

Velkommen til

Frederich Paasches vei 7 B, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Frederich Paasches vei 7 B
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 000,-

BRA/BRA-i	95 / 52 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1967

Velkommen til Frederich Paasches Vei 7 B! En innholdsrik 3-roms eierleilighet med svært mye bodplass og en tilbaketrukket, sentrumsnær beliggenhet.

Her bor du i et attraktivt og rolig nabolag i Vestbyen, skjermet fra byens støy, men med gangavstand til alt Bodø har å by på. Hverdagen blir praktisk med kort vei til dagligvarebutikker som søndagsåpne Joker, skoler og barnehager. Leiligheten er et tilbygg til hovedhuset, noe som gir en privat og tilbaketrukket atmosfære. Innvendig møtes du av en entré med flislagt gulv og gulvvarme. Stuen er lett å møblere med plass til både sofagruppe og spisebord, og kjøkkenet er praktisk plassert i et eget rom. Oppvarming skjer effektivt med varmepumpe, supplert med elektrisk oppvarming.
- Svært gode lagringsmuligheter med egen loftsetasje på 43 m²
- Egen bod i kjelleren, i tillegg til andel i felles vaskerom
- Leiligheten er et tilbygg fra 1967 med egen inngang
- Kort vei til Bodø sentrum med butikker, kafeer og kulturtilbud
- Flislagt bad med gulvvarme og dusjkabinett

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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

+47 970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Frederich Paasches vei 7 B, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 1261, Snr. 1, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 974 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 250,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 73 340,- 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 9 100,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt er på kr. 4 555,- pr. år og er inkludert i kommunale avgifter.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 381- pr. 2026.
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader kr 1000,- pr.mnd
Intern kasserer. Det foreligger ikke regnskap, vedtekter eller husordensregler.
Fellesutgifter dekker husforsikring og strøm for fellesarealer.

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 95 m²
BRA kjellerbod: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 52 m²,
Loft: 43 m²
Kjeller: 6 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
2

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger parkeringsplass langs tomtegrensen mot Fr. Paasches vei nr. 5b. I tillegg har den en plass på langsiden av bolig mot vei.

Sameiebrøk
1/3

Sameiets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1261, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 479 m². Iht. matrikkelrapport datert 13.04.2026 av Bodø kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen har en flat tomt som er opparbeidet med plen. Hagen er fellesareal med bruksrett for alle sameiere. Adkomst fra kommunal asfaltert vei.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av leirholdige masser, fast Bodø-leire.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1947 på opprinnelig bolig. Kjellermuren på hovedbygget er fuktsikret med malt asfaltmaling (Gudrong) og

bølgeeternittplater. På tilbygget, som er satt på ringmur, er det også benyttet bølgeeternitt og malingsprodukt.

Grunnmur og fundamenter:
Hovedbygning: Grunnmur i betongstein. Tilbygg: Grunnmur i betongstein med stripefundamenter av betong under.

Terrengforhold:
Eiendommen har flat tomt som er opparbeidet med plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1947. Utvendige avløpsrør er fra 1947 og er av ukjent type, muligens betongrør.

Byggeår
Leiligheten er et tilbygg fra 1967 til en hovedbygning fra 1947, og går over én etasje. I tillegg eier seksjonen loftsetasjen i hovedbygningen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 52 m²: Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Loft
BRA-e 43 m²: Tre boder og gang m/trapp.

Seksjonen disponerer en bod og har andel i felles vaskerom i kjeller.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger (udatert). Dagens bruk stemmer med tegningene.

Det er 1 boder i kjeller tilhørende leiligheten,samt felles vaskerom.
Leiligheten eier også loftet til 2- mannsboligen, og det er adkomst via kjeller til loftet. Dette loftet fremstår som en tidligere boenhet. Det foreligger ikke originaltegninger, slik at hverken megler eller selger vet om arealet er godkjent eller ikke. Det foreligger seksjonstegninger. På disse tegningene er loftet definert som boder. Ny eier må selv gjennomføre en prosess med sameiet og Bodø kommune dersom man ønsker bruksendring.

Bruksarealet (BRA) for seksjonen er i matrikkelen registrert til 121 m². Målt bruksareal fra bygningssakkyndig er 95 m². Avviket skyldes trolig at registrert areal i matrikkelen er basert på tidligere måleregler eller feilregistrering.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er i et eget rom. Innredningen har hvite, formpressede fronter og en foliert benkeplate med underlimt vask. Det er montert kjøkkenplater over benken. Rommet har opplegg for oppvaskmaskin og en benkebereder på ca. 120 liter for varmtvann. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte over tak. Det er påvist noe slitasje på innredningen.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger, med lakkert trepanel i taket. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med et eldre gulvmontert toalett, dusjkabinett og en vegghengt servant med tilhørende innredning av nyere dato og speilskap med belysning. Ventilasjon skjer via en elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: Fliser i yttergang. Parkett og laminat i øvrige rom. Det gamle laminatet er byttet ut med et annet brukt laminat/parkett.
Vegger: Malte veggflater.
Himling: Takplater. Lakkert trepanel på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Leilighetens gulv mot krypkjeller er et trebjelkelag fra 1967. Etasjeskillet på loftet i hovedbygningen er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Loftsetasjen har en mursteinspipe med en tilkoblet eldre ovn beregnet for koks.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra 1967.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av støpejern fra 1967.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via vifter ført ut på tak.

Varmtvannstank:
Varmtvann produseres av en benkebereder på ca. 120 liter, plassert på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Anlegget har eldre stikkontakter og brytere, men noe er skiftet ut i leiligheten. Det elektriske anlegget på loftet er frakoblet og bør byttes i sin helhet.

Lagring:

Seksjonen disponerer en egen bod i felles kjeller, samt en andel i felles vaskerom. I tillegg eier seksjonen hele loftsetasjen i hovedbygningen, som inneholder tre boder og en gang med trapp.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater-Loft, hovedbygning: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater må utbedres eller skiftes.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. En del partier med råteskader rundt ringmuren på tilbygget, spesielt ved betongtrappen. Råte har oppstått på grunn av kondensering av fukt over flere år. Skadet treverk må skiftes.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Det gamle badet bør etter hvert renoveres helt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Tilstandsgrad er gitt med referanse til alder.

- Utvendig - Taktekking - Stortaket: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Taktekke som opprinnelig er tekket med naturskifer, tilstand på innfestinger er usikker. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, men det vises til lekkasjer ved takvindu og skorstein. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Adkomst til kaldloftet via luke i felles gang. Loft med lav høyde og lite isolasjon.

- Utvendig - Vinduer - loftsetasje: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene på loftet er slitte og bør vedlikeholdes eller byttes.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Storvinduet på stuen har fått nytt glass.

- Utvendig - Dører - Felles: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Døren er uisolert og med fuktskader.

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er påvist råteskader på bunnsviller og muligens på tilliggende trekonstruksjoner. Dette skyldes nok lekkasje og kondensering via betongtrappen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er registrert symptom på sopp/råte. Gulvet i hovedetasjen er satt over krypkjeller hvor det er avdekket en del råteskader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Loft: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er registrert symptom på sopp/råte. Viser her til befaring i krypkjeller. Viser til befaring. En del partier med råteskader rundt ringmuren på tilbygget. Forholdsvis mer skader ved betong trappen. Råte er oppstått på grunn av kondensering av fukt over flere år. Synes som god ventilasjon selv om det ikke er etablert tett plast mot grunn. Det er særlig råteskader på bunnsviller ved trapp fordi betongtrappen medvirker til mer nedkjøling av fuktig luft.
Det er fuktmålt to plasser, og måleresultatet viser ca 23 %RF fukt, Ikke mye, men det kan være høyere verdier ved andre årstider. (sommer).

- Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det mangler underlag for ovnen.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør er fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringsforhold er som opprinnelig. Kapillært fuktopptrekk i kjeller med stedvis saltutslag.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Ved kontroll synes det som at vann ikke så lett renner til sluk, og hvor vann samler seg på gulv. Motfall er registrert.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Folierte benkeplater er følsom for mekanisk slitasje. Ellers noe hakk og sårskader på innredning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - Innvendige trapper: Boligen har en malt tretrapp med 5 trinn som leder til fellesareal. Den er smal, bratt og uten rekkverk og håndlist.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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. 5: Vindu i stue ble byttet høst 2025. Arbeidet ble utført av Glassmester AS i Bodø, og gjaldt bytte av glasset. Rammeverket er originalt.

Pkt. 28: Sameiet har en avtale om 1000,- i måneden per enhet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Tilbygg (1967): Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med undertak av bord. Hovedbygning (1947): Taktekkingen er av skifertakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Den er egenprodusert, med lav takvinkel og lav høyde på loftet. Adkomst til kaldloftet er via luke i felles gang. Loftet har lite isolasjon.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i metall, fra 1947 og 1967.

Veggkonstruksjon:
Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1967. Den opprinnelige boligen fra 1947 er oppført som murbygg, og er senere utlektet og påført stående kledning på tre vegger.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene på soverom og kjøkken er fra 2017. Andre vinduer er fra 1967, men storvinduet i stuen har fått nytt glass. Loftsetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Leilighetens hovedytterdør er en teakdør fra 1995. Bidøren ut til bakhagen er opprinnelig fra 1967.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til leilighetens egen inngang er støpt i betong.

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
Leiligheten ligger tilbaketrukket og sentralt i Vestbyen, et veletablert boligområde med kort vei til alt Bodø har å by på. Herfra er hverdagen enkel, med gangavstand til dagligvarebutikker, flere skoler og barnehager. Sentrum barnehage ligger bare et par minutter unna, og både St. Eysteins skole og Aspåsen skole nås på rundt fem minutter til fots.

Med bykjernen en kort spasertur unna, er byens brede utvalg av butikker, restauranter og kulturopplevelser lett tilgjengelig. Utforsk det anerkjente Stormen Kulturkvartalet, nyt en kaffe på en av de mange lokale kafeene, eller spis fersk sjømat på Bryggerikaia. Som europeisk kulturhovedstad i 2024 byr Bodø på et yrende kulturliv rett utenfor døren.

Området er også et flott utgangspunkt for friluftsliv. Byens mest populære turmål, Keiservarden, er lett å nå for en tur med 360-graders utsikt over byen, fjellene og Lofotveggen. For trening innendørs ligger Feel24 Vestbyen bare et par minutter fra leiligheten. Gode bussforbindelser fra Aspåsen og nærheten til Bodø lufthavn gjør det i tillegg enkelt å reise, enten det er lokalt eller lenger av gårde.

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
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for eiendommen.

Hovedbygningen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 01.06.1949.

Boligen er oppført ca 1949, 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.

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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er registrert et tilbygg som i matrikkelen er datert tatt i bruk 05.06.1968. Det foreligger tegninger på leiligheten datert 09.05.1967. Det foreligger ikke tegninger av loft. Verken eier eller megler har da mulighet
til å sjekke om arealet er godkjent. Ansvaret for dette overtas av ny eier.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på bad og i entré, samt elektriske varmekabler på bad. I tillegg er det en eldre ovn beregnet for koks tilkoblet mursteinspipe på loftet.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har ingen kollektiv avtale for TV, internett eller bredbånd. TV-lisens betales av den enkelte seksjon og er ikke en del av felleskostnadene. Kjøper må selv ordne med TV/internett-leverandør og dekke kostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

For seksjon 1 (SNR1) er det spesifisert i vedtektene at det ikke gis adgang til å leie ut loftet, og det er heller ikke anledning til å omgjøre loftet til egen boenhet med dusj/kjøkken.

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 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er 954 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 4 m² er avsatt til veg (nåværende).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetatens formueskalkulator.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 711 413,- for 2025

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
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 eindommen. 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.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Irene Bogstrand og Ole Johan Moen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 323562
Dato: 15.01.2018
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 3
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.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Fr. Paasches vei 7 er et eierseksjonssameie som består av tre boenheter. Sameiet har felles bygningsforsikring.

Sameiet har flere fellesarealer, inkludert hage med bruksrett for alle, hovedinngang, inngangsparti, trappeløp og gang i kjeller. Det er en felles vaskekjeller hvor sameierne kan plassere egne varmtvannstanker. Seksjonene har tilhørende boder i kjeller og på loft. Seksjon 1 disponerer loftet i hovedbygget, seksjon 2 har to boder i kjelleren, og seksjon 3 har to boder samt et toalett i kjelleren.

Det er fastsatt enkelte bruksrestriksjoner. Loftet som tilhører seksjon 1 kan ikke gjøres om til en egen boenhet med dusj/kjøkken, og det er heller ikke tillatt å leie ut loftet. Det er ikke tillatt å parkere rett foran hovedinngangen til leilighetene i 1. og 2. etasje (SNR2 og SNR3).

Fellesutgifter som dekker forsikring, strøm i fellesarealer og vedlikehold fordeles med 1/3 på hver seksjon. Behov for vedlikehold skal tas opp på det årlige sameiermøtet. Utvendig maling og utbedring av taklekkasjer er felles ansvar som fordeles likt.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 43 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

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 den 07-05-2026.
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.

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 26.11.2024
Selgers egenerklæring, datert 09.01.2025
Energiattest, datert 12.05.2025
Bygningstegninger, datert 05.09.67
Matrikkelrapport, datert 12.12.2024
Målebrev, datert 12.12.2024
Grunnkart, datert 12.12.2024
Kommuneplan, datert 12.12.2024
Reguleringsplan, datert 12.12.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 12.12.2024
Avtale om bruk av eiendommen
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

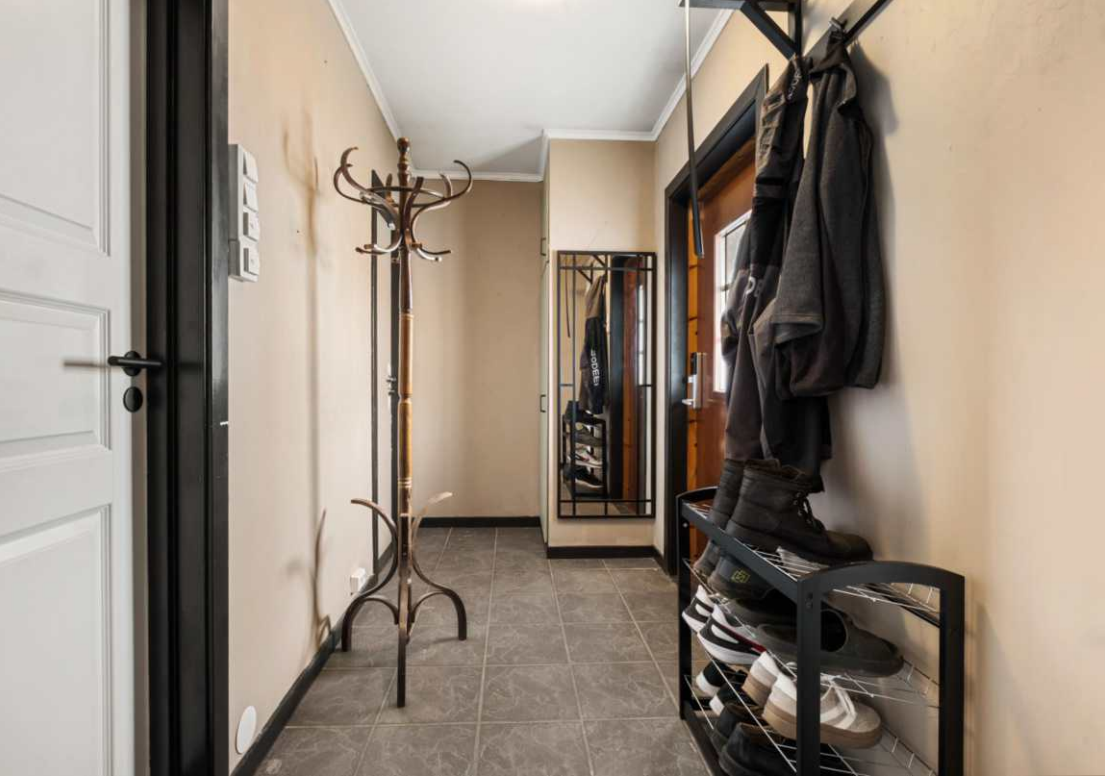
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

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

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

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

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








NEW YOR



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

MAMOR




























Hotpoint



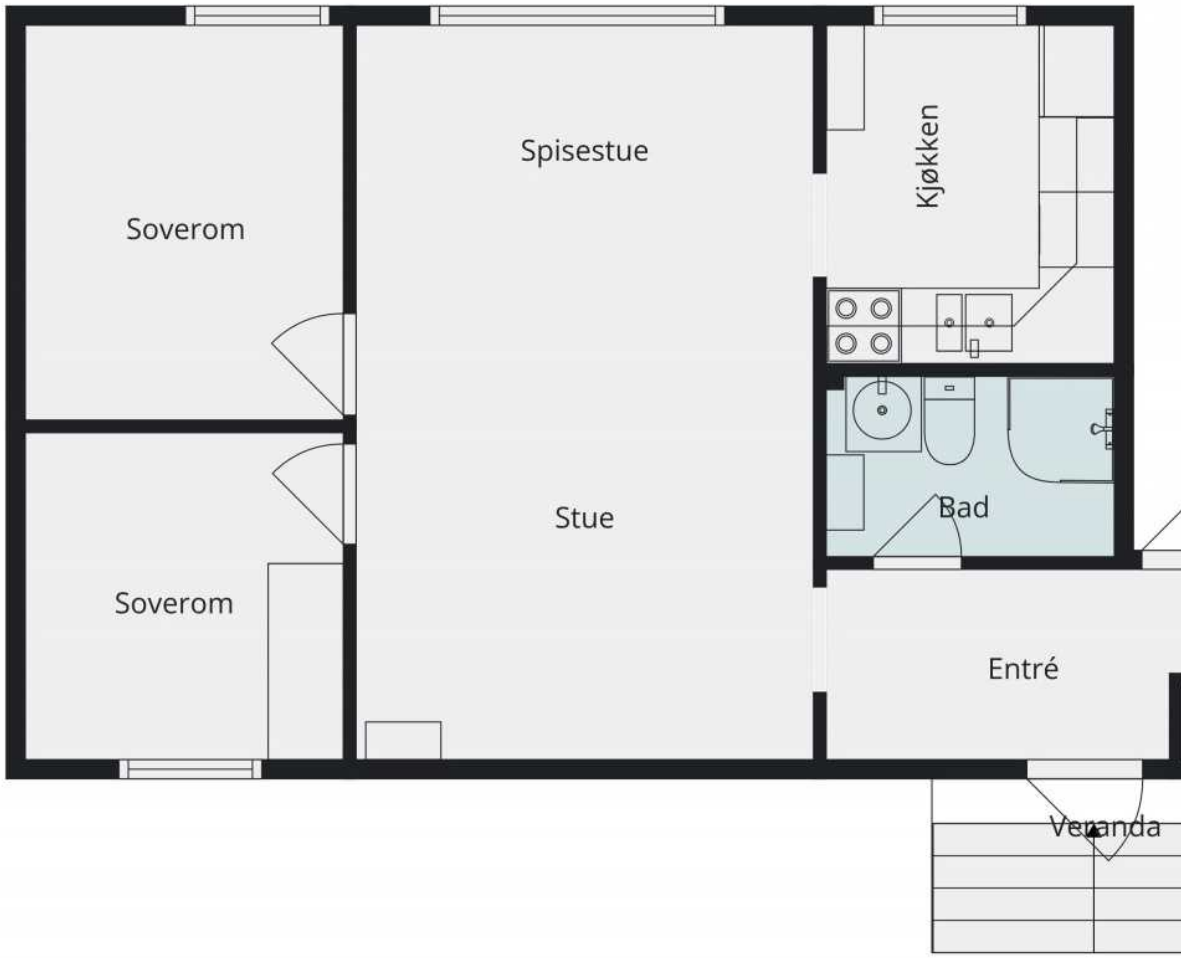








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1261, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1645 **Eiendomsverdi ref nr:** WG1528

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

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

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over en etasje, bygget som tilbygg i 1967 til murbygning oppført i 1947. Til denne seksjon 1 med sameiebrøk 1/3 er tilhørende bod i felles kjeller, andel felles vaskerom. Denne seksjon er eier til loftsetasjen i hovedboligen. Bygningsmassen fremstår som fra opprinnelig byggeår. Det er akkumulert en del vedlikeholdsoppgaver på hovedhuset. Tak og overflater på loft. Felles trappegang trenger å pusses opp.

STANDARD FORØVRIG:
Fliser i yttergang, Parkett og laminat på gulv. Malte veggflater. Takplater.

OPPVARMING:
Gulvvarme på bad og i entre. Varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

ANNET:
Adkomst til loftet på bygning via fellesareal i kjeller og hovedyttergang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad renovert i ukjent byggeår. Tilkomst fra entre. Gulvmontert eldre toalett, dusjkabinett. Servant på vegg og lys over speilskapet. Gulvvarme. Innredningen er av nyere dato.

Om vasking av klær henvises til felles vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er plassert i eget rom med tilkomst fra stuen. Foliert benkeplate med underlimt vask. Kjøkkenplater over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Benkebereder 120 liter. Hvite formpressede fronter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

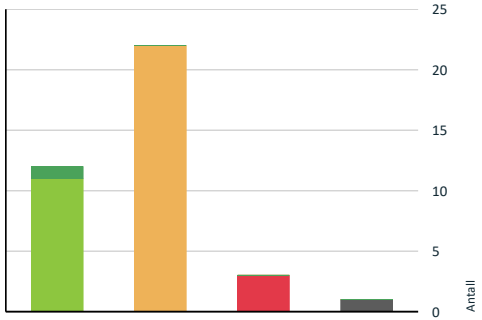
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

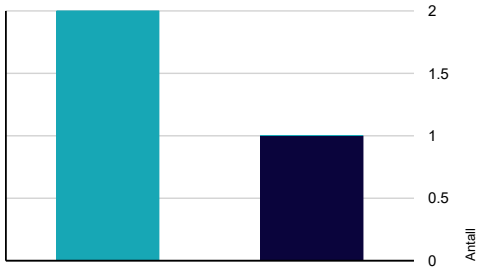
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater-Loft, hovedbygning** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking - Stortaket.** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - loftsetasje** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer -** Gå til side
- **Utvendig > Dører - Felles** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Loft** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Denne boligenhet.
2017	Modernisering	Noen nye vinduer.
2025	Ombygging	Etablert en ekstra søyle i krypkjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1967 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstands grad er gitt med referanse til alder. Undertak med bord. Om undertak, ikke kjent- Vanlig med D-glass, jf byggeår. .

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

TG 2 Taktekking - Stortaket.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ikke tilrådelig å gå på taket. Vurdering gjort mhht alder og observasjon.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekke som opprinnelig - tak tekket m/naturskifer - tilstand på innfestinger usikker - nedfall av takstein kan forekomme.

Taktekke må utefra generelle levetidsbetraktninger påregnes utskiftet innen rimelig tid og i denne sammenheng bør undertak kontrolleres evt. utskiftes. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble registrert aktive lekkasjer. Men viser her til lekkasjer ved takvindu og skorstein. Men hvor det rimelig raskt kan skje ytterligere skader pga. at tekkingens overflate har redusert styrke og er utsatt for mekanisk påkjenning av vind, frost.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Fra 1947 og 1967.

Årstall: 1947 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfanger kan av og til medføre takras om det blir mye snø, som er farlig om takraset treffer noe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1967. Opprinnelig bolig fra 1947 er oppført som murbygg, og senere utlektet og påført stående kledning på tre vegger.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon. Egenprodusert, lav takvinkel og lav høyde på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Adkomst til kaldloftet via luke i felles gang. Loft med lav høyde og lite isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Soverom og kjøkken.

Årstall: 2017

TG 2 Vinduer - loftsetasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene på loftet er slitte og bør vedlikeholdes eller byttes. Det ble ikke registrert punkterte glass, men kan allikevel ha oppstått på grunn av alder og slitasje. Glasset i storvinduer i stuen er nytt, men karmen er gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Viktig å sørge for at vinduet ikke lekker vann inn i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer -

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer som ikke er skiftet.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Storvinduet på stuen har fått nytt glass.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Felles

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bidør ut til bakhagen er opprinnelig og slitt.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren er uisolert og med fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Egen inngang. Trappen opp til ytterdøren er støpt i et stykke i høyde med innvendige gulv, et beslag sikrer mot vanninntrengning. På grunn av alder på sinkbeslaget kan vannlekkasje inn i trekonstruksjonen ikke utelukkes, og det er viktig å være oppmerksom på dette.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader på bunnsviller og muligens på tilliggende trekonstruksjoner. Skyldes nok lekkasje og kondensering via betongtrappen på grunn av temperaturforskjeller i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må sikres at trekonstruksjoner er tett mot trappen, samt at skadet treverk byttes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige arealer på leiligheten er i vanlig god stand. Det gamle laminatet er byttet ut med et annet brukt laminat/parkett.

TG 3 Overflater-Loft, hovedbygning

Beskrivelse

Innvendige på loftet fremstår etasjen som opprinnelig, hvor det er akkumulert vedlikeholdsbehov. I tillegg til skader på overflater forårsaket av tidvis lekkasje på taket.

Det er opplyst om at etasjen ikke kan benyttes til utleie.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Hvor mye det vil koste totalt sett, er opp til ny eier, estimatet er satt uten særlig tanke.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Gulvet i hovedetasjen er satt over krypkjeller hvor vi har avdekket en del råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadet treverk må skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Loft

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Viser her til befaring i krypkjeller.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen på loftet har mursteinspipe. Denne bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tilkoblet eldre ovn, type beregnet for koks. Denne er ikke rent brennende. og er plassert for nært vegg.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsrapport

Det mangler underlag for ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Noe fare for brann når vedovnen ikke er tilstrekkelig sikret.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Egen bod og adkomst til felles vaskerom i kjeller. Kjeller er en tidstypisk rå kjeller med en del fuktproblematikk. Lite ventilasjon i kjeller.

Tidstypisk vaskekjeller med rabiespuss i tak. (murpuss)

Om hulltaking er dette ikke mulig på grunn av betongvegger. På generelt grunnlag bør alt treverk byttes ut på grunn av langvarig eksponering av fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

Å bedre klimaet i kjeller kan utføre ved bruk av varme, lufttørker, og bedre ventilasjon.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst og god adkomst fra felles gang. Det er registrert råte på bunnsviller og tilsvarende på nedre del av veggstendere.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Viser til befaring. En del partier med råteskader rundt ringmuren på tilbygget. Forholdsvis mer skader ved betong trappen.
Råte er oppstått på grunn av kondensering av fukt over flere år. Synes som god ventilasjon selv om det ikke er etablert tett plast mot grunn. Det er særlig råteskader på bunnsviller ved trapp fordi betongtrappen medvirker til mer nedkjøling av fuktig luft.
Det er fuktmålt to plasser, og måleresultatet viser ca 23 %RF fukt, Ikke mye, men det kan være høyere verdier ved andre årstider. (sommer).

Konsekvens/tiltak
• Skadet treverk må skiftes.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Ved å legge plast, rydde, samt bedre lufting, naturlig eller mekanisk skal det være mulig å senke fuktnivået i krypkjeller på et lavt nivå gjennom hele året, slik at råteskader ikke utvikler seg.
Utbedring av råteskader utføres fra utsiden, og i den sammenheng må utvendig kledning tas ned. På sikt bør råteskader uansett utbedres.

Om kostnadsestimat er bare tatt med rydding, ventilering og legging av plastfolie på grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







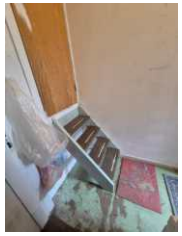
Bakom betongtrappen.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Dør i entre leder ned til fellesareal. Trapp med 5 trinn. Den er smal, bratt og uten rekkverk og håndlist. Felles trapperom i hovedhuset er i malt utførelse og med rekkverk med lav høyde. (1947)

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har lakkert trepanel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall på gulv mot sluk er målt til omtrent -5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er omtrent 60 mm.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det gamle badet, men referanse til alder bør etter hvert renoveres helt. Total kostnader nødvendigvis mer enn 100 000 kroner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

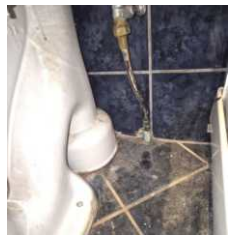
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved kontroll synes det som at vann ikke så lett renner til sluk, og hvor vann samler seg på gulv og må tørkes bort. Motaff er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt bad renovert i ukjent byggeår. Tilkomst fra entre. Gulvmontert eldre toalett, dusjkabinett. Servant på vegg og lys over speilskapet. Gulvvarme. Innredningen er av nyere dato.

Om vasking av klær henvises til felles vaskerom.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, ut tak. Innad slående badedør.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert i eget rom med tilkomst fra stuen. Foliert benkeplate med underlimt vask. Kjøkkenplater over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Benkebereder 120 liter. Hvite formpressede fronter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folierte benkeplater er følsom for mekanisk slitasje. Ellers noe hakk og sårskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane i felles kjeller. Stoppekrane er i felles vaskekjeller.

Årstall: 1967 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeår. Vannrør går til badet via krypkjeller. Ny tilførsel i pex opp til loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1967 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1967

TG 1 Varmesentral

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Benkebereder i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eiendommen har gamle stikk og brytere. Noe skiftet i leiligheten. Strømmen på loftet i gammelhuset er frakoblet, hvor anlegget på loftet bør byttes ut i sin helhet .

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Fast Bodø leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1947. Litt usikker på oppbygning, men det synes som kjellermuren er med malt asfalt maling (Gudrong) og bølgeeternitt plater. På tilbygget er bolig satt på ringmur, også der er det benyttet bølgeeternitt og malingsprodukt. Om eternitt inneholder dette asbest. Asbest må håndteres forsiktig og deponeres til godkjent mottak.

Årstall: 1947 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringsforhold som opprinnelig. Kapillært fuktopptrekk i kjeller - stedvis saltutslag. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.
Bolig oppført uten plast og isolasjon i grunn. Rå kjeller.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, evnt betongrør og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

FORHOLD SOM 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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Lavt gelender på felles trapp opp til loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



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

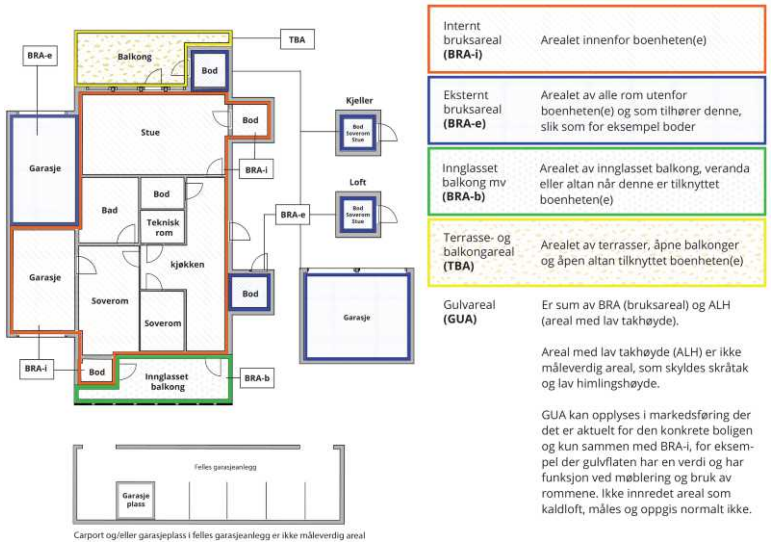
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	52			52	
Loft		43		43	
SUM	**52**	**43**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft		Bod, bod 2, bod 3, gang m/trapp	

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Ole Johan Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1261		1	479 m²	se-eiendom	Eiet

Adresse
Frederich Paasches vei 7 B

Hjemmelshaver
Bogstrand Irene Helland, Moen Ole Johan
Tverrånes

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Østbyen. Flat område. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Tilhørende mulighet for 3 parkeringsplasser. Tomten er ellers opparbeidet med plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.05.2026	Seksjoneringen	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Frederich Paasches vei 7 B , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1261
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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

Irene Bogstrand

Ole Johan Moen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Frederich Paasches Vei 7B
8003 Bodø

1804-138/1261/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

Vindu i stue ble byttet av oss høst 2025. Arbeid er gjort av gøassmesteren i Bodø

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Glassmester as
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av glasset i stue. Rammeverk er orginalt

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Sameiet har en avtale om 1000,- måneden per enhet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

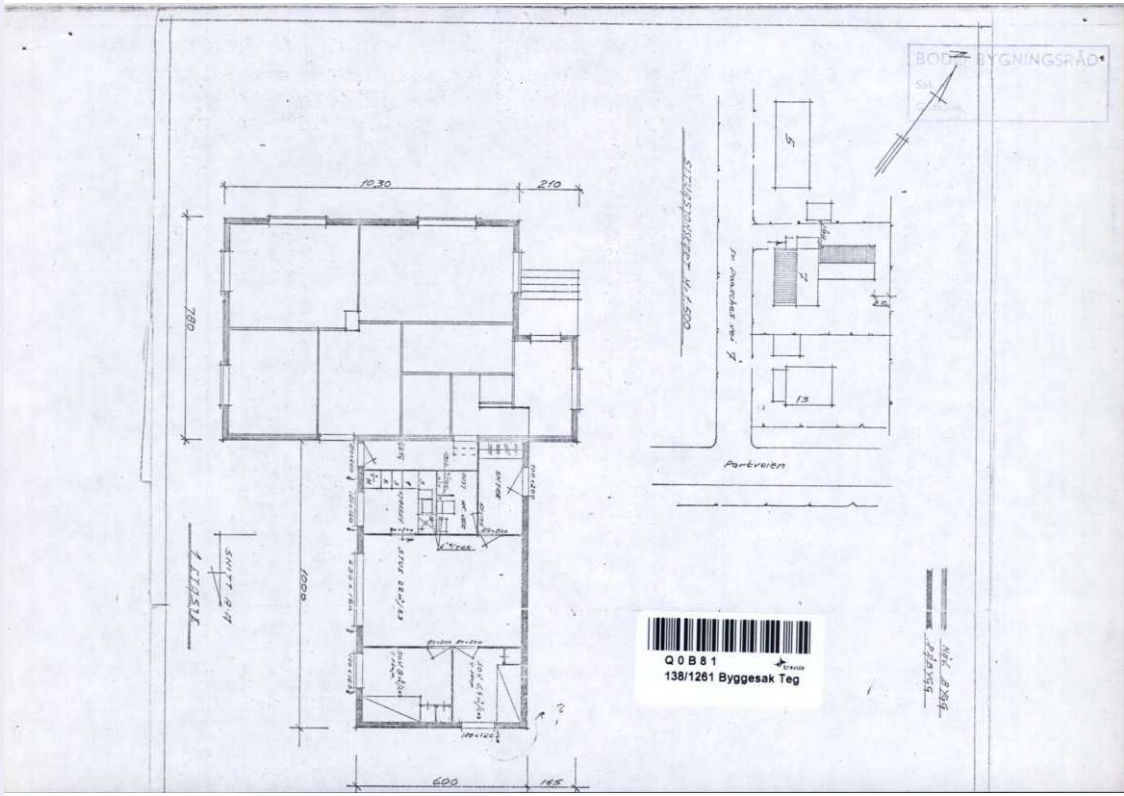
Bolig selges med boligselgerforsikring

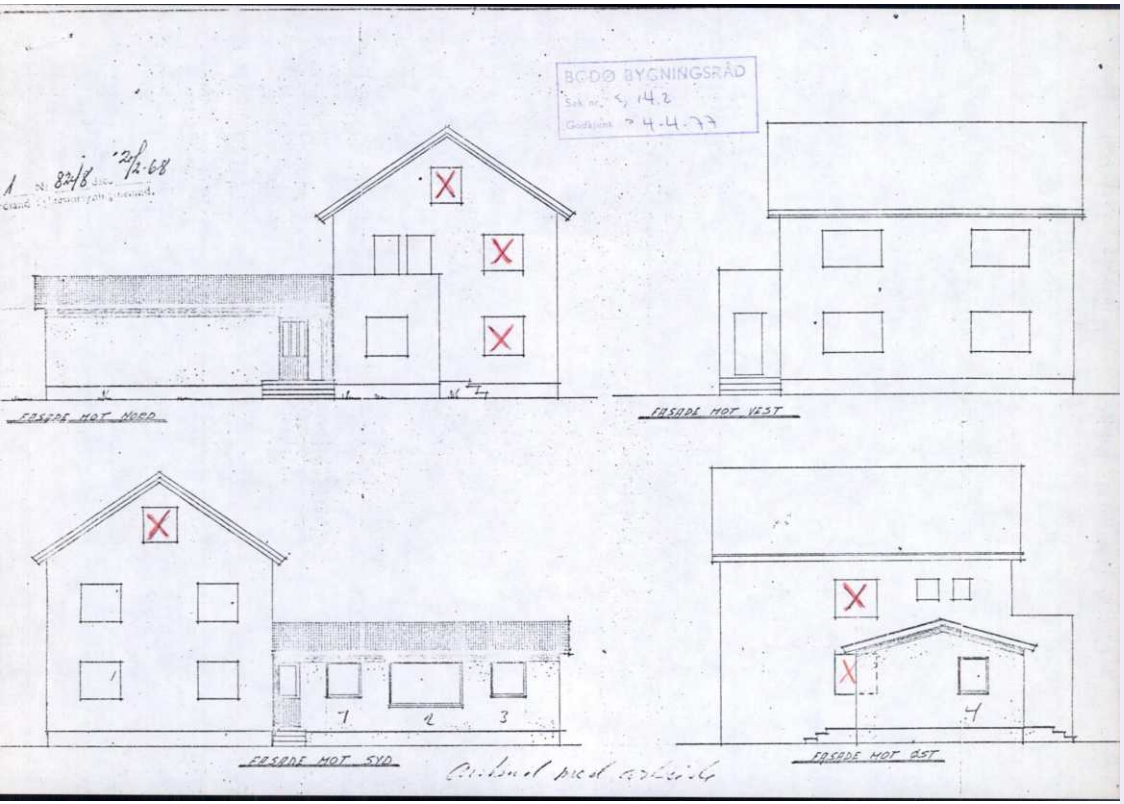
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

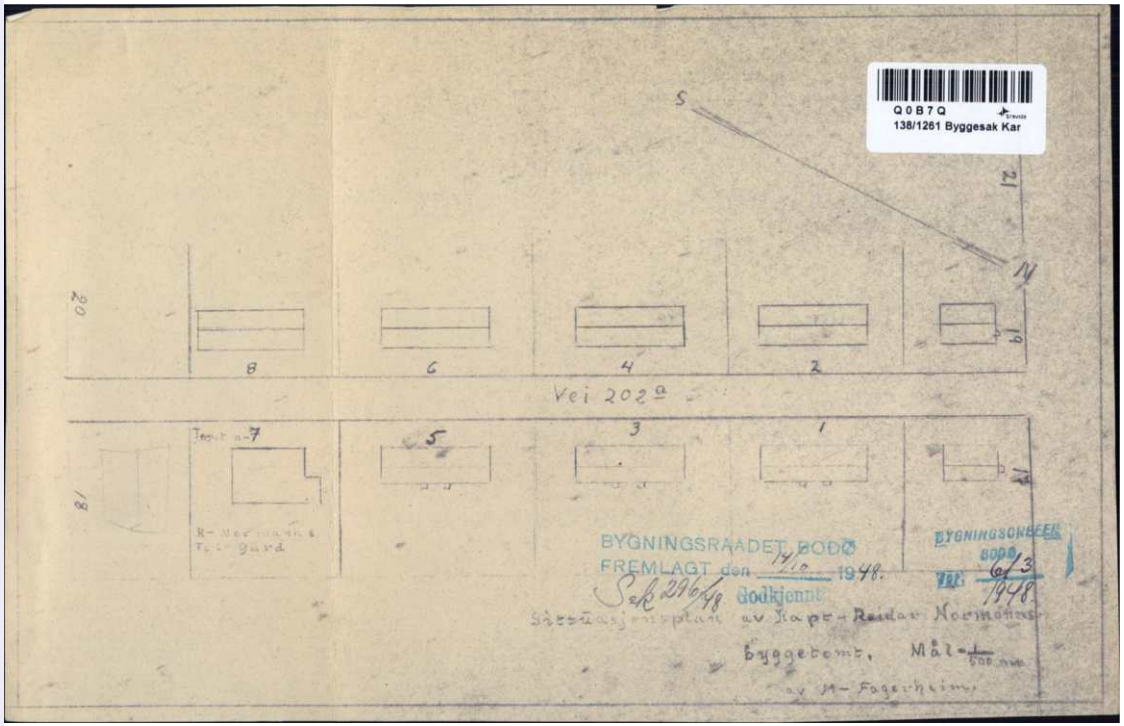
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

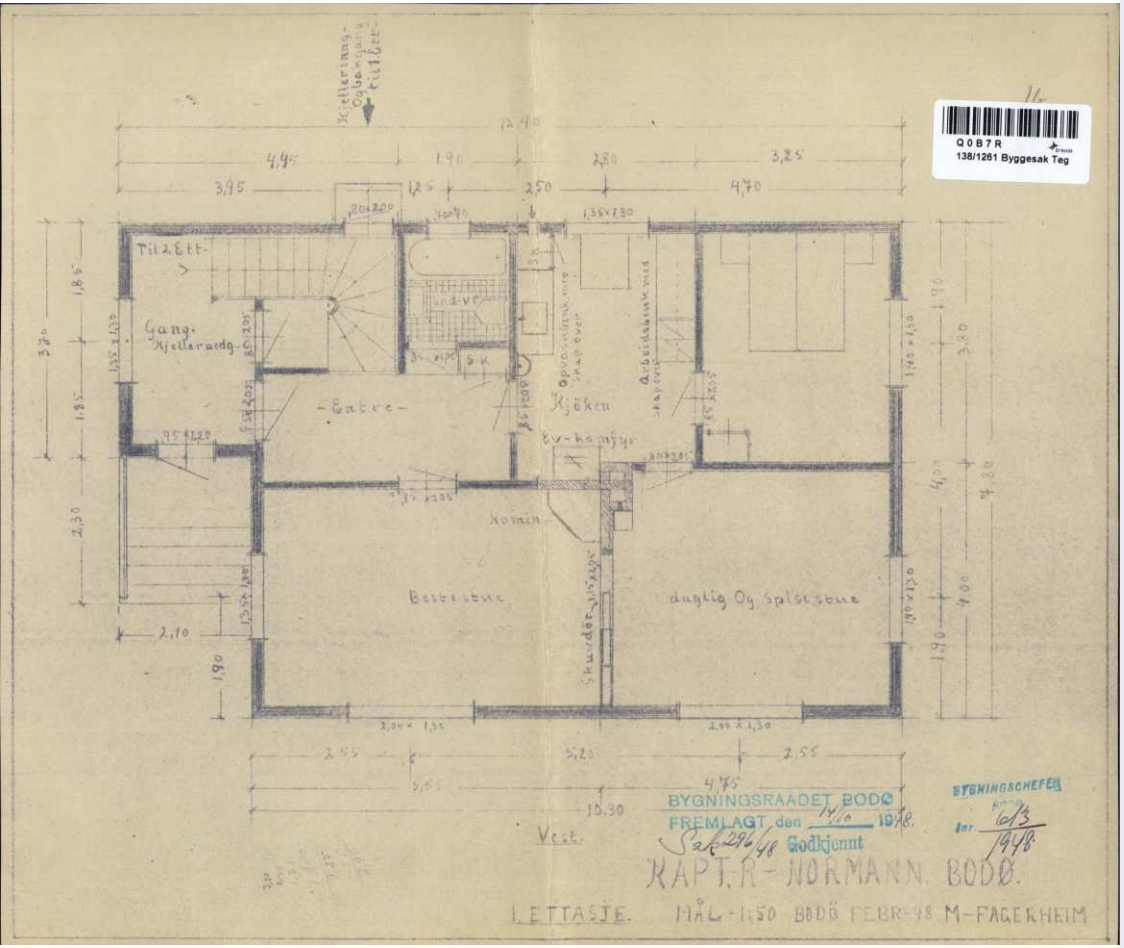
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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

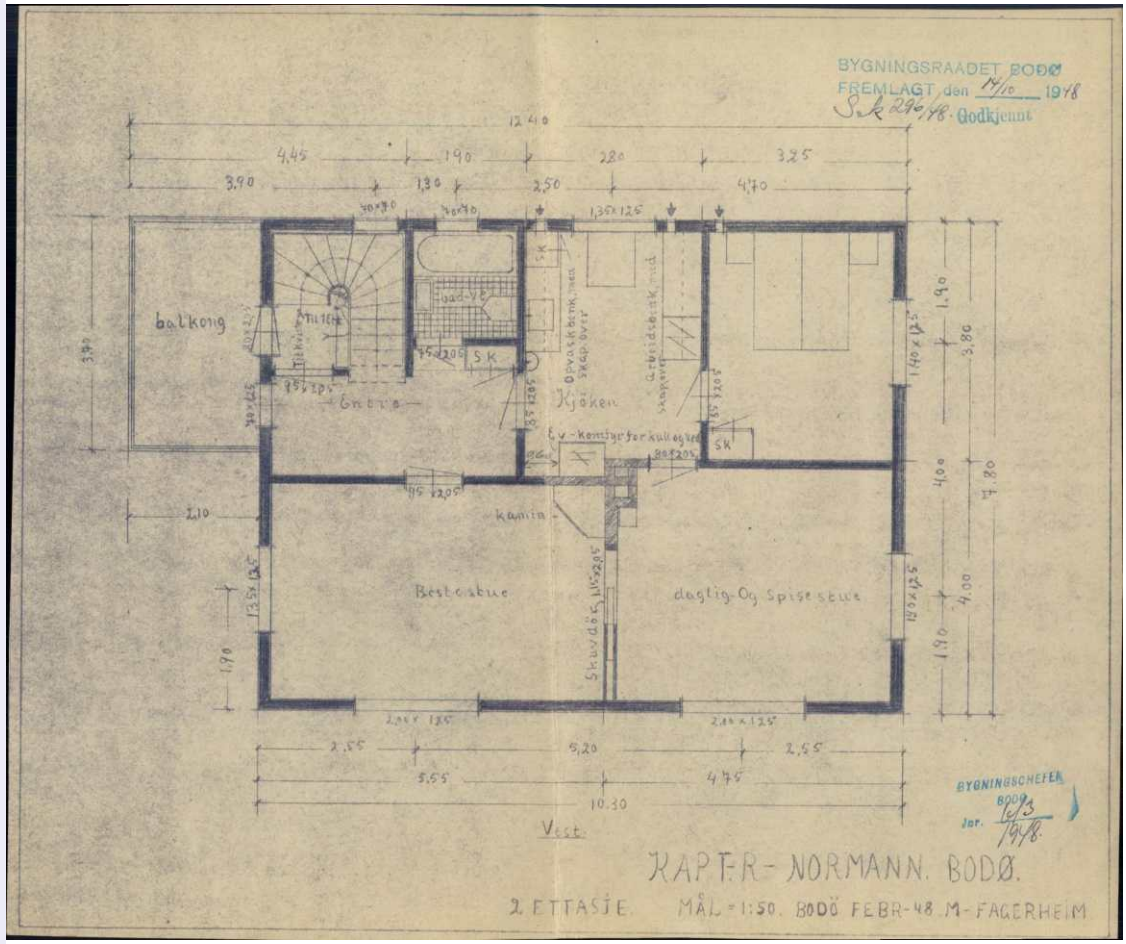


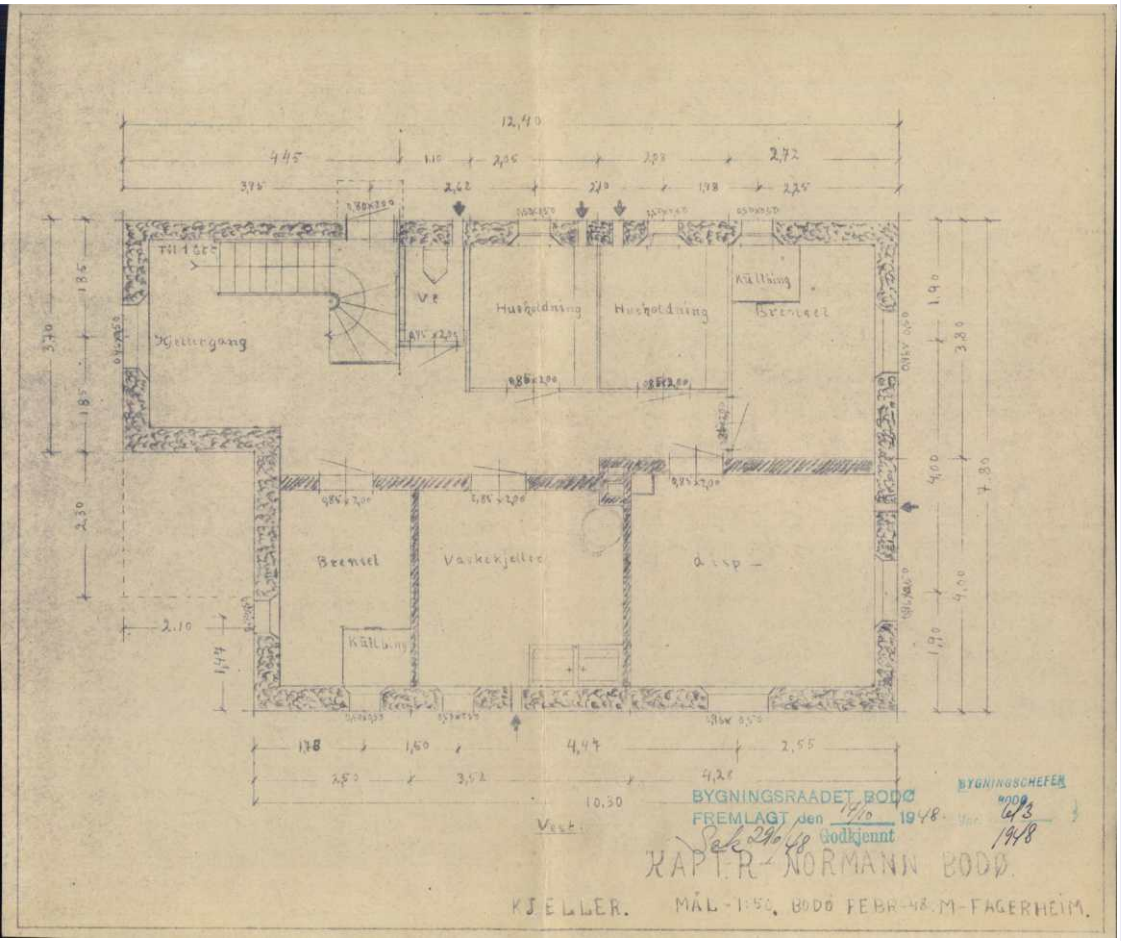

BODØ BYGNINGSRÅD
Sak nr. 14.2
Godkjent 4-4-77
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST

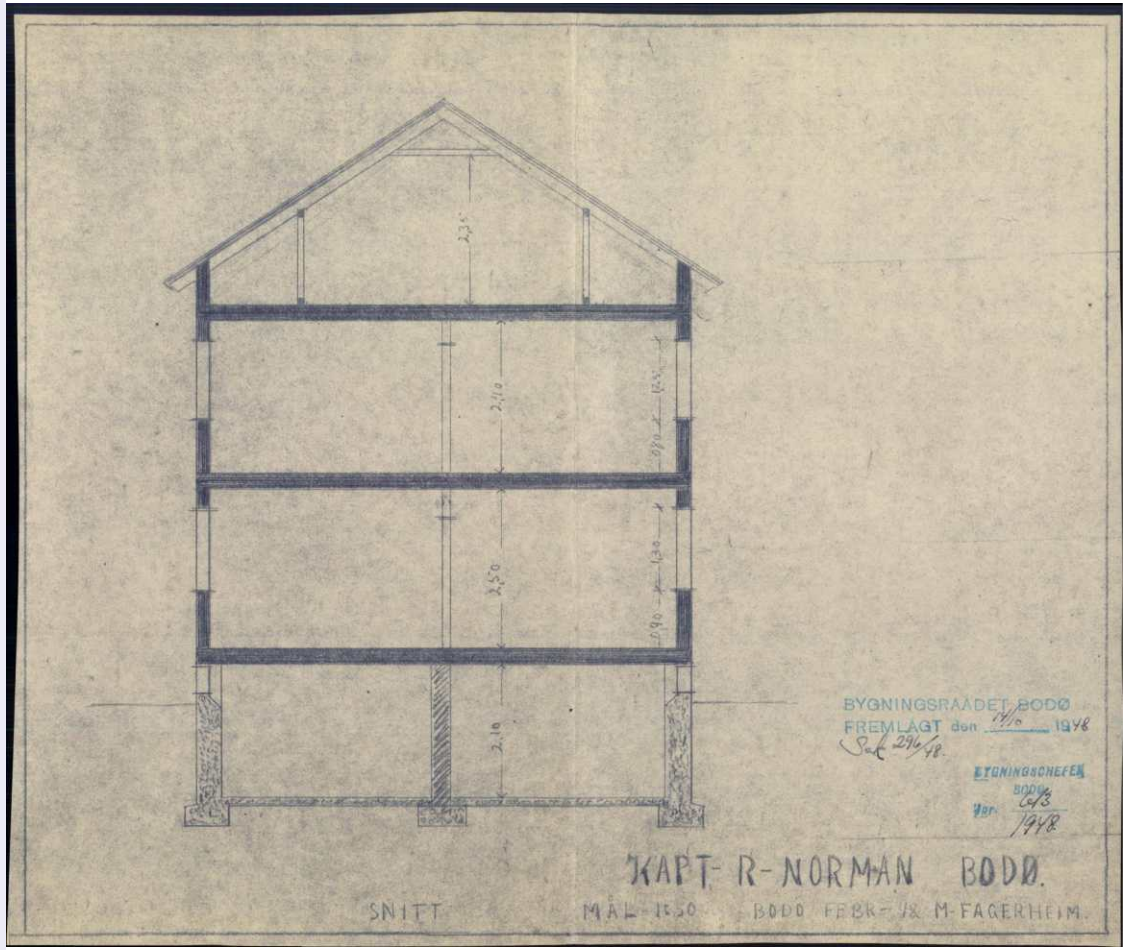

Q0B7Q
138/1261 Byggesak Kar
Vei 202a
BYGNINGSRÅDET BODØ
FREMLAGT den 1/10 1948.
Sak 296/48 Godkjent
Byggetomt. Mål-
BYGNINGSKONTORET
BODØ
1948

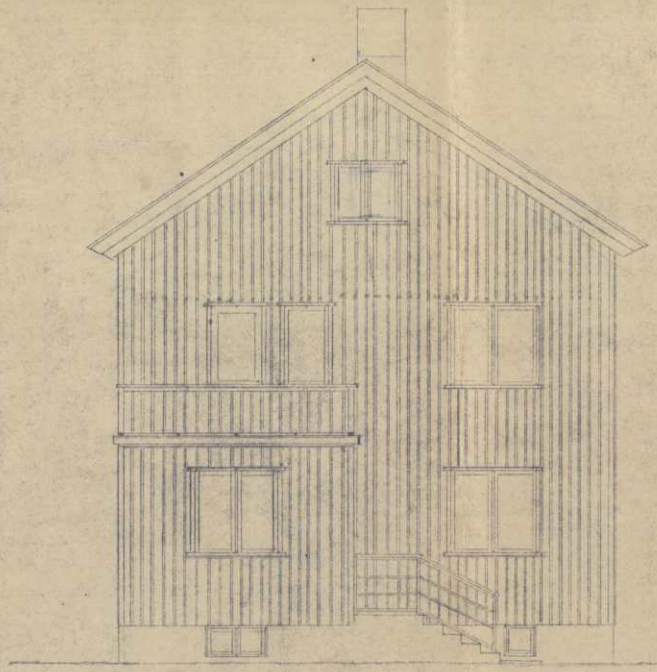


Q0B7R
138/1261 Byggesak Teg




Kjellergang
Vf
Husholdning
Husholdning
Kjøkken
Brenneri
Brensel
Vaskekjeller
Kjøkken
KJELLER. MÅL 1:50. BODØ FEBR-48. M-FAGERHEIM.
KAPT. R-NORMANN BODØ.
BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948
Godkjennt
BYGNINGSCHEFEN


SNITT
MÅL 1:50 BODØ FEBR-48 M-FAGERHEIM.
KAPT-R-NORMAN BODØ.
BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948
BYGNINGSCHEFEN

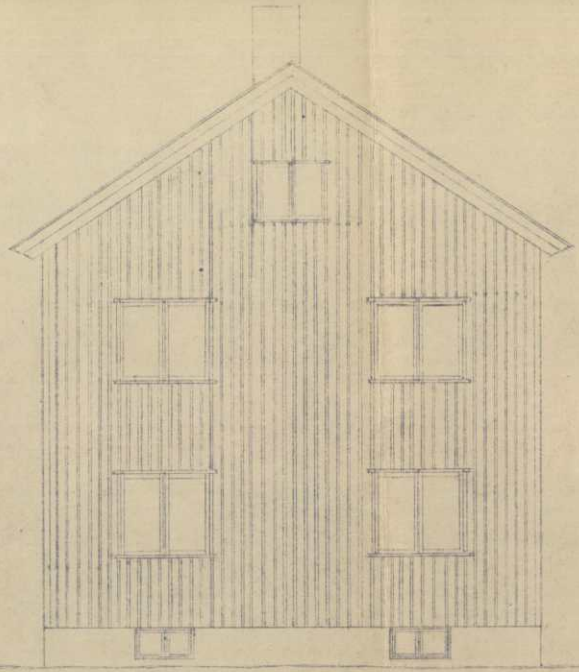


FASADE MOT NORD

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948
Sak 296/48

BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Ver. 15/3
1948.

KAPT-R-NORMANN BODØ.
MÅL 1:50. BODØ FEBR-48. M-FAGERHEIM.

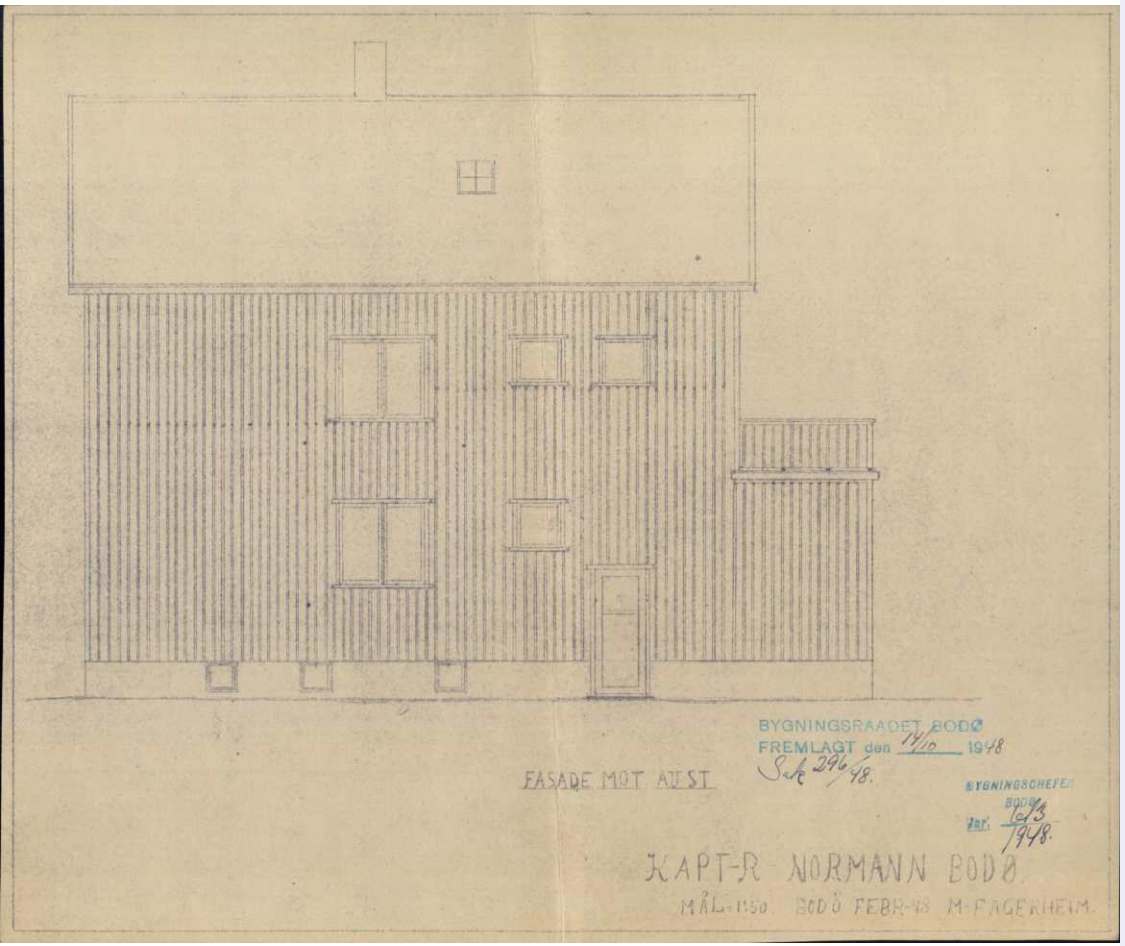


FASADE MOT SØR.

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948
Sak 296/48

BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Ver. 15/3
1948.

KAPT-R-NORMANN BODØ.
MÅL 1:50 BODØ FEBR-48. M-FAGERHEIM

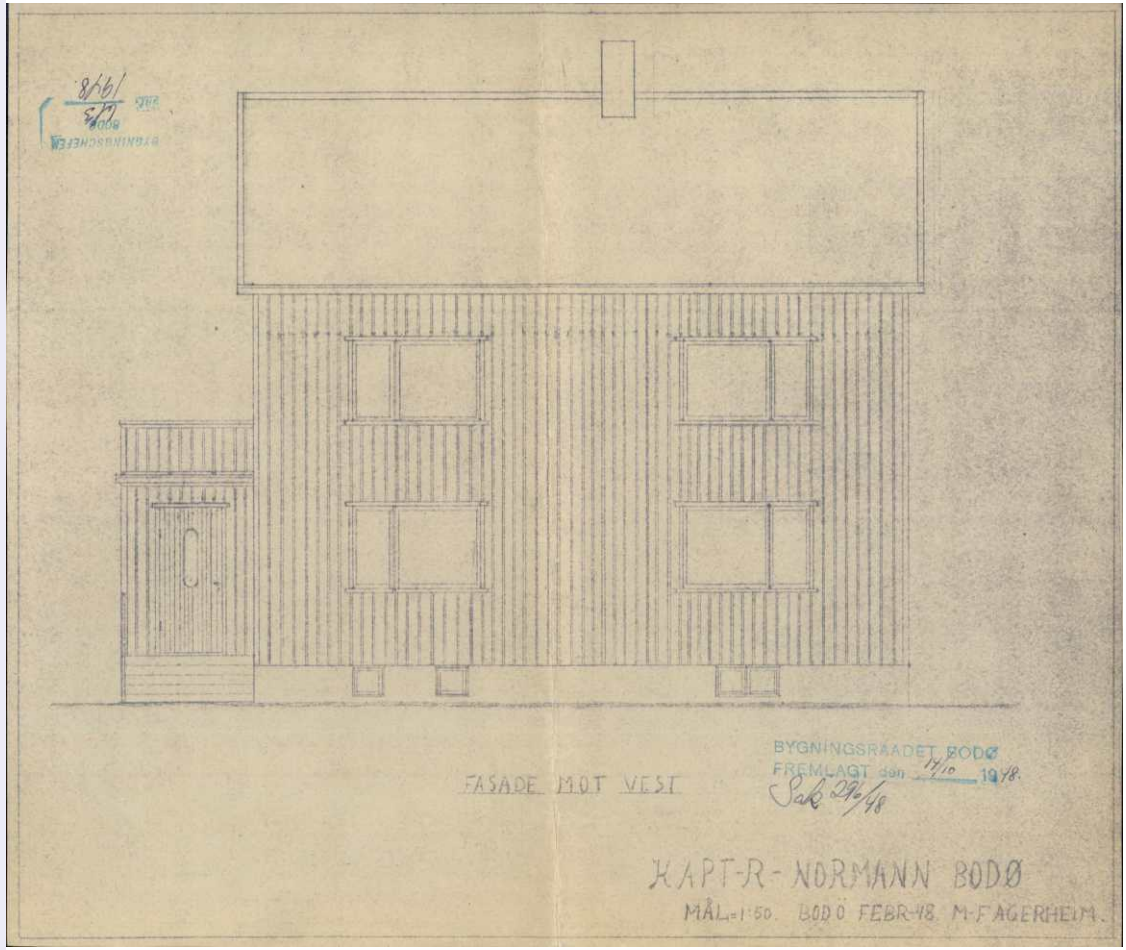


FASADE MOT ØST

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948
Sak 296/48.

BYGNINGSCHEFEN
BODØ
Jnr: 1613/1948.

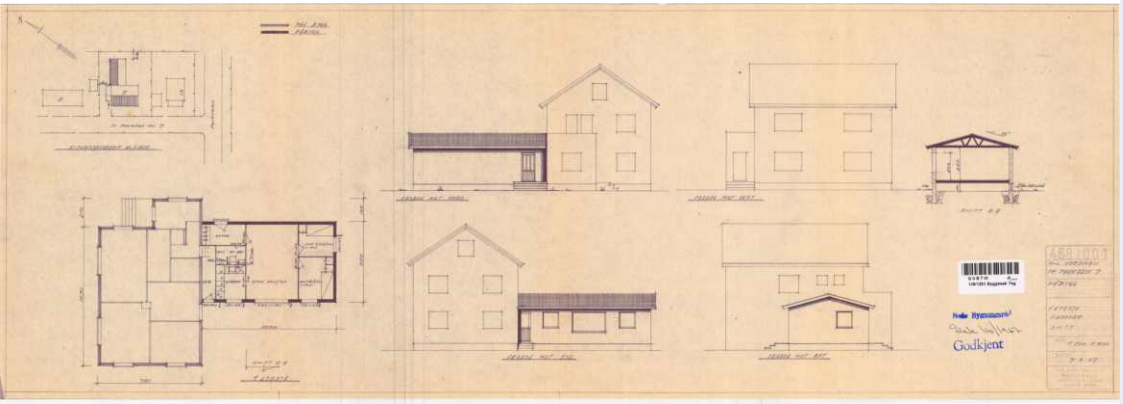
KAPT-R NORMANN BODØ
MÅL=1:50 BODØ FEBR-48 M-FAGERHEIM.



FASADE MOT VEST

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/10 1948.
Sak 296/48

KAPT-R-NORMANN BODØ
MÅL=1:50. BODØ FEBR-48. M-FAGERHEIM.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323562/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:03
Side 1 av 10

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602302267
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972418013	BODØ KOMMUNE	Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
170369	NORMANN REIDAR	H0101	NITTEDALGATA 16, 0654 OSLO
150959	NORMANN TROND		ASKEKROKEN 11, 1580 RYGGE
170440	NORMANN PER ARVID	H0201	FREDERICH PAASCHES VEI 7 A, 8003 BODØ
170657	NORMANN BENTE MARGRETHE		KVARTSVEGEN 137, 9022 KROKELVDALEN
120373	NORMANN ERICH		GULDBERGS VEI 7, 0375 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	138	1261

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	1261	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	1261	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	1261	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 323562 Tinglyst: 15.01.2018
STATENS KARTVERK

10.01.2018 11.11

Side 1 av 1

Rett kopi bekreftes
STATENS

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til, som også er fakturaadressat:
Org.nr.: 972 418 013 Ansvars nr.: 6500
Bodø kommune,
Byggesak,
Postboks 319, 8001 Bodø

☒ Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring[1] om reseksjonering

Faktura sendes: Bodø kommune, Regnskap, Postboks 319, 8001 Bodø Merket: Ansvarsnr. 6500

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1804	BODØ	138	1261		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Seksjonsnr. [3]	Ideell andel [4]
170440[redacted]	Per Arvid Normann		4/12
170369[redacted]	Reidar Normann		1/12
120373[redacted]	Erich Normann		1/12
150959[redacted]	Trond Normann		3/12
170657[redacted]	Bente Margrethe Normann		3/12

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [5]	Brøk (teller) [6]	Tilleggs-areal [7]	S.nr.	Formål [5]	Brøk (teller) [6]	Tilleggs-areal [7]	S.nr.	Formål [5]	Brøk (teller) [6]	Tilleggs-areal [7]	S.nr.	Formål [5]	Brøk (teller) [6]	Tilleggs-areal [7]
1	B	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 3

4. Supplerende tekst [8]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per A Normann / Erich Normann

20.01.13 Reidar Normann Trond Normann Bente M. Normann

bodø advokathus
i kontorfellesskap - MNA
Pb. 1074, 8001 Bodø
Tlf. 75 58 20 00
www.bodoadvokathus.no

Ref kopi. Bodø 8/12-17 Jan Rabbad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [10]
10/11-17	Per A Normann	Per A. Normann	
	R. Normann	Reidar Normann	
	Erich Normann	Erich Normann	
	Trond Normann	Trond Normann	
	Bente M. Normann	Bente M. NORMANN	

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per A Normann / Erich Normann

20.01.13 Reidar Normann Trond Normann Bente M. Normann

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [11]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [12]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [13]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Bodø kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
138	1261			i Bodø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
27.12.2017	Arkt. R. Bentsen	BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
4) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
5) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
6) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
7) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
8) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
9) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
10) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
11) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
12) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
13) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per A Normann / Erich Normann

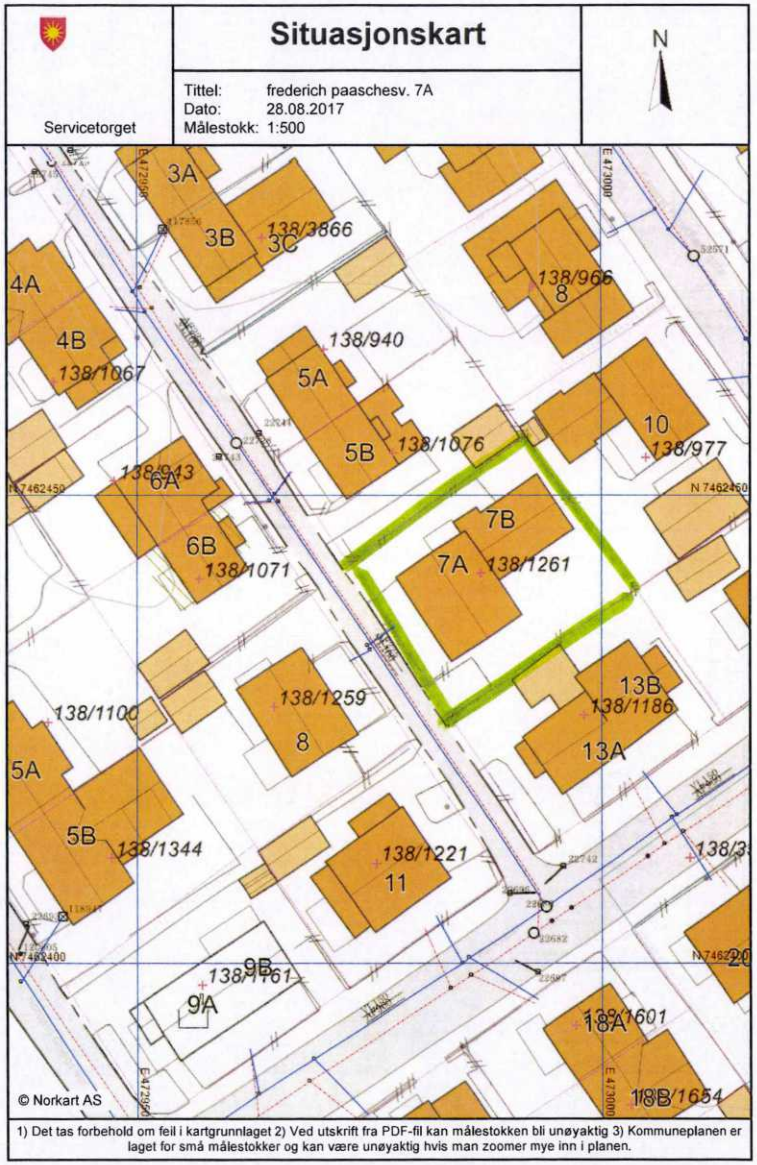
Reidar Normann Trond Normann Bente M. Normann

20.01.13

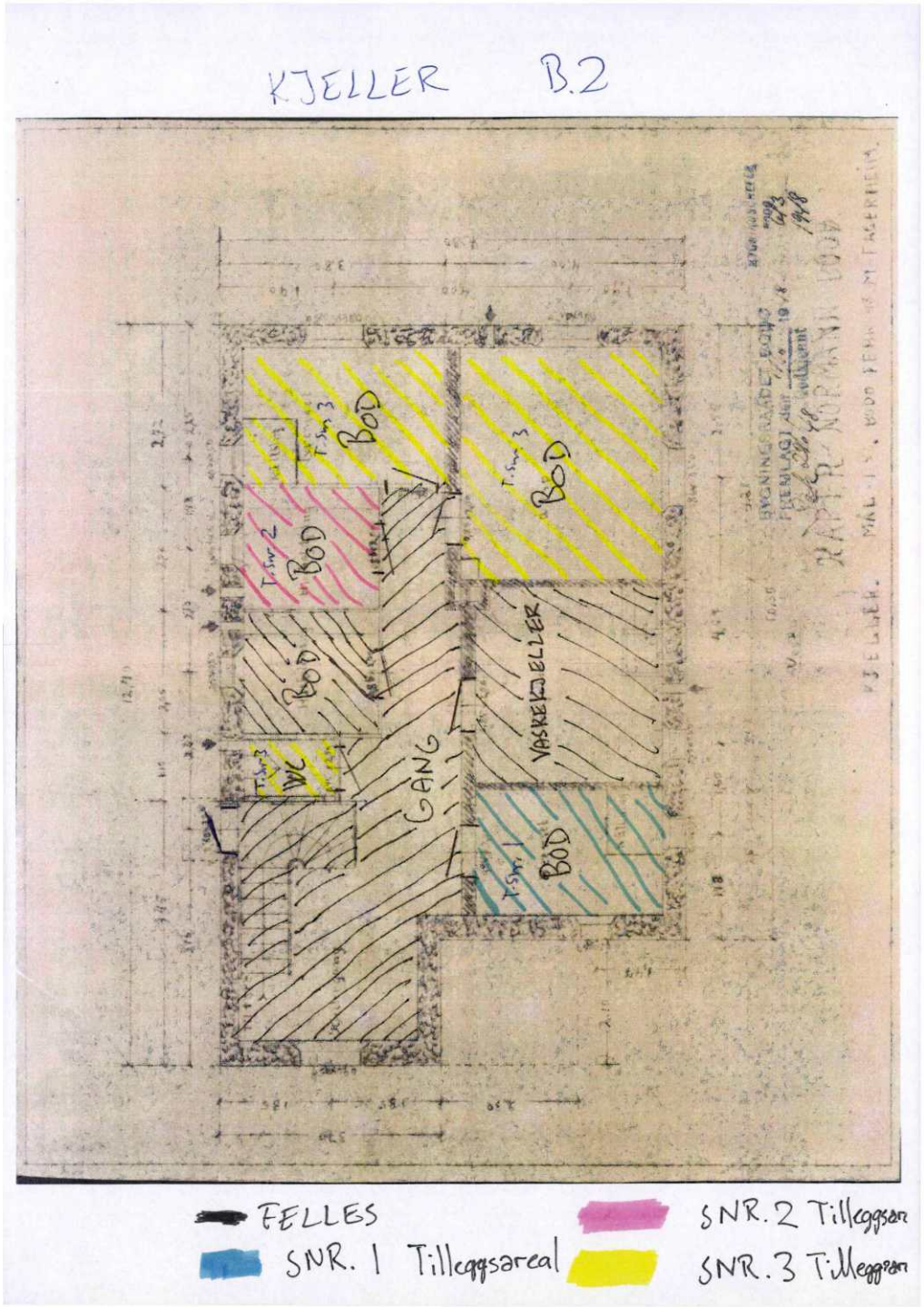
©Bodø kommune, Byggesak . Seksjoneringsbegjæring - side 3 av 3

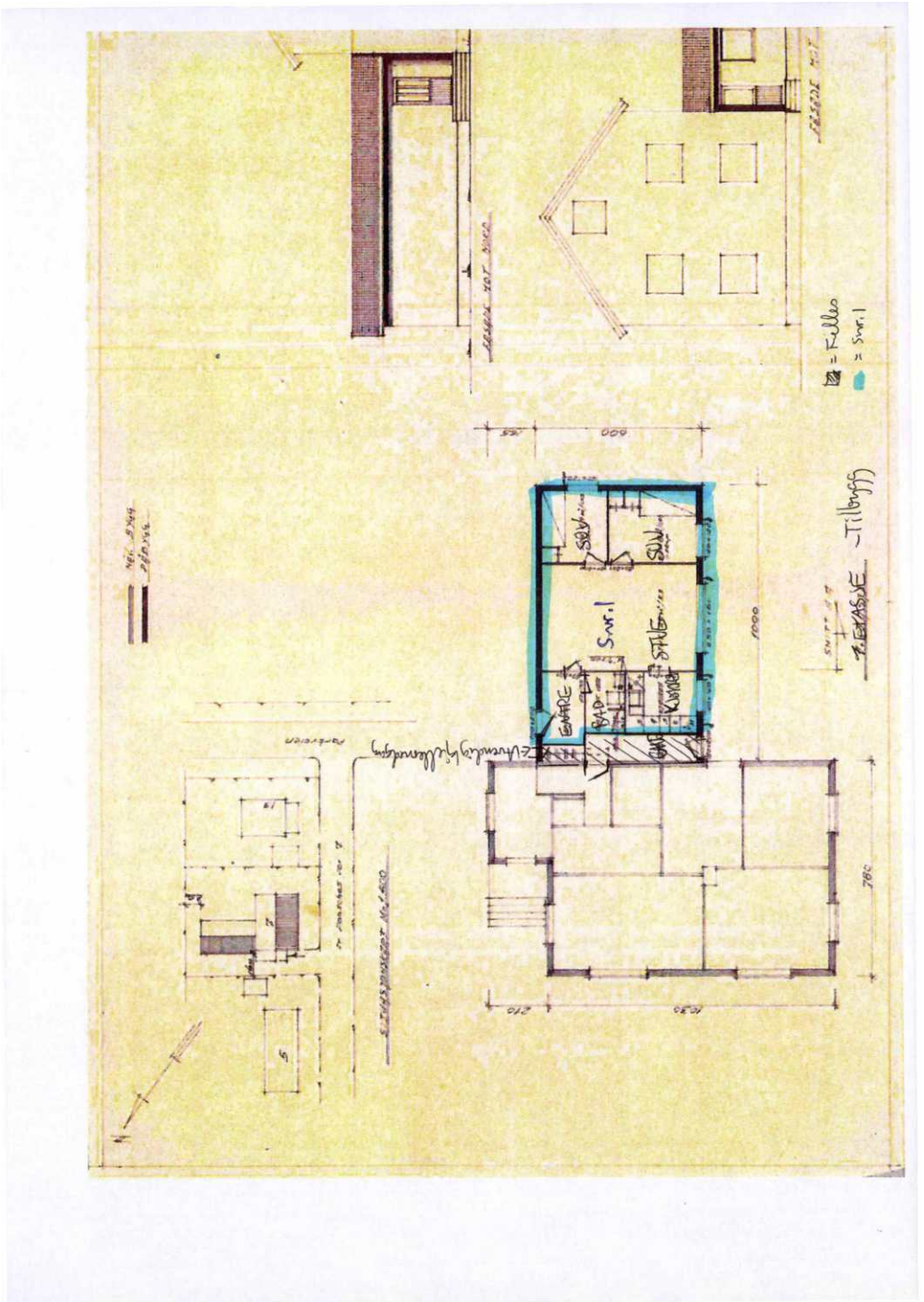
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323562/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:03

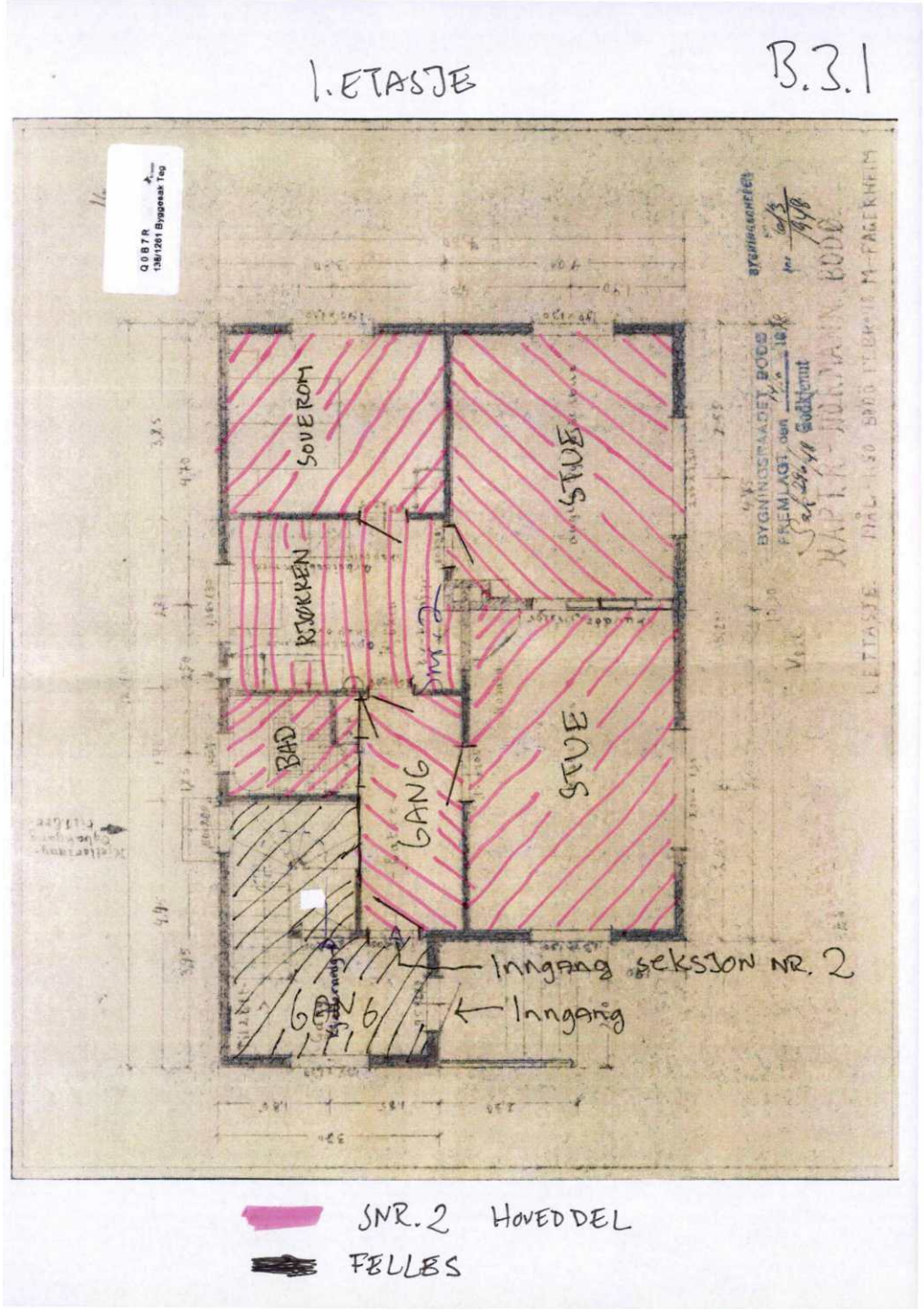
A.1

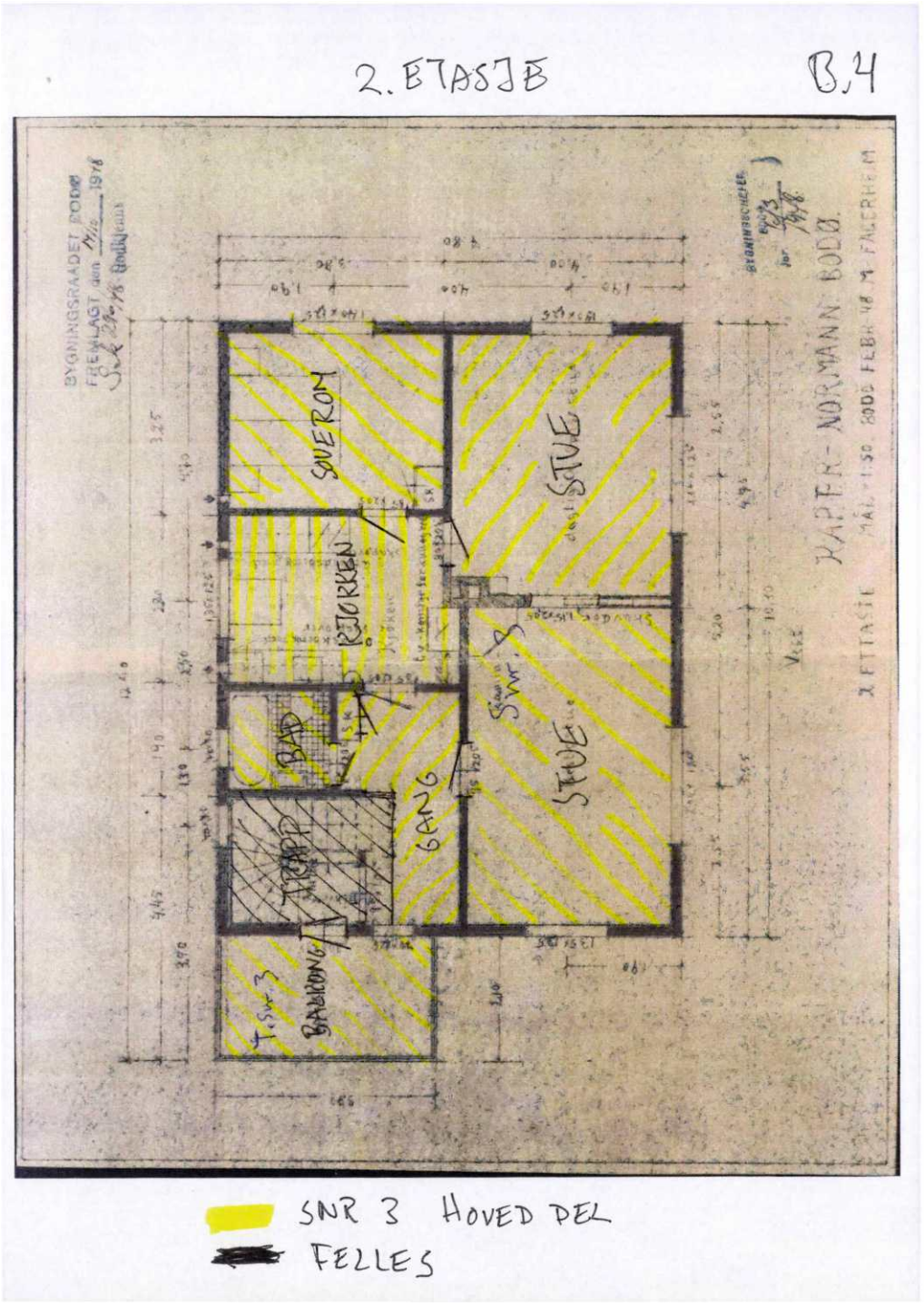


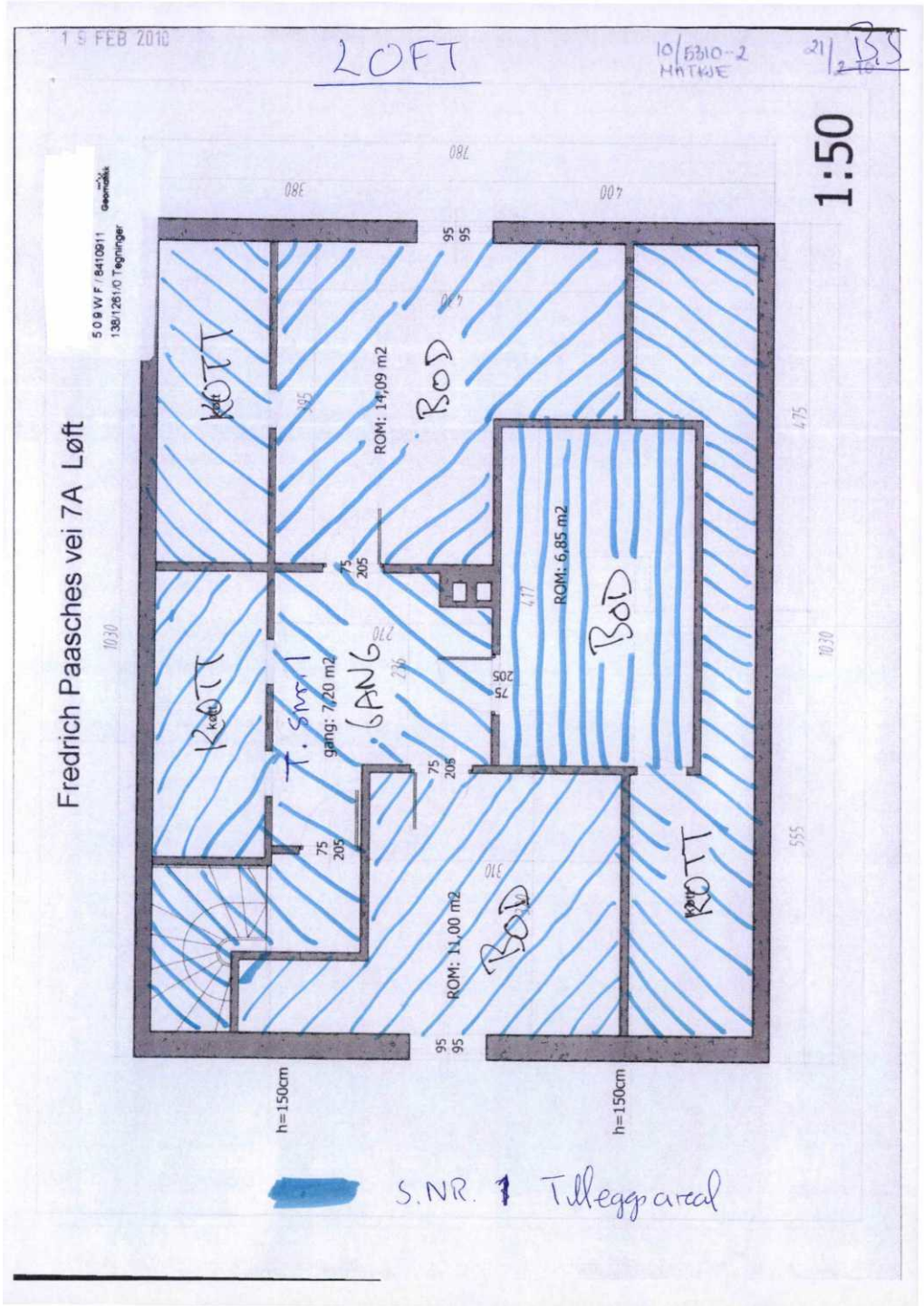
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.


KJELLER B.2
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
GANG
VASKEKJELLER
WC
FELLES
SNR. 1 Tilleggsareal
SNR. 2 Tilleggsa
SNR. 3 Tilleggsa


= Fellea
= Snr.1
Snr.1
STUE
BAD
SOV
SOV
Tilbygg


1. ETASJE
B.3.1
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
BAD
GANG
STUE
Inngang seksjon NR. 2
Inngang
SNR. 2 HOVEDDEL
FELLES


2. ETASJE
B.4
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
BAD
GANG
STUE
SNR 3 HOVED DEL
FELLES



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/1261/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 13.04.2026 21:51

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.01.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.11.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	27.12.2017 10.01.2018	2017/19701	Tinglyst 17.01.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOEN OLE JOHAN TVERRÅNES F020994*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frederich Paasches vei 7B 8003 BODØ	Bosatt (B)
BOGSTRAND IRENE HELLAND F220798*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frederich Paasches vei 7B 8003 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frederich Paasches vei 7B	H0101	138/1261/0/1	121	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Frederich Paasches vei 7 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186931467		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1949
2	186931467	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.06.1968

1: Bygning 186931467: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.06.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	314
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	314
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.10.1948	15.06.2004	
Igangsettingstillatelse	14.11.1948	15.06.2004	
Tatt i bruk	01.06.1949	15.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frederich Paasches vei 7B	H0101	138/1261/0/1	121	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H02	1	73	0	73	0	0	0
H01	2	128	0	128	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

2: Bygningsendring 186931467-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.06.1968

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.06.1967	13.12.2005	
Igangsettingstillatelse	05.07.1967	13.12.2005	
Tatt i bruk	05.06.1968	13.12.2005	

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/1261

Bruksnavn	FR.PAASCHES V.7	Beregnet areal	479
Etablert dato	24.03.1949	Historisk oppgitt areal	450
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462441.69	472986.97	0	Ja	479	

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN
SANDGATA 5 A
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Bjørn Armand Vagle - 23240163
Vår referanse: 3647061/25481265
Bestilling: C3 2025-01-03 144

Dato
03.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
323562	200	15.1.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	138	1261	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323562/200
Uthentet 2025-01-03 09:41

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602302267
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972418013	BODØ KOMMUNE	Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
170369	NORMANN REIDAR	H0101	NITTEDALGATA 16, 0654 OSLO
150959	NORMANN TROND		ASKEKROKEN 11, 1580 RYGGE
170440	NORMANN PER ARVID	H0201	FREDERICH PAASCHES VEI 7 A, 8003 BODØ
170657	NORMANN BENTE MARGRETHE		KVARTSVEGEN 137, 9022 KROKELVDALEN
120373	NORMANN ERICH		GULDBERGS VEI 7, 0375 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	138	1261

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	138	1261	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	1261	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	138	1261	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 323562 Tinglyst: 15.01.2018 STATENS KARTVERK

10.01.2018 11.11

Rett kopi bekreftes

59

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323562/200
Uthentet 2025-01-03 09:41

Rett kopi.
Bodø 8/12-17
Jan Klokstad

bodø advokathus
i kontorfellesskap - MNA
Pb. 1074, 8001 Bodø
Tlf. 75 58 20 00
www.bodoadvokathus.no

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til som også er fakturaadressat
Org.nr.: 872 418 013 Ansvarsnr.: 6500
Bodø kommune,
Byggesak,
Postboks 319, 8001 Bodø

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Faktura sendes: Bodø kommune, Regnskap, Postboks 319, 8001 Bodø Merket: Ansvarsnr. 6500

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1804	BODØ	138	1261		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
170440	Per Arvid Normann	4/12	
170369	Reidar Normann	1/12	
120373	Erich Normann	1/12	
150959	Trond Normann	3/12	
170657	Bente Margrethe Normann	3/12	

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

S.nr	Formål (bolig/fritid)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (bolig/fritid)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (bolig/fritid)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (bolig/fritid)	Tilleggs-areal
1	B	1	11			21			31		
2	B	1	12			22			32		
3	B	1	13			23			33		
4			14			24			34		
5			15			25			35		
6			16			26			36		
7			17			27			37		
8			18			28			38		
9			19			29			39		
10			20			30			40		
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		

SUM BRØK (TELLERE) 3 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 3

4. Supplerende tekst

OBS: Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal årsaken oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her

PER ARVID NORMANN

20.01.18

Per Arvid Normann Trond Normann Erich Normann

Bente H. Normann

©Bodø kommune, Byggesak Seksjoneringsbegjæring - side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [10]
10/11-17	Per A Normann	Per A. Normann	
	Reidar Normann	Reidar Normann	
	Erich Normann	Erich Normann	
	Trond Normann	Trond Normann	
	Bente M. Normann	Bente M. NORMANN	

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per A Normann / Erich Normann
Reidar Normann Trond Normann Bente M. Normann

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [11]

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

Sted og dato	Underskrift [12]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [13]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Bodø kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
138	1261			i Bodø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
27.12.2017	Aida R. Bentsen	BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
4) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
5) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
6) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
7) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
8) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
9) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
10) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
11) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
12) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
13) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per A Normann / Erich Normann
Reidar Normann Trond Normann Bente M. Normann

bodø KOMMUNE
Byggesak

ADVOKATFIRMAET KLØKSTAD AS
Jan-Kristian Kløkstad
Postboks 1074
8001 BODØ

Dato: 27.12.2017
Sakbehandler: Anita R. Berntsen
Telefon direkte: 75 55 53 43
Deres ref.:
Løpenr.: 81598/2017
Saksnr./Vår ref.: 2017/19701
Arkivkode: 138/1261

Godkjenning seksjonering

Adresse: Frederich Paasches vei 7 A og B Eiendom: 138/1261

Det vises til begjæring om seksjonering av ovennevnte eiendom mottatt 13.11.2017, supplert siste gang 22.12.2017.

I medhold av eierseksjonsloven § 9, og etter delegert myndighet, godkjennes seksjonering av ovennevnte eiendom i 3 boligseksjoner som vist på situasjonsplan og plantegninger vedlagt søknaden.

Utomhusareal er fellesareal. Seksjonene har lik rett til bruk av fellesareal.

Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram for eiendommen.

Faktura pålydende kr 3 672,- for saksbehandling og tinglysing vil bli ettersendt.

Kommunens vedtak kan påklages til fylkesmannen. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Stein Røsten
Konst. bygningssjef

Anita R. Berntsen
Juridisk rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Rett kopi bekreftes
STATEN

Byggesak
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Telefoner: Sentralbord: 75 55 50 00 Ekspedisjon: 75 55 50 00 Telefax:
Elektroniske adresser: postmottak@bodo.kommune.no anita.roberg.berntsen@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Org.nr.: 972 419 013 Bankkonto: 4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

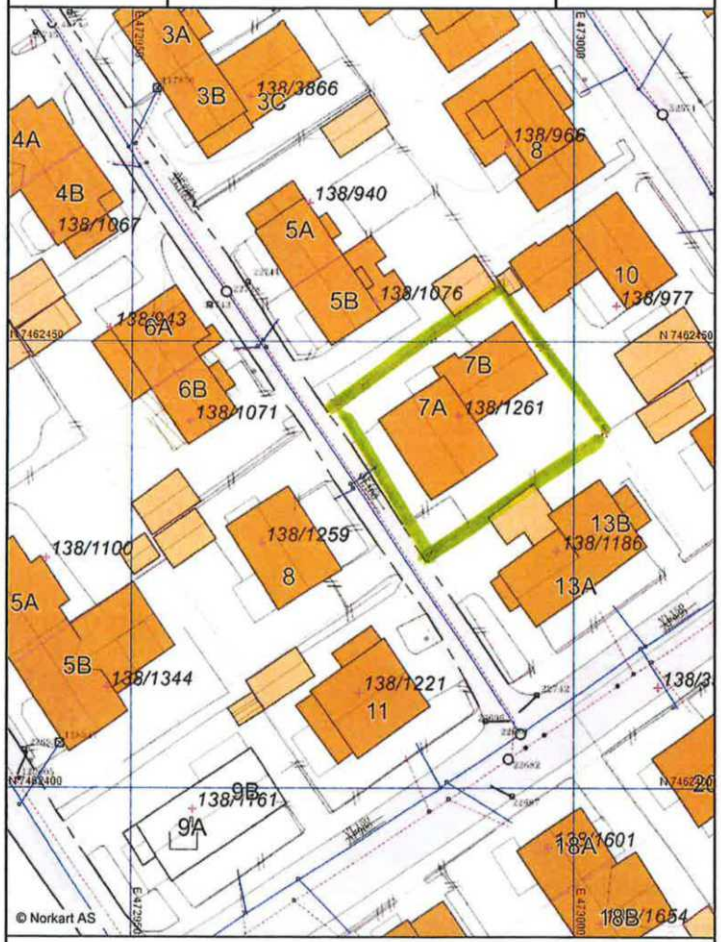
A.1

Situasjonskart

Servicetorget

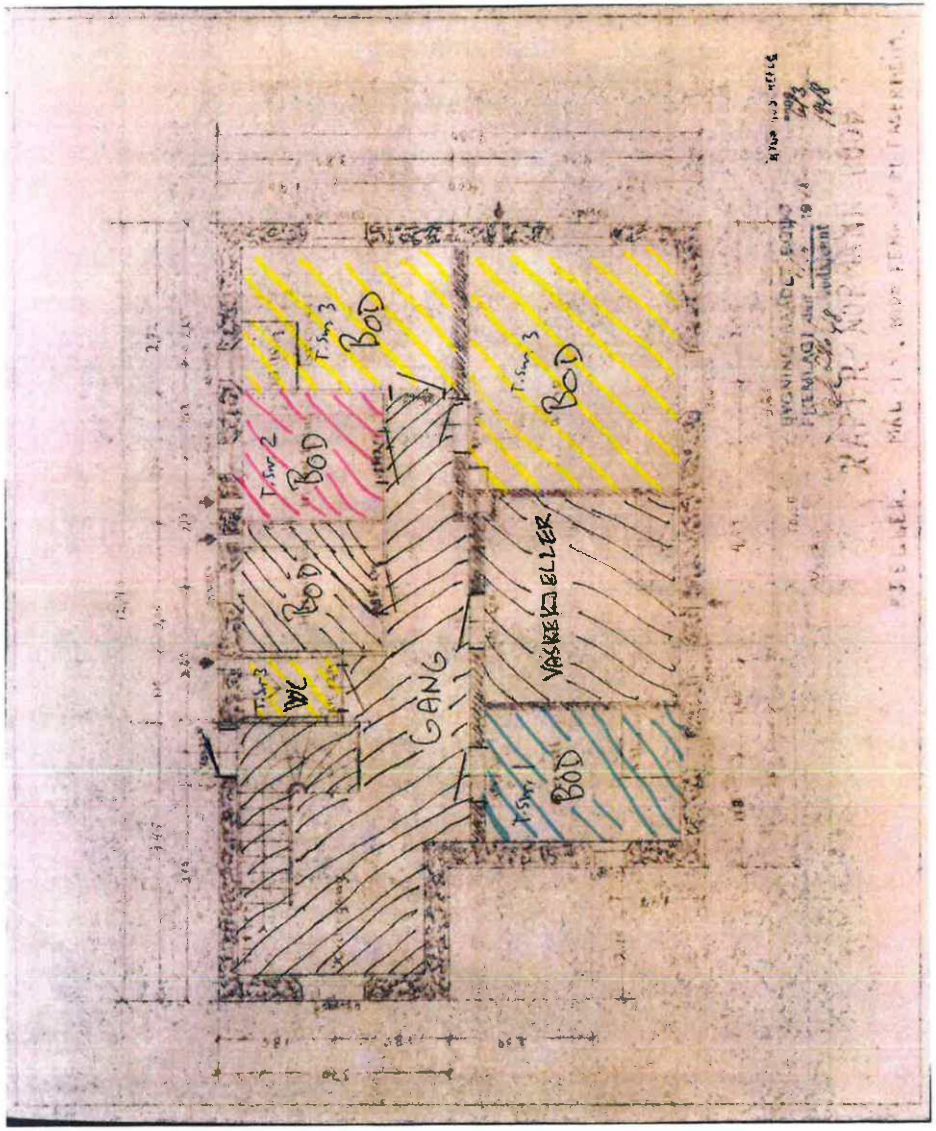
Tittel: fredenich paaschesv. 7A
Dato: 28.08.2017
Målestokk: 1:500

N

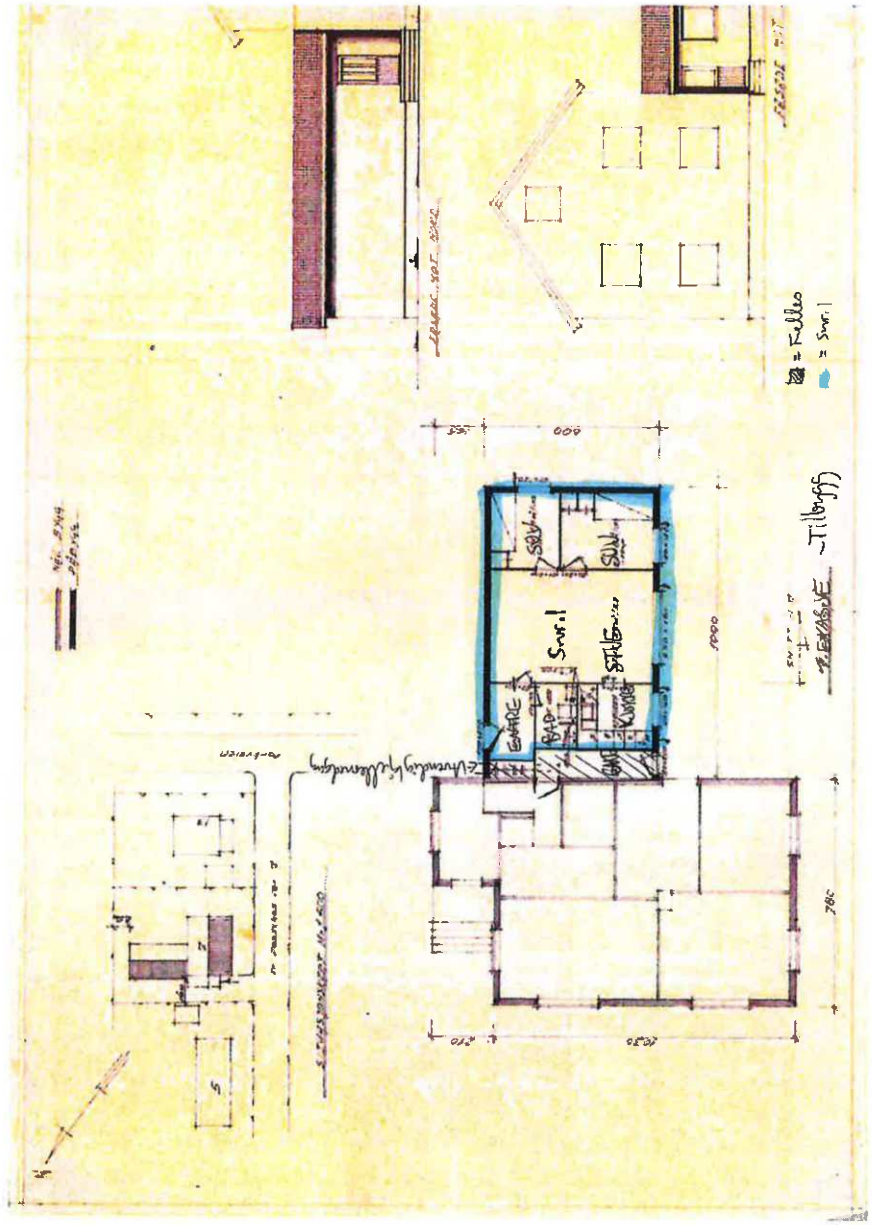


1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlegat 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

KJELLER B.2

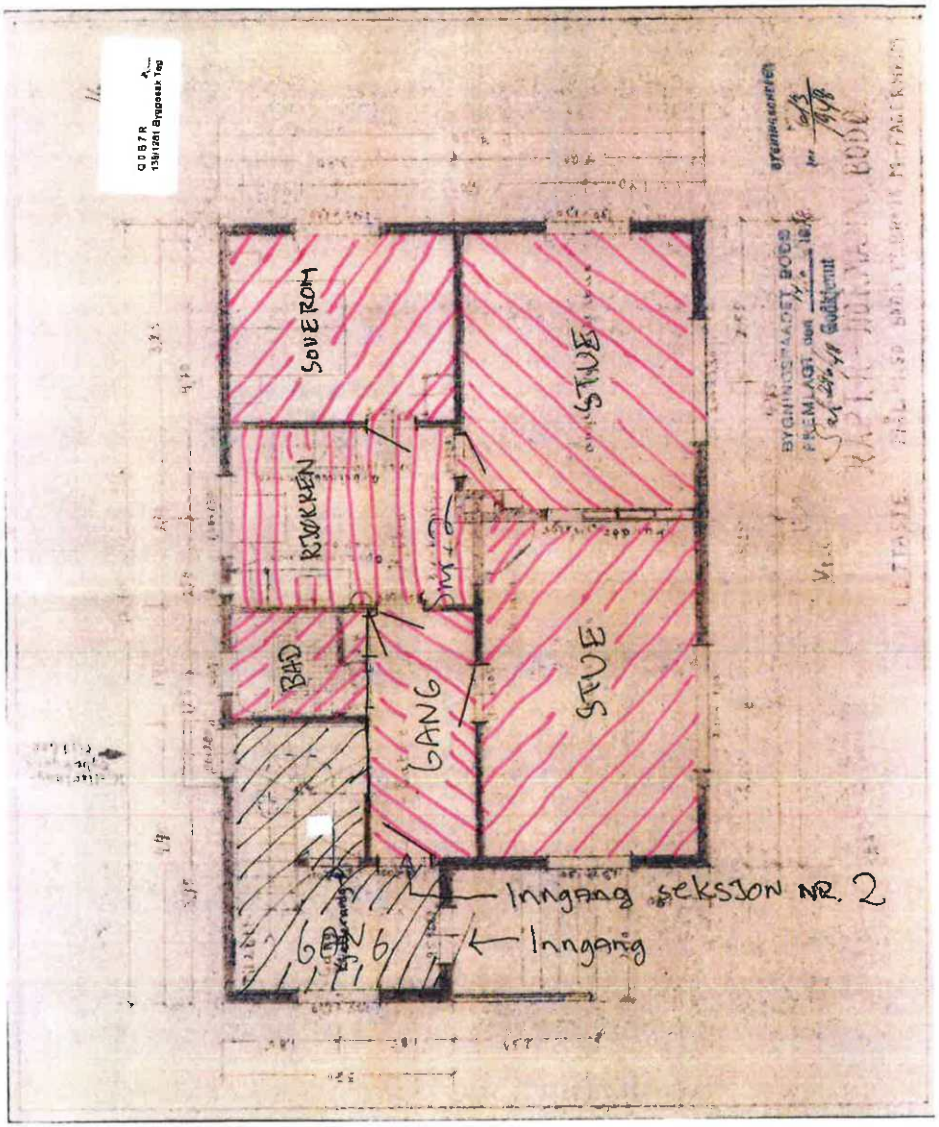


FELLES
SNR. 1 Tilleggsareal
SNR. 2 Tilleggsa
SNR. 3 Tilleggsa



1. ETASJE

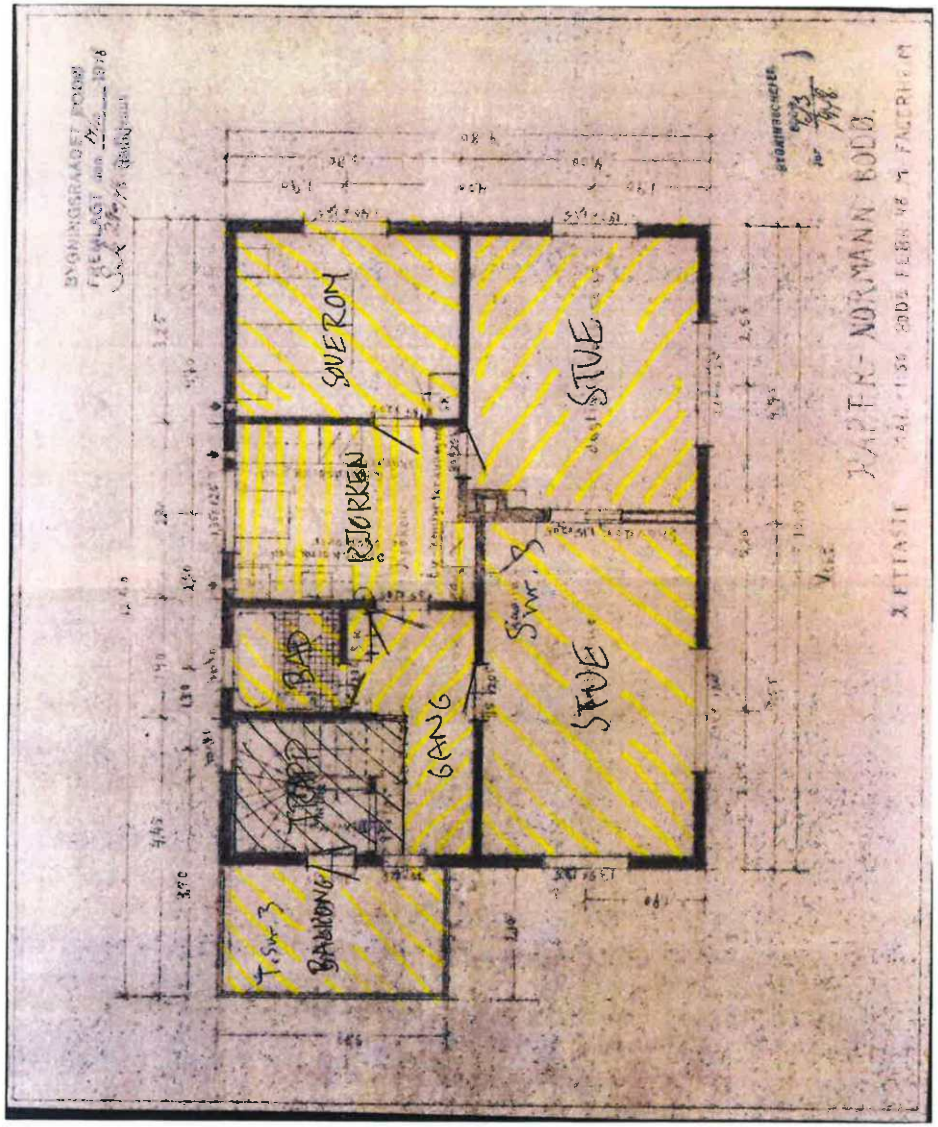
B.3.1



SNR. 2 HOVEDDEL

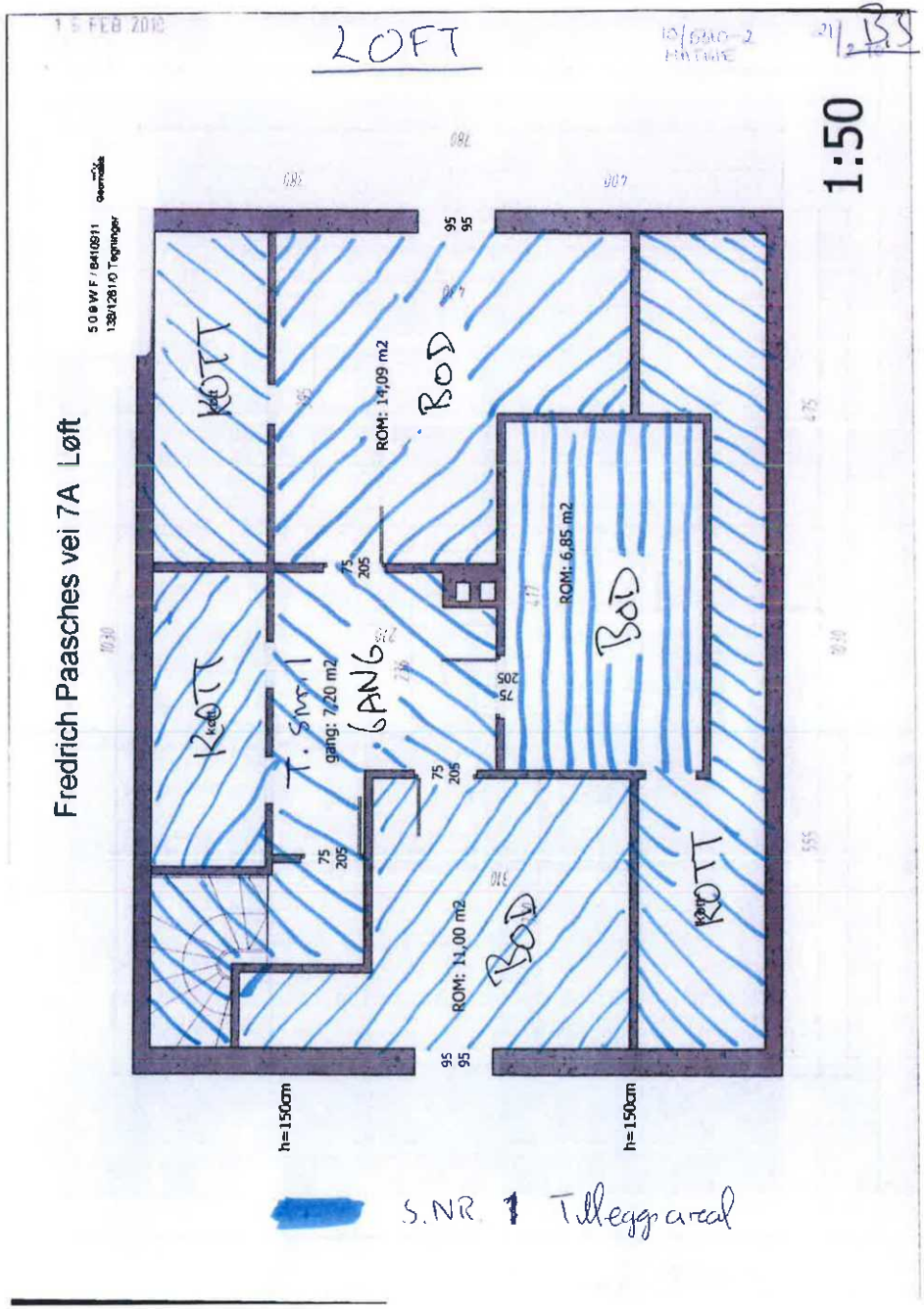
FELLES

2. ETASJE B,4



SNR 3 HOVED DEL
FELLES

LOFT



S.NR 1 Tilleggsareal

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Frederich Paasches vei 7B, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 627 000,00 kr
Skatt	4 555,00 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.

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Frederich Paasches vei 7B, 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	2 398,97 kr
Eiendomsskatt	2 904,00 kr
Vann	2 147,20 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.

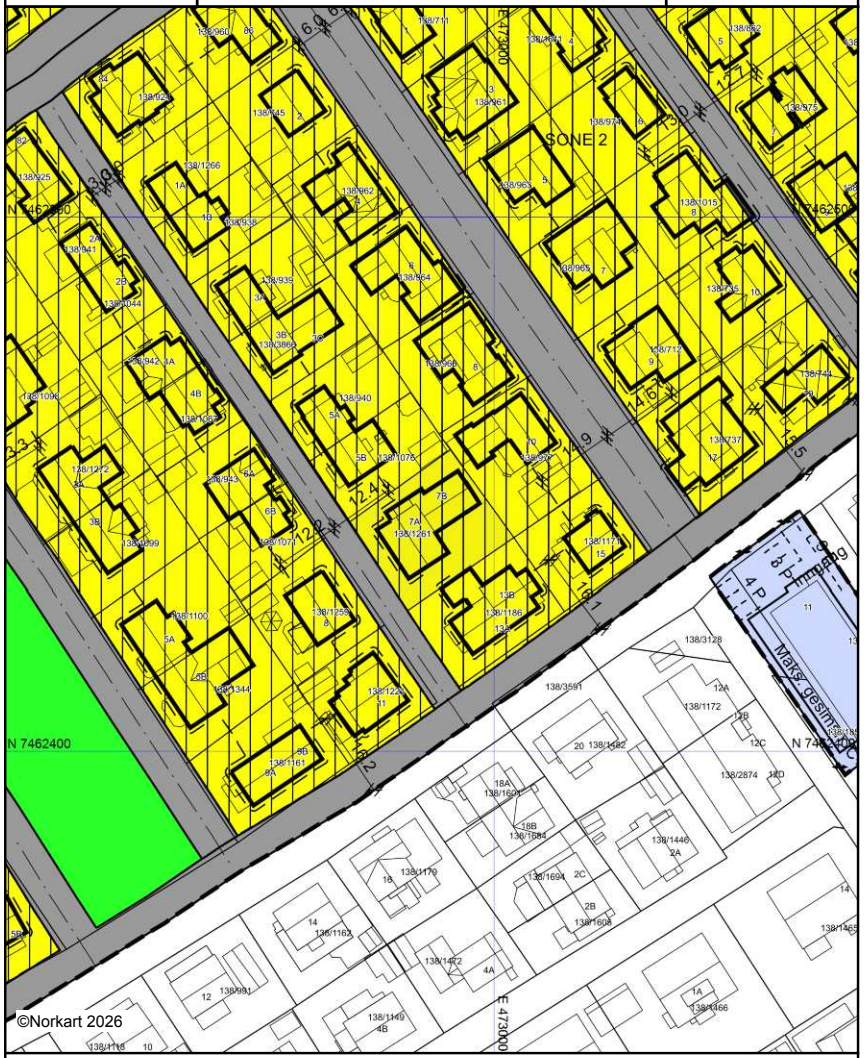
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1261/0/1
Adresse: Frederich Paasches vei 7B
Dato: 13.04.2026
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.

Utskriftsdato: 13.04.2026

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.**	1261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Frederich Paasches vei 7B, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

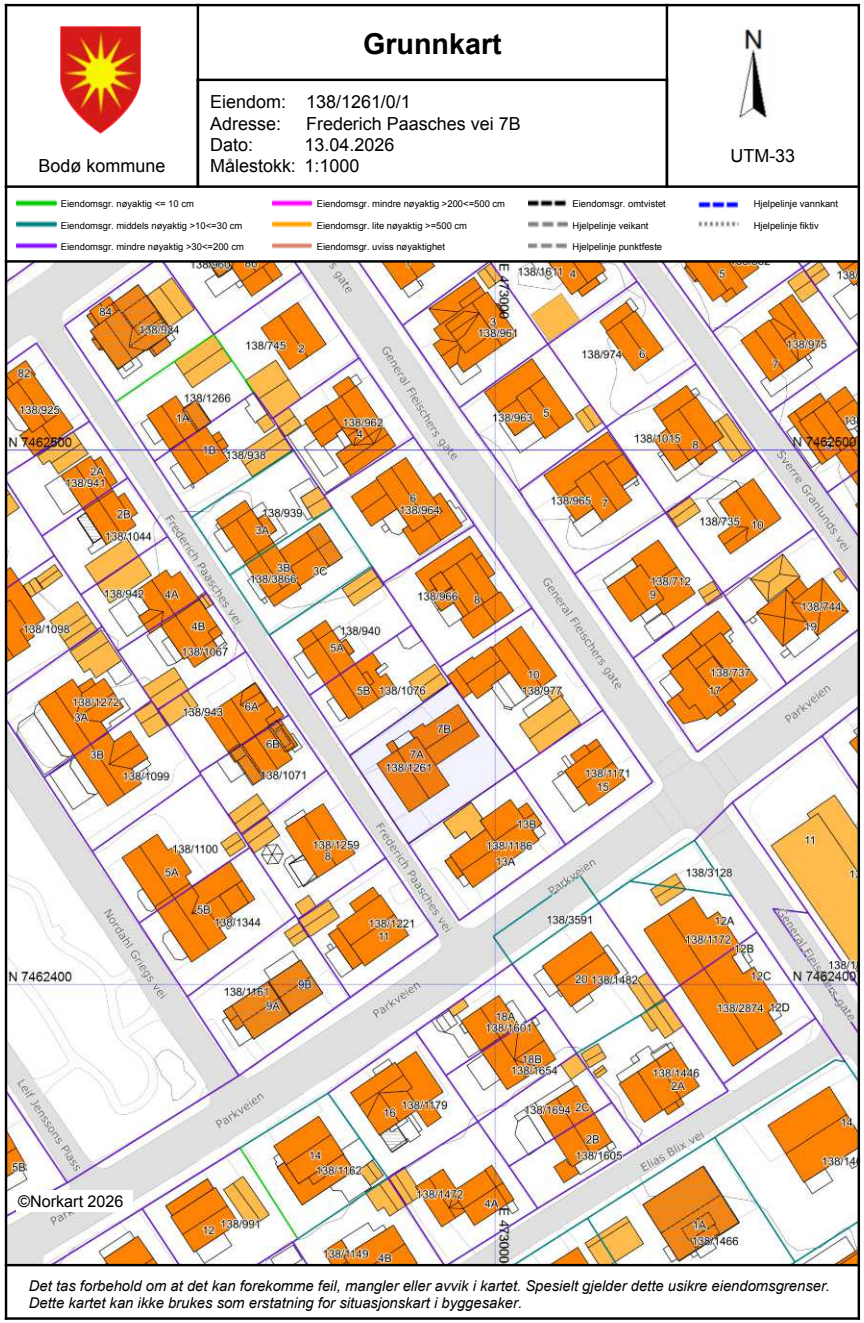
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 477 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 477 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** SONE 2



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: 14.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**1261**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Frederich Paasches vei 7B, 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: 13.04.2026

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.**	1261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Frederich Paasches vei 7B, 8003 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05507243	3024	06.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	34

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BODØ KOMMUNE

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.

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.

§ 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.

§ 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

Avtale mellom sameierne i

Fr. Paasches vei 7, 8003 Bodø (gnr 138/ bnr 1261) med navn

Per Arvid Normann fnr/pnr , 17044032945

Trond Normann Fnr:150959-32913 ,

Reidar Normann 170369-, 44196

Bente Margrethe Normann Fnr: 170657-32203 og

Erich Normann Fnr: 120373-33105.

Vi er enige om følgende. Testamentet av dato 23/6-1991 Margit Normann, med personnummer 271111-37817 skal bortfalle og eiendommen Fr Paasches vei 7 skal seksjoneres i tre boenheter og skal deles som følger:

- Tilbygg i bakgård P-rom ca 51kvm, heretter kalt SNR1.
- Leilighet i 1. etasje i husets hovedbygg ca P-rom 67 kvm heretter kalt SNR2.
- Leilighet i 2. etasje i husets hovedbygg ca P-rom 67 kvm, heretter kalt SNR3.

Med seksjonene skal det også følge boder i kjeller og loft, og fordelingen av dette beskrives nærmere under. Vi er også enige om hva som skal defineres som fellesarealer i husets bygningsmasse samt på tomt. Sammen med seksjoneringen skal det opprettes husordensregler og vedtekter for sameiet (hvor også parkeringsplassene til den enkelte seksjon skal fremkomme).

Under følger en mer detaljert beskrivelse av vår avtale om seksjonering av eiendommen Fr. Paasches vei 7.

1. SNR1, (husets tilbygg), skal eies av Bente Margrethe Normann, Trond Normann, Reidar Normann og Erich Normann (med ulik eierbrøk).

Da denne leiligheten er minst av de tre boenhetene skal loftet i husets hovedbygg medfølge denne seksjonen. Det er viktig å påpeke at SNR1 ikke har anledning til å omgjøre loftet til egen boenhet med dusj/kjøkken, det gis ikke adgang til å leie ut loftet. Med denne seksjonen skal også parkeringsplass langs hele tomten som grenser mot Fr. Paasches vei nr 5b medfølge leiligheten, det er ikke lov å parkere rett foran hovedinngangen til leilighetene SNR2 og SNR3, og det skal forsøkes å parkere så langt mot gjerdet som mulig. Dersom det påløper noen kostnader for å kunne bruke denne plassen som parkeringsplass, skal SNR1 belastes dette. Se forøvrig vedlegg med tegninger som viser SNR1 sitt P-rom areal, tilleggsareal og parkeringsplass.

2. SNR2, (hovedhusets 1 etasje), skal eies av Bente Margrethe Normann, Trond Normann, Reidar Normann og Erich Normann (med ulik eierbrøk).

Med denne leiligheten skal to boder i kjeller medfølge, se vedlegg, planløsning for kjeller. I tillegg skal tomten på fremsiden av hovedhuset kunne gjøres om til parkeringsplass ved å ta ned gjerdet og evt asfaltere/ legge grus der det idag er plen/bed, kostnaden for å opparbeide denne parkeringsplassen

- Per A Normann

skal belastes SNR2. Se forøvrig vedlegg med tegninger som viser SNR2 sitt P-rom areal, tilleggsareal og parkeringsplass.

3. SNR3, (hovedhusets 2 etasje) skal eies av Per Arvid Normann og Alexandra Urbanovich Normann

Med denne leiligheten skal balkongen som har utgang fra felles trapperom i 2 etg medfølge leiligheten, to boder samt 1 wc i kjeller skal også medfølge. I tillegg skal parkeringsplassen som grenser mot Parkveien 13a medfølge, dagens parkeringsplass har en lengde på ca 5 meter fra gjerde, men den nye avtalte parkeringsplass skal kunne strekke seg fra gjerdet ved innkjørselen til dagens parkeringsplass og maks 13 meter mot bakgård. Parkeringsplassen kan ikke gjøres bredere enn dagens parkeringsplass, og arbeidet som må gjøres med grunnen for å opparbeide denne nye parkeringsplassen med grus/asfaltering skal betales av SNR3. Det er ikke lov å parkere inntil huset, det skal forsøkes å parkere så langt mot gjerdet som mulig. Se forøvrig vedlegg med tegninger som viser SNR2 sitt P-rom areal, tilleggsareal og parkeingsplass.

4. Felleskostnader

Felleskostnader som påløper eiendommen er hovedsakelig kommunale avgifter, husforsikring og strøm for felles arealer samt vedlikeholdsutgifter.

Alle fellesutgifter skal fordeles med brøken 1/3 til hver sekjson. Regninger vedrørende husforsikring og strøm for felles arealer skal belastes hver seksjon med brøken 1/3. Vi har blitt enige om at styret skal estimere kostnaden pr år for fellesutgiftene ved, Gjensidige Forsikring (dagens Hus Forsikrings selskap) og Bodø Energi (dagens strøm leverandør) disse skal oversendes alle sameierne. Dette skal danne grunnlaget for de månedlige felleskostnadene. Alle regninger som mottas styret i forbindelse med sameiet, skal kopieres og oversendes den enekite sameier. Kostnadene i forbindelse med søppel (Iris skal betales av den enkelte sameier. Kostnadene i forbindelse kommunale avgifter skal betales av den enkelte sameier. De månedlige forskuddsvise fellesutgiftene skal betales til en konto opprettet av styret til Sameiet Fr. Paasches vei 7.

Vedlikehold: Når det gjelder fellesutgifter til vedlikehold i sameiet vil dette avtales fortløpende mellom sameierne. Behov for vedlikehold skal være et eget punkt på agendaen for det årlige sameiermøtet, her skal man også bli enige om hvordan vedlikeholdet skal finansieres, vedlikeholdskostnader skal også fordeles med 1/3 til hver seksjon. Dersom huset trenger utvendig maling, skal man bli enige om dette på sameiermøtet og det kostnaden skal fordeles med 1/3 pr seksjon. Dersom den enkelte sekjson bestemmer seg for å skifte/male vinduer skal hver enkelt seksjon bestemme dette selv. Dersom det oppstår lekkasje på tak, skal dette utbedres så raskt som mulig og betales med 1/3 pr. seksjon.

Fordeling av kostnader til strøm fellesareal: (strøm i kjeller og gang i 1etg samt trapperom). Eksisterende stømmåler i kjeller skal benyttes for avlesning og fordeling av strøm til fellesarealer som ganger og trapperom samt hele kjelleren (inkludert boder) og kostnaden for strømmen skal fordeles likt med brøken 1/3 på de tre boenhetene. Strøm til oppvarming som brukes i egne boder skal dekkes av den enkelte sameier. Når det gjelder loftet er det pr dags dato ingen planer fra snr.1 ingen planer om å montere strøm. Om SNR.1 i fremtiden ønsker å montere strøm på loftet må det i såfall monteres en egen strøm måler til loftet, kostnaden med denne strømmen skal dekkes av SNR1. Etter seksjonering skal sameiet bestille elektriker for å gjennomgå hva som er koblet til felles strømmåler.

• Per A Normann

Plassering av søppelkasser skal stå i egen inngjerding i tre, å bygge dette skal dekkes av sameiet, med 1/3 av kostnaden pr seksjon. Inngjerdingen skal bygges ut fra de nordvestre hjørnet på huset og ut mot gaten Fr Paasches vei. Inngjerdingen kommer til å ta ca 1-1.5m av parkeringsplassen til leilighet i 1etg.

Pipeløp: SNR2 skal dekke en inspeskjon og evt rensing av pipen før sekjsonering skjer. Kostnaden med fremtidige insoeksjoner samt vedlikehold skal dekkes med 1/3 på hver seksjon.

Tv lisens: dersom man ønsker å ha TV skal TV lisens betales av den enkelte seksjon. Dette er ikke noe sameiet forøvrig har noe med å gjøre og skal ikke være en del av fellesutgiftene.

Leiligheten i 1 etasje (SNR2) har idag sin varmtvannstank plassert i fellesareal i vaskekjeller. Vi har blitt enige om at alle sameierne kan benytte seg av vaskekjeller til plassering av sin varmtvannstank, dersom de har behov for det. Hver enkelt seksjon skal imidlertid betale selv for den strømmen som deres varmtvannstank bruker. Hver varmtvannstank må derfor kobles opp mot strømmåleren til hver enkelt leilighet.

5. Fellesareal:

Hagen skal være fellesareal og alle har bruksrett til hagen. Per Arvid Normann har rettighet til å bruke døren til hagen. Alt utstyr som (gressklipper, spade, rake, kost, øks) skal oppevares i felles bod i kjeller. Hver seksjon får tildelt deler av hagen som skal benyttes som egen parkeringsplass som beskrevet over og i vedlegg samt vedtekter. Forøvrig skal hovedinngangen til huset, inngangspartiet, trappeløp ned til kjeller, trappeløp til 2etg og loft være fellesareal, dør og gang fra hagen samt gangen i kjeller være fellesarealer.

Vedlegg

Planløsning husets tilbygg SNR1, hovedhusets 1etg SNR2, hovehusets 2etg SNR3, hovehusets loft og kjeller samt grunnkart.

Areal tilhørende SNR1 er markert i blått, areal tilhørende SNR2 er markert i rødt, areal tilhørende SNR3 er markert i gult og fellesareal er markert i sort.

Tilleggsavtaler som kommer utenom seksjoneringen:

Legat på graven til Reidar Normann, Margit Normann og Rolf Magnus Normann. Denne skal dekkes med 1/3 fra Per Arvid Normann, resten skal dekkes av Kjell Erik Normann og barna hans.

Avtalen signeres og dateres av alle avtaleparter i like mange eksemplarer:

• Per A Normann

Eirik Norm
Tord Norm
Reidar Normann
Bente M. Norma

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/1261//



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.

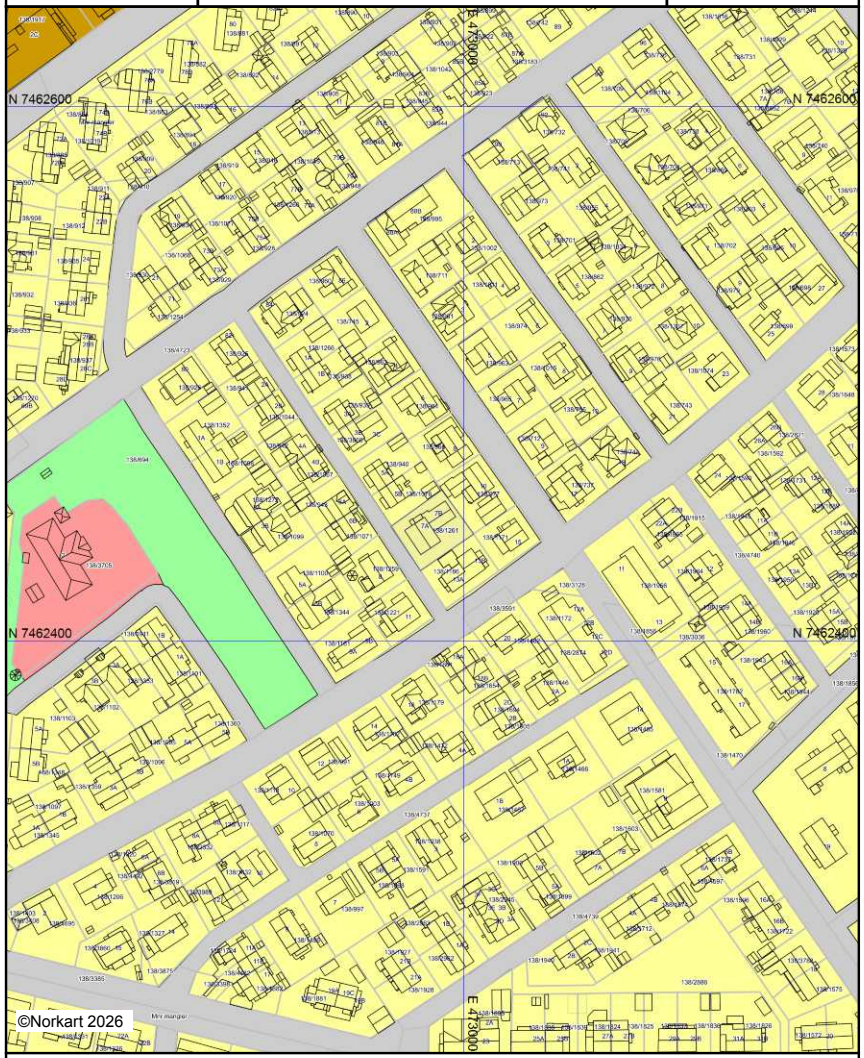
Kommuneplankart

Bodø kommune

Eiendom: 138/1261/0/1
Adresse: Frederich Paasches vei 7B
Dato: 13.04.2026
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.

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

Dato: 14.04.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.1261.0.1
Adresse: Frederich Paasches Vei 7 B
Eierkontakt: Moen Ole Johan Tverrånes

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 14.04.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- 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

Ledningskart

Bodø kommune

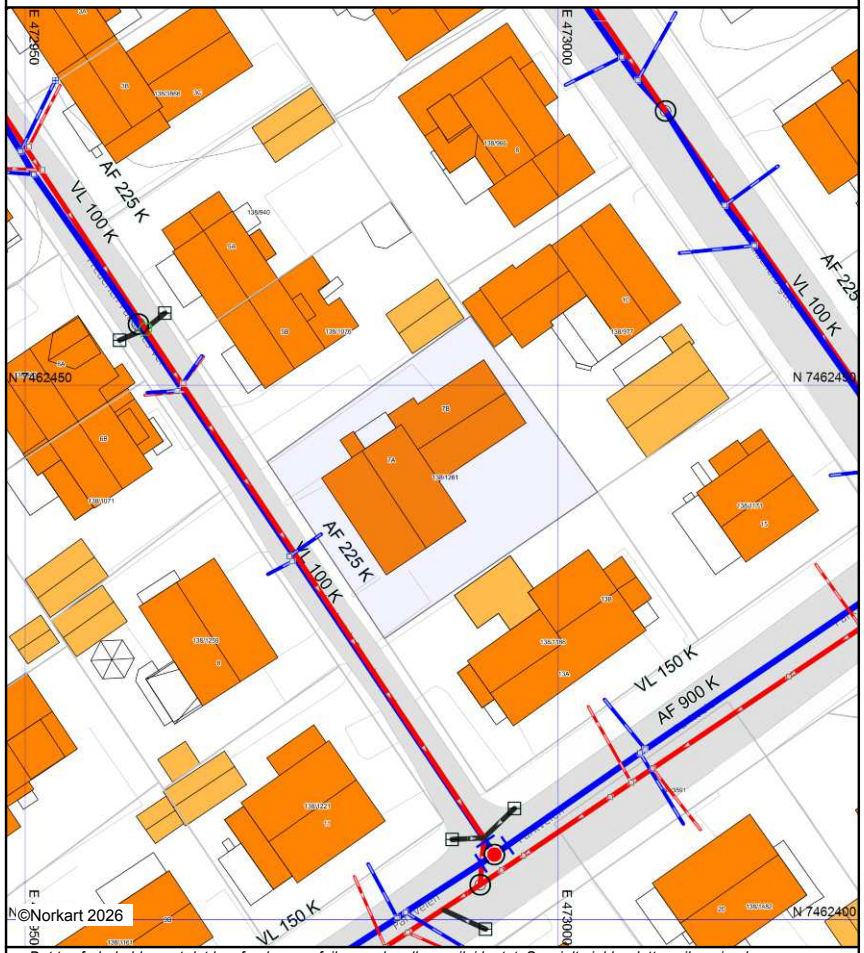
Eiendom: 138/1261/0/1
Adresse: Frederich Paasches vei 7B
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Dato: 14.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**138**	Bnr:	**1261**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Frederich Paasches vei 7B, 8003 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**



Utskriftsdato: 13.04.2026

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.**	1261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

BruksenhetId	116054827	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186931467	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Frederich Paasches vei 7B, 8003 BODØ

Situasjon

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116054827

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.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00212359	14.04.2026	23260145

Ident
2018/323562/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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.

16. **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.

Notater

Notater



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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260145 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Frederich Paasches vei 7 B, 8003 Bodø.
Gnr. 138, Bnr. 1261, Snr. 1, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260145
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.05.2026

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no