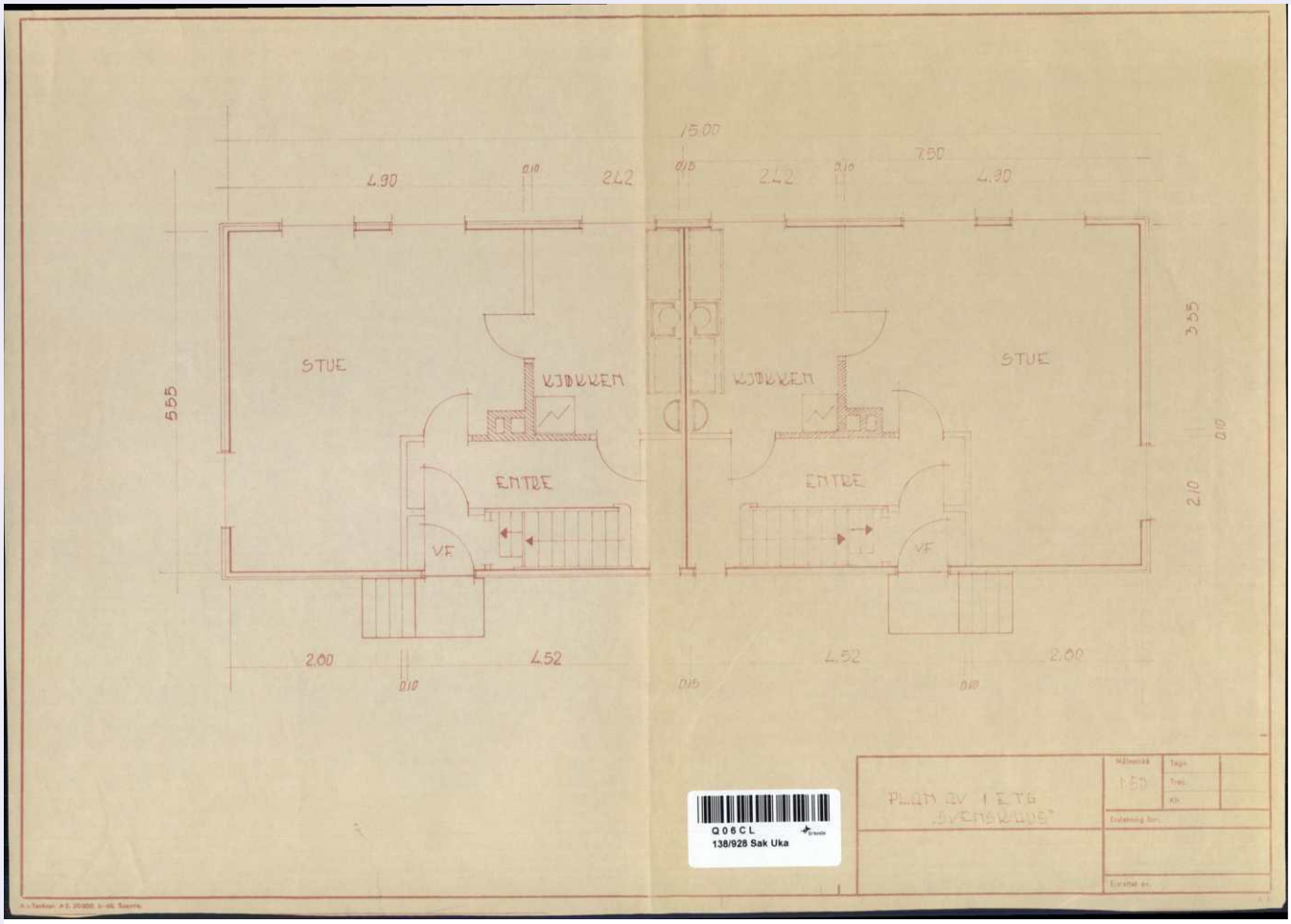
Vedlegg


TYPE 4 S.
NASJONALHJELPEN
DEN SVENSKE HUSGAVEN
BTAD 472.
HENRIK N. OVENBERG
INGENIØR M.N.I.F.
Eyhus Type 4
- Sautarplan
2. Etasje
TEGN. NO. 5.4-9
MÅL 1:50
OSLO 19-8-40

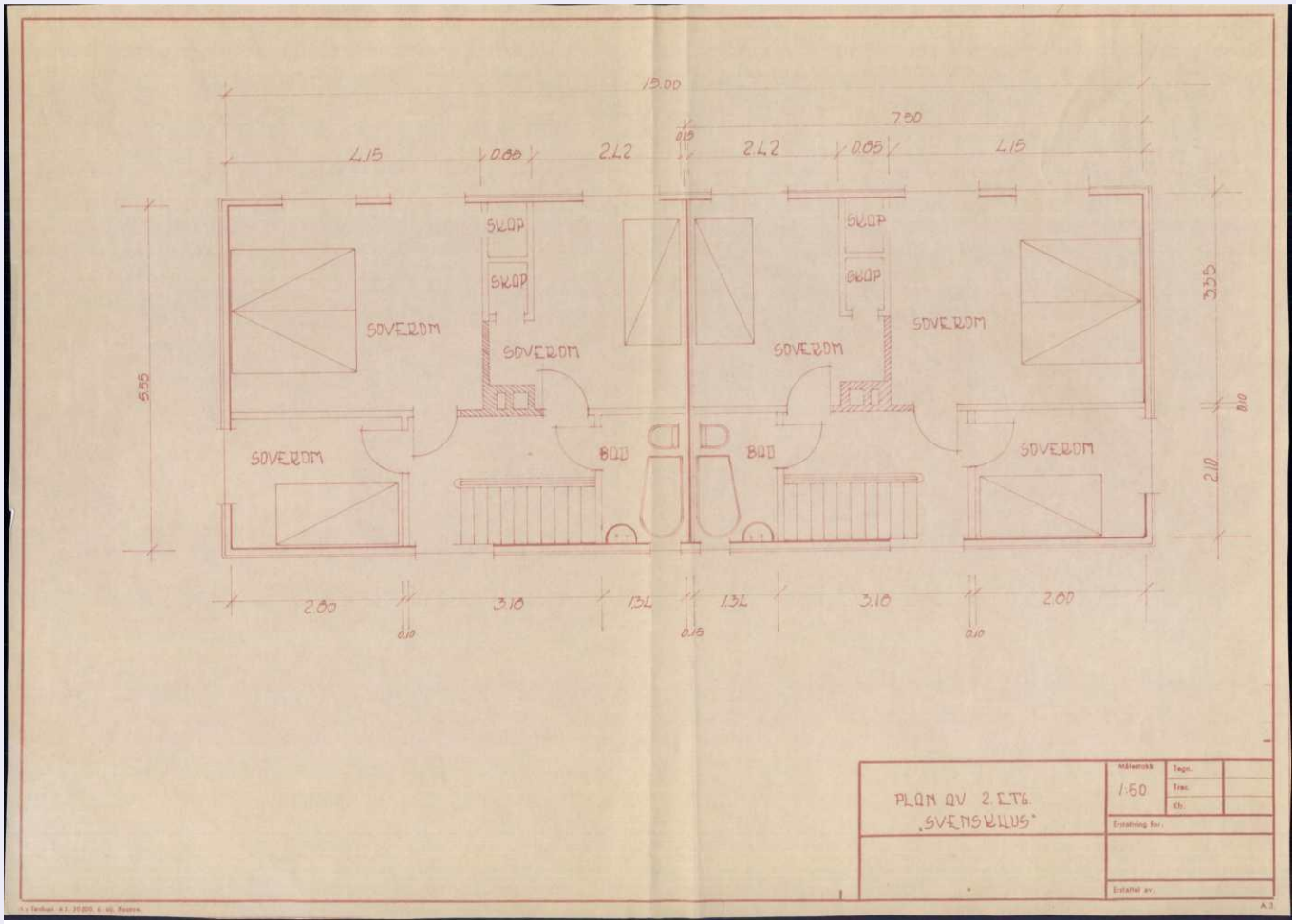
Vedlegg


TYPE 4 S.
NASJONALHJELPEN
DEN SVENSKE HUSGAVEN
BLAD 47 A
SOTTENPLAN
HENRIK N. OVENBERG
INGENIØR M. N. I. F.
Byhus Type 4
Sanitærplan.
1. Etasje.
TEGN. NO. B.H. - 8.
OSLO DEN 22-8-40
MÅL 1:50
OSLO 19-8-40

Vedlegg


15.00
7.50
4.90
2.42
2.42
4.90
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
ENTRE
ENTRE
VF
VF
5.55
3.55
2.10
2.00
4.52
4.52
2.00
Q06CL
138/928 Sak Uka

Vedlegg


19.00
7.30
4.15
0.08
2.42
0.15
2.42
0.05
4.15
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BAD
BAD
5.55
3.55
0.10
2.10
2.80
0.10
3.10
13L
0.15
13L
3.10
0.10
2.80
PLAN AV 2. ETG.
„SVENSKLUS"
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
A3

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: 12.08.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.1296.0.0
Adresse: Prinsens Gate 86 A
Eierkontakt: Mellem Anette

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 170,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 12.08.2026

Faktura for 3. termin 2026 har forfall 20.8.26 kr. 1542,64

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

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.**	1296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsens gate 86A, 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	6 169,44 kr
Eiendomsskatt	3 322,00 kr
Vann	5 015,42 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.

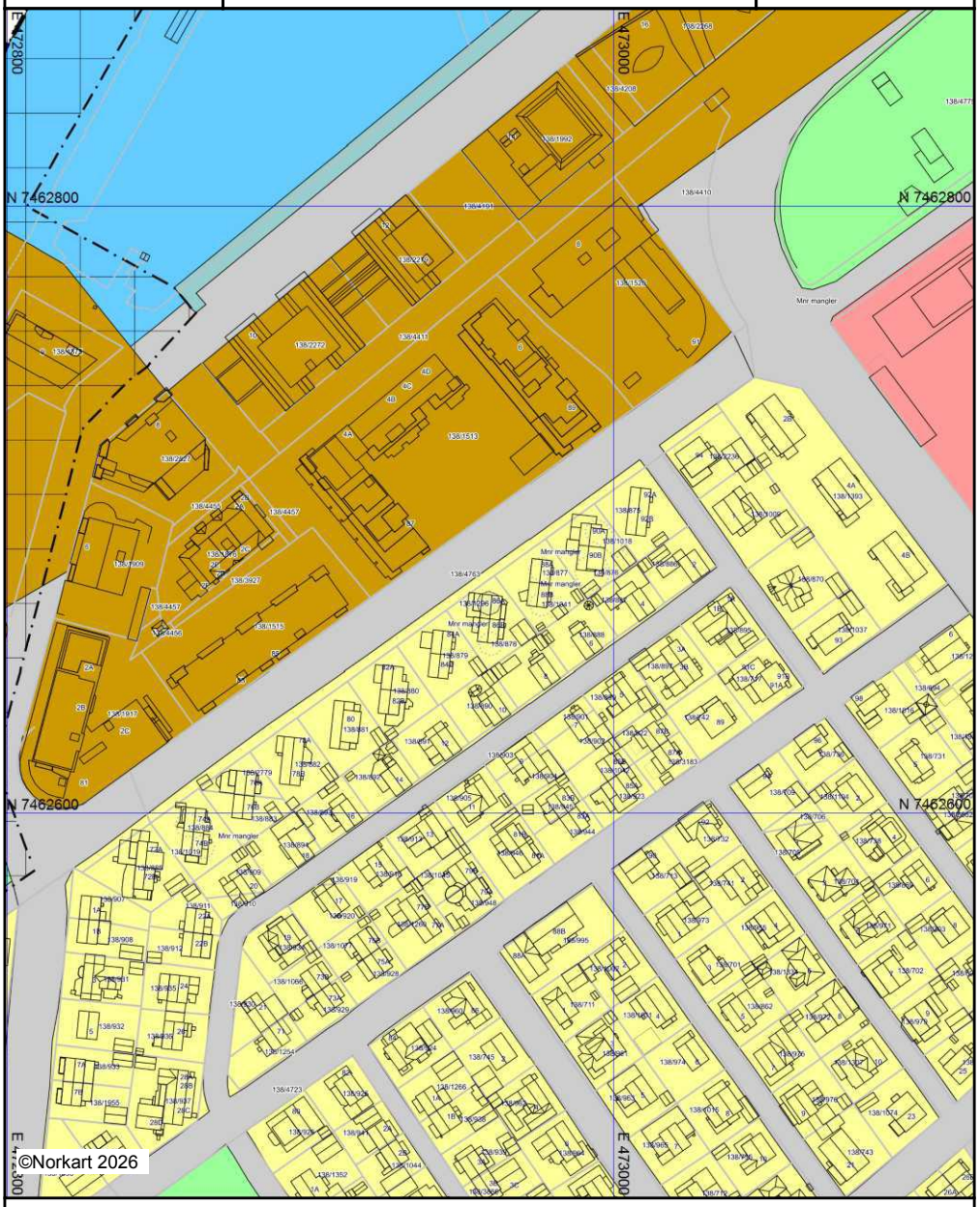
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1296
Adresse: Prinsens gate 86A
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.

Bodø kommune

Ledningskart

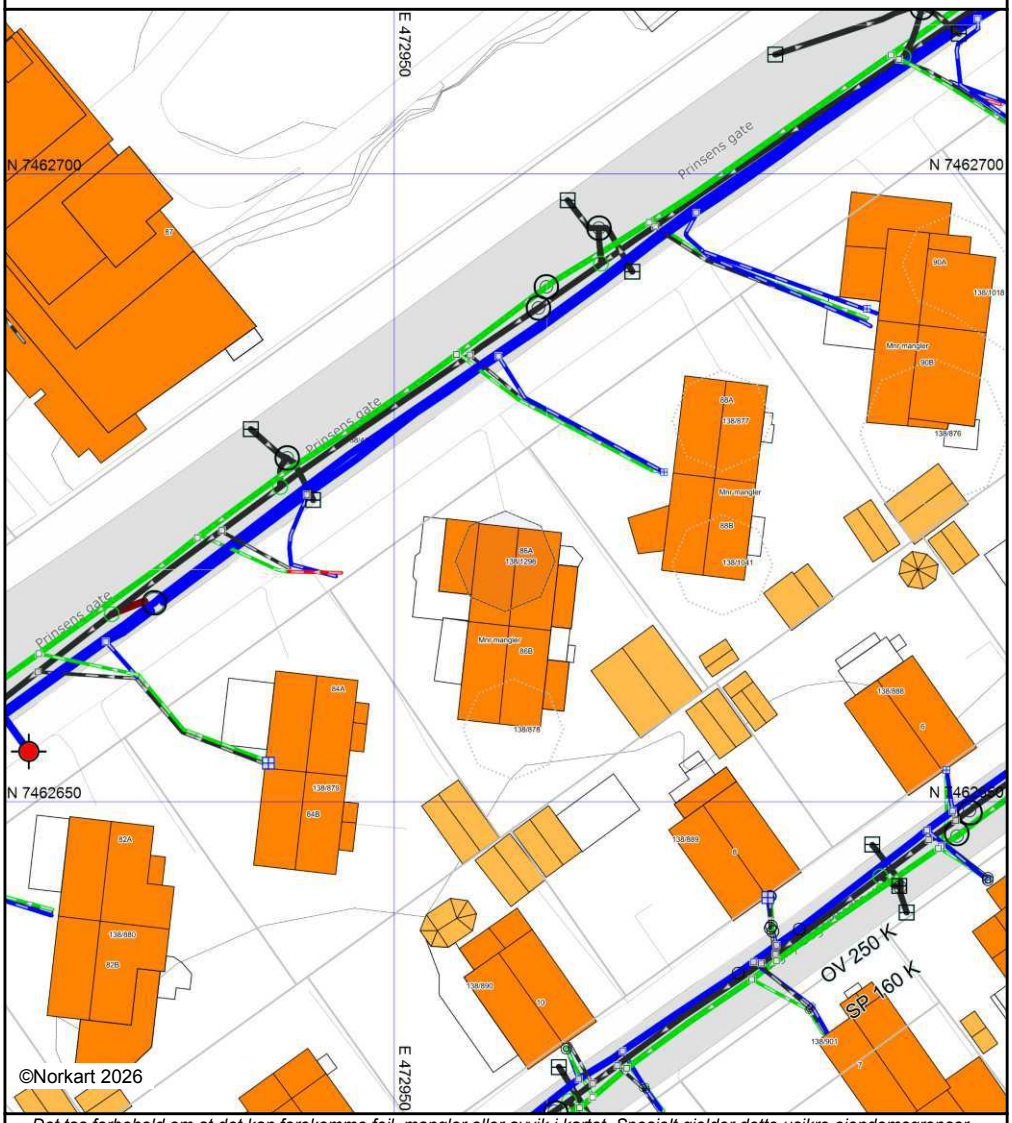
Eiendom: 138/1296
Adresse: Prinsens gate 86A
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:500

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/1296

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 08:56

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PRINSENS GT.86 A	Beregnet areal	45.2
Etablert dato	13.05.1949	Historisk oppgitt areal	240
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.05.1949			138/878 (-240), 138/1296 (240)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462669.15	472958.85	0	Ja	45.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MELLEM ANETTE F270982*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Prinsens gate 86A 8003 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Prinsens gate 86 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	205 Svenskebyen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187081327		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1942
2	187080878		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.04.1984

1: Bygning 187081327: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 31.12.1942

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1942	10.06.2004	
Igangsettingstillatelse	01.02.1942	10.06.2004	
Tatt i bruk	31.12.1942	10.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prinsens gate 86A	H0101	138/1296	113	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0
K01	0	33	0	33	0	0	0

2: Bygning 187080878: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.04.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.09.1983	15.06.2004	
Igangsettingstillatelse	13.10.1983	15.06.2004	
Tatt i bruk	13.04.1984	15.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/1296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

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.**	1296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsens gate 86A, 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

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsens gate 86A, 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	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**	45 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_4
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	45 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	45 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

	Delareal 45 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #10 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 45 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 45 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 45 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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** 45 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

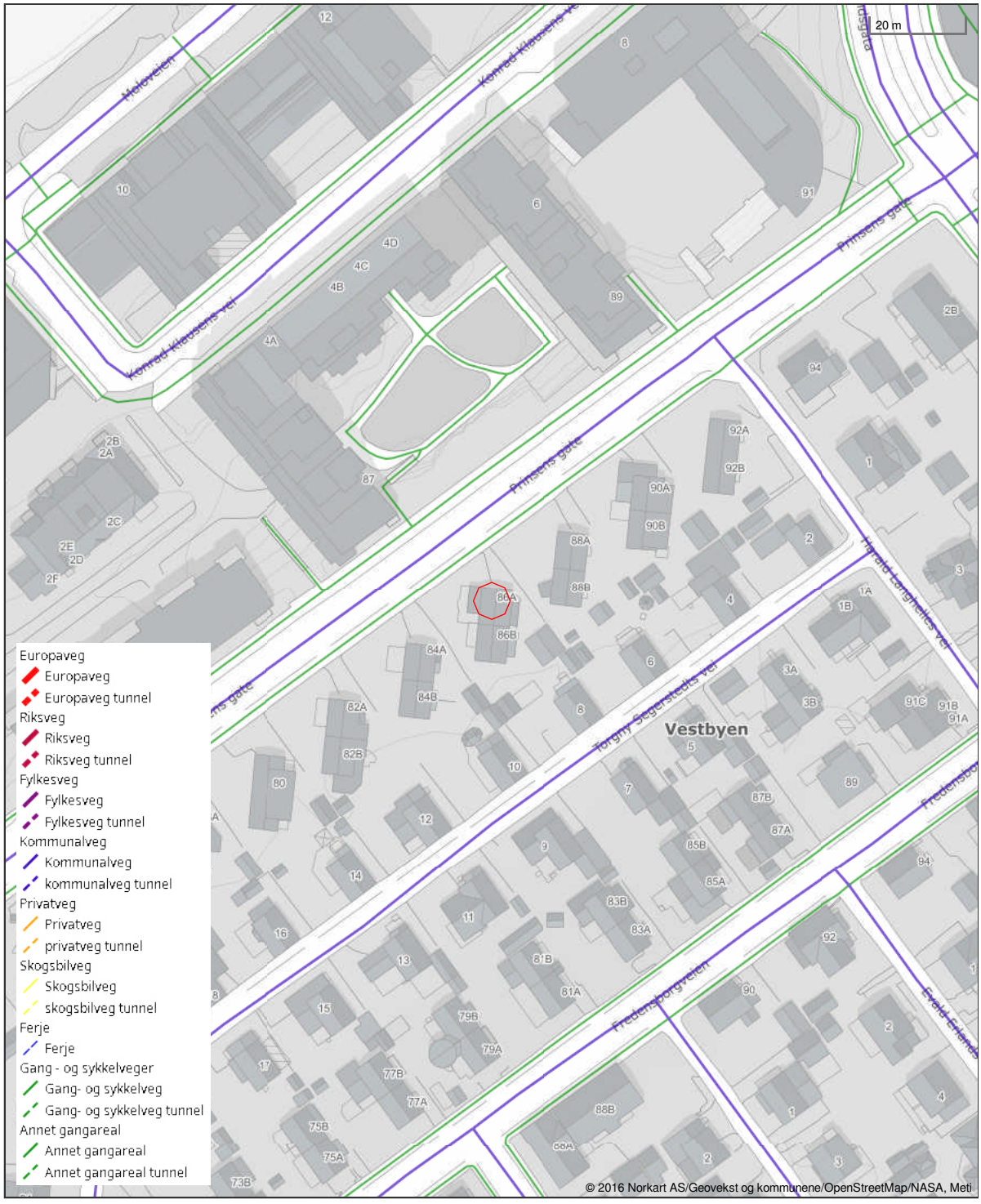
Reguleringsplaner

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** 45 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 45 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** SONE 1

Utskriftsdato: 12.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/1296//



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

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.	1296	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	116209674	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	187081327	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Prinsens gate 86A, 8003 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.03.2018	Tilsyn	05.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116209674

BruksenhetId	116209759	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	187080878	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116209759.

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

Dato: 12.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

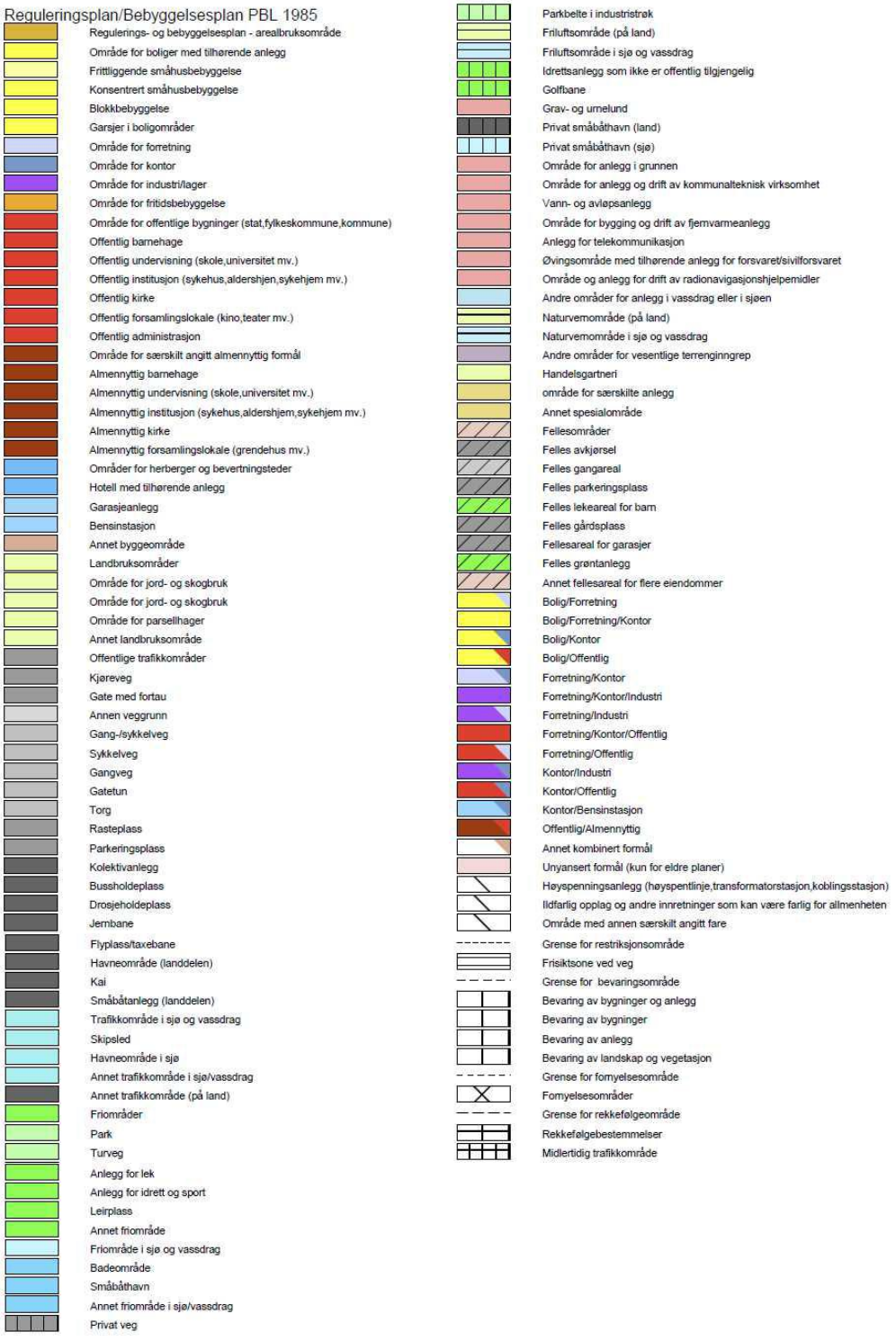
Gnr:	**138**	Bnr:	**1296**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Prinsens gate 86A, 8003 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

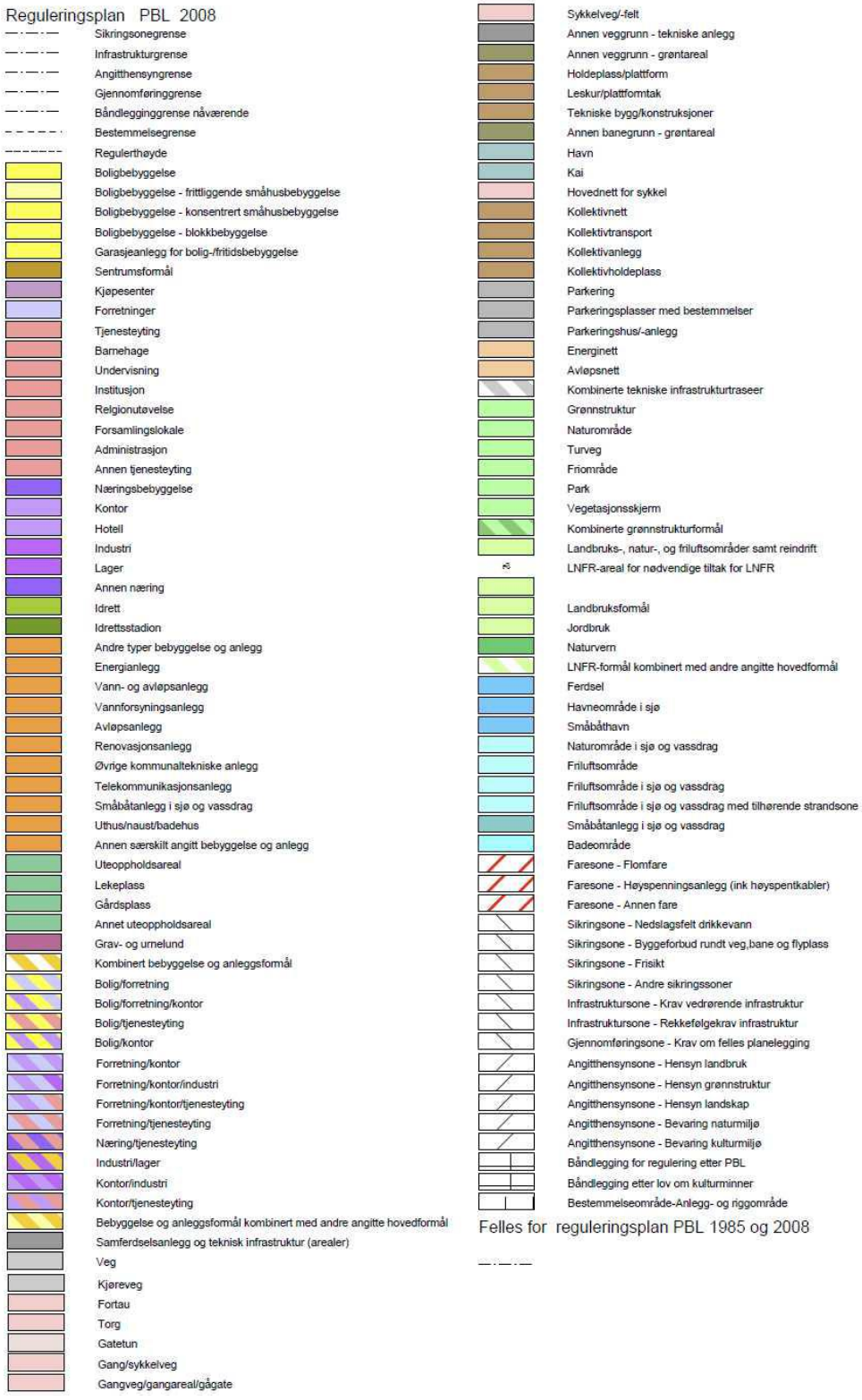
☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



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

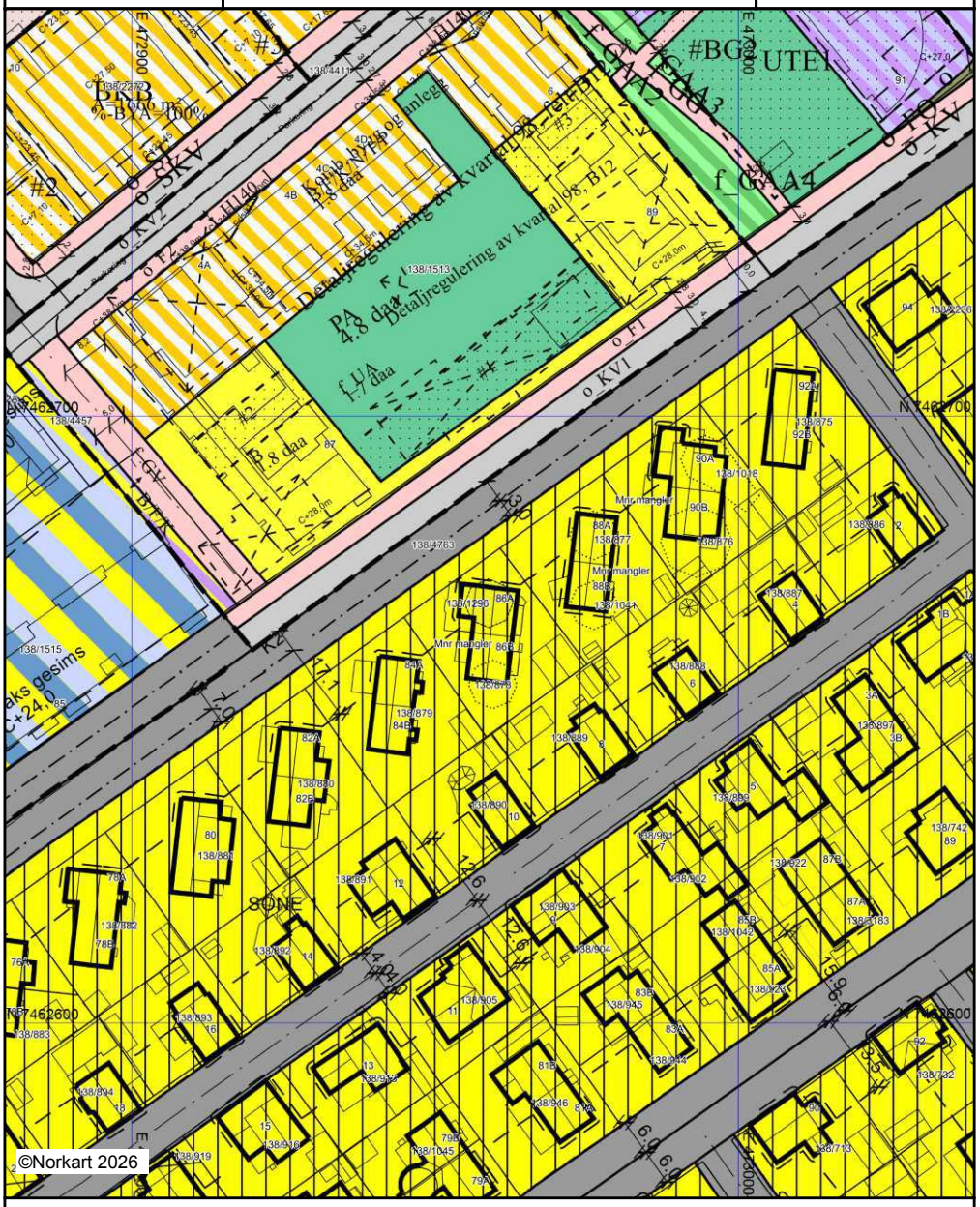
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1296
Adresse: Prinsens gate 86A
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

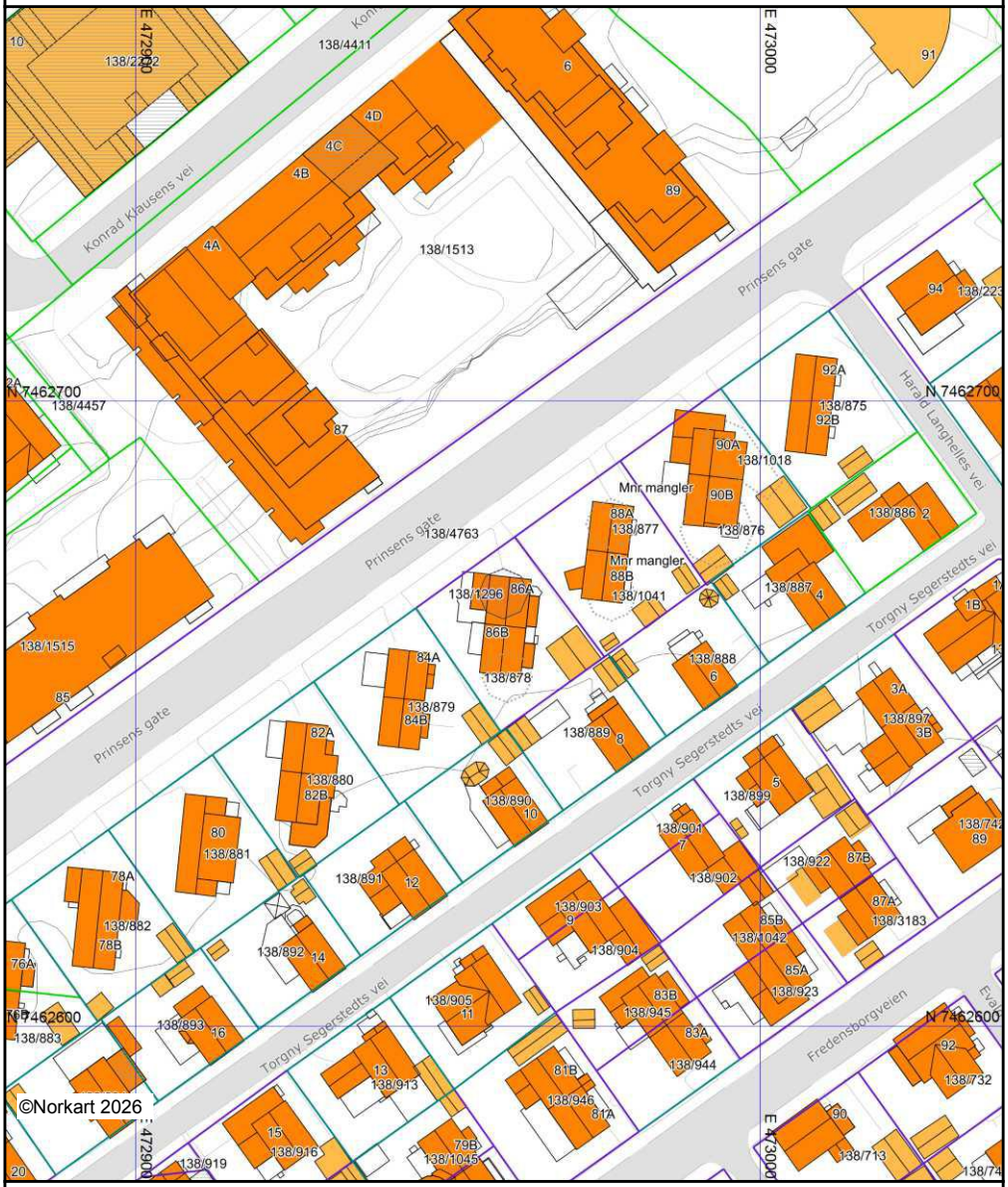
Grunnkart

Eiendom: 138/1296
Adresse: Prinsens gate 86A
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.

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

Dato: 13.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**1296**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Prinsens gate 86A, 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

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.**	1296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsens gate 86A, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 066 000,00 kr
Skatt	8 584,00 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



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

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: 23260315 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Prinsens gate 86 A, 8003 Bodø
Gnr. 138, Bnr. 1296, 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)

Oppdragsnr: 23260315
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.08.2026

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