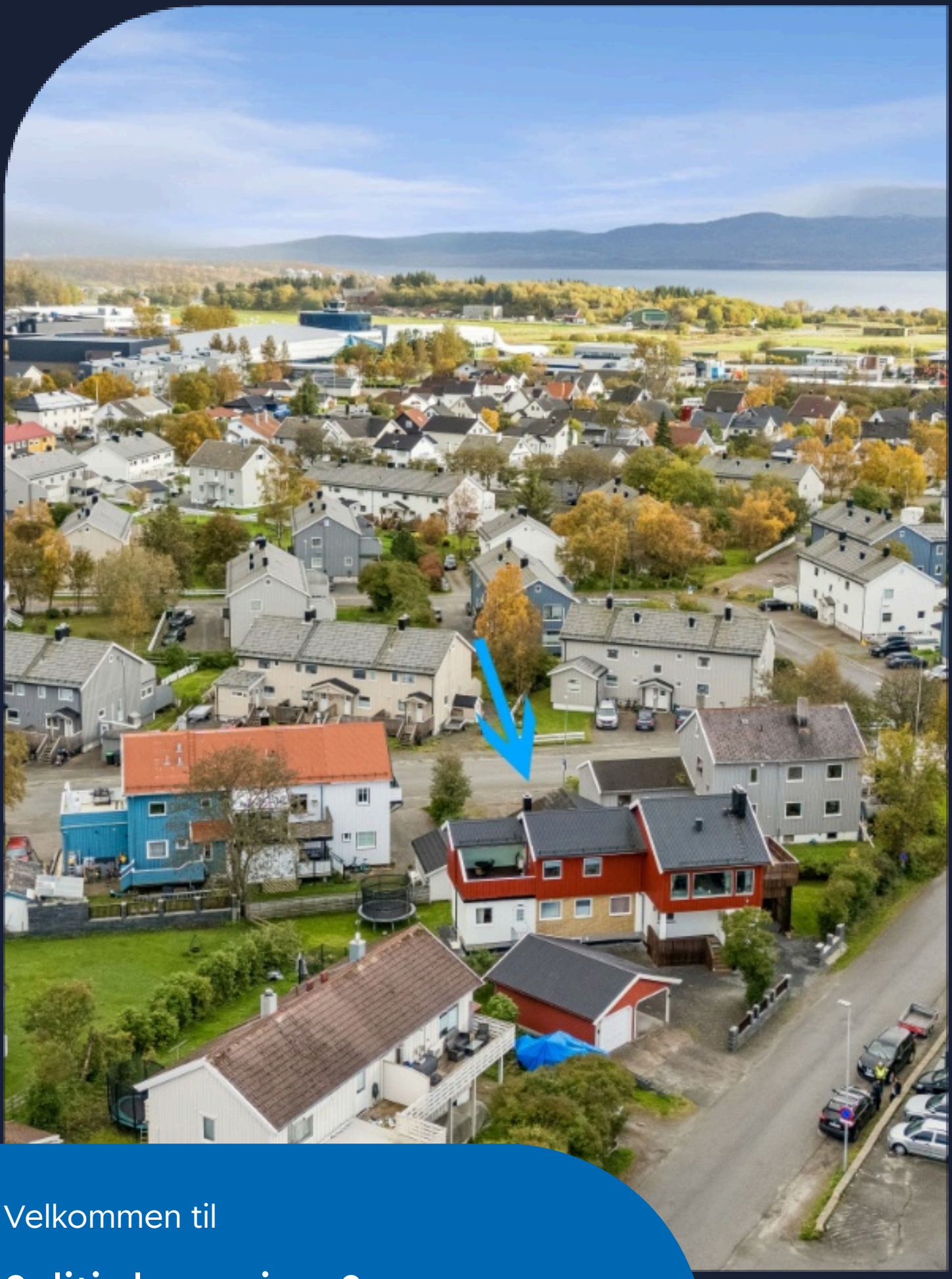


Velkommen til

Sulitjelmaveien 9
8007 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sulitjelmaveien 9
8007 Bodø

Innholdsrik enebolig over tre plan | Takterrasse på ca. 20 m² og balkong | Vedovn og varmepumpe | Frittstående garasje

Velkommen til Sulitjelmaveien 9! Innholdsrik enebolig over tre plan med generøse uteplasser, gode oppholdsrom og frittstående garasje.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert nabolag, med kort gangavstand til både Østbyen skole og Bankgata ungdomsskole samt nærhet til Bodø sentrum. I andre etasje finner du en romslig stue i åpen løsning mot spisestuen, et funksjonelt kjøkken og en lys tv-stue. Første etasje utgjør boligens soveromssone med adkomst fra entré og gang. Boligen har rikelig med oppbevaringsplass, med boder i kjelleren og uinnredet loftsareal.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 100 000
Omkostninger	kr	178 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 278 590
BRA/BRA-i		267 m² / 225 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1963
Tomt		593 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sulitjelmaveien 9, 8007 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 3086 og Gnr. 138, Bnr. 2993, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 100 000,-
Omkostninger	kr	178 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 278 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 295 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 177 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 178 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 39 208.98,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatten er oppgitt for år 2026.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 488.44,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20.mai, 20. august og 20.oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 225 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 267 m²
TBA: 45 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 593 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 14.09.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten har relativt flatt terreng med noe variasjon i fallforhold langs boligen. Utearealene er opparbeidet med gruset gårdsplass, parkeringsareal, plenarealer og beplantning, samt mur og gjerde mot adkomstvei.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er oppgitt fra 2010 i tidligere tilstandsrapport, med tidligere salgsoppgaver som kilde. Nåværende eier opplyser i tillegg å ha gravd ned omtrent én meter og lagt ny grunnmursplate, topplist og drenerende masser øverst langs grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Terrengforhold: Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen. Tomten er nylig fylt med grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De skjulte vann- og rørledningene er ikke undersøkt, kun gitt tilstandsgrad basert på alder. Det er heller ikke kjent hvilke type materialer som er brukt.

Grenselinjene mot øst og nordøst er markert som mindre nøyaktige i eiendomskartet, og det tas forbehold om at grensene og arealet kan avvik fra de beregnede opplysningene.

Bodø kommune bekrefter å ha mottatt dokumentasjon fra Høytrykksteknikk AS på tiltak på nedgravd oljetank ved Sulitjelmaveien 9 den 5. september 2023. Det er tidligere innvilget dispensasjon fra kravet om å fjerne oljetanker som er permanent ute av bruk, og dokumentasjonen bekrefter at vilkår i dispensasjonen er oppfylt. Oljetanken som var registrert på din eiendom ble
tømt, rengjort og gjenfylt, samt at påfyllings- og lufterør er fjernet.
Oljetanken har fått status «sanert» i kommunens oljetankregister

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd.

Byggeår
1963 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eiendommen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 62 m²: Entré, gang, bad og tre soverom
BRA-e 15 m²: Stue hybel, bad hybel, hybelkjøkken.

2. etasje
BRA-i 75 m²: Kjøkken, stue, spisestue, tv-stue og ett soverom.

Loft
BRA-i 13 m²: Uinnredet loft

Kjeller
BRA-i 75 m²: Gang, vaskerom, bad og boder.

Garasje
BRA-e 27 m²: Bod, garasje.

I 2. etasje er det utgang fra stue til balkong mot øst på ca. 16 m², samt utgang fra tv-stue til takterrasse mot vest på ca. 20 m² (hvorav deler er overbygd). I 1. etasje er det tilknyttet terrasse-/balkongareal på 9 m².

Deler av arealet på loftet er tatt med i arealoppstillingen da det er gangbart og har høyde over 1,90 m. Takhøyden på innredet soverom i kjelleren er målt til 1,89-1,95 m.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.09.1962, med godkjente endringer fra 1982. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- I 1. etasje er det etablert en hybeldel med stue, bad og kjøkken. Dette fremgår ikke av tegningene og er ikke byggemeldt. I tillegg er badet bygget delvis større enn på tegningene. 1. etasje: Inngangsdøren er flyttet fra sin opprinnelige plassering. Det er også satt inn et ekstra vindu på hovedsoverommet.

1. etasje: Det er ikke intern adkomst mellom hoveddelen og den separate delen. Den separate delen fremstår derfor som en selvstendig boenhet, og ikke som en hybel med intern forbindelse til hoveddelen.

- I 2.etasje er det etablert ett soverom og en gang i den andre stua. I tillegg er den ene døra til kjøkkenet fjernet. Fra hovedstua er det etablert en balkong som ikke foreligger på de godkjente tegningene.
- Kjeller er innredet med bad, kjøkken, soverom og stue i arealer som på godkjente tegninger er angitt som tilleggsdel (boder, hobbyrom, vaskerom og uinnredet grunnrom). Hobbyrom blir i dag benyttet som bad, vaskerom blir benyttet som bad, og uinnredet grunnrom blir i dag benyttet som stue/kjøkken og soverom.

2. etasje: Vinduene på soverommene samsvarer ikke med de opprinnelig godkjente tegningene. Dersom vinduene er skiftet ut eller endret, kan tiltaket være søknadspliktig.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt oppføring/innredning av nye boarealer, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Garasjen er oppført med byggeår 1999 ifølge matrikkelen, men det foreligger byggetegninger men ikke ferdigattest. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig, og det gjøres oppmerksom på at tiltaket mangler formell dokumentasjon.

Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealene er målbare selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Eneboligen, oppført i 1963, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Praktisk entrè med plass til jakkeoppheng og skohylle.

Videre inn og opp til andre etasje kommer man til en lukket stue/kjøkken-løsning, der kjøkkenet ligger i et separat rom. Stua er lys og åpen med gode møbleringsmuligheter. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stua er det utgang til en romslig balkong. I tillegg er det en tv-stue som er av god størrelse med utgang til delvis overbygd balkong.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og overskap med glassfelt, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser på vegg over benken. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin samt frittstående hvitevarer. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Badet i første etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malte himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett. Avtrekk skjer via mekanisk baderomsvifte.

Boligen har fire soverom, der alle er av god størrelse.

Kjøkkenet i hybeldelen er utstyrt med en kompakt hybelkjøkkenmodul med integrert koketopp, kjøleskap og stålvask. Rommet har mekanisk kjøkkenventilator over kokesonen.
Kjøkkenet i kjelleren har innredning med hvite, slette fronter og mørk laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og avtrekksvifte med mekanisk avtrekk.

Badet tilknyttet hybelen har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegg og malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med baderomsvifte. Sluk og tettesjikt ble etablert i 2018.
Badet i kjelleretasjen har flislagte vegger, malte himlingsplater og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet inneholder baderomsseksjon med nedfelt servant og overliggende speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Våtromsløsningen er etablert før 2000, og badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerommet i kjelleren har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon. Våtrommet ble etablert i 2018.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett, fliser og belegg.
Vegger: Malte veggplater og panel.
Himling: Malte himlingsplater og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er oppført med trebjelkelag og betong, med synlige betongoverflater fra kjelleren.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe med etablert vedovn i stuen med ubrennbar plate under ovnen. Sotluker er plassert i kjeller.

Vannledninger: Vannrør av plast (rør-i-rør) med fordelerskap plassert på hybel og på vaskerom/bad i kjeller med avrenning til sluk. Boligen har i tillegg enkelte innvendige vannledninger av kobber.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør består av plastrør og støpejernsrør.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg samt åpningsbare

vinduer. Det er montert mekanisk avtrekk fra baderomsvifter på bad i hybel, bad i 1. etasje og bad i kjeller, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilatorer. Vaskerom i kjeller har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Varmtvannstank på cirka 300 liter fra 2008, plassert i separat bod med avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i gangen og har 63A hovedsikring fordelt på 22 kurser med 10, 13, 15, 16 og 20A automatsikringer. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent, og ble oppgradert i 2018.

Branntekniske forhold: Det er ikke registrert branntekniske avvik utover bemerkninger knyttet til pipeløp.

Lagring: Boligen har to boder i kjeller samt en separat bod for varmtvannstanken. På loftet er det to uinnredede loftsrom med gangbart gulv og fri høyde over 190 cm på deler av arealet. I tillegg disponerer eiendommen en frittstående garasje oppført i 1999 med integrert bod og garasjerom.

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:
- 1. Etasje Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert store sprekker i servantens porselen. Det er heller ikke påvist en tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra den innebygde sisternen. TG3 er satt på grunn av sprekkene i servanten.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilfredsstillende løsning med tettesjikt rundt sluken. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. Etasje Hybelkjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet avtrekksrør ut av rommet eller kullfilter. Avtrekket ender inne i kjøkkenskapet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Over halvparten av forventet levealder for taktekkingen og undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
- Takkonstruksjon/Loft: Det ble observert fuktskjolder/misfarging på undertak ved inspeksjon av kaldloft. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring, og konstruksjonen fremstod tørr på kontrolltidspunktet. Registrerte spor indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Eksakt årsak, omfang og tidspunkt kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser. Det er lite ventilasjon ved raftekassene. Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon eller tilstrekkelig innsyn til å fastslå dette. Lufterøret til kloakken er avsluttet på loftet. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter, da lufterør skal føres ut over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den stående og liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert sprukket glass på vindu på vaskerom/bad i kjeller og 2 punkterte vinduer.
- Ytterdører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på hybelen. Det er også observert mindre svelling på utvendig treverk, samt værslitasje.
- Utvendige trapper: Det er skjevheter i strekkmetalltrappen. Dette kan skyldes setninger i terrenget i forbindelse med utbedring av dreneringen. Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt fare for fuktopptrekk inn i konstruksjonen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige dører: Det er påvist skjevheter på enkelte dører.
- 1. Etasje Bad hybel - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad hybel - Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger. Ved funksjonstest ble det registrert at vann samlet seg på gulvet utenfor dusjnisjen. Fallforholdene gir ikke tilfredsstillende avrenning i dette området.
- 1. Etasje Bad hybel - Vanntett sjikt, membran og sluk: Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.
- 1. Etasje Bad 2 - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad 2 - Overflater, vegger og himling: Innvendig dør/listverk med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. Etasje Bad 2 - Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.
- 1. Etasje Bad 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Rørgjennomføringer er ikke tettet. Det er ikke fuget i mellom sokkelflis og baderomsplaten iht monteringsanvisningen.
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist 17 % fukt i bunnsvillen via inspeksjonsluken.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Rørgjennomføringen i himlingen for vannrørene er ikke tettet.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.
- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Hakk i benkeplaten og manglende hjørneskapdør. Det er registrert skjevheter på hengslene, samt skader og bruksslitasje på kjøkkenfrontene.
- Kjeller Kjøkken - Avtrekk: Det er usikkert om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest ble det registrert liten effekt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Eldre Innvendige vannledninger: Over halvparten av forventet levetid for de innvendige rørledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.
- Innvendige avløpsrør: Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det har ikke vært utført service på anlegget de senere årene. Over halvparten av forventet levetid for varmepumpen er passert.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Dagens krav på nyinstallerte beredere er fast elektrisk tilkobling til bereder. Forholdet avviker fra dagens praksis og vurderes som et avvik etter NS 3600.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Over halvparten av forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilstøtende betongkonstruksjoner og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak i boligen.
- Pipe og ildsted: Røret på den østvendte pipen er provisorisk tettet med plastpose.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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. 21: Selger opplyser at det finnes oljetank på eiendommen. Arbeid med tømming og rengjøring av oljetank og oljefyringsanlegg ble utført av firma for tidligere eier. Selger kjenner ikke til om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Selger opplyser om faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2024 utført av Ekekro, med trekking av kurs fra huset til garasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater.

Veggkonstruksjon: Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning består av stående bordkledning og pusset betong. Tømmermannskledningen ble sist overflatebehandlet i 2014. Teglforblendet del av murvegg. Murveggen for øvrig er pusset og overflatebehandlet i 2014.

Vinduer: Vinduene er malte og har 2- eller 3-lags glass i trematerialer. Vinduer med varierende produksjonsår. Flere vinduer på sørsiden ble skiftet i 2014.

Dører: Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Innvendige dører består av malte, glatte dører og formpressede innerdører.

Balkonger/terrasser: Balkongen på øst er nylig renovert. Utgang fra stue til balkong på cirka 16 m².

Utgang fra tvstue til takterrassen på cirka 20 m², hvor deler av takterrassen er overbygd. Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverket er målt cirka 100cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Utvendige trapper: Betongdekke og tretrapp foran hovedinngang, betongdekket er flislagt. Strekkmetalltrapp foran inngang hybel.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert snøfangere. Heldekkende pipebeslag og plattform til pipen.

Garasje: Garasje oppført i 1999. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Sulitjelmaveien 9 ligger i det etablerte boligstrøk i Bodø, i et sentralt og barnevennlig nabolag mellom sentrum og handelsområdet på Stormyra. Området kjennetegnes av rolige boliggater og et veletablert bomiljø med eneboliger, rekkehus og grønne lunger, med gangavstand til byens fasiliteter.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Det er gangavstand til Østbyen skole for barnetrinnet og Bankgata ungdomsskole, og Bodø videregående skole ligger også en kort spasertur unna. Nærområdet byr i tillegg på et godt barnehagetilbud med blant annet Gla'ungan, Rensåsen barnehage og Labbetuss barnehage innen rekkevidde til fots. De daglige innkjøpene ordnes lett hos enten Coop Extra Bankgata eller søndagsåpne Rema 1000 Stormyra en kort gåtur unna. For et større utvalg av forretninger, apotek og spisesteder er det kort vei til fots eller på sykkel til Trekanten Kjøpesenter og gågatene i Bodø sentrum.

Aktivitetsmulighetene og rekreasjonstilbudene i området er rike. Rensåsparken ligger en kort spasertur fra boligen med store grøntområder, discgolfbane og akebakke om vinteren. Like i nærheten ligger også Rensåshallen, aktivitetshall ved Østbyen skole og flere treningssentre på Stormyra og i sentrum. For lengre fotturer og helårs naturopplevelser er det en kort kjøretur til Bodømarka ved Maskinisten og turstiene mot Keiservarden.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplassen Fengselet like ved med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Bodø stasjon ligger innen gangavstand, og til Bodø lufthavn er det en kort kjøretur på rundt fire minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 04.11.1963 for våningshus. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for tilbygg/endring datert 25.01.1984. Kopi av denne følger vedlagt. I tillegg finnes en godkjenning av fasader og fasadeendring datert 15.06.1987. Kopi av

denne følger vedlagt.

For garasje foreligger det en tegning stemplet av Bodø Bygningsråd (sak 118/64). Kopi av denne følger vedlagt. Ifølge matrikkelbrev og tilstandsrapport er dagens garasje på eiendommen oppført i 1999. Det er ikke fremlagt byggetegninger for den nåværende garasjen. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
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
Gul - D

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av slik bolig kan også leies ut, dette forutsatt at det er en de av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Hybeldel i boligens kjeller er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Deler av boligens areal i 1. etg fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen, og det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

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 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde #02 (Sentrum bydel - utenfor bykjernen) og bestemmelsesområde #05 (Sone B byutviklingsområde). Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018 og har for øvrig supplerende virkning.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 14.2 gjelder følgende for Sentrum bydel:
«Innenfor Sentrum bydel skal alle bygg som har hatt skifertak ha skifertak.»

Eiendommen berøres av hensynssone H220_2: Gul sone iht. T-1442 (481 m²). H220_2 viser gul støysone for helikopterlandingsplass. Statlig støyretningslinje T-1442-21 gjelder i hele kommunen og skal sammen med hensynssoner for støy, jf. § 11.2, legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres. I gul og rød støysone der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan maksimalt 25 % av boligene ha dempet fasade som erstatning for stille side.

Eiendommen berøres av hensynssone H130_1: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (481 m²). H130_1 omfatter situasjonen for eksisterende og fremtidig lufthavn og er gjeldende frem til Bodø lufthavn er flyttet. Den omfatter areal underlagt høyderestriksjoner rundt rullebanen (hinderflater) og byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Bodø lufthavn (BRA-kart). Avinor er høringspart for alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen. I byggesaker innenfor hensynssonen skal bruk av byggekraner, endret lyssetting eller byggverk som overstiger 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje avklares med Avinor.

Eiendommen berøres av hensynssone H130_2: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (481 m²). H130_2 omfatter situasjonen for fremtidig lufthavn og gjelder etter at Bodø lufthavn er flyttet. Den omfatter areal underlagt høyderestriksjoner rundt rullebanen (hinderflater) og byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Bodø lufthavn (BRA-kart). Etter at lufthavna er flyttet gjelder restriksjonsplan og byggerestriksjonskart for fremtidig lufthavn (NLBO-P-08 og NLBO-P-09).

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 Skatteetaten.
kr 1 614 147,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 456 589,-.

Notater





















































2. et

tasje















Plantegning



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

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.

Plantegning



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

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.

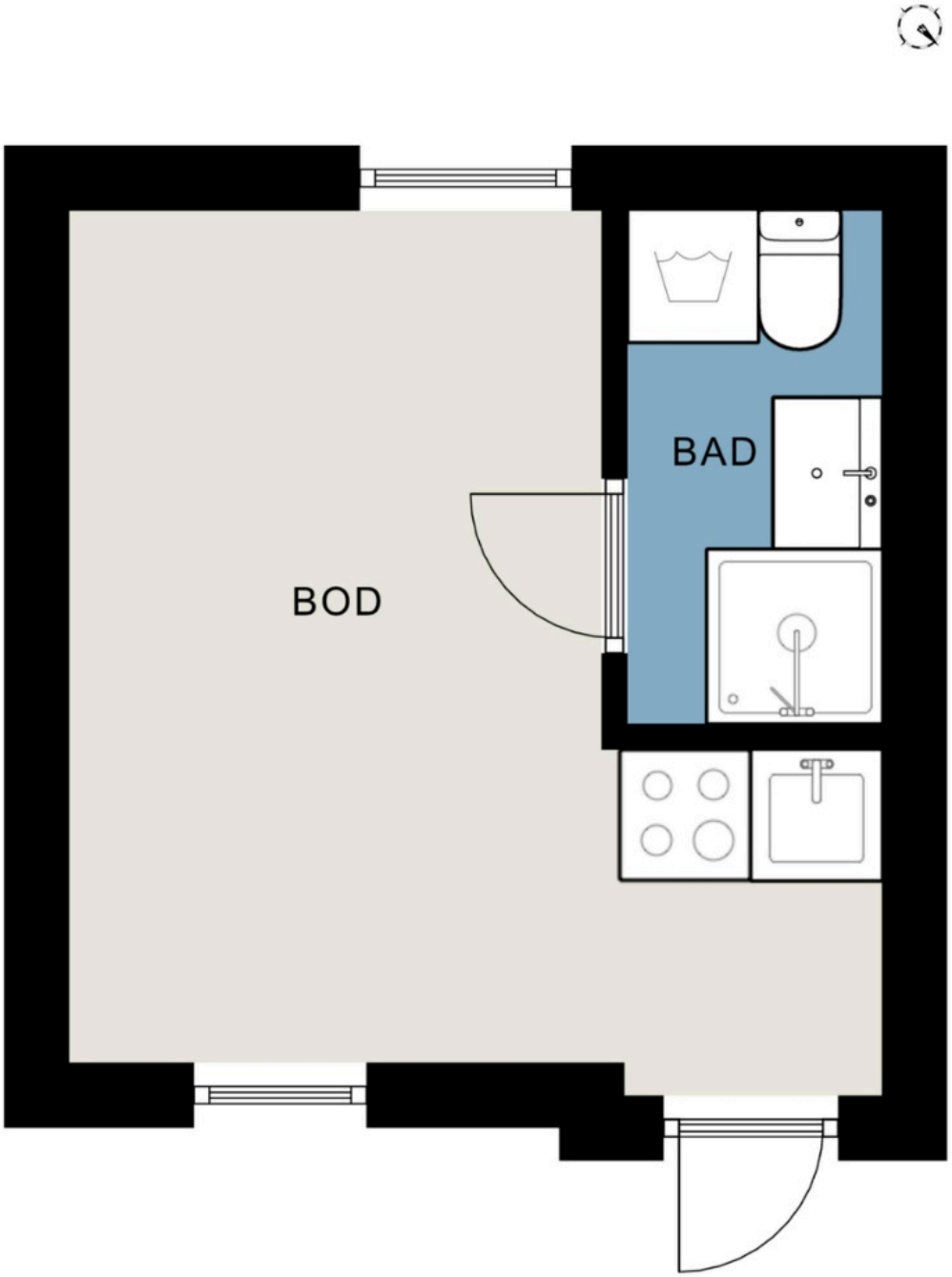
Plantegning



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

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.

Plantegning



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

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.

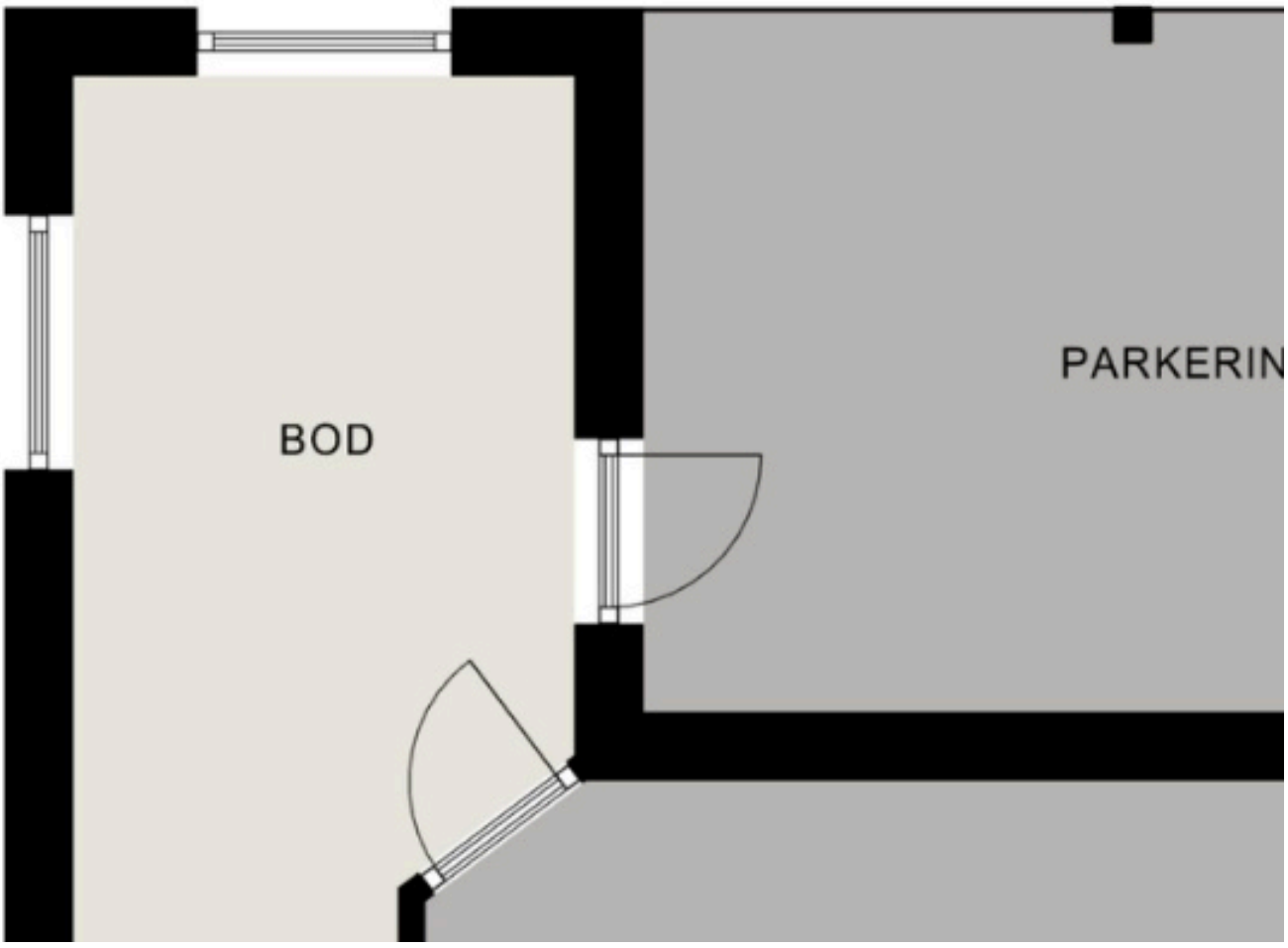
Plantegning



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

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.

Plantegning



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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Adiam Tesfalem Arefe og Amanuel Kahsay

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 103363
Dato: 22.11.1962
Bestemmelse om veg

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5610
Dato: 27.05.2005
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-09-2026 av Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS.

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 16.09.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.10.2026
Energiattest, datert 24.09.2026
Bygningstegninger, datert 10.09.1962
Ferdigattest, datert 04.11.1963
Matrikkelrapport, datert 14.09.2026
Grunnkart, datert 14.09.2026
Målebrev, datert 21.11.1962
Kommuneplankart, datert 14.09.2026
Reguleringsplankart, datert 14.09.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 17.10.1995
Tinglyste erklæringer, datert 16.11.1962
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
Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 451 77 241
Epost: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen
Saksbehandler næringseiendom
Telefon: 480 21 024

E-post: fay.antonsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

SULITJELMAVEIEN 9

Nabolaget Jordbruket - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet	**3 min**
Linje 3, 4, 4 N	0.2 km
Bodø stasjon	**14 min**
Linje F7, R75	1.2 km
Bodø lufthavn	**4 min**

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.)	**6 min**
244 elever, 17 klasser	0.5 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	**14 min**
355 elever, 21 klasser	1.3 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	**17 min**
21 elever, 9 klasser	1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
328 elever, 30 klasser	0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	**13 min**
93 elever, 6 klasser	1.2 km
Bodø videregående skole	**11 min**
1316 elever, 73 klasser	1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**13 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordlandssykehuset Bodø, garasje ...	**8 min**
Gamle Riksvei 15	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

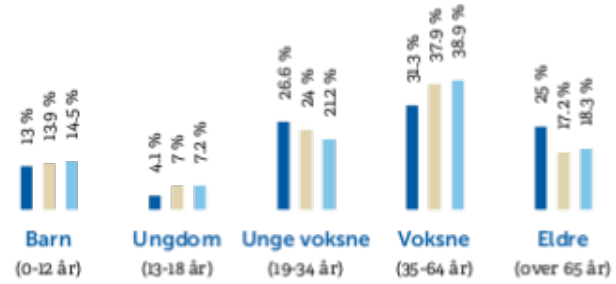
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jordbruket	1 030	789
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gla'ungan (1-5 år)	**4 min**
38 barn	0.4 km
Rensåsen barnehage (1-5 år)	**7 min**
70 barn	0.6 km
Labbetuss barnehage (1-5 år)	**7 min**
29 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bankgata	**7 min**
Rema 1000 Stormyra	**8 min**
Søndagsåpent	0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

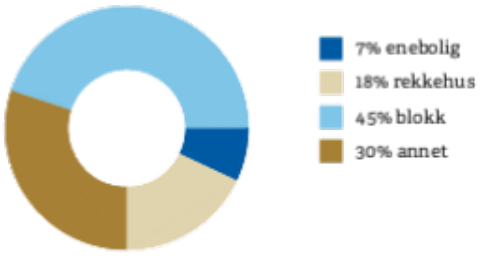
TRAFIKK

Lite trafikk 77/100

SPORT

Østbyen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Rensåshallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Feel24 Stormyra Panorama	12 min
Feel24 Bodø Sentrum	13 min

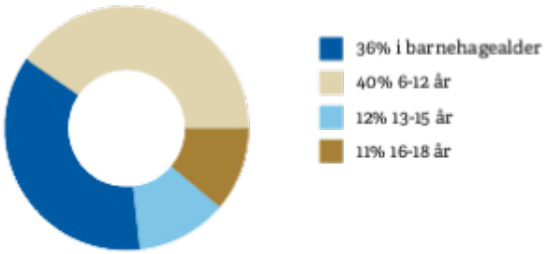
BOLIGMASSE



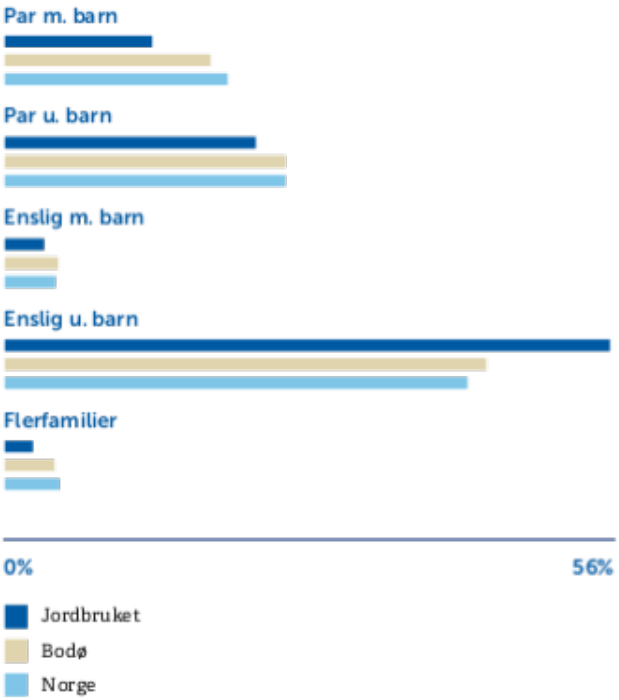
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	12 min
Sykehusapoteket i Bodø	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

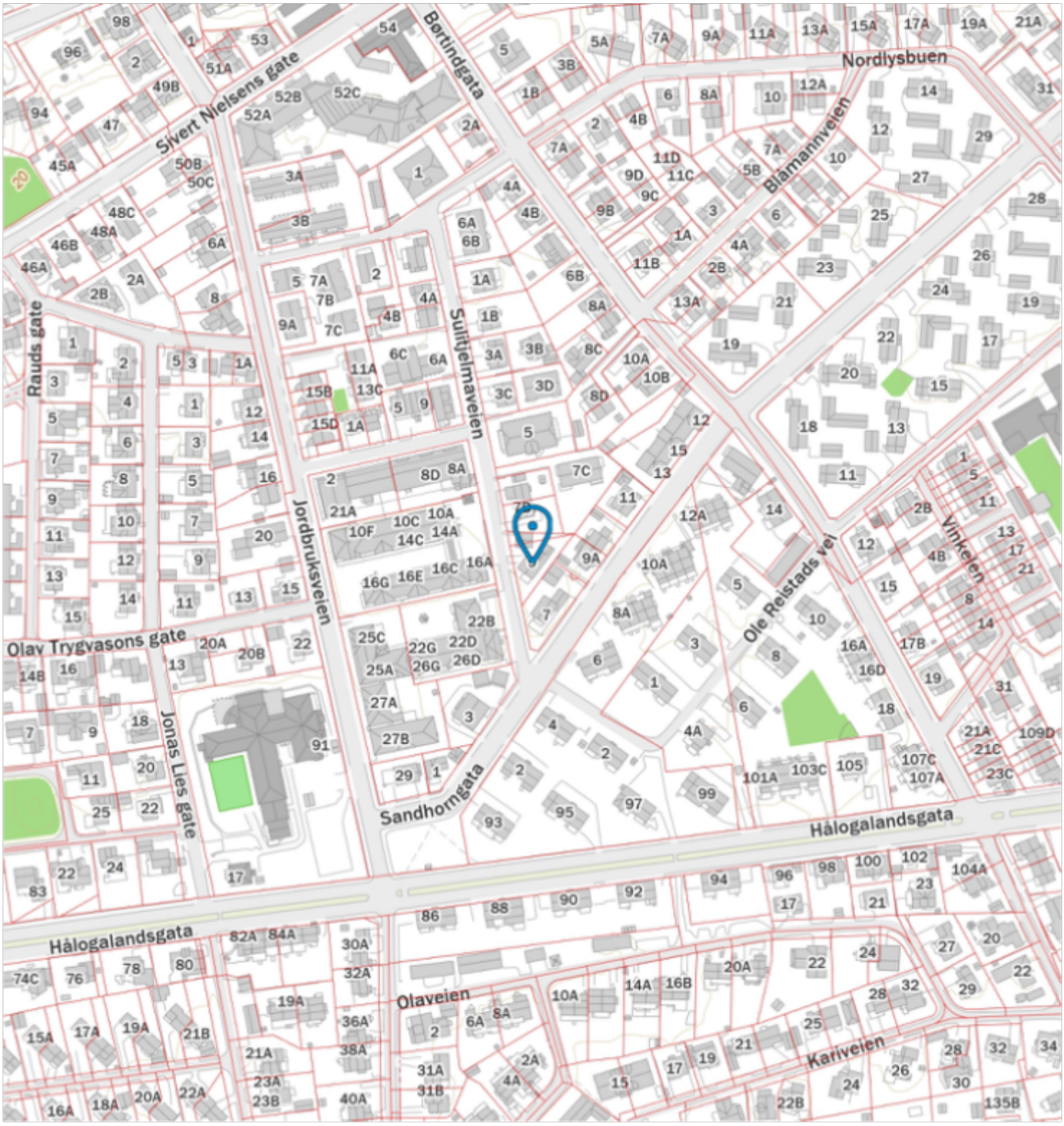


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138,138, bnr. 2993,3086, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2285 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GG5690

Foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

D

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 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

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

Beskrevne bolig er oppført i 1963. Bygningen er 63 år gammel og hvor deler av bygningskomponentene er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

Boligen er eldre og er vedlikehold i tiden. Det gjenstår en god del vedlikehold på innvendige og utvendige overflater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke avklart om dagens rombruk, herunder hybelen og oppholdsrommene i kjelleren, samsvarer med godkjent bruk. Kommunale byggesaksdokumenter bør innhentes.

Garasje

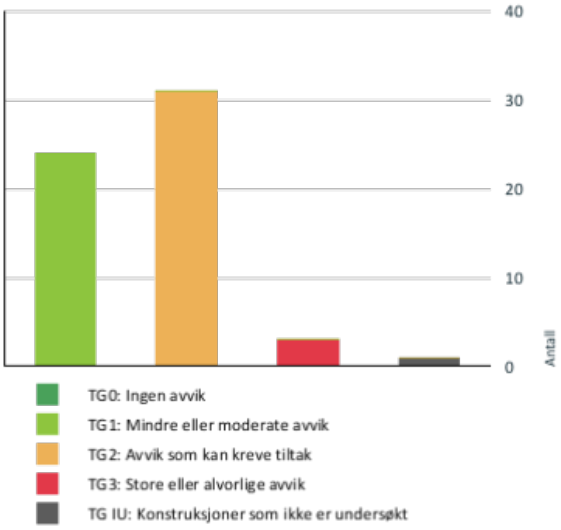
- Det foreligger ikke tegninger

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

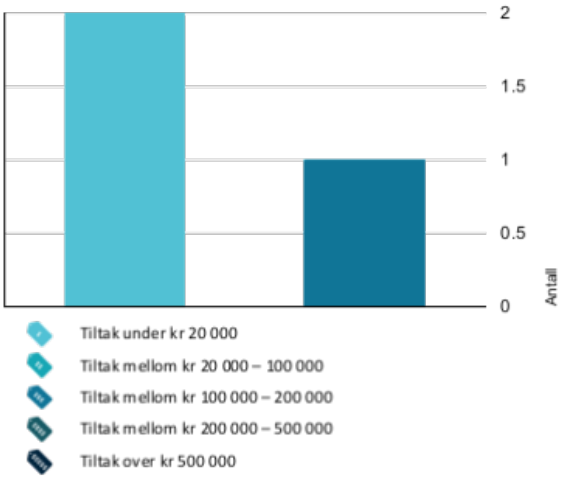
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Kjøkken > 1 Etasje > Hybelkjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Eldre innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen	Gå til side
⚠	Røret på den østvendte pipen er provisorisk tettet med plastpose. Pipen bør plomberes korrekt med godkjent lokk på røret for å sikre forskriftsmessig tetting og brannsikkerhet.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, med de begrensningene dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levealder for taktekkingen og undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Når undertaket og taktekkingen begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting eller vedlikehold for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Det er montert snøfangere.
Heldekkende pipebeslag og plattform til pipen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Store deler av undertaket har misfarging og fuktskjolder. Årsaken til dette er ikke kjent.

Lufterøret til kloakken er avsluttet på loftet.

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

Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon eller tilstrekkelig innsyn til å fastslå dette.
• Lufterøret til kloakken er avsluttet på loftet. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter, da lufterør skal føres ut over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved å etablere ventiler i gavlvegger, åpninger i raftekasser,. Det må gjøres en konkret vurdering av tiltak ut fra takkonstruksjonens utforming og lokale forhold. Mangelfull ventilasjon kan føre til fuktskader, svertesopp og redusert levetid på takkonstruksjonen

• Lufterøret til kloakken må føres ut og over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet, i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lukt og fuktighet på loftet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.



Kloakkrøret er avsluttet på loftet.



Misfarging i sutakplatene.



Misfarging i sutakplatene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning består av stående bordkledning og pusset betong.
Tømmermannskledningen ble sist overflatebehandlet i 2014.
Teglforblendet del av murvegg. Murveggen for øvrig er pusset og overflatebehandlet i 2014.

Trepanelet har i hovedsak en naturlig slitasjegrad, og bordkledningen er noe sprukket på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående og liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede bord bør skiftes. Ved utskifting bør tilgjengelige deler av bakenforliggende konstruksjon kontrolleres, og luftingen bak kledningen forbedres der denne er mangelfull

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

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2- eller 3-lags glass.

Vinduer med varierende produksjonsår.

Flere vinduer på sørsiden ble skiftet i 2014.

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

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Det er registrert sprukket glass på vindu på vaskerom/bad i kjeller og 2 punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med sprukket eller punktert glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader i omkringliggende treverk.
Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold som smøring, justering og maling for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.
Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for varmetap, trekk, og fremtidige skader på vinduene.







Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på hybelen. Det er også observert mindre svelling på utvendig treverk, samt værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter og åpninger mellom dørblad og dørkarm bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktskader.

Svelling og værslitasje på utvendig treverk bør behandles med nødvendig vedlikehold, som maling og tetting, for å forlenge dørens levetid og redusere risiko for ytterligere skader.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen på øst er nylig renovert.

Utgang fra stue til balkong på cirka 16 m².

Utgang fra tvstue til takterrassen på cirka 20 m², hvor deler av takterrassen er overbygd.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Rekkverket er målt cirka 100cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Tidligere egenerklæring opplyser om mistanke om utetthet i terrassedekket over hybelen. Ifølge samme kilde ble det lagt nytt dekke av Fasaderenovering AS, som senere skal ha kontrollert løsningen som tett.

Det er ikke avklart når arbeidet ble utført eller om det omfattet full utskifting av tettesjiktet. Arbeidsbeskrivelse og eventuell dokumentasjon bør innhentes for å avklare tettesjiktets alder og utførelse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongdekke og tretrapp foran hovedinngang, betongdekket er flislagt.

Strekkmetalltrapp foran inngang hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er skjevheter i strekkmetalltrappen. Dette kan skyldes setninger i terrenget i forbindelse med utbedring av dreneringen.
- Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt fare for fuktopptrekk inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Strekkmetalltrappen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skjevhet eller skade.
Dersom skjevheten skyldes setninger i terrenget, bør årsaken kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå fremtidige problemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for personskade og forverring av konstruksjonen.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbyggingen og vurdere behov for tiltak mot fuktopptrekk. Manglende kunnskap om oppbyggingen og plasseringen mot murvegg medfører økt risiko for fuktskader i både trapp og tilstøtende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Generell standard:

Gulv: Laminat, parkett, fliser og belegg.

Vegger: Malte veggplater og panel.

Tak: Malte himlingsplater og panel.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillerens oppbygging er ikke åpnet for kontroll, men har synlig betongoverflater fra kjelleren.

Det er registrert knirk i gulvet på kjøkkenet.

Det ble målt et planavvik på 16 mm i stuen over 2 meter.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene. Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe.

Det er etablert vedovn i stuen med ubrennbar plate under ovnen.

Ildstedet på østsiden er ikke montert, det er kun provisorisk tettet med plastpose.

Sotluker er plassert i kjeller.

Det foreligger ingen rapport fra Salten brann.

Vurdering av avvik:
• Røret på den østvendte pipen er provisorisk tettet med plastpose. Pipen bør plomberes korrekt med godkjent lokk på røret for å sikre forskriftsmessig tetting og brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Røret på den østvendte pipen bør plomberes korrekt med godkjent lokk for å sikre forskriftsmessig tetting og brannsikkerhet.
Mangelfull tetting med plastpose medfører økt risiko for røyk- og brannspredning, samt at forskriftskrav til sikkerhet ikke er oppfylt.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

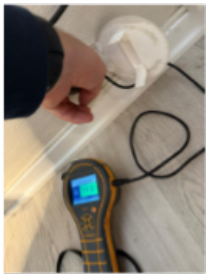
Beskrivelse
ed denne befaringen ble det målt fuktinnhold på 7 og 11 vektprosent i de undersøkte trekonstruksjonene. Det ble ikke registrert forhøyede verdier i disse målepunktene.

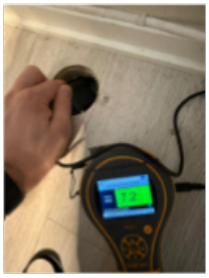
Tidligere tilstandsrapport oppgir 17 vektprosent i oppforet gulv under kjøleskap og 8 vektprosent i vegg. Målingene er ikke nødvendigvis utført på samme

Tilstandsrapport

sted og kan derfor ikke brukes til å fastslå utviklingen i det tidligere målepunktet.

Oppforede tregulv og utforede vegger mot terreng bør følges opp med tanke på fukt, særlig i tidligere undersøkte områder. Vurderingen må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med Laminat i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og formpressede innerdører.

Justering og smøring av hengsler anses som generelt, intervallmessig vedlikehold.

Eier har i etterkant av befaringen skiftetut dørhåndtakene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det opplyses fra tidligere salgsoppgave at det har blitt registrert to sølvkre ved to anledninger i kjelleren.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og malte himlingsplater.

Eier har i etterkant av befaringen fuget i nedkant av baderomsplatene.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk.

Ved funbksjonstest legger det seg vann utenfor dusjnisjen/dusjdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preakseptерte løsninger.

Ved funksjonstest ble det registrert at vann samlet seg på gulvet utenfor dusjnisjen. Fallforholdene gir ikke tilfredsstillende avrenning i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fallet 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.

Vannansamlingen medfører behov for å fjerne vann etter dusjing og gir økt belastning på gulvets overflater og overganger. Dusjløsningen bør vurderes justert for å begrense vannspredningen. Utbedring av gulvfallet må vurderes dersom problemet ikke kan løses med lokale tiltak.



1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran ved sluket. I tidligere tilstandsrapport er sluk og tettesjikt oppgitt fra 2018, basert på daværende eiers opplysninger.

Dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse er ikke fremlagt ved denne gjennomgangen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Tilstanden bør overvåkes. Ved fortsatt direkte vannbelastning i dusjsonen vil tettesjiktet utsettes for normal belastning, mens bruk av dusjkabinett kan redusere belastningen og forlenge brukstiden.



1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

1 ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

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

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Innvendig dør/listverk med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Sprekker i nedkant av listverk.



Utettet hull.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Svakt fall til sluk, rundt 5 mm over 1 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preakseptерte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fallet 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.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjiktets alder er ikke avklart. Tidligere tilstandsrapport viser til byggeregler fra perioden 1997–2010, men angir ikke et bestemt etableringsår. Opplysninger om når tettesjiktet ble lagt eller sist fornyet, må innhentes før endelig aldersvurdering og tilstandsgrad fastsettes.

Tettesjiktets avslutning ved dørterskelen er skjult. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere høyden fra slukristen til toppen av tettesjiktet eller om overgangen ved terskelen er vanntett.

Utførelsen ved terskelen bør avklares. Dersom tettesjiktet har utilstrekkelig oppkant eller utett avslutning, kan vann ved lekkasje eller oppstuving trenge ut til tilstøtende rom og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

• Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• 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 våtrommet.

• Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Tilstanden bør overvåkes. Ved fortsatt direkte vannbelastning i dusjsonen vil tettesjiktet utsettes for normal belastning, mens bruk av dusjkabinett kan redusere belastningen og forlenge brukstiden.



1 ETASJE > BAD 2

B

V

V

• sisternen. TG3 er satt på grunn av sprekkene i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Servanten bør skiftes, da sprekkene medfører risiko for videre brudd og lekkasje.

For sisternen bør det avklares hvordan en eventuell lekkasje håndteres. Det bør etableres en løsning som leder lekkasjevann til et synlig og sikkert sted, slik at vann ikke trenger inn i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

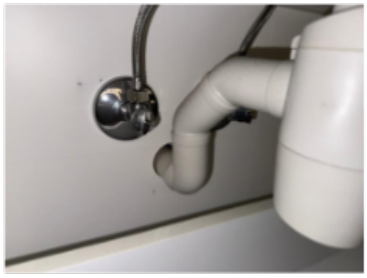
Baderomsplater og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Rørgjennomføringer er ikke tettet.
- Det er ikke fuget i mellom sokkelflis og baderomsplaten iht monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Åpne gjennomføringer kan gi økt luft- og fukttransport inn i veggkonstruksjonen. Det anbefales å tette gjennomføringene.
- Det bør fuges mellom sokkelflis og baderomsplate i henhold til monteringsanvisningen for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende fuging kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.





Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fallet 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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran ved sluket. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble bad/vaskerommet etablert i 2018. Årstallet er også oppgitt for sluk og tettesjikt, med daværende eier som kilde. Dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse er ikke fremlagt ved denne gjennomgangen.

Topp membran i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

• Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.

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 våtrommet.

• Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Tilstanden bør overvåkes. Ved fortsatt direkte vannbelastning i dusjsonen vil tettesjiktet utsettes for normal belastning, mens bruk av dusjkabinett kan redusere belastningen og forlenge brukstiden.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kun naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret nytt inspeksjonshull. Tilgjengelig treverk i bunnsvillen ble undersøkt via eksisterende inspeksjonsluke, med piggelektroder og kamera. Det ble målt et fuktinnhold på cirka 17 vektprosent. Fuktsøk på tilgjengelige overflater ellers i rommet ga ikke forhøyede utslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist 17 % fukt i bunnsvillen via inspeksjonsluken.

Konsekvens/tiltak
• Målingen i bunnsvillen bør følges opp med nye målinger for å avklare om fuktnivået er stabilt eller økende. Verdien alene fastslår ikke årsaken til fuktpåvirkningen eller at det foreligger råteskade. Ved vedvarende eller økende fuktnivå bør årsaken undersøkes nærmere, da langvarig fuktbelastning kan skade treverket







KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Eier har skiftet defekte spotter/lyspærer i etterkant av befaringen

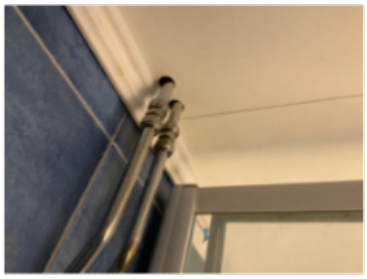
Vurdering av avvik:

• Rørgjennomføringen i himlingen for vannrørene er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

• Rørgjennomføringen i himlingen bør tettes for å hindre fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner, da åpne gjennomføringer øker risikoen for fukttransport ved høy luftfuktighet på badet.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preakseptерte løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fallet 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.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre soilsluk og ukjent løsning på tettesjiktet.

Tettesjiktets avslutning ved dørterskelen er skjult. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere høyden fra slukristen til toppen av tettesjiktet eller om overgangen ved terskelen er vanntett.

Utførelsen ved terskelen bør avklares. Dersom tettesjiktet har utilstrekkelig oppkant eller utett avslutning, kan vann ved lekkasje eller oppstuving trenge ut til tilstøtende rom og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilfredstillende løsning med tettesjikt rundt sluken.

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

Konsekvens/tiltak

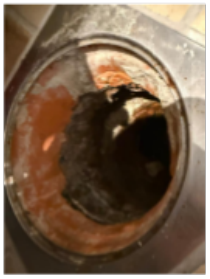
Tilstandsrapport

• Fornyelse av sluk og tettesjikt må påregnes dersom den eldre løsningen er beholdt. Eksisterende dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger, men utbedrer ikke eventuelle utettheter i tettesjiktet eller overgangen til sluket. Omfanget av nødvendige arbeider må avklares før utbedring.

• 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 våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJELLER > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilstøtende betongkonstruksjoner og kjøkkeninnredning.

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slette kjøkkenfronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Fliser over benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

Funksjonene er ivaretatt. Eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

• Hakk i benkeplaten og manglende hjørneskapdør.

Det er registrert skjevheter på hengslene, samt skader og bruksslitasje på kjøkkenfrontene.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter på hengslene bør rettes opp, og skader samt slitasje på kjøkkenfrontene bør utbedres eller vurderes utskiftet for å sikre funksjonalitet og for å unngå ytterligere forringelse av innredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

1 ETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkkenmodul med stålvask, kjøleskap og koketopp.

Funksjonene er ivaretatt. Eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Eier har i etterkant av befaringen justert kjøkkenskapene og festet overskapet bedre.

1 ETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Ventilatoren er ikke koblet til kullfilter eller avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

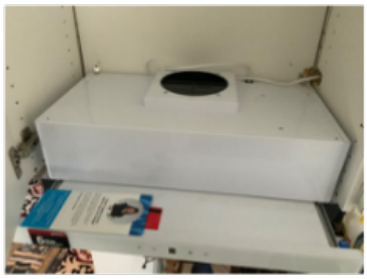
• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet avtrekksrør ut av rommet eller kullfilter. Avtrekket ender inne i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilkobling til avtrekksrør ut av rommet eller montering av kullfilter på kjøkkenventilatoren.
Konsekvensen av manglende avtrekk er redusert luftkvalitet, opphopning av matos og fukt, samt økt risiko for skader på innredning og konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvite, slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr.

Funksjonene er ivaretatt. Eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest ble det registrert liten effekt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Første tiltak vil være en rengjøring av filter og kanal på kjøkkenventilatoren.

Manglende eller utilstrekkelig avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på hybel og på vaskerommet/bad i kjeller.
Avrenning til sluk.

Det er ikke montert kursfortegnelse eller sprutdeksel nede.

Tilstandsrapport





TG 2 Eldre Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har noe Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt
reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløpsledningen mellom
boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens
alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og
levetidsbetraktninger kan tilstand på ledningen ikke fastslås.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i tvstuen.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært utført service på anlegget de senere årene.
Over halvparten av forventet levetid for varmepumpen er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre effektiv drift og forhindre unødvendig slitasje eller driftsstans.

Manglende service kan føre til redusert levetid og økt risiko for kostbare reparasjoner. Over halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for plutselige feil og behov for utskifting.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2008, plassert i bod.
Avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Dagens krav på nyinstallerte beredere er fast elektrisk tilkobling til bereder. Forholdet avviker fra dagens praksis og vurderes som et avvik etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang i kontaktpunktet dersom stikkontakt, støpsel eller elektriske forbindelser blir slitt eller får dårlig kontakt over tid. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller skade på befaringstidspunktet.
For nærmere vurdering av utførelsen og eventuelt behov for utbedring anbefales kontroll av kvalifisert elektriker. Ved utskifting av varmtvannsberederen vil det være naturlig å vurdere fast elektrisk tilkobling

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap plassert i gangen.

63A hovedsikring, fordelt på 22 kurser.
10, 13, 15, 16 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Kabelføringen og elektrisk utstyr som kontakter og brytere er eldre.
Det må påregnes en del moderniseringer på utstyret.
Ved oppussing av foreksempel kjøkken og bad er det naturlig etablere flere kurser beregnet for en normal bruk etter dagens regelverk.

Tidligere salgsdokumenter opplyser om oppgraderinger av det elektriske anlegget i 2018, utført av Elektrikern AS. Daværende eier opplyste også at eltilsynssak 100571 ble avsluttet 20.02.2023. Samsvarserklæringer, kontrollrapport og dokumentasjon på eventuell retting bør innhentes for gjennomgang.

Ved denne befaringen ble det registrert løs kabelføring og en løs koblingsboks. De observerte forholdene bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Behovet for ytterligere kontroll vurderes på bakgrunn av funnene og dokumentasjonen som fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

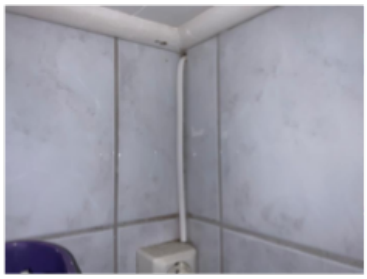
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres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



Løs kabel og koblingsboks



Eldre stikkontakt.



Løs kabel, ikke festet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er oppgitt fra 2010 i tidligere tilstandsrapport, med tidligere salgsoppgaver som kilde. Nåværende eier opplyser i tillegg å ha gravd ned omtrent én meter og lagt ny grunnmursplate, topplist og drenerende masser øverst langs grunnmuren.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser omfanget av arbeidene fra 2010, eller om drensrør og fuktsikring ved kjellergulvets nivå ble fornyet. De nyere arbeidene øverst langs grunnmuren dokumenterer ikke tilstanden til de dypere delene av drenerings- og fuktsikringssystemet.

Arbeidenes omfang bør avklares nærmere. Tilstanden må vurderes sammen med fuktforholdene i kjelleren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Det er registrert noen sprekker som er malt igjen, som hele tiden bør holdes under oppsyn.

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

Tilstandsrapport



Vertikalsprekk/riss. Ingen bevegelse på 3 år i følge eier.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.
Tomten er nylig fylt med grus.

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De skjulte vann- og rørledningene er ikke undersøkt, kun gitt tilstandsgrad basert på alder. Det er heller ikke kjent hvilke type materialer som er brukt.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at over halvparten av forventet levetid for utvendige vann- og avløpsrør er passert.
Konsekvensen av dette er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan medføre vannskader eller driftsavbrudd.
Regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden bør vurderes for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Bodø kommune bekrefter å ha mottatt dokumentasjon fra Høytrykksteknikk AS på tiltak på nedgravd oljetank ved Sulitjelmaveien 9 den 5. september 2023. Det er tidligere innvilget dispensasjon fra kravet om å fjerne oljetanker som er permanent ute av bruk, og dokumentasjonen bekrefter at vilkår i dispensasjonen er oppfylt. Oljetanken som var registrert på din eiendom ble tømt, rengjort og gjenfylt, samt at påfyllings- og lufterør er fjernet.
Oljetanken har fått status «sanert» i kommunens oljetankregister.

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 foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

Tilstandsrapport

• Røret på den østvendte pipen er provisorisk tettet med plastpose. Pipen bør plomberes korrekt med godkjent lokk på røret for å sikre forskriftsmessig tetting og brannsikkerhet.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Røret på den østvendte pipen bør plomberes korrekt med godkjent lokk for å sikre forskriftsmessig tetting og brannsikkerhet.
Mangelfull tetting med plastpose medfører økt risiko for røyk- og brannspredning, samt at forskriftskrav til sikkerhet ikke er oppfylt.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

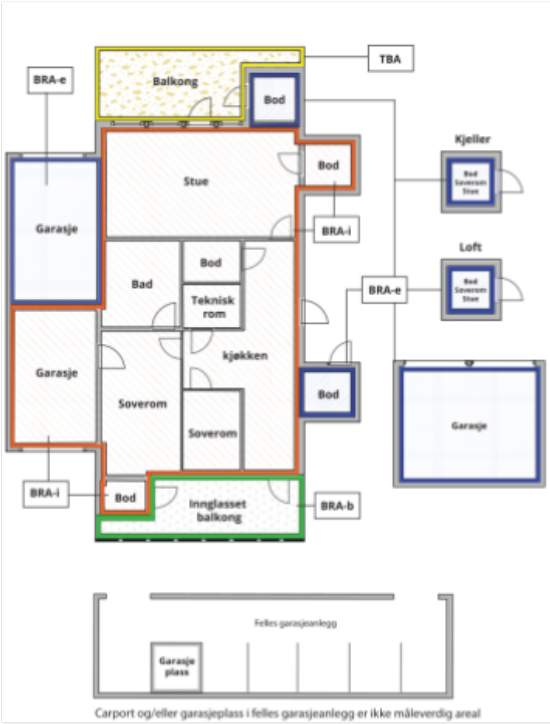
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	13			13	
2 Etasje	75			75	36
1 Etasje	62	15		77	9
Kjeller	75			75	
SUM	**225**	**15**			**45**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft 1, uinnredet loft 2		
2 Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, soverom 5, tvstue		
1 Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 2	Stue hybel, bad hybel, hybelkjøkken	
Kjeller	Vaskerom, bod 1, bod 2, gang, bad, kjøkken, soverom 4, stue		

Kommentar

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

Deler av arealet på loftet er tatt med i arealoppstillingen da det er gangbart og har høyde over 190 cm.

Arealet på innredet soverom i kjelleren er målt 189-195 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke avklart om dagens rombruk, herunder hybelen og oppholdsrommene i kjelleren, samsvarer med godkjent bruk. Kommunale byggesaksdokumenter bør innhentes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Sulitjelmaveien 9 , 8007 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2993
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Adiam Tesfalem Arefe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2993		0	481.4 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Sulitjelmaveien 9

Hjemmelshaver
Arefe Adiam Tesfalem, Gebremichael Amanuel Kahsay

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	3086		0	112 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Adiam Tesfalem Arefe, Amanuel Kahsay Gebremichael

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten
Totalt tomteareal er 593, 40 m² over 2 gnr og bnr ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	13.10.2026	
3	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Vedlegg

Gebremichael, Amanuel K
30.09.2026
Signed bankID

Arefe, Adiam Tesfalem
04.10.2026
Signed bankID

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

Amanuel Kahsay

Adiam Tesfalem Arefe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sulitjelmaveien 9
8007 Bodø

1804-138/2993/0/0

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Har gjørt firma av tidlogere eier Tømming, rengjøring oljetank og (oljefyringsanlegg

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Ekekro
   Beskrivelse av arbeidet: Kus fra huset til gatasj

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg

enova

Energiattest

D

Adresse	
Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359033**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186955838**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **2993**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
215,84

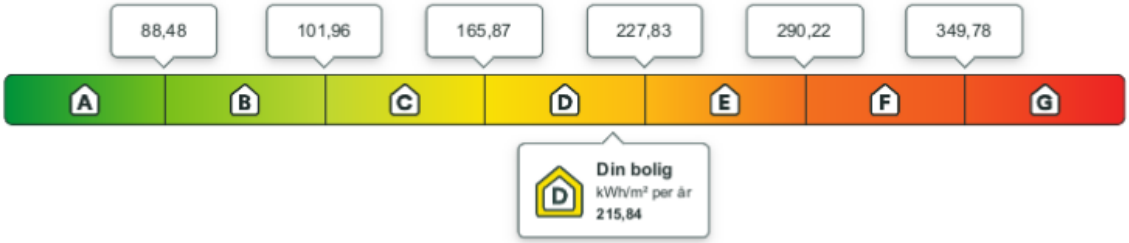
Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
64 122,58	**258,46**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ

Detaljering

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

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



Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vedlegg


Grunnkart
Eiendom: 138/2993
Adresse: Sulitjelmaveien 9
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000
Bodø kommune
UTM-33
N
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig > 10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
Sulitjelmaveien
Småtindveien
Sandhorngata
Ole Reistads vei
138/2993
138/2304
138/3046
138/1889
138/1957
138/1958
138/3086
138/3218
138/3217
138/3316
138/3203
138/2910
138/3718
138/3890
138/3889
138/3795
138/4535
138/3245
138/4185
138/4336
138/3191
138/2882
138/4405
138/1961
138/1564
138/2930
N 7462700
N 7462600
E 474200
E 474300
©Norkart 2026
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.

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

Dato: 14.09.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2993.0.0
Adresse: Sulitjelmaveien 9
Eierkontakt: Gebremichael Amanuel K

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

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 14.09.2026

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.

Vedlegg

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.**	2993	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 478 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 481 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 481 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 481 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 478 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2.2
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 481 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 481 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

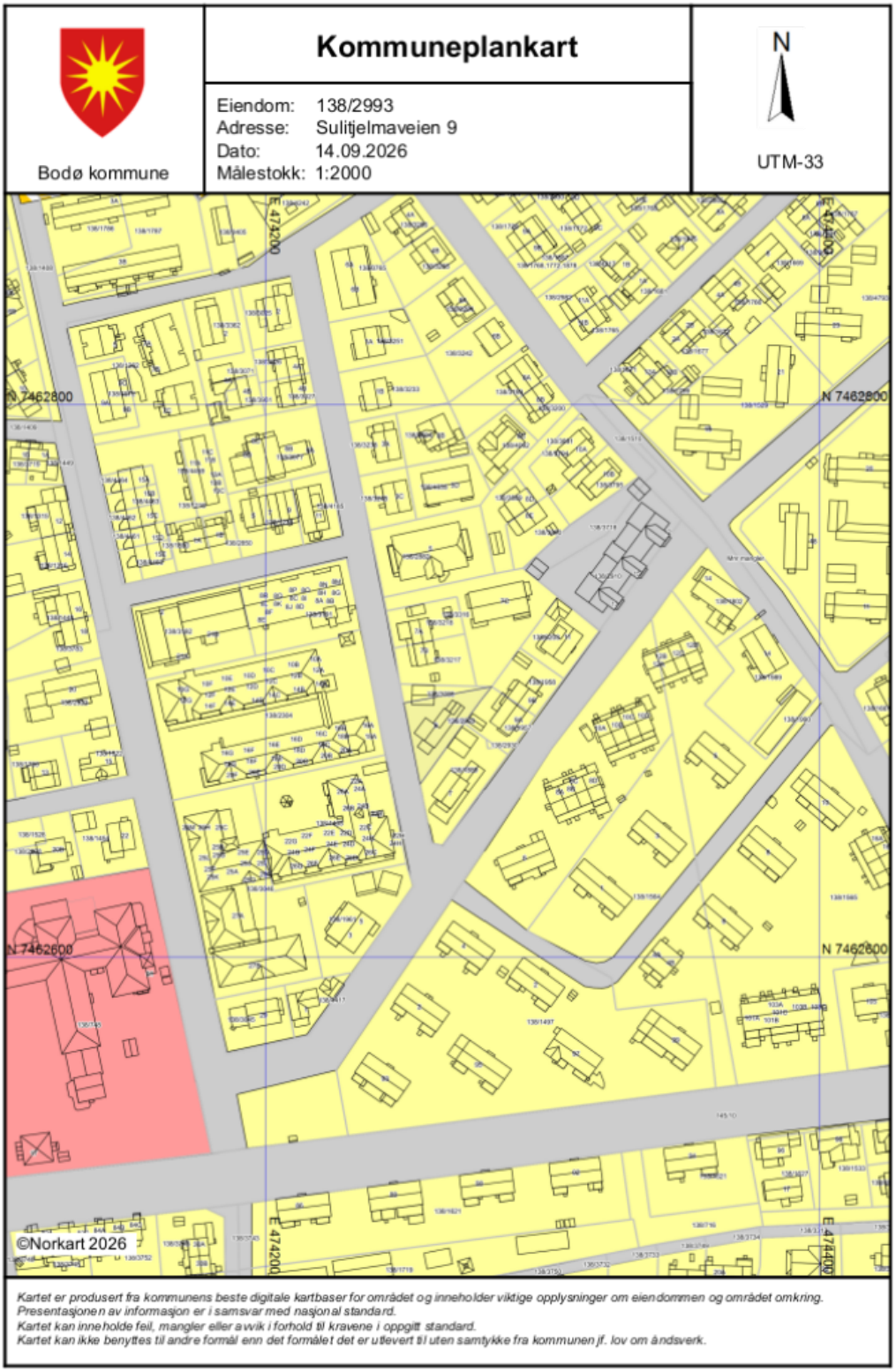
Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1082 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1082)
Navn	Jordbruksveien/Sulitjelmaveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/650/1082_best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Sulitjelmaveien

Vedlegg


Kommuneplankart
Bodø kommune
Eiendom: 138/2993
Adresse: Sulitjelmaveien 9
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000
N
UTM-33
E 474200
N 7462800
©Norkart 2026
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/2993

Norkart
Utskriftsdato: 14.09.2026 10:51

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	SULITJELMAVN.9	Beregnet areal	481.4
Etablert dato	22.11.1962	Historisk oppgitt areal	637
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.11.1962	96324		138/716 (-487,2), 138/2993 (487,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462684.34	474262.57	0	Ja	481.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GEBREMICHAEL AMANUEL KAHSAY F011183*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sulitjelmaveien 9 8007 BODØ	Bosatt (B)
AREFE ADIAM TESFALEM F101188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sulitjelmaveien 9 8007 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sulitjelmaveien 9 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8007 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	304 Jordbruket	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186955838		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.11.1963
2	186955846		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	03.11.1999

1: Bygning 186955838: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.11.1963

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/2993

Norkart
Utskriftsdato: 14.09.2026 10:51

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	284
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	284
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.10.1962	08.07.2004	
Igangsettingstillatelse	15.11.1962	08.07.2004	
Tatt i bruk	04.11.1963	08.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sulitjelmaveien 9	H0101	138/2993	284	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	103	0	103	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 186955846: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 03.11.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.05.1999	08.07.2004	
Igangsettingstillatelse	03.06.1999	08.07.2004	
Tatt i bruk	03.11.1999	08.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/2993

Norkart
Utskriftsdato: 14.09.2026 10:51

Unummerert	Sulitjelmaveien 9	-	138/2993	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/103363/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:56

Lbnr 3363/62 – 22/11 1962
Stempelm kr 60.–

FESTESEDDEL

Walter Hjemgård

meddeles herved i henhold til bygningsrådets vedtak av 24. mai 1962
auksjon av 16. juni 1962 *og formannskapets vedtak av* 20. juni 1962
arvefeste på tomt nr. 9 til Sulitjelmaveien. kr. 2993
Tomten er utskilt av Bodø bys eiendom lnr. 716 i Bodø

således som vedliggende målbrev av 16. juli 1962 *viser.*
Tomten som utgjør 637,7 *m² er utvist på følgende*

Betingelser:

1. *Tomten er utvist for å benyttes til* boligbygging.

2. *Innfestningssummen er kr.* 5.101,60 *. som forrentes og avdras overensstemmende med festereglenes § 5.*

3. *Foruten festesummen blir å erlegge en årlig grunnavgift av* 5 - fem - *øre pr. m² av tomtens areal,* med fradrag av gategrunn, netto 487,2 m2.
Grunnavgiften erlegges innen hvert års utgang til bykassereren.

4. *Tomten med de på samme til enhver tid forefinnenes bygninger og andre anlegg hefter med 1ste prioritets panterett for den til enhver tid resterende festesum med renter samt for 1 — ett — års grunnavgift.*
For tilfelle av mislig betaling av innfestningssum, renter eller grunnavgift, har kommunen rett til uten lovmål og dom samt uten hinder av løsningsrett å sette tomten med bygninger og andre anlegg til auksjon for i sammes utbringende å søke skadesløs betaling.

5. *Lar festeren tomten ligge i over 2 år fra approbasjonen uten å benytte den som under 1. angitt, faller tomten tilbake til kommunen og kan helt eller delvis bortfestes påny, uten at den forrige fester derved fritas for å utrede forfallen*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/103363/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:56

festesum eller grunnavgift. Når tomten er blitt benyttet i det angitte øyemed, skal eieren ved senere disposisjoner være ubunden av dette.

6. *Avståes tomten i medhold av lovgivningen for det hele eller for en del til kommunen, tilkommer festeren, forsåvidt tomten eller den avståtte del av samme ved tilbakeleverelsen både er ubebygget og ikke benyttet i det angitte øyemed, kun erstatning ved forholdsvis avslag i grunnavgiften og festesummen og forholdsvis tilbakebetaling av erlagt festesum.*

7. *Omkostningene ved festeseddelens stempling og tinglysing samt ved målebrevets utferdigelse bæres av festeren.*

8. *Tomten berøres ikke av 12" hovedvannledningen og de panteheftelser som Bodø kommune har stiftet i den anledning.*

9. *Festeren har refusjonsplikt i h. t. bygningslovens § 48 med vedtekt.*

10. *Spesielle betingelser:*

Av tomtens samlede areal, 637,7 m2, er 150,5 m2 gategrunn. Gategrunnen avgis til Bodø kommune uten vederlag. Tomten er fri for betaling av refusjon for opparbeidelse av gate med kloakk, idet det til dekning herav er innbetalt til bykassereren kr. 1.266,72.

Bodø kommune den 16. november 1962.

O. Hagen ordfører

Vedtas:

rådmann

At

er over 21 år og i vårt nærvær har undertegnet nærværende dokument attesteres:

1.

2.

vitterlighetsvitner

BYMANNEN I BODØ

Register 37-1963.

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Sak nr. 217/ 1962.

B0ZAY Geomatikk
138/2993 Bsak Ferdi

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Walter Hjemgård

utførte byggearbeide på Sulitjelmaveien 9

nemlig våningshus i 1 og 2 etasjer, utført som bindingsverk med grunnflate 7o m^2

i henhold til godkjendt bygningsanmeldelse av 15. oktober 1962.

under sak nr. 217 / 1962 ved avholdt synsforretning i h. t. bygningslovens § 142 den 4. november 1963 er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Piper og ildsteder er godkjendt av brannsjefen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 ² bestemmer: Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller – for eldre bygnings vedkommende – i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø den 4. november 1963.

Gunnar Moldjord

Forretningstrykk A.s

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/103362/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:57

dbm 3362/62 - 22/11 62

6. kartprotokoll folio 324

M Å L E B R E V.

År 1962 den 16. juli ble kart- og delingsforretning avholdt over Lnr. 716 i Bodø, hvorfra utskilles en tomt som er gitt betegnelsen Sulitjelmaveien nr. 9, lnr 2993.
Kartforretningen administrertes av oppmålingsingeniør Ingv. Soldal i overvær av kartvitnet W. Martinsen

Tomtens form, størrelse og beliggenhet i forhold til polygonnettet fremgår av omstående kart i målestokk 1:500.

Sulitjelmaveien nr. 9 utgjør:

tomteareal	487,2 m^2
gateareal	150,5 m^2
Tilsammen	637,7 m^2

Den årlige grunnavgift utgjør kr. 24,36.

Beskrivelse:

Sulitjelmaveien nr.9 grenser mot nord til Lnr. 716, mot øst til Sandhorngata nr.7 og Sandhorngata nr. 9 og mot vest til Sulitjelmaveien.

Tomtens begrensningslinjer har følgende utstrekning:

Nordre grenselinje ab = 32,37 m
Østre grenselinje bc = 44,23 m
Vestre grenselinje ca = 30,10 m (ca.)

Til bykassen kr. 20,- for målebrevet.

Byggningssjefens kontor, Bodø den 16/7 1962.

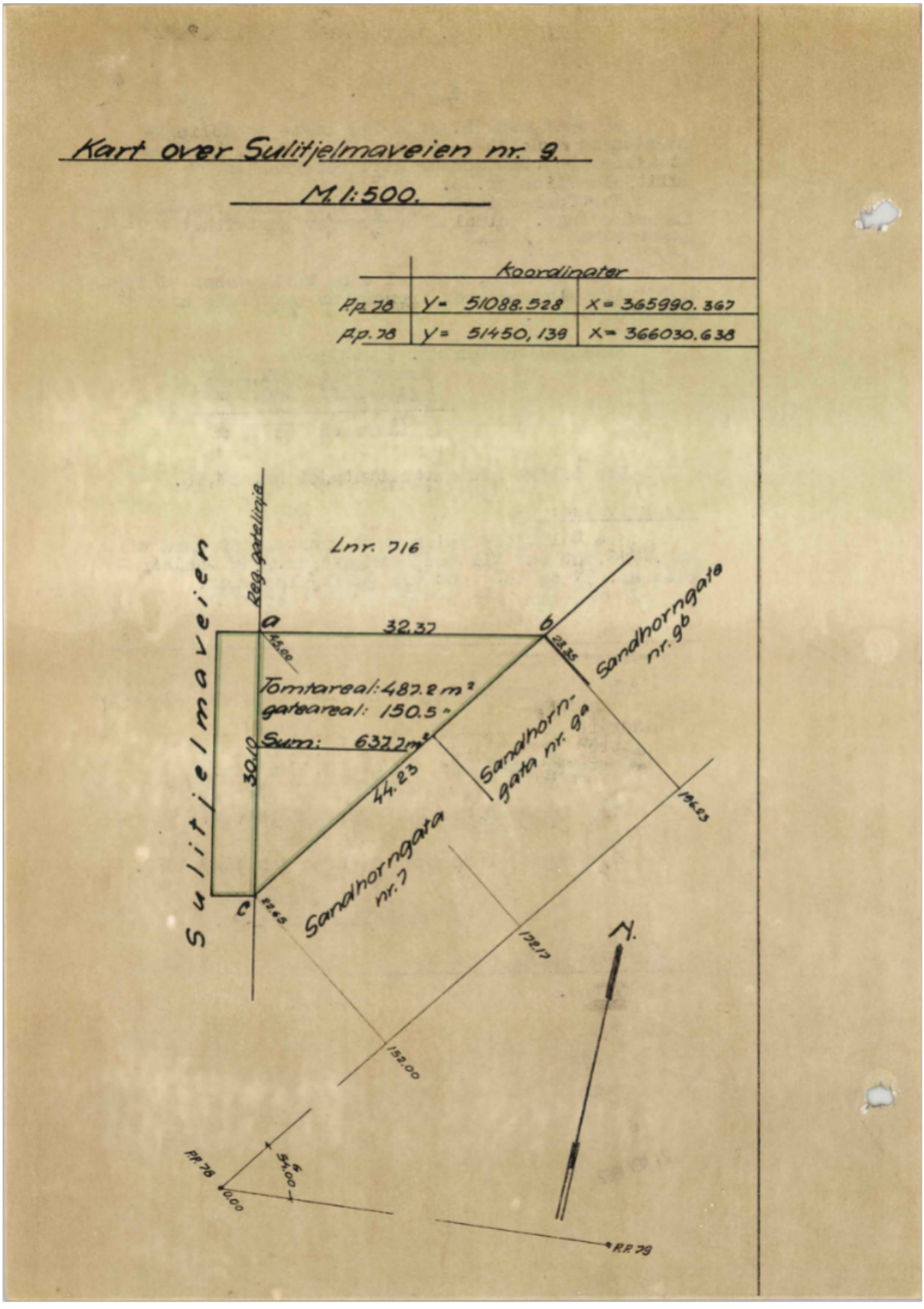
Ingv. Soldal
oppmålingsingrniør.

W. Martinsen
kartvitne.

Bodø Bykass. ktr.

21. NOV. 1962

Vedlegg


Kart over Sulitjelmaveien nr. 9.
M. 1:500.
Koordinater
Pp. 78 Y= 51088.528 X= 365990.367
Pp. 78 Y= 51450,139 X= 366030.638
Sulitjelmaveien
Reg. gatelinje
Lnr. 716
a
b
c
32.37
23.35
Tomtareal: 487.2 m²
gatareal: 150.5 »
Sum: 637.7 m²
30.10
44.23
Sandhorngata nr. 9b
Sandhorngata nr. 7
Sandhorngata nr. 9a
Y.
132.17
152.00
54.00
0.00
Pp. 78
R.P. 79

Vedlegg

138/ 2993

BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 833/84

Ark nr. 503.1 RH/HSe

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for W. HJEMGÅRD

utførte byggearbeide på SULITJELMAVEIEN 9

nemlig TILBYGG/ENDRING

AREAL 33,75 m²

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 25.08.82

under sak nr. 1186 / 82 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 20.01.84 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 25. januar 1984

Tore Sverdrup

Forretningstrykk A.s - Bodø

Utskriftsdato: 14.09.2026

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2993	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulitjelmaveien 9, 8007 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 456 000,00 kr
Skatt	15 276,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2993	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulitjelmaveien 9, 8007 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	12 995,14 kr
Eiendomsskatt	11 383,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	10 497,84 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.

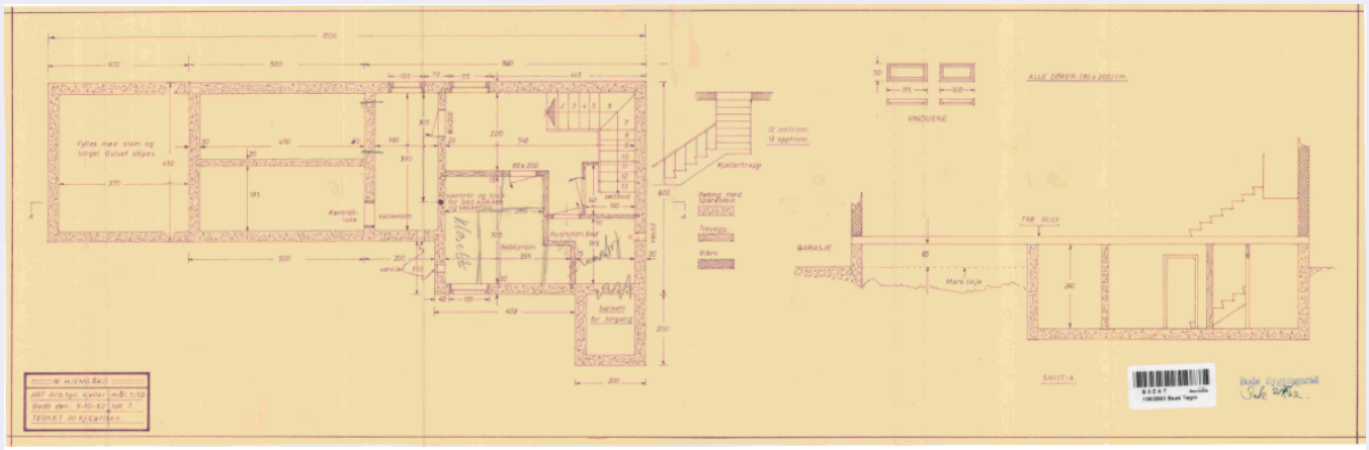
Vedlegg


Reguleringsplankart
Eiendom: 138/2993
Adresse: Sulitjelmaveien 9
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000
Bodø kommune
UTM-33
N
Sulitjelmaveien
B2
BYA 33 %
B/F2
BYA 33%
B 3
BYA 33 %
bolig
1.5 daa
BYA=35%
felles lek
0.7 daa
18 PLASSER PARKERING
PARKERING I KJELLER
N 7462700
N 7462600
©Norkart 2026
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg



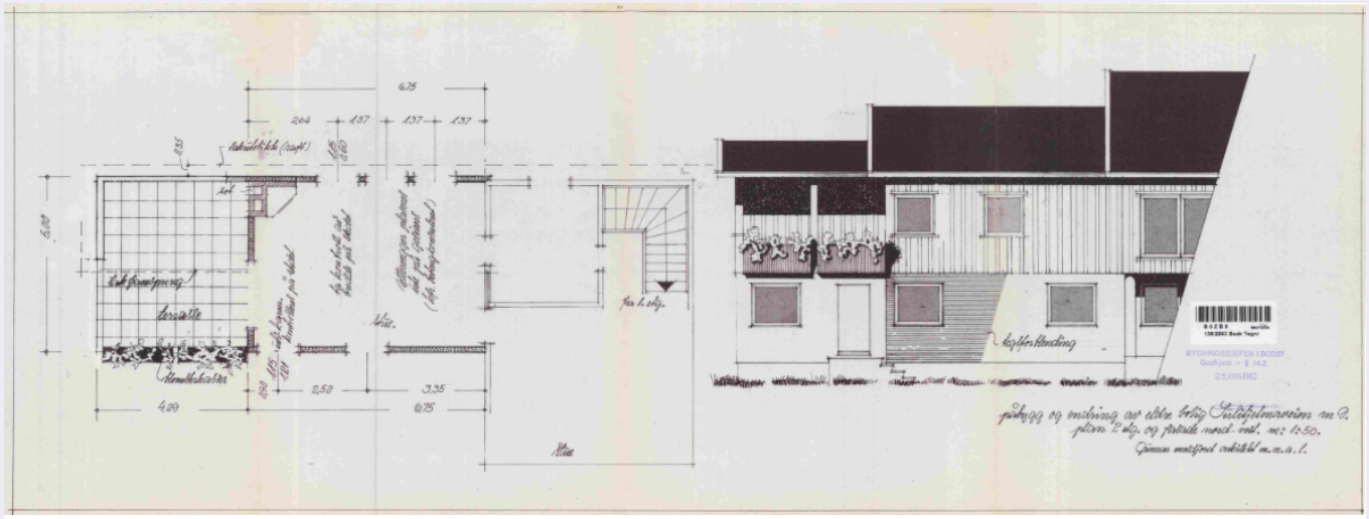
Vedlegg



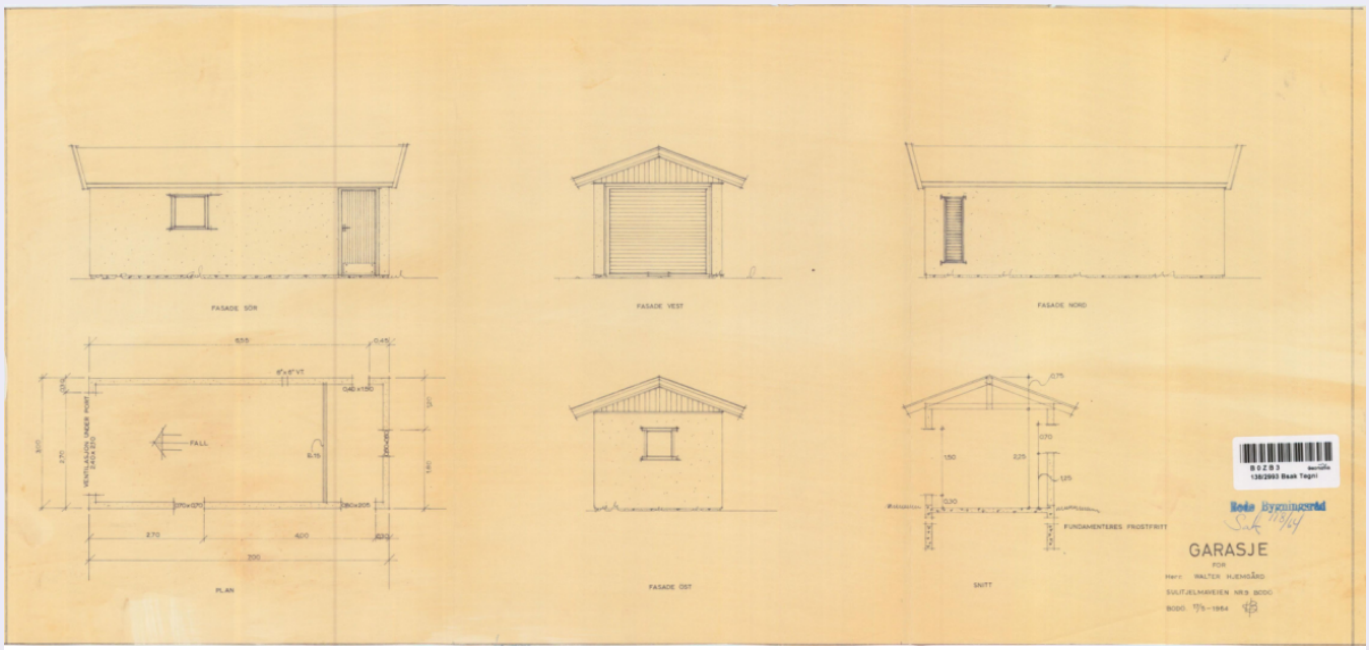
Vedlegg


FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
FASADE ØST
TEKNISK AVDELING
15 JUN 1987
GODKJENT
B0ZBF
138/2993 Bsak Tegni
HJEMGARD
ART FASADER
SKALA 1:100
TEGN.NR. 3-62-S
DEN 10. sept. 62
TEGNET AV Kj. Carlsen.

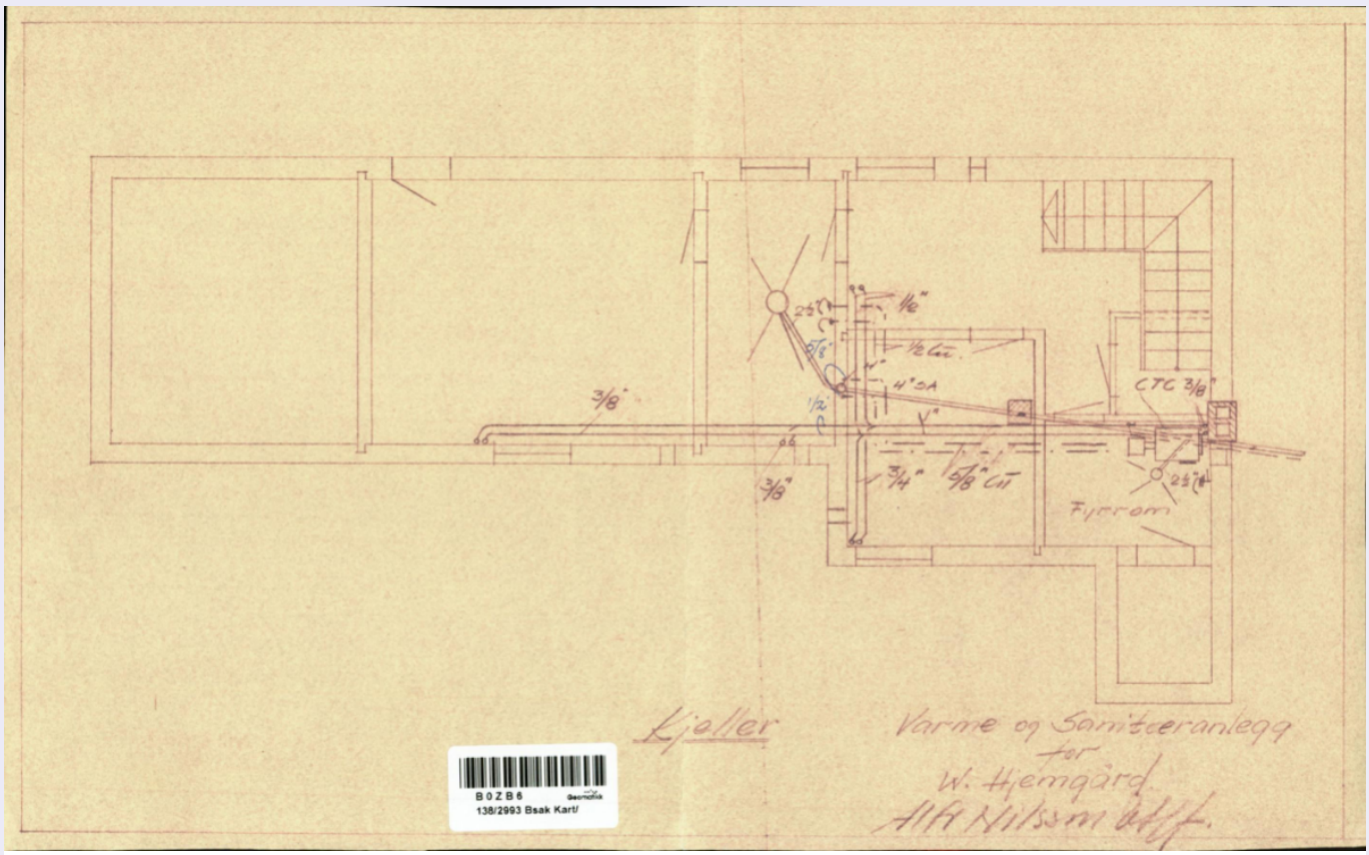
Vedlegg


6,25
2,04
1,37
1,37
1,37
5,00
terrasse
2,50
3,35
4,09
6,75
for 1. etg.
kjøkkenhenting

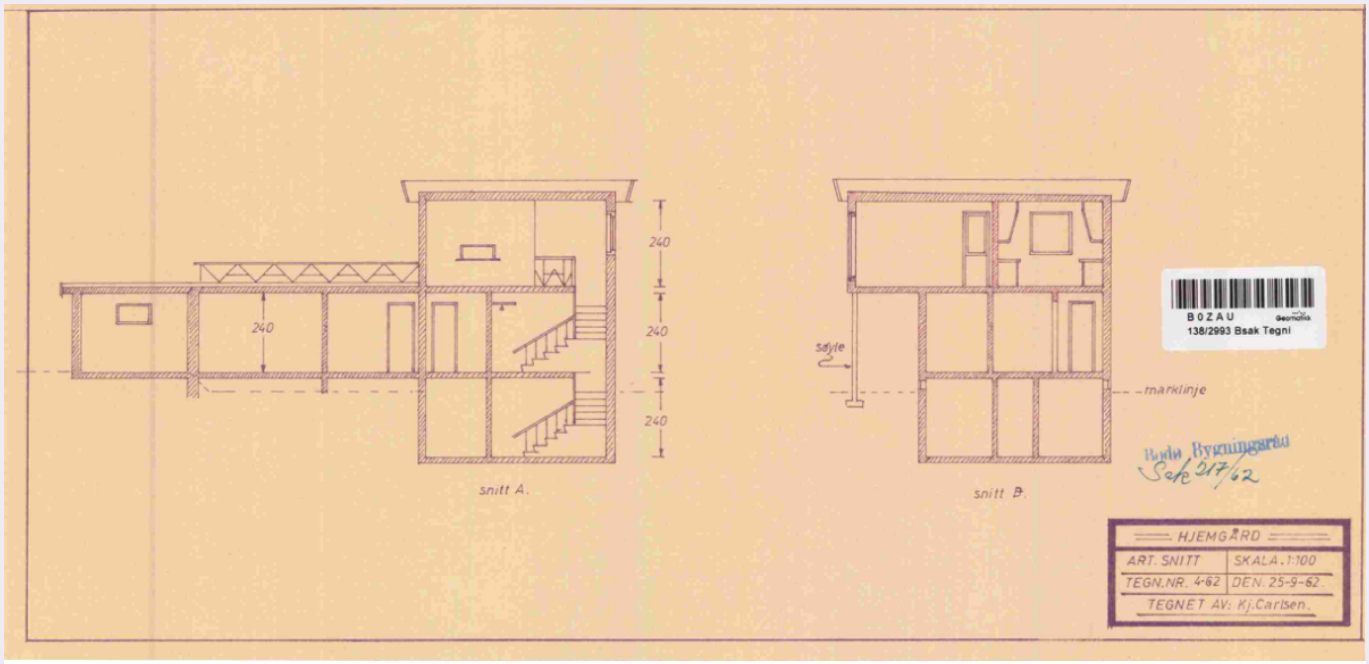
Vedlegg


FASADE SØR
FASADE VEST
FASADE NORD
FALL
PLAN
FASADE ØST
SNITT
FUNDAMENTERES FROSTFRITT
GARASJE
FOR
Herr WALTER HJEMGÅRD
SULITJELMAVEIEN NR.9 BODØ
BODØ 7/5-1964
Bodø Bygningsråd

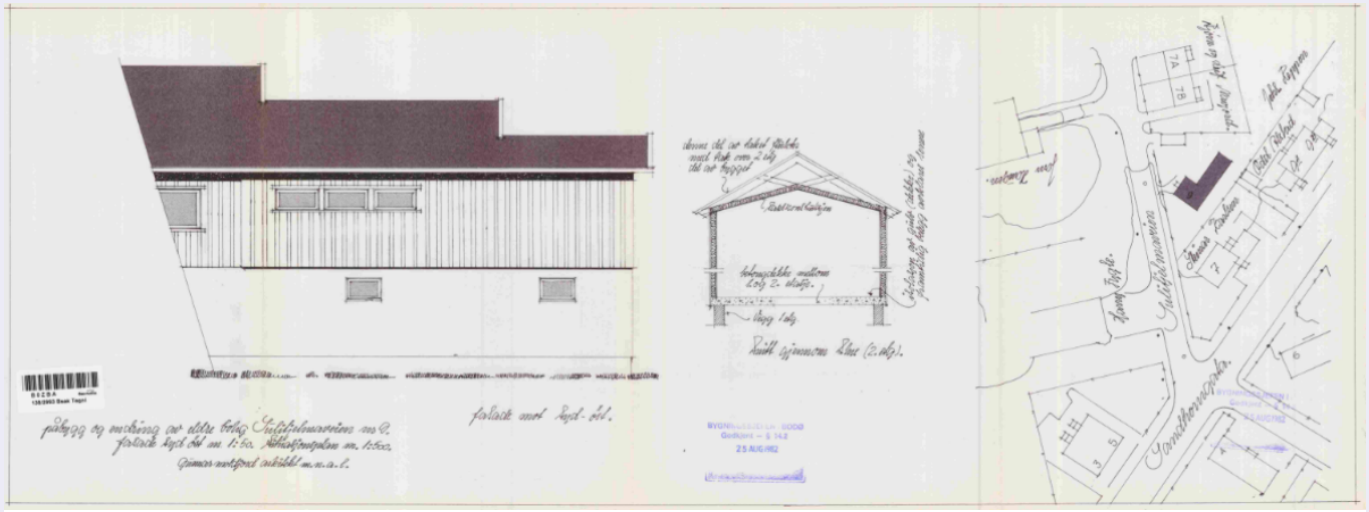
Vedlegg


3/8"
CTC 3/8"
Fyrrom
Kjeller
Varme og Sanitæranlegg
for
W. Hjemgård
Alf Nilsen Aktf.
B 0 Z B 6
138/2993 Bsak Kart/

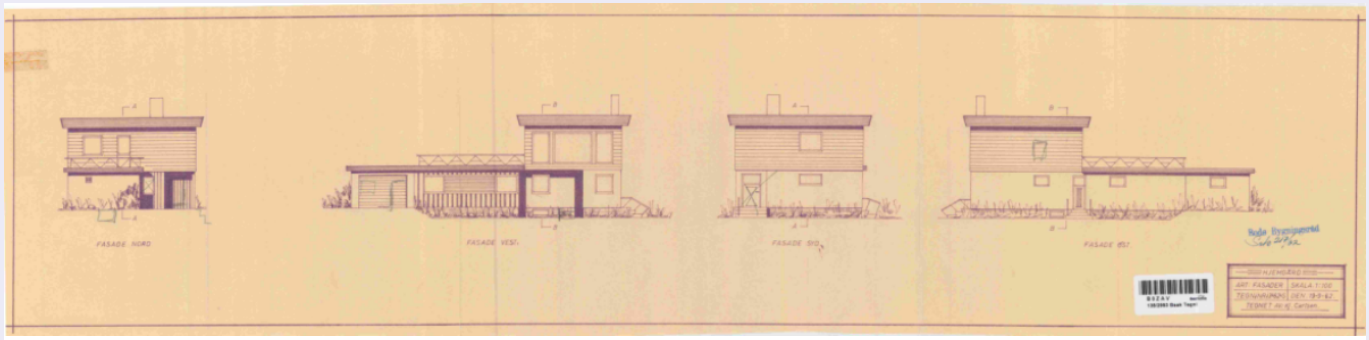
Vedlegg


240
240
240
240
snitt A.
søyle
marklinje
snitt B.
B0ZAU
138/2993 Bsak Tegni
Bygningsråd
Sak 217/62
HJEMGÅRD
ART. SNITT
SKALA. 1:100
TEGN.NR. 4-62
DEN. 25-9-62.
TEGNET AV: Kj.Carlsen.

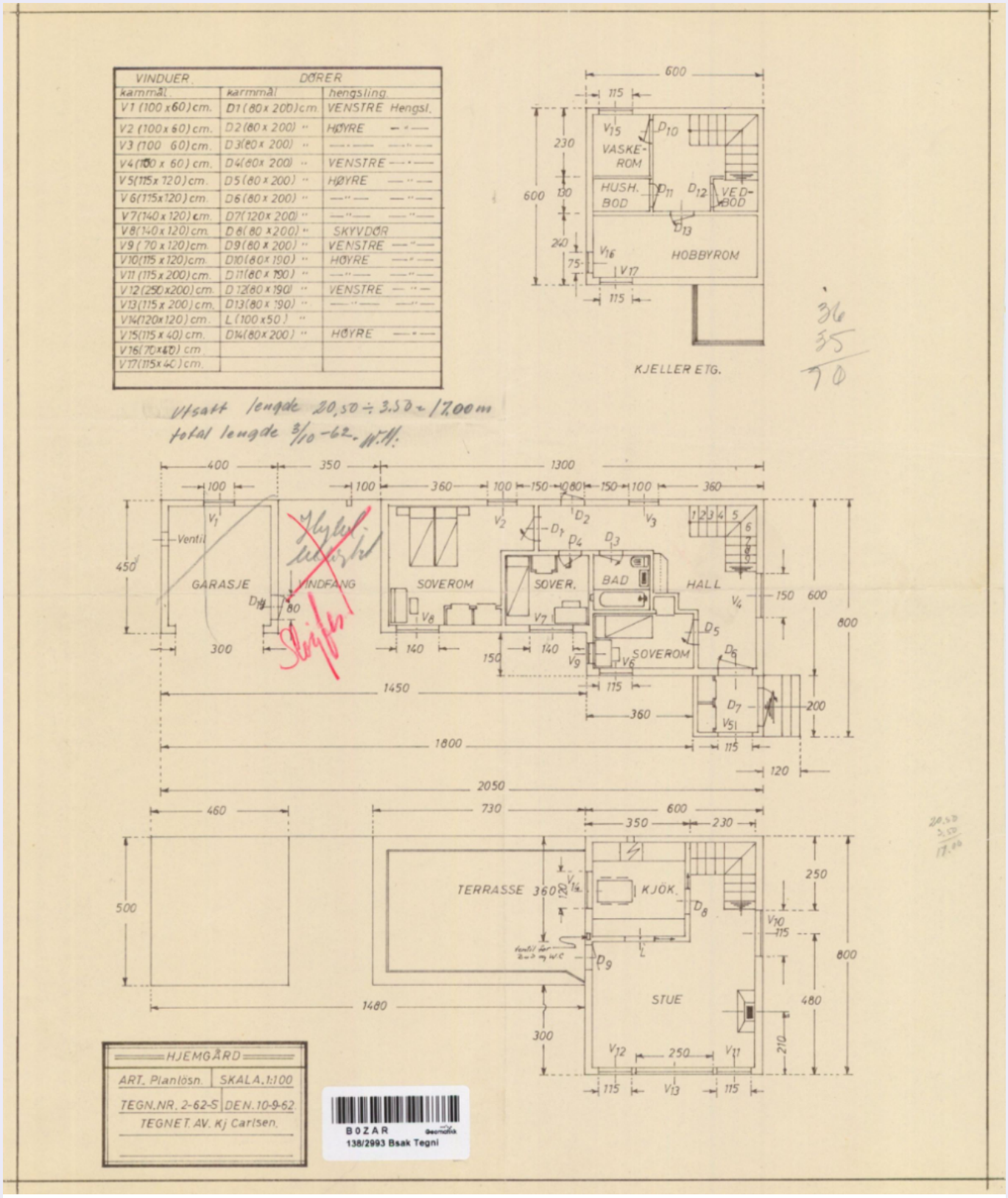
Vedlegg


Tønsberg
Sandefjord
Gamle Tønsbergveien
Gamle Tønsbergveien
74
76
7
3
5
4
6

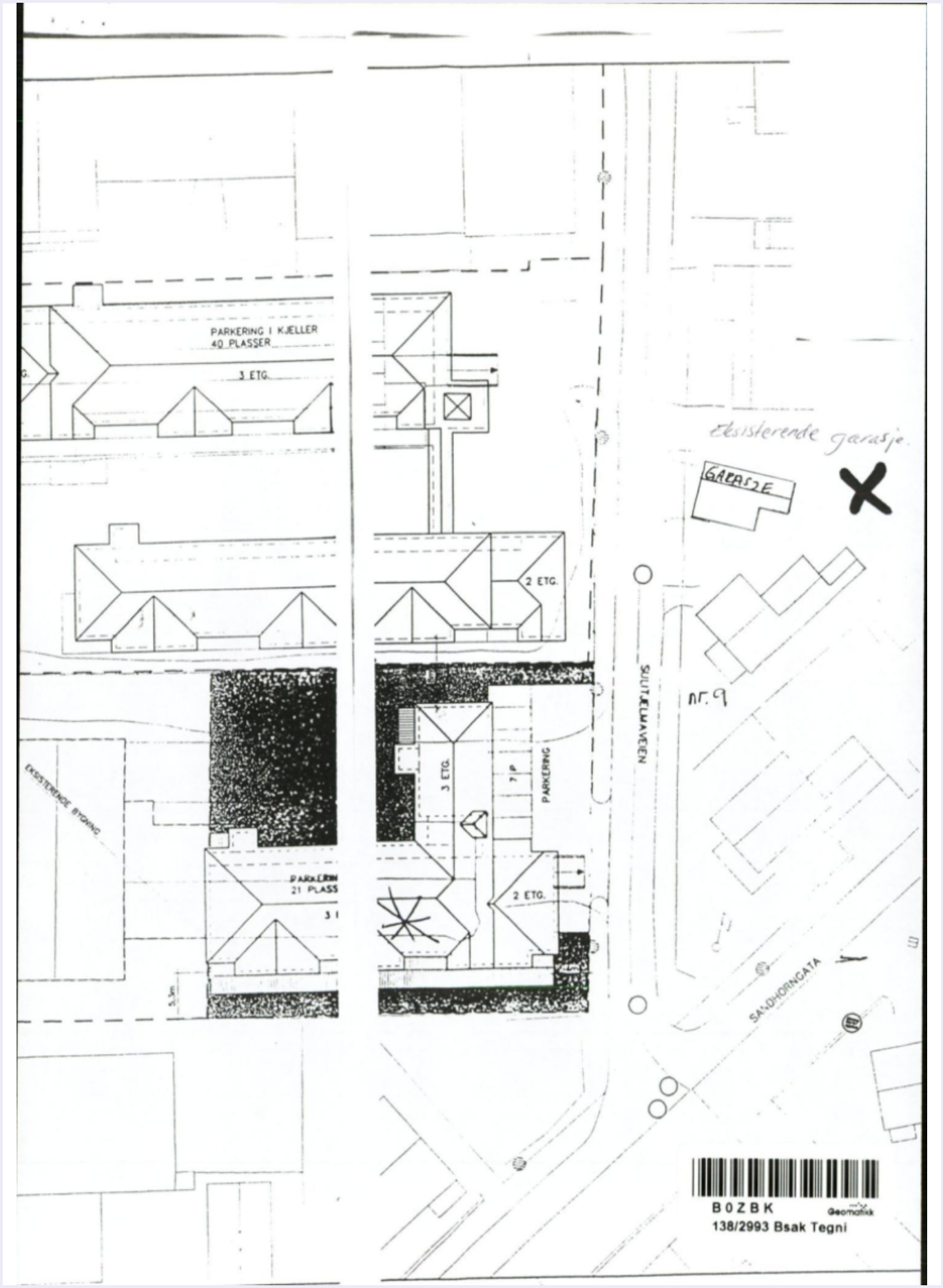
Vedlegg



Vedlegg

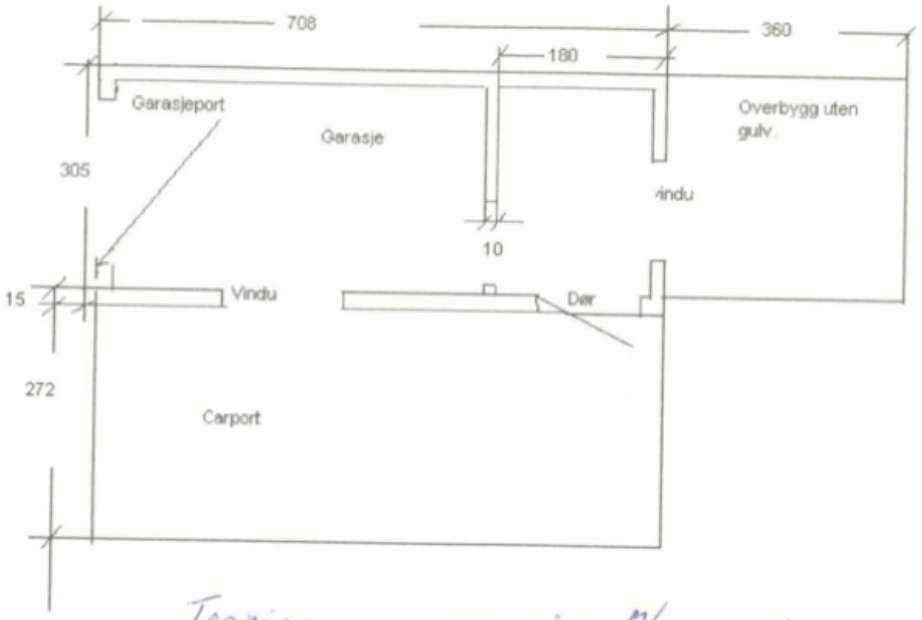

VINDUER
kammål
V1 (100 x 60) cm.
V2 (100 x 60) cm.
V3 (100 60) cm.
V4 (100 x 60) cm.
V5 (115 x 120) cm.
V6 (115 x 120) cm.
V7 (140 x 120) cm.
V8 (140 x 120) cm.
V9 (70 x 120) cm.
V10 (115 x 120) cm.
V11 (115 x 200) cm.
V12 (250 x 200) cm.
V13 (115 x 200) cm.
V14 (120 x 120) cm.
V15 (115 x 40) cm.
V16 (70 x 40) cm.
V17 (115 x 40) cm.
DØRER
kammål
D1 (80 x 200) cm.
D2 (80 x 200) "
D3 (80 x 200) "
D4 (80 x 200) "
D5 (80 x 200) "
D6 (80 x 200) "
D7 (120 x 200) "
D8 (80 x 200) "
D9 (80 x 200) "
D10 (80 x 190) "
D11 (80 x 190) "
D12 (80 x 190) "
D13 (80 x 190) "
L (100 x 50) "
D14 (80 x 200) "
hengsling
VENSTRE Hengsl.
HØYRE
VENSTRE
HØYRE
SKYVDØR
VENSTRE
HØYRE
VENSTRE
KJELLER ETG.
VASKE-ROM
HUSH. BOD
VED-BOD
HOBBYROM
Utsatt lengde 20,50 ÷ 3,50 = 17,00 m
total lengde 3/10-62 W.H.
GARASJE
VINDFANG
SOVEROM
SOVER.
BAD
HALL
SOVEROM
TERRASSE
KJØK.
STUE
HJEMGÅRD
ART. Planlösn.
SKALA 1:100
TEGN.NR. 2-62-S
DEN. 10-9-62
TEGNET AV. Kj Carlsen.
B0ZAR
138/2993 Bsak Tegni

Vedlegg


PARKERING I KJELLER
40 PLASSER
3 ETG.
2 ETG.
3 ETG.
P/P
PARKERING
2 ETG.
EKSISTERENDE BYGNING
SJULTJELMASJEN
SANDHORNGATA
Eksisterende garasje.
GARASJE
nr. 9
B0ZBK
138/2993 Bsak Tegni

Vedlegg

Vedlegg nr. 5.

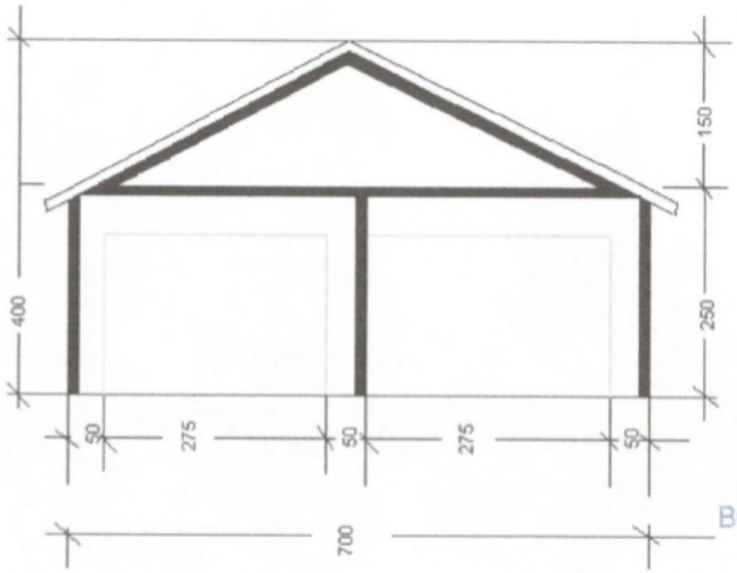


Tegning av garasje m/carport
Sulitjelmav. 9.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
03 MAI 1999

Vedlegg

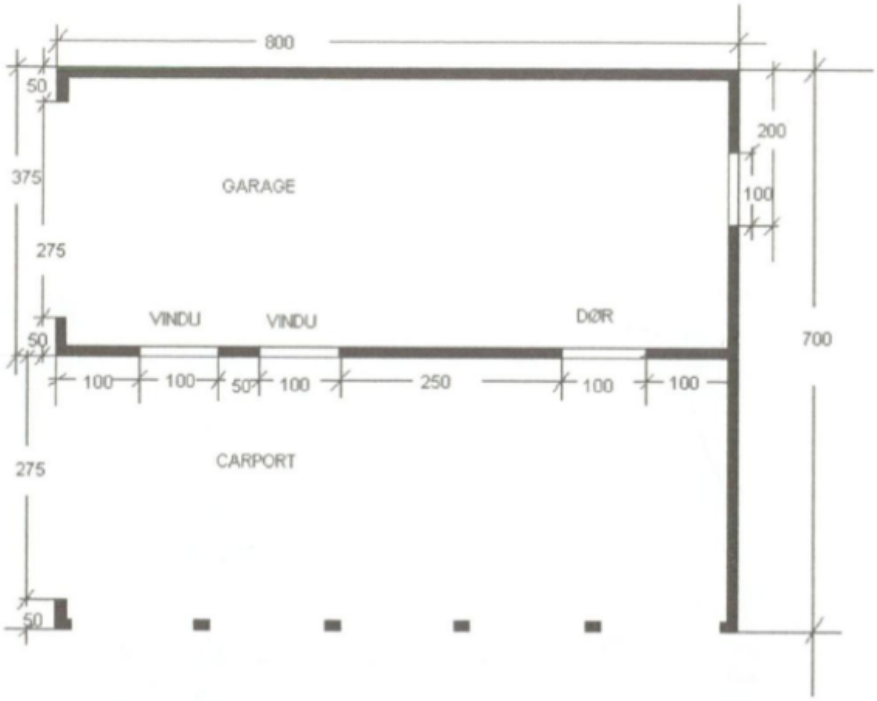
Vedlegg nr. 1

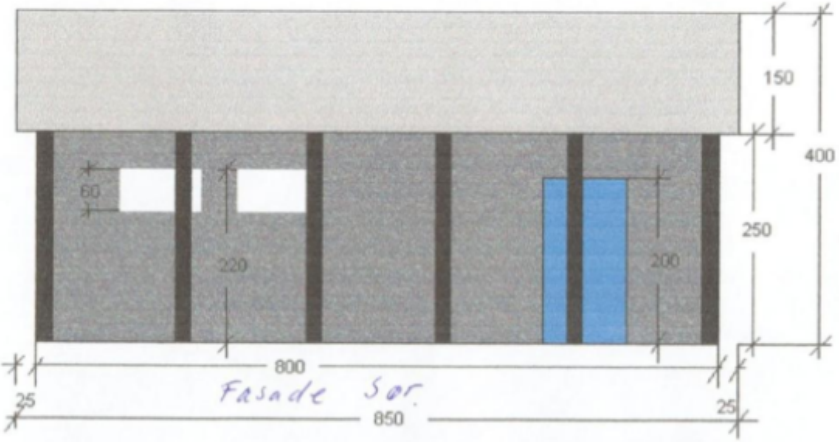


SNITT VEST

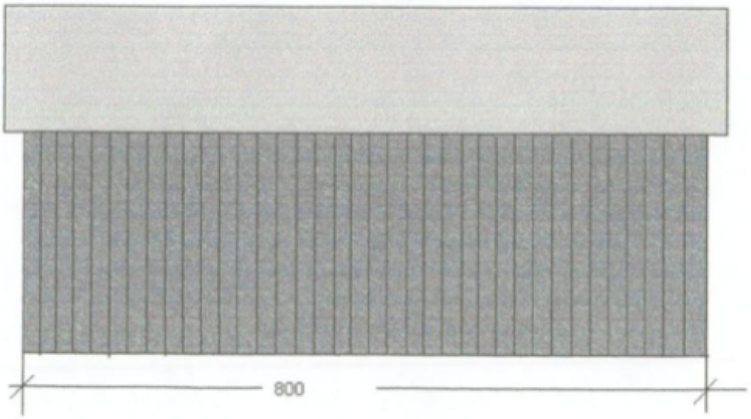
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
03 MAI 1999

Vedlegg nr. 3





Fasade Sør.

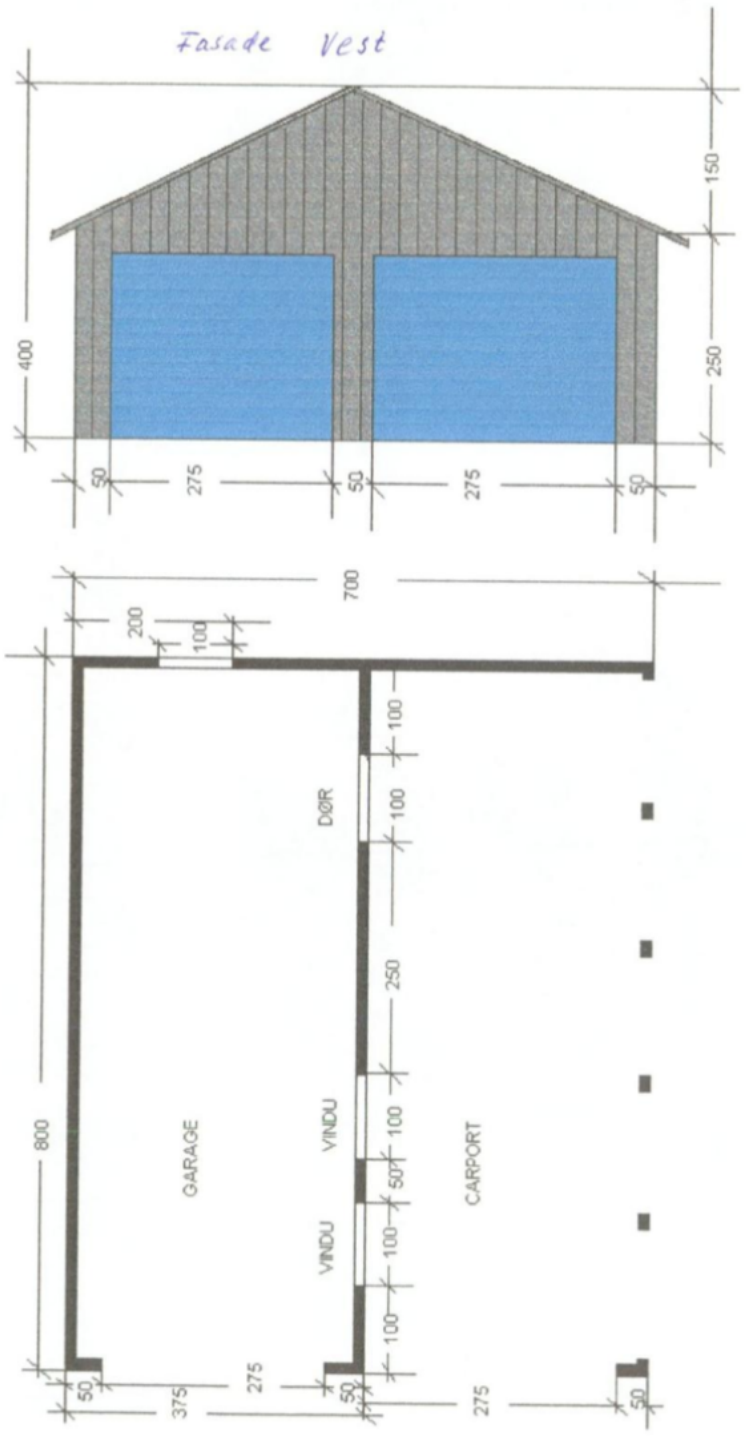


Fasade Nord

Tegning av garasje Solgjelmen 9 8167 Bodø
Tlf. Helge Karlsen.

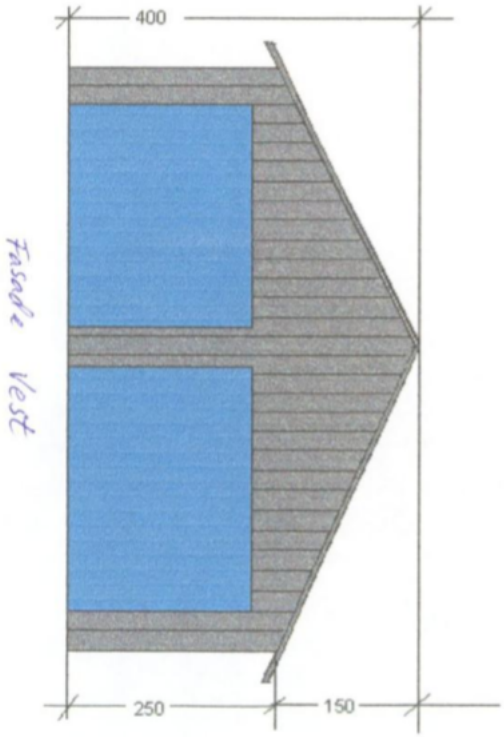
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
03 MAI 1999

Vedlegg

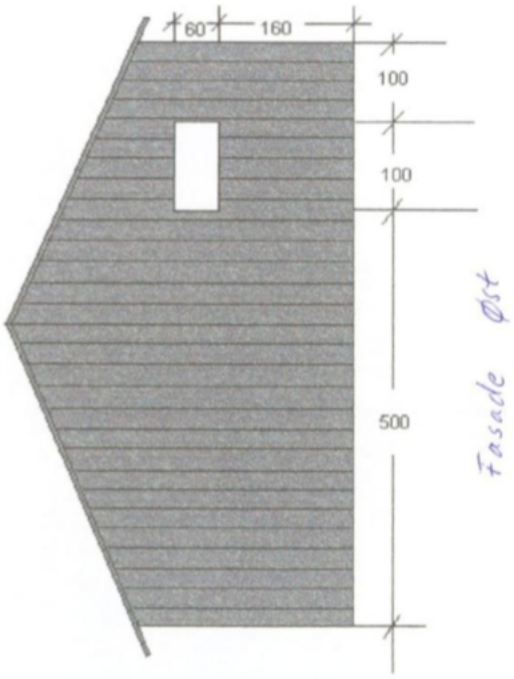


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
03 MAI 1999

Vedlegg



Fasade Vest



Fasade Øst

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
03 MAI 1999

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260292 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Sulitjelmaveien 9, 8007 Bodø
Gnr. 138, Bnr. 3086 og Gnr. 138, Bnr. 2993, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 2260292
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no