

Velkommen til

Saltstraumveien 2698
8056 Saltstraumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Saltstraumveien 2698
8056 Saltstraumen

Landbrukseiendom i naturskjønne omgivelser | Uthus og låve | Kort vei til Bodø | Ingen boplikt

Velkommen til Saltstraumveien 2698! Landbrukseiendom med våningshus, fjøs og naturskjønn beliggenhet.

Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet ved Valnes, med kort vei til Valnesvatnet og fine turområder. Våningshuset er oppført ca. 1905 med senere tilbygg, og er jevnlig vedlikeholdt. I tillegg er det en låve, utebod og uthus på eiendommen. Eiendommen har driveplikt, men ikke boplikt. Driveplikt ivaretas med utleie av jorden, eller med å drive selv. Landlig beliggenhet med kort vei til sentrum av Bodø
Sekundærbygg bestående av fjøs på ca. 70 m², uthus og anneks
Omfattende eiet tomt på ca. 172 dekar fordelt over tre teiger

Passer ikke den åpne visningen? Kontakt eiendomsmegler Bjørn Armand Vagle på tlf

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340
BRA/BRA-i		180 m² / 95 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Landbrukseiendom
Eierform		Eier
Byggeår		1905
Tomt		171 756 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Saltstraumveien 2698, 8056 Saltstraumen

Registerbetegnelse
Gnr. 102, Bnr. 2, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 569 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 250,-
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 63 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 3 728,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Det betales ikke eiendomsskatt for 2026. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endres i senere tid.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 4 621,- per år fordelt på fire terminer, faktureres av Iris Salten. Årsbeløpet gjelder for 2026, og kan bli endret i fremtiden.

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: 95 m²
BRA - e: 85 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 21 m²
GUA: 88 m²

ALH: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Fjøs
70 m²

Uthus
15 m²

Anneks
16 m²

Våningshus
1.etasje: 70 m²,
Loft: 9 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 171 756 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 18.06.2026 av Bodø kommune.

Eiendommen består av tre teiger hvor grensene har varierende nøyaktighet. Grensene langs Saltstraumveien følger vegkanten som hjelpelinje og er ikke koordinatfestet, og øvrige grenser er i det vesentlige registrert som mindre nøyaktige. Arealet må derfor anses som veiledende og kan avvike fra det beregnede arealet.

Eiendommen er en landbrukseiendom med varierte grunn- og terrengforhold. Arealet er ifølge tilstandsrapporten fordelt på ca. 5,5 dekar fulldyrka jord, 116,3 dekar produktiv skog, 48,1 dekar annet markslag og ca. 2 dekar bebygd areal og samferdsel. Området rundt tunet på hovedteigen er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og beplantning, gruslagt gårdsplass med biloppstillingsplass, samt markterrasse på terreng og trappeadkomst over svaberg. Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig vei. Det er tinglyst rett til vei, vann og fremføring av strøm og avløp over eiendommen til fordel for naboeiendommen gnr. 102 bnr. 5.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Landbrukseiendom med varierende grunnforhold. Noe av tomten er opparbeidet med plen og beplantning, mens det meste består av naturtomt.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke drenering på boligen.

Grunnmur og fundamenter:
Tilbygget stuedel er oppført på ringmur i betong tillagt krypromsareal. Del av bygningen som omfatter uinnredet arbeidsrom er fundamentert på delvis ringmur i naturstein og delvis punktfundamentering i naturstein.

Terrengforhold:
Det anbefales terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall vekk fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn med elektrisk pumpe. Avløp er tilknyttet septiktank med overløp til grøft eller lignende. Vannkvalitet er ikke sjekket.

Odel
Det foreligger ikke odel på eiendommen, ifølge selger.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig. For behandling av konsesjonssøknader hos kommunen kreves ett konsesjonsgebyr av kjøper på inntil kr 5.000,-.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon i henhold til avtale kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon på grunn av at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller

konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige eller lignende, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjons nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjøret likevel ikke finne sted før en måned etter at endelig vedtak er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykket til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak. Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overtar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Eiendommen er underlagt driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Byggeår
1905 ifølge Bodø kommune. Byggeår for øvrige bygg er ukjent.

Innhold
Eiendommen er en landbrukseiendom som består av et våningshus (enebolig) oppført over to plan, med tilhørende fjøs, uthus og anneks. Eiendommen disponerer følgende rom:

Våningshus:
1. etasje
BRA-i 70 m²: Gang, hall m/trapp, kjøkken, tv-stue, stue, bad.

Loft
BRA-i 9 m²: Hall m/trapp, soverom. Takstmann bemerker at arealet ikke er målbart.

Fjøs:
BRA-e 70 m²: Boder

Uthus:
BRA-e 15 m²: Bod.

Anneks:
1. etasje
BRA-i 16 m²: Stue, soverom.

Tilknyttet 1. etasje i våningshuset er det en veranda på ca. 8 m². Annekset har en balkong i front på ca. 13 m².

I tillegg er det et ikke-måleverdig areal (ALH) på 9 m² på loftet i våningshuset, med et samlet gulvareal på 18 m². Takstmann bemerker at det er for lav takhøyde (maks 1,88 m på det høyeste) på loftet og i 1. etasje i våningshuset for at dette arealet egentlig er målbart. Det er også bemerket lav innvendig takhøyde i fjøset.

Våningshuset har ifølge tilstandsrapport tilbygd inngangsparti med bad og bod inntil opprinnelig bolig fra 1975, samt tilbygg for tilliggende stue oppført ca. 1980. For disse tidligere tilbyggene er nøyaktig byggeår og sluttdokumentasjon ikke kjent.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det er oppført tilbygg på våningshuset, samt frittstående fjøs, uthus og anneks. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg og annen bygning er normalt søknadspliktig.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet i 2019 med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Rommet har integrert platetopp, stekeovn og 45 cm oppvaskmaskin, samt avtrekksvifte over kokesone.

Bad:
Badet er etablert i tilbygg fra 1975 og er utstyrt med baderomsplater og tapet på vegger, baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon samt varmtvannsbereder montert i benk.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Tømmer, panel, tapet og baderomsplater.
Himling: Panel og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell på gulv i 1. etasje fra 18 mm til ca. 34 mm over 2 meter i stuene, samt ca. 30 mm høydeforskjell på loft over en lengde på ca. 2 meter.

Pipe og ildsted:
Eiendommen har etablert pipe og montert vedovn av nyere dato i stue.

Innvendige trapper:
Innvendig rett tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Innvendige dører:
Malte innerdører med naturlig bruksslitasje.

Krypkjeller:
Krypkjeller under deler av boligen med inspeksjon via luke. Tilbygget stuedel er oppført på ringmur i betong tillagt krypromsareal.

Vannledninger:
Vannledninger i kobber. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn med elektrisk pumpe.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Eiendommen har avløp til septiktank med overløp.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon samt avtrekksvifte over kokesone på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er montert i benk på badet.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er montert vedovn tilknyttet pipe i stue. Det vises til stedlig feievesen for vurdering av branntekniske forhold ved pipe og ildsted.

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:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert betydelige skjevheter i gulvet, noe som kan indikere setningsskader og/eller underdimensjonerte bærende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for videre bevegelser og bør undersøkes nærmere av fagkyndig.
- Bad - Generell: Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og det er ikke benyttet bunnlist. Tapet har stedvis manglende vedheft. Enkelte skruer i klemringen mangler. Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte

forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Ståltaket er slitt og må forventes byttet ut om noen år. Mangler mønekam.
- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Eldre pipe bør holdes under oppsikt.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er dårlig ventilasjon i krypkjelleren.
- Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører bør sjekkes og eldre dører bør byttes.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er noe gjenstående arbeid på kjøkkenet, og det mangler en kjøkkendør.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er noen løse vannrør som bør festes for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Eldre murverk bør holdes under oppsikt grunnet registrerte horisontalriss og sprekker/deformasjoner.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er dårlig vanntrykk. Det benyttes elektrisk vannpumpe fra brønn.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Overflatesøk ga forhøyede verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da eier ikke vil dette, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

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. 16: Eiendommen har privat vannforsyning med vannbrønn og septiktank.

Pkt. 37: Boligen har øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltaket er slitt og må forventes byttet ut om noen år. Mangler mønekam.

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon:
Opprinnelig del oppført i laftet tømmer - tilbygde deler antatt oppført i bindingsverk hvor eventuelle isolasjonsforhold ikke er kjent. Det er ikke montert musebånd i nedre del av kledningen. Noe malingsavflassing og små sprekkskader i kledningen. Malingsslitt.

Vinduer:
Vinduer fra forskjellig årstall og med forventet slitasjegrad. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Noe trege vinduer og noe malingsslitasje. Noen vinduer er litt slitt.

Dører:
Enkelte vinduer og dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Det er lav eller ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer. Dette kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjøre overflatebehandling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Balkonger/terrasser:
Plating i front av boligen samt utgang fra den ene stuen er det plating.

Fjøs:
Fjøs av eldre dato med stålplater på taket. Trekledning og tregulv. Noe jordgulv. Låvebru opp til høyloft. Fjøs som er i generell dårlig stand på alle flater. Bygget har noe svikt i konstruksjoner. Råteskader i konstruksjoner og kledning. Taket er slitt og bør skiftes. Det har vært skadedyr inne i fjøsen. Mangler takrenner.

Uthus:

Bygget har gjennomgående lav standard. Eternitt på taket. Jordgulv. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tømmer med råteskader, trolig eldre enn byggeår. Taket må skiftes. Store sig og svekkelser i konstruksjonen. Det har vært skadedyr inne i boden. Gråsteinsmur med jordgulv. Fasade av trekledning og tømmer.

Anneks:
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Stålplater på taket. Trekledning. Innvendig kledd med Hunton på vegger og panel i taket, laminat på gulvet. Anneks innredet til soverom og stue med balkong i front. Stålplater på taket og trekledning. Noe malingsslitt på fasader og balkongrekkverk/bord. Innvendig med Hunton/tapet og laminat.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og usjenert til i naturskjønne omgivelser på Valnes i Bodø kommune, rundt 38 kilometer sør for Bodø sentrum. Boligen ligger tilbaketrukket fra Saltstraumveien med adkomst via en gruset stikkvei på cirka 300 meter. Her bor du fredelig og skjermet til på en stor landbrukseiendom med åpent landskap, dyrket mark og frodig skog tett på tunet, med Valneselva rennende like ved.

Nærområdet gir direkte tilgang til variert natur og gode turmuligheter langs både fjord og fjell. Like i nærheten finner du flotte utfartsmål som Sjågan og Valnesfossen, som er kommunens høyeste fossefall med lettgåtte stier i skogsterrenget. Valnesvatnet ligger også like ved og innbyr til rolige kanoturer og ørretfiske. For lengre fotturer er det en kort biltur til stiene inn mot Åselidalen og Børvasstindan, samt Per Karlsatind. Saltstraumen med sine kyststier, dykkemuligheter og fiskeplasser ligger likeledes en kort kjøretur unna.

De praktiske gjøremålene i hverdagen løses i nærliggende grender. Dagligvarehandelen tar du enten på Nygårdsjøen eller ved Saltstraumen, begge en kort kjøretur på rundt ti minutter unna. I samme områder finner du også barnehager, barneskole og idrettstilbud. Det er bussholdeplass ved Valnesvatnet med rutebuss langs Saltstraumveien. Med bil tar reisen inn til Bodø lufthavn og sentrum rundt førti minutter, mens togforbindelser fra Tverlandet stasjon nås på under en halvtime.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca. 1905, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. I tillegg til våningshuset, som ifølge tilstandsrapporten har tilbygg fra 1975 og ca. 1980, er det registrert fjøs (ca. 1905), uthus (1960) og anneks (1959) på eiendommen. Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir

lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring. Vedovn av nyere dato tilknyttet pipe.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

Regulering
Hoveddelen av eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er 343 514 m² av eiendommen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende (feltnavn LNFR).

Eiendommen berøres av hensynssone H370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), som dekker et areal på 41 824 m².

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har privat vannforsyning fra egen brønn med elektrisk pumpe. Drift og vedlikehold påhviler eier.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank og overløp til grøft e.l. Det foreligger kommunal tømmeordning for anlegget.

Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er ikke hentet inn.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Espen Korsell

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 900423
Dato: 15.11.1912
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Med flere bestemmelser

Skjønn
Dagboknr.: 200543
Dato: 03.03.1961
Elektriske kraftlinjer
dok reg m/dbnr 543 - 556
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 306868
Dato: 17.04.2013
Bestemmelse om veg

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 306868
Dato: 17.04.2013

Bestemmelse om vann

Rettighet
Dagboknr.: 800003
Dato: 17.06.1882
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT - GRUNN TIL VEG FRA VALNÆSVANDET TIL SØEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 800087
Dato: 01.10.1912
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 800043
Dato: 15.10.1928
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 104250
Dato: 29.09.1969
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 12793
Dato: 14.10.1997
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 65 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-04-2026 .

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 13.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.09.2026

- Bygningstegninger datert 19.06.2026
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 19.06.2026
- Matrikkelrapport datert 18.06.2026
- Grunnkart datert 18.06.2026
- Kommuneplankart datert 18.06.2026
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser datert 18.06.2026
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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.

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.



Bygningene på bildet er en del av denne eiendommen.



Våningshuset.



Lys stue med luftig takhøyde, synlig tømmer og direkte utgang til hagen.



Inngangsparti med flislagt gulv og utsyn mot tunet.



Romslig hall med trappeadkomst til loftsetasjen og inngang til bad og stue.



Hallen knytter etasjene sammen og har god plass til yttertøy og garderobeløsning.



Hovedstue med hvitmalte tømmervegger og åpen forbindelse mot spisestue og kjøkken.



Spisestuen har montert vedovn som gir god varme til oppholdsrommene.



God plass til spisebord for hele familien i tilknytning til stuen.



Vindusflater mot hagen slipper inn rikelig med dagslys.



Stuen er innredet med lun sittegruppe og plassbygde bokhyller.



Trivelig oppholdsrom med flere innredningsmuligheter.



Utsikt mot det grønne kulturlandskapet fra sitteplassen.



TV-stuen har en lun atmosfære med rustikk tømmervegg.



Tilbygget stuedel med god plass til romslig sofagruppe.



Skråtaket gir rommet ekstra romfølelse og særpreg.



Fra TV-stuen kan du gå rett ut til hagen og uteområdet.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med hvite, profilerte fronter og integrert platetopp og stekeovn.



Innredningen har laminatbenkeplate med nedfelt vask og integrert oppvaskmaskin.



Kjøkken.



Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen.



Romslig kjøkken med god skap og benkeplass.



Badet er innredet med servant, skap og dusjhjørne.



Våtrommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert overskap.



Loft.



Innredet kontorplass under skråtaket med naturlig lysinnslipp fra vinduet.



Soverom i loftsetasjen med plass til dobbeltseng og kommode.



Koselig soveplass under skråtaket med lysmalte trepaneler.



Utsyn mot det omkringliggende landskapet fra soverommet.



Annekset har innredet oppholdsrom med sofagruppe og gjennomgang til soverom.



Fra oppholdsrommet i annekset er det utgang direkte til verandaen.



Innredet soverom i annekset med trepanel i himling og plass til seng og skrivebord.



Våningshuset er malt i tradisjonell rødfarge og har tilbygg for inngangsparti og stue.



Eiendommen har en romslig tomt omkranset av skogkledde åser og frodig natur.



Det sjarmerende annekset ligger på berget med tilhørende treplatting.



Opparbeidet bed og trappetrinn i tre leder opp til annekset.



Fin uteplass.



Eiendommen ligger skjermet til uten trafikk.



Flotte tur- og friluftsmuligheter like utenfor døren.



Kort avstand til Valnesvannet og kystnaturen ved Saltstraumen.

SALTSTRAUMVEIEN 2698

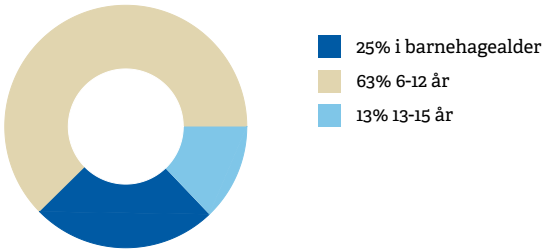
OFFENTLIG TRANSPORT

Valnesvannet Linje 200	**18 min** 1.6 km
Tverlandet stasjon Linje F7, R75	**24 min** 28.2 km
Bodø lufthavn	**44 min**

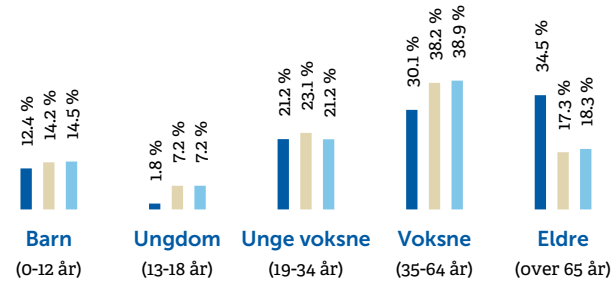
SKOLER

Saltstraumen skole (1-7 kl.) 57 elever, 5 klasser	**13 min** 15.8 km
Tverlandet skole (1-10 kl.) 617 elever, 38 klasser	**23 min** 27.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**36 min** 37.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	**39 min** 39.9 km
Bodin videregående skole 965 elever	**36 min** 37.5 km
Meløy videregående skole Avdeling I... 37 elever, 3 klasser	**37 min** 47.1 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valnes	112	83
Kommune: Bodø	52 803	27 175
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nygårdsjøen oppvekstsenter (0-5 år) 6 barn	**10 min** 12.4 km
Saltstraumen barnehage (1-5 år) 26 barn	**11 min** 13.4 km
Engmark barnehage (1-5 år) 100 barn	**22 min** 27.4 km

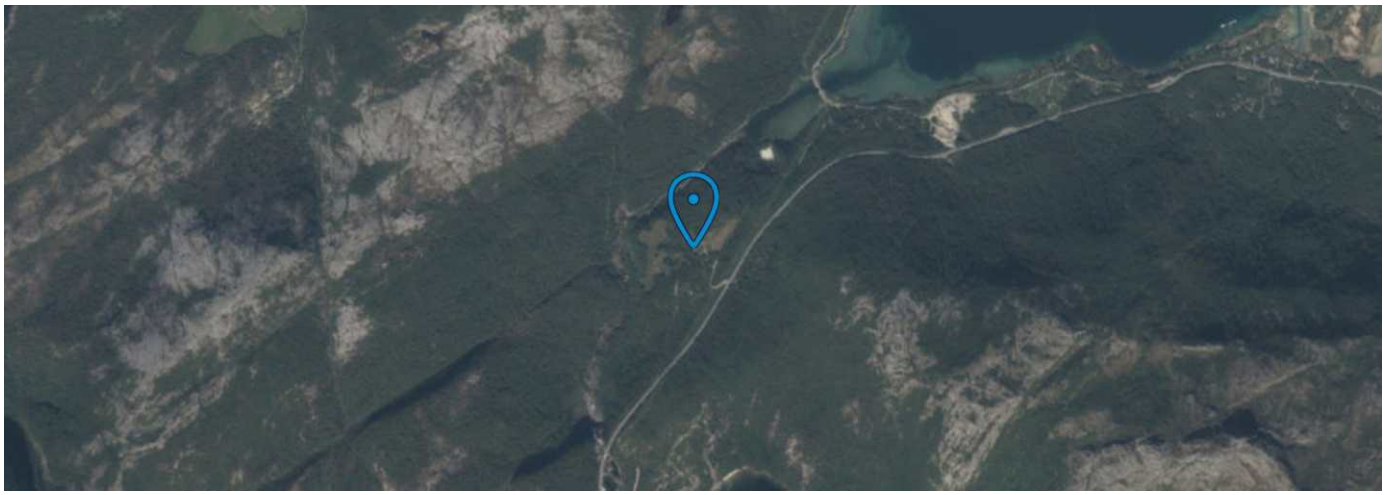
DAGLIGVARE

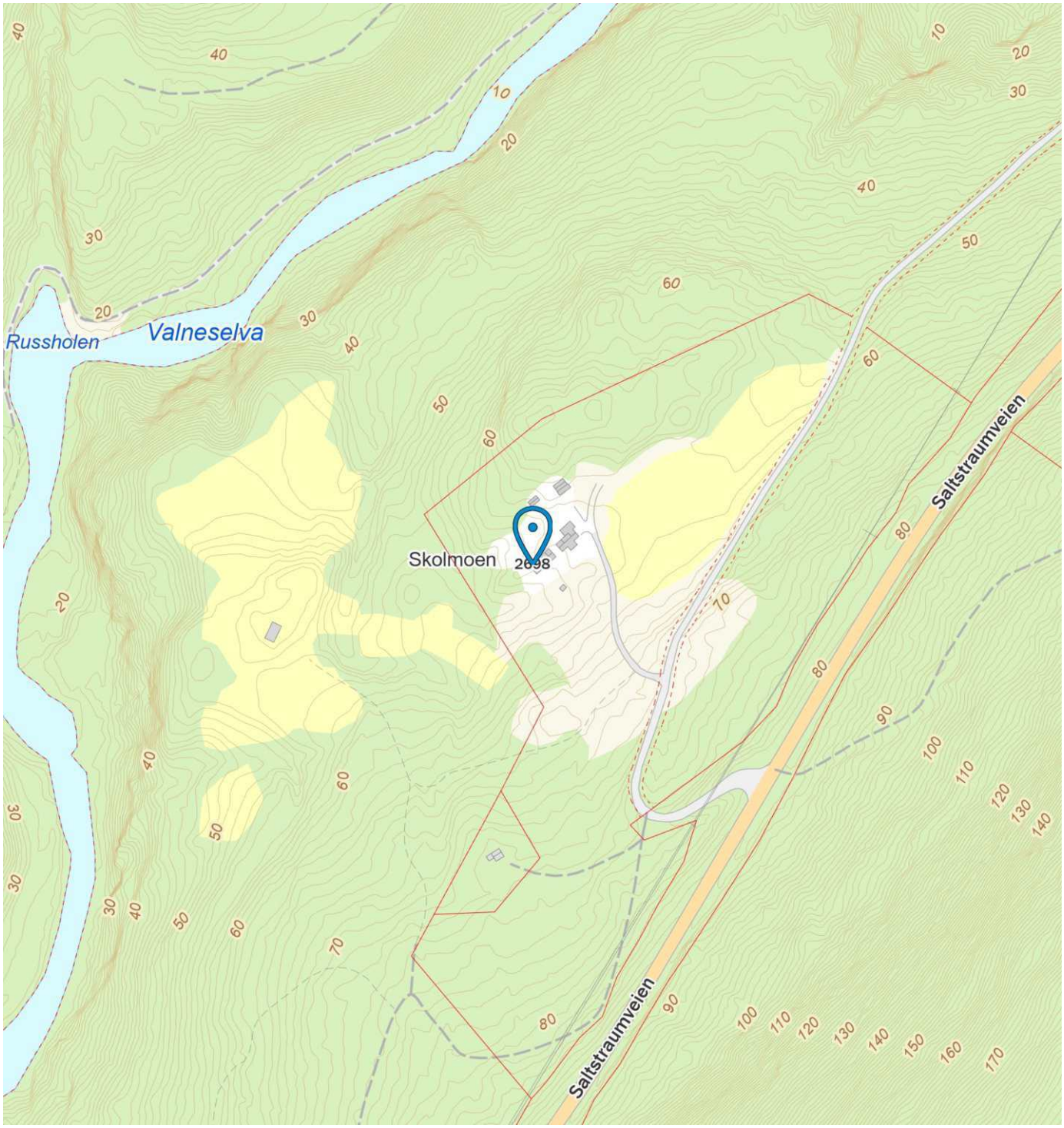
Coop Marked Nygårdsjøen PostNord	**9 min** 10.8 km
Coop Prix Saltstraumen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**11 min** 14.5 km

SPORT

Nygårdsjøen skole Aktivitetshall, fotball	**10 min** 12.2 km
Nygårdsjøens oppvekstsenters l Ballspill	**10 min** 12.4 km
Feel24 Tverlandet	**25 min**

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
BODØ kommune
gnr. 102, bnr. 2

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18880-1186 **Referansenummer:** FP6129

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Ove Edvardsen

TAKSERING AS

TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

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

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Kontakt oss på telefon: 91376101 - eller epost post ove5@online.no

Rapportansvarlig

Jan-Ove Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
ove5@online.no
913 76 101

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

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

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1905 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 121 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår 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.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som noe endret i forhold til tegninger.

Våningshus - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og ned løp i stål

Opprinnelig del oppført i laftet tømmer - tilbygde deler antatt oppført i bindingsverk hvor eventuelle isolasjonsforhold ikke er kjent. Det er ikke montert musebånd i nedre del av kledningen. Noe malings av flekking små sprekkskader i kledningen. Malings slitt

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TGIU er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.
Vinduer fra forskjellig årstall og med forventet slitasje grad. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Noe trege vinduer noe malings slitasje. Noen vinduer er litt slitt
Enkelte vinduer og dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Det er lav eller ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer. Dette kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjøre overflatebehandling. Forholdet bør holdes under oppsikt.
Plating i front av boligen samt utgang fra den ene stuen er det plating
Eldre hus som har behov for vedlikehold på utvendige flater. Det er registrert noe skjevhet i konstruksjonene.

INNVENDIG Gå til side

Noen generelle overflateavvik. Spesielt på gulv. Noe bruksmerker vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Trebjelkelag vil alltid kunne ha noen mindre skjevheter over tid, uten at dette nødvendigvis er en skade eller et skadesymptom. Det er store skjevheter i gulvet i 1. etasje, fra 18 mm til ca. 34 mm over 2 meter i stuene.
Pipe etablert og vedovn. Pipe og ildsted ikke kontrollert, Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering. Ved ovn av nyere dato

Utvendig inspeksjon:
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Dette forholdet kan øke fuktbelastningen i krypkjelleren ytterligere. Det er registrert noe fukt i krypkjelleren. Det er registrert at det har vært skadedyr i kjelleren. Kryp kjeler sjekket fra luke.
Bratt trapp opp til loftet i tre. Trappen burde vært bredere, fortrinnsvis 90 cm bred.
Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold. Eldre dører noe slitt.
Noe generell oppgradering av innvendig flater må påregnes. Det er store skjevheter i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og det er ikke benyttet bunnlist. Tapet har stedvis manglende vedheft. Enkelte skruer i klemringen mangler. Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes.
Overflate søk ga det forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da eier ikke vil dette, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

KJØKKEN Gå til side

Oppvaskmaskin 45 cm. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite, glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin 45 cm.

Beskrivelse av eiendommen

Det mangler en skapdør. Noe gjenstående arbeid på kjøkkenet.
Det er viktig å skifte filter og rengjøre aggregatet etter produsentens anbefalinger for å opprettholde anleggets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsakelig vurdert ut fra alder. Restlevetiden er usikker. Det er observert noe løse vannrør.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsakelig vurdert ut fra alder. Konsekvensen er usikker restlevetid.
Vvb i benk på badet ukjent tilstand
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Stor landbrukseiendom med varierende grunnforhold. Noe av tomten er opparbeidet med plen og beplantning, mens det meste består av naturtomt.
Det er ikke drenering på boligen
Tilbygget stue del oppført på ringmur i betong tillagt krypromsareal. Del av bygningen som omfatter uinnredet arbeidsrom fundamentert på delvis ringmur i naturstein og delvis punktfundamentering i naturstein.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Ned gravd septiktank tilstand er ukjent. Den er ikke undersøkt og tilstanden er ikke vurdert.
Landbrukseiendom på i underkant av 172 dekar i naturskjønne omgivelser ved Valneselva. Eiendommen byr blant annet på et pent opparbeidet landbruksområde med en jevnlig vedlikeholdt bolig, romslig låve over to plan, gjestehus og utvendig bod. Eiendommen har direkte nærhet til Sjågan og Valnesfossen, som byr på fantastiske turmuligheter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Våningshus

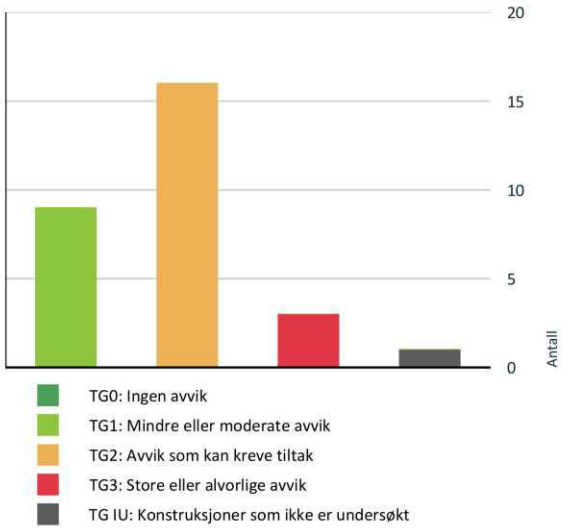
- Det foreligger ikke tegninger

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

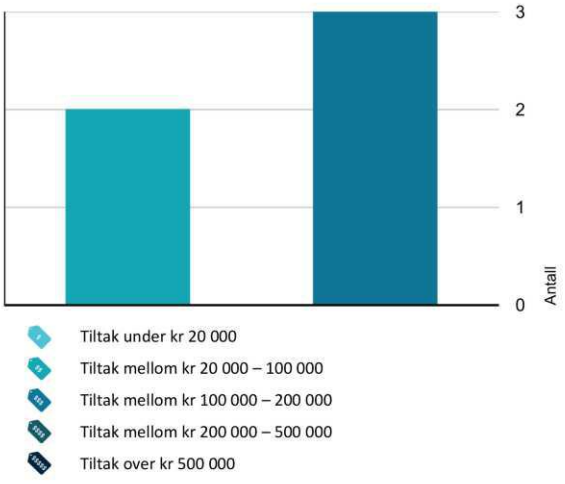
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1975	Tilbygg	Tilbygget i 1975 nytt inngangsparti med øvrig entre, bad og et mindre bod rom.
1980	Tilbygg	Tilbygget ny del tilliggende stue - antatt utført ca 1980.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Ståltaket er slitt og må forventes byttet ut om noen år. Mangler noemånekam.

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

Månekam bør monteres for å sikre tilstrekkelig tetting mot vanninntrenging.
Slitt ståltak bør følges opp og vurderes for utskifting innen få år for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Manglende eller defekt måne kam kan føre til vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen. Taket må skiftes om litt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og ned løp i stål

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

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Opprinnelig del oppført i laftet tømmer - tilbygde deler antatt oppført i bindingsverk hvor eventuelle isolasjonsforhold ikke er kjent. Det er ikke montert musebånd i nedre del av kledningen. Noe malings av flekking små sprekkskader i kledningen. Malings slitt

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TGIU er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra forskjellig årstall og med forventet slitasje grad. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Noe trege vinduer noe malings slitasje. Noen vinduer er litt slitt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Om ikke vinduer blir malt og smurt vil dem få svekkelse over tid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Enkelte vinduer og dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Det er lav eller ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer. Dette kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjøre overflatebehandling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i trevirket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å hindre kald trekk og varmetap, samt for å opprettholde et godt inneklima.

Forholdene rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på dører og vinduer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Plating i front av boligen samt utgang fra den ene stuen er det plating

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eldre hus som har behov for vedlikehold på utvendige flater. Det er registrert noe skjevhet i konstruksjonene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noen generelle overflateavvik. Spesielt på gulv. Noe bruksmerker vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Trebjelkelag vil alltid kunne ha noen mindre skjevheter over tid, uten at dette nødvendigvis er en skade eller et skadesymptom. Det er store skjevheter i gulvet i 1. etasje, fra 18 mm til ca. 34 mm over 2 meter i stuene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert betydelige skjevheter i gulvet, noe som kan indikere setningsskader og/eller underdimensjonerte bærende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for videre bevegelser og bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å engasjere fagkyndig for videre undersøkelser av gulvets bærekonstruksjon og eventuelle setningsskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere bevegelser, skader på bygningsdeler og redusert brukskomfort.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll, noe som innebærer 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe etablert og vedovn. Pipe og ildsted ikke kontrollert, Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering. Ved ovn av nyere dato

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Eldre pipe bør holdes under oppsikt

Konsekvens/tiltak

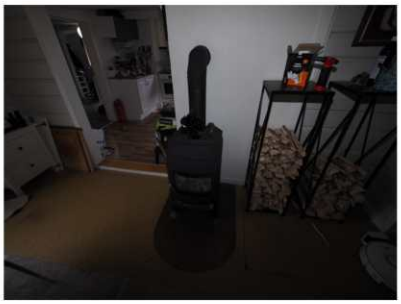
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Større avstand til brennbart materiale må etableres, og ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke på pipe for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres av fagperson for å hindre røyk- og branngjennomgang.

Eldre pipe bør holdes under oppsikt, da manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Utvendig inspeksjon:
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Dette forholdet kan øke fuktbelastningen i krypkjelleren ytterligere. Det er registrert noe fukt i krypkjelleren. Det er registrert at det har vært skadedyr i kjelleren. Kryp kjeler sjekket fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er dårlig ventilasjon i krypkjelleren.
Det anbefales å legge fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre ventilasjon og legges fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Dårlig ventilasjon og manglende fuktsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og skadedyrangrep i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales også jevnlig overvåkning av tilstanden, da skjulte skader ikke kan utelukkes på grunn av begrenset adkomst.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratt trapp opp til loftet i tre. Trappen burde vært bredere, fortrinnsvis 90 cm bred.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller erstattet med en bredere og mindre bratt løsning for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.
Dagens utforming medfører økt risiko for fall og gjør trappen lite egnet som forbindelse mellom etg.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold. Eldre dører noe slitt.

Vurdering av avvik:

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

Dører bør sjekkes og eldre dører bør byttes.

Konsekvens/tiltak

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

Dører bør kontrolleres og eventuelt byttes ut der det er betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse som kan medføre problemer med bruk eller tetthet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Noe generell oppgradering av innvendig flater må påregnes. Det er store skjevheter i gulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og det er ikke benyttet bunnlist. Tapet har stedvis manglende vedheft. Enkelte skruer i klemringen mangler. Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total fornying av våtrommet for å sikre skadefri og fuktsikker bruk.

Manglende montering av baderomsplater etter anvisning, fravær av bunnlist, manglende vedheft på tapet, manglende skruer i klemring, og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima.

Videre bruk av våtrommet uten nødvendige utbedringer kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Overflate søk ga det forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da eier ikke vil dette, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppvaskmaskin 45 cm. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite, glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin 45 cm.
Det mangler en skapdør. Noe gjenstående arbeid på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeid på kjøkkenet, og det mangler en kjøkkendør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet bør ferdigstilles, inkludert montering av manglende skapdør, for å sikre fullverdig funksjon og estetikk. Ufullstendig kjøkken kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredning.

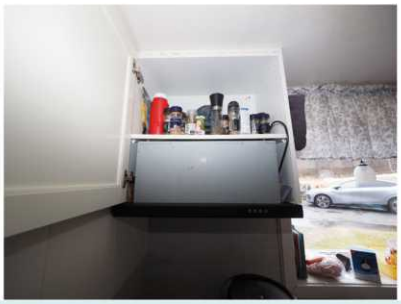


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er viktig å skifte filter og rengjøre aggregatet etter produsentens anbefalinger for å opprettholde anleggets funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsakelig vurdert ut fra alder. Restlevetiden er usikker. Det er observert noe løse vannrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er noen løse vannrør som bør festes for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsakelig vurdert ut fra alder. Konsekvensen er usikker restlevetid.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vvb i benk på badet ukjent tilstand

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1 Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført el arbeider som ikke er av fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El anlegg bør sjekkes

Generell kommentar

El anlegg med automat sikringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Stor landbrukseiendom med varierende grunnforhold. Noe av tomten er opparbeidet med plen og beplantning, mens det meste består av naturtomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke drenering på boligen

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

Det bør etableres drenering rundt boligen slik at vann ledes bort fra krypkjelleren.

Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilbygget stue del oppført på ringmur i betong tillagt krypromsareal. Del av bygningen som omfatter uinnredet arbeidsrom fundamentert på delvis ringmur i naturstein og delvis punktfundamentering i naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Eldre murverk bør holdes under oppsikt grunnet registrerte horisontalriss og sprekker/deformasjoner. Dette kan indikere påvirkning fra jordtrykk, og det anbefales jevnlig kontroll for å overvåke eventuelle endringer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Murverket bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll for å overvåke eventuelle endringer i sprekker og deformasjoner. Dette bør gjøres for å oppdage økt belastning eller forverring i tide, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes og risiko for ytterligere skader eller svekkelse av konstruksjonen reduseres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er dårlig vanntrykk. Det bør vurderes om justering i pumpehuset kan forbedre trykket. Det benyttes elektrisk vannpumpe fra brønn.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets egnethet til konsum og bruk.

Vanntrykket bør kontrolleres, og det bør vurderes justering eller utskifting av komponenter i pumpehuset for å forbedre trykket. Svekket vanntrykk kan medføre redusert brukervennlighet og risiko for at vannforsyningen ikke er tilstrekkelig.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann- og avløpsledninger er passert, bør det påregnes økt risiko for lekkasjer eller driftsavbrudd, og det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av behov for utskifting.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Ned gravd septiktank tilstand er ukjent. Den er ikke undersøkt og tilstanden er ikke vurdert.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Landbrukseiendom på i underkant av 172 dekar i naturskjønne omgivelser ved Valneselva. Eiendommen byr blant annet på et pent opparbeidet landbruksområde med en jevnlig vedlikeholdt bolig, romslig låve over to plan, gjestehus og utvendig bod. Eiendommen har direkte nærhet til Sjågan og Valnesfossen, som byr på fantastiske turmuligheter.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøydene bør tilpasses dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår
1905

Kommentar
Ukjent byggeår ca år

Standard
Fjøs av eldre dato med stålplater på taket. Tre kledning og tre gulv. Noe jord gulv. Låve bru opp til høy loft.

Vedlikehold
Fjøsen er i meget dårlig tilstand. Fjøset må total rehabiliteres om den skal brukes til hus dyr. Taket er slitt. Kledning slitt. Råteskader i konstruksjoner. Det har vært skadedyr inne i Fjøsen. Store skjevheter i konstruksjonene.

Beskrivelse
Fjøs som er i generell dårlig stand på alle flater. Bygget har noe svikt i konstruksjoner. Råteskader i konstruksjoner og kledning. Taket er slitt og bør skiftes. Det har vært skadedyr inne i Fjøsen. Mangler tak renner. Fjøsen må total rehabiliteres om det skal være husdyr der.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse
Bod

Byggeår
1960

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Eternitt på taket. Jordgulv.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tømmer med råteskader trolig eldre en byggeår. Taket må skiftes. Store sig og svekkelser i konstruksjonen . Det har vært skadedyr inne i Boden.

Beskrivelse
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tømmer med råteskader trolig eldre en byggeår. Taket må skiftes. Store sig og svekkelser i konstruksjonen . Det har vært skadedyr inne i Boden.

Gråsteinsmur med jord gulv. Eternitt på taket. Fase av tre kledning og tømmer. Store oppgraderingsbehov

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår
1959

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon -Stålplater på taket. Tre kledning. Innvendig kledd med Hunton på vegger og panel i taket . laminat på gulvet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Trenger maling utvendig.

Beskrivelse
Anneks innredet til soverom og stue med balkong i front. Stålplater på taket og tre kledning. Noe malingsslitt på fasader og balkong rekkverk/bord. Innvendig med Hunton7tapet og laminat. Strøm lagt inn men det bør sjekkes av elektriker.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvang salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Våningshus: Gang, 2 Hall m/trapp, Kjøkken, TV-stue, Stue, Bad, Soverom

Andre bygg: Fjøs, Uthus, Anneks
Bruksareal andre bygg: 101 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 490 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**210 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**240 000**
Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 570 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**1 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 870 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Kommentar
Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 750 000**

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

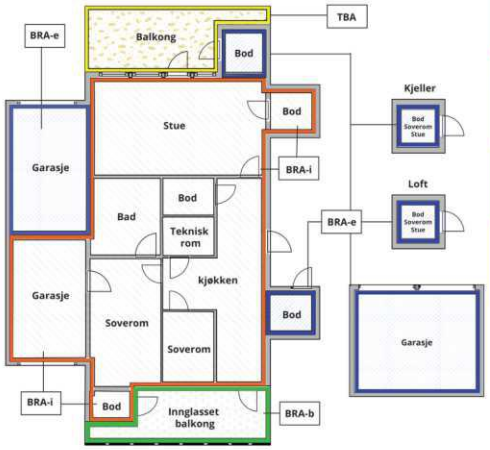
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		70		70	
SUM		**70**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Det er lav høyde i fjøsen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	16			16	13
SUM	**16**				**13**

SUM BRA	**16**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: El anlegget bør kontrolleres

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	70			70	8		70
Loft	9			9		9	18
SUM	**79**				**8**	**9**	**88**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, hall m/trapp, kjøkken, tv-stue, stue, bad		
Loft	Hall m/trapp, soverom		

Kommentar

Det er lav takhøyde på loftet det er 1,88 cm på det høyeste. Det er lav takhøyde i 1 etg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lav takhøyde i 1 og lofts etg for målbart areal. Det er Medtatt som målbart areal.

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	102	2		0	171756.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Saltstraumveien 2698

Hjemmelshaver
Korsell Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2 km etter Tuv Trelasthandel man kjører fra Bodø ca 38 km. Så tar man av veien ned mot høyre og eiendommen ligger på høyre side for veien. Det er ca 300 meter på gruset vei, Eiendommen ligger flott til like i nærheten av Sjågan og Valnesfossen. Direkte nærhet til flotte turmuligheter langs både fjord og fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg tilknyttet offentlig vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. på eiendommen eller i området. Vann ikke sjekket om det er godkjent som drikke vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommens hovedteig er regulert under kommuneplanens arealdel 2022-2034 som "LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag".

Offentlige planer
Planid: Komuneplanens arealdel 2022-2034.
Informasjon hentet fra Bodø Kommune 31.05.2023

Om tomten

Konsesjon / Odel
Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Boplikt: Det er ikke boplikt på eiendommen.
Driveplikt: Det er driveplikt på eiendommen, dette omfatter 5,5 dekar fulldyrka jord.

Areal: 171 756 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommens arealer er oppgitt til følgende:
Fulldyrka jord: 5,5 dekar
Produktiv skog: 116,3 dekar
Annet markslag: 48,1 dekar
Bebygd, samf., vann, bre.: 2 dekar
Antall teiger: 3.
Arealtallene er hentet fra http://gardskart.nibio.no

Tomt på hovedteig opparbeidet med gruslagte veier, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, og biloppstillingsplass.

Det er også bruksrett på et naust på gnr. 102 bnr. 1 iflg. eier. Tomta eies av Bodø kommune. Bodø kommune har ikke undersøkt videre rundt bruksretten, men har uttalt at de i tilfelle vil kunne skille ut dette naustet med egen tomt fra grunneiendommen. Det er ikke sjekket nærmere bruksretten.

Tinglyste/andre forhold

Inglyste rettigheter og forpliktelser
Heftelser:
1882/800003-1/74 Rettighet
17.06.1882
Rettighetshaver:Koch J C
Lnr: 2124703
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT - GRUNN TIL VEG FRA VALNÆSVANDET TIL SØEN
Gjelder denne registerenheten med flere

1912/900423-1/74 Bestemmelse iflg. skjøte
15.11.1912
rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:102 Bnr:3
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Med flere bestemmelser

1961/200543-1/74 Skjønn
03.03.1961
Elektriske kraftlinjer
dok reg m/dbnr 543 - 556
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/306868-2/200 Bestemmelse om veg
17.04.2013
rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:102 Bnr:5

2013/306868-3/200 Best. om vann/kloakkledn.
17.04.2013
rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:102 Bnr:5
Bestemmelse om vann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 102 - Bnr 2
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FP6129

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedlegg

enova

Energiattest



Adresse	
Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280480**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187036887**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
422,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
520,30 kWh/m²	**40 584 kWh**



Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN

Detaljering

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

Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

Espen Korsell

Boligen

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

Saltstraumveien 2698
8056 Saltstraumen

1804-102/2/0/0

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?
- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Dato: 19.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0900 Bygningstegninger

Gnr:	**102**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN**						

Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv.

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

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være at det er gamle bygg fra tid hvor det ikke var krav om søknad, eller at tegninger er gått tapt fra arkivet.

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

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

BODØ KOMMUNE
POSTBOKS 319

8001 BODØ

FAKTURA - AVTALEGIRO

FAGERMO FRED HALVARD
HØGLIFLATA 17
8027 BODØ

Fakturanummer	100798576
Kundenummer	11951314
Fakturadato	27.05.2026
Forfallsdato	**20.06.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**6718,00**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	972418013MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	75555000
Deres ref.	

Eiendom 43/269/0/0/1 - Høgliflata 17
Eier FAGERMO FRED HALVARD

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	3083500,00	Prom	4,00	1/1	010426-300626	3083,50	
ABON.GEBYR VANN BOLIG	1,00	stk	836,50	1/1	010426-300626	209,12	15%
VANNGEBYR AREAL	169,00	M2	27,32	1/1	010426-300626	1154,27	15%
ABON.GEBYR AVLØP BOLIG	1,00	Stk	987,80	1/1	010426-300626	246,95	15%
AVLØPSGEBYR AREAL	169,00	M2	34,17	1/1	010426-300626	1443,68	15%
FEIE-/TILSYN BOLIG	1,00	Løp	491,00	1/1	010426-300626	122,75	

Grunnlag MVA middel sats: 3054,02, MVA: 458,10

Netto	**6260,27**
MVA	**458,10**
Øreavrunding	**-0,37**
	6718,00

Belastes avtalegiro

Privatpersoner kan logge seg inn på Min side på www.bodo.kommune.no for å se oversikt over alle fakturer som er sendt til deg fra Bodø kommune. Oversikten viser også hvilke fakturaer som er betalt og hvilke som ikke er betalt.
Her kan du også hente ut kopi av fakturaen, hvis du ønsker det. Du har også mulighet til å søke om betalingsutsettelse, og du kan registrere dine kontaktopplysninger. Spørsmål om SFO/barnehage faktura tas direkte med aktuell SFO/barnehage. Øvrige fakturaspørsmål kan sendes til fakturering@bodo.kommune.no.

IBAN NO1545005500080 BIC SNOWNO22

Utskriftsdato: 18.06.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-102/2

Norkart
Utskriftsdato: 18.06.2026 14:59

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	MYRVANGEN	Beregnet areal	171756.7
Etablert dato	01.10.1912	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.4	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.09.2013 17.09.2013			102/1, 102/2, 102/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.09.2013 17.09.2013			102/1, 102/2, 102/5
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.10.1997			102/2 (-355000), 102/6 (355000)
Skylddeling Skylddeling	29.09.1969			102/2 (-1500), 102/5 (1500)
Skylddeling Skylddeling	15.10.1928			102/2, 102/4
Skylddeling Skylddeling	01.10.1912			102/1, 102/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7451255.12	476531.91	0	Nei	12247	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7451069.51	476603.83	0	Nei	125805.9	
Eiendomsteig	7451123.8	476424.31	0	Ja	33703.8	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KORSELL ESPEN F140176*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Saltstraumveien 2698 8056 SALTSTRAUMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Saltstraumveien 2698

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8056 SALTSTRAUMEN	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1105 Valnes	Tettsted	
Valgkrets	12 Saltstraumen		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-102/2

Norkart
Utskriftsdato: 18.06.2026 14:59

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187036887		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1910
2	187036879		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	300355327		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	300355328		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187036887: Våningshus (113), Tatt i bruk 01.01.1910

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	68
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	58
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1910	24.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Saltstraumveien 2698	H0101	102/2	68	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 187036879: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
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

Tatt i bruk		24.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

3: Bygning 300355327: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
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
Tatt i bruk		26.02.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

4: Bygning 300355328: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
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
Tatt i bruk		26.02.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: ÅGE STAURVIK
Adresse: SALTSTRAUMEN
Postnr. | Poststed: 8056
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr.: 030956 [redacted]

Doknr: 306868 Tinglyst: 17.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	*Ideell andel
1804	BODØ	102	5			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet HYTTE

2. Kjøpesum

kr 70.000,—

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 70.000,—

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
030956 [redacted]	ÅGE STAURVIK	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
180871 [redacted]	TORFINN-EINAR GAUSTAD	☒ Ja ☐ Nei	1/2
180172 [redacted]	ASTRID KJÆREFJORD GAUSTAD	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RETT TIL VEI.
RETT TIL VANN

Dato	Utstederens underskrift
09.03.2013	Åge Staurvik

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
9/3 2013	SALTSTRAUMEN

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
ÅGE Staurvik	ÅGE STAURVIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
030956[redacted]	Åge Staurvik	ÅGE STAURVIK

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	TONE HAGEN
Adresse	Smørbukkveien 1A, 8028 Bodø
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Rosmarie Aavik	Rosmarie Aavik
Adresse	Smørbukkvn. 1A, 8028 Bodø

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
09031013	Åge Staurvik

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
TORFINN-EINAR GAUSTAD	
Adresse: SMØRBUKKVEIEN 4	
Postnummer: 8028 | Poststed: BODØ	
Fødselsnr./Org.nr. 180871 [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
ÅGE STAURVIK	030956 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804	BODØ	102	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804	BODØ	102	5		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9/3 2013	Åge Staurvik

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

RETT TIL VEI OVER EIENDOMMEN Gnr 102 Bnr. 2.
TIL GNR 102 BNR. 5.
RETT TIL VANN
RETT TIL GRAVING STRØMKABEL OG AVLØP

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

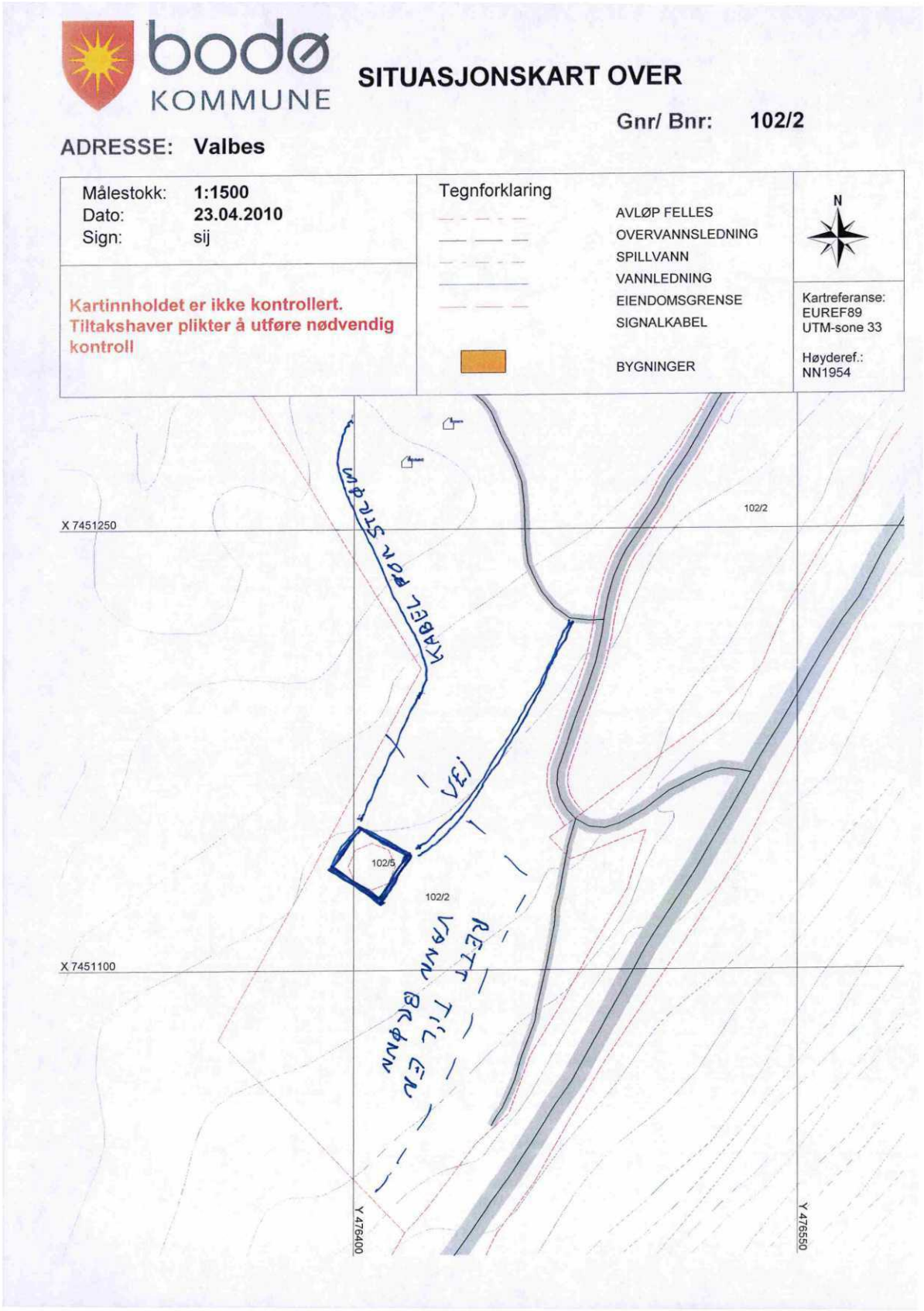
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
9/3 2013	Åge Staurit

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg


bodø KOMMUNE
SITUASJONSKART OVER
Gnr/ Bnr: 102/2
ADRESSE: Valbes
Målestokk: 1:1500
Dato: 23.04.2010
Sign: sij
Kartinnholdet er ikke kontrollert.
Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll
Tegnforklaring
AVLØP FELLES
OVERVANNSLEDNING
SPILLVANN
VANNLEDNING
EIENDOMSGRENSE
SIGNALKABEL
BYGNINGER
N
Kartreferanse:
EUREF89
UTM-sone 33
Høyderef.:
NN1954
X 7451250
X 7451100
Y 476400
Y 476550
102/2
102/5
102/2
KABEL FRA STRØM
VEI
RETT TIL EN BRØNN

bodø KOMMUNE

BODØ KOMMUNE
POSTBOKS 319

8001 BODØ

FAKTURA

KORSELL ESPEN
SALTSTRAUMVEIEN 2698
8056 SALTSTRAUMEN

Fakturanummer	100802487
Kundenummer	11837297
Fakturadato	27.05.2026
Forfallsdato	**20.06.2026**
Bankkonto	**4500 55 00080**
KID	**11837297001000122**
Fakturabeløp NOK	**932,00**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	972418013MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	75555000
Deres ref.	

Eiendom 102/2/0/0/1 - Saltstraumveien 2698
Eier KORSELL ESPEN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
SEPTIK HELÅRSBOLIG	1,00	Stk	2388,00	1/1	010426-300626	597,00	15%
TILSYNSGEBYR SLAMANLEGG	1,00	Stk	983,00	1/1	010426-300626	245,75	

Grunnlag MVA middel sats: 597,00, MVA: 89,55

Netto	**842,75**
MVA	**89,55**
Øreavrunding	**-0,30**
Å betale NOK	**932,00**

Privatpersoner kan logge seg inn på Min side på www.bodo.kommune.no for å se oversikt over alle fakturer som er sendt til deg fra Bodø kommune. Oversikten viser også hvilke fakturaer som er betalt og hvilke som ikke er betalt.
Her kan du også hente ut kopi av fakturaen, hvis du ønsker det. Du har også mulighet til å søke om betalingsutsettelse, og du kan registrere dine kontaktopplysninger. Spørsmål om SFO/barnehage faktura tas direkte med aktuell SFO/barnehage. Øvrige fakturaspørsmål kan sendes til fakturering@bodo.kommune.no.

IBAN NO1545005500080 BIC SNOWNO22 eFakturareferanse 11837297 AvtaleGiroreferanse 11837297001000122

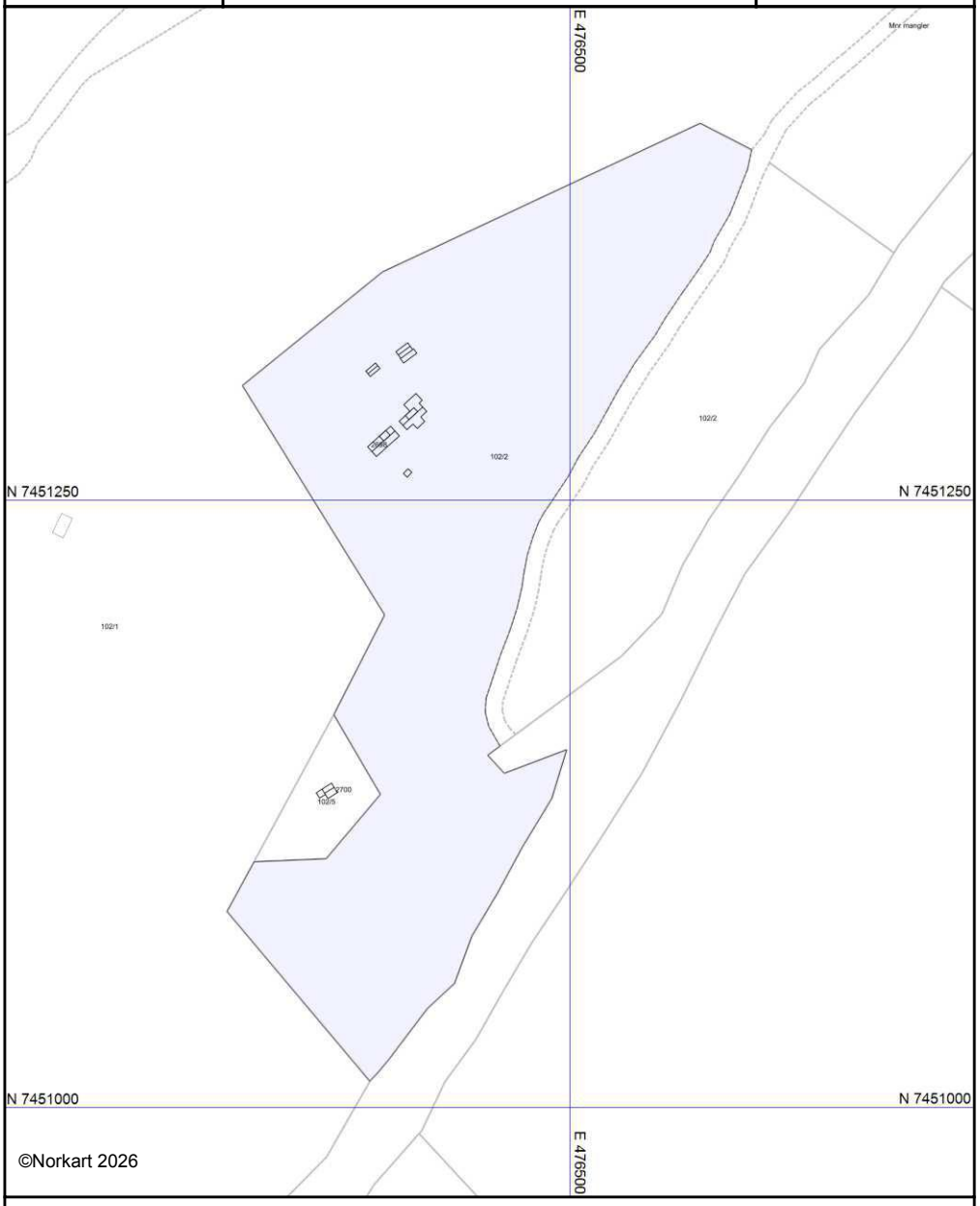
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/2
Adresse: Saltstraumveien 2698
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



©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.

Utskriftsdato: 18.06.2026

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.**	102	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 824 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 343 514 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

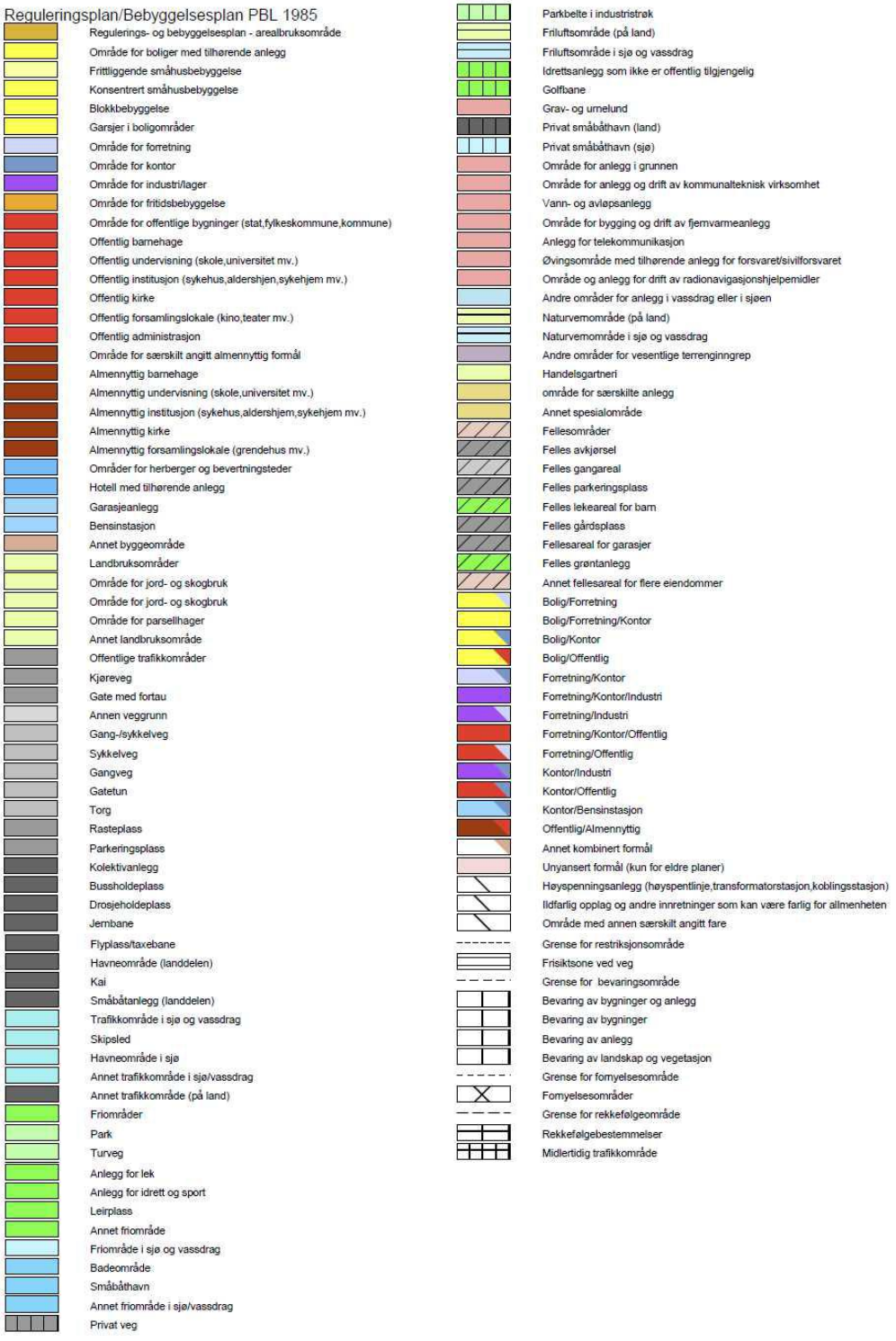
Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Bebyggelsesplaner

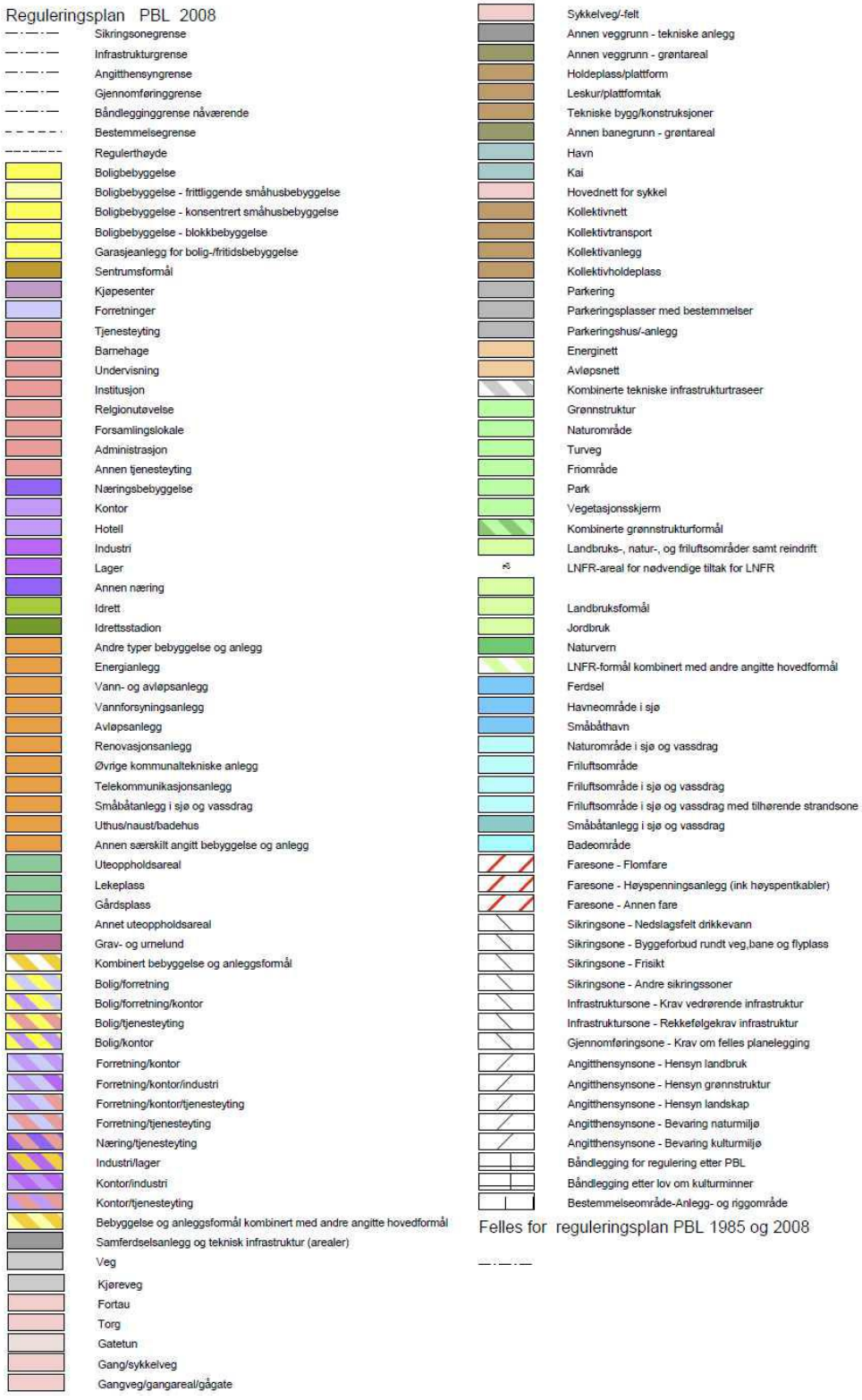
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=22)
Navn	FJELL, HYTTEFELT H22
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2674/22_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** L3

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/104250/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:33

Dnr. 4250/69 dbf. 29/9-69

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 16. Mai 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myrvangen ung. Stålmoen g.-nr. 102 br.-nr. 2 av skyld mark 0.37 i Bodø herred. Forretningen er forlangt av Edith Sandnes

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

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Eier: Edith Sandnes
Eier: v/ Arlene Olsen
Ben. 1 var varsel men møtte ikke.

Mennene valte til formann Gunnar Karlsen bortfalt

Over de ¼ del av gården, som er ~~fraskilt~~, meddeles her følgende opplysninger:

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

2. ~~*Grensebeskrivelse:*~~[4])
Parsellen ligger i utmark øst for gjennomg. til ben. 2 mellom ben 1 og veien Sjøgen-Valnesvann.
Grensebeskrivelse: Fra x i jordfast stein ved grensen mot ben. 1 ca. 40 m i retning 164° til x i berg. Videre ca. 35 m i

---

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

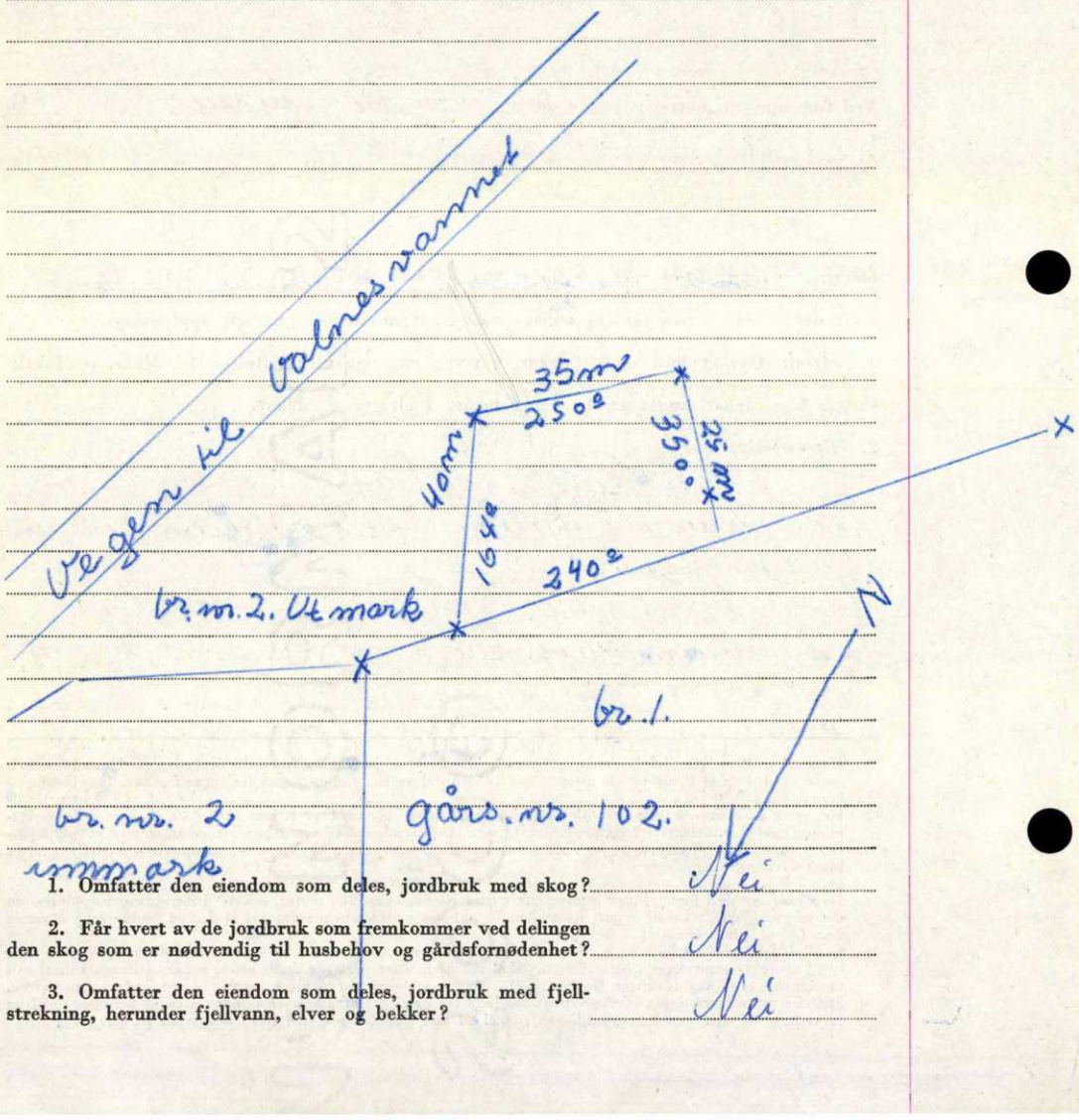
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann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

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

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

retning 250° til x i beg. Herfra i retning 350° over x i nedsatt stein til grense med bru. 1.

Tomta får rett til adkomstvei over bru. 2 frem til hovedveien.
Edith Pandmo.



Br. nr. 2 gårs. nr. 102.
utmark

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de ~~fraskilte~~ Bortleiet del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,37

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

I alt dekar.

De ~~fraskilte~~ del er gitt bruksnavn.[2]) Haugstua.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Leilen

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

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

Vi har bestemt at Gunnar Karlsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gunnar Karlsen. Sørgumann Sørgumann Kåre Bleie.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann

sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

I. H. T. Fullmakt har jeg gitt samtykke til fradelingen 30/8 1969

..... den ..... 19 Nordland Fylkeslandbruksstyre

formann

Fr. Dahl

fylkeslandbruksjef

De n fraskilte del har fått g.nr. 102 b.nr. 5 i Bodö.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/12793/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:43

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

Kommune	J.nr.	Registreringsbrev nr.
BODØ	97/699	13650

Registreringsbrev for

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	102	6	
	Bruksnavn/adresse: Rotnes		
Representasjonspunkt	X: 1021500	Y: 54400	Z:
	Kartblad: DW 213-5-log2	X Landsnett: NGO A-IV	

Dagbokstempel: TINGLYST 141097 SALTEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR 12793

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Anslått areal: 355 000 m2

Oppmålingsgebyr kr. 1550,-
Tinglysing kr. 757,-

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent Navn: Brith Hansen

☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4 - 1, forskriftenes del 27)

Aktuell eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☒ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3 - 1, forskriftenes del 27)

Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
102	2	Kjell Vars

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jfr. forskriftenes del 28)

Grunneiers navn	Festers navn

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	16.09.97	Alf Johansen	Kjell Vars

Tinglysing

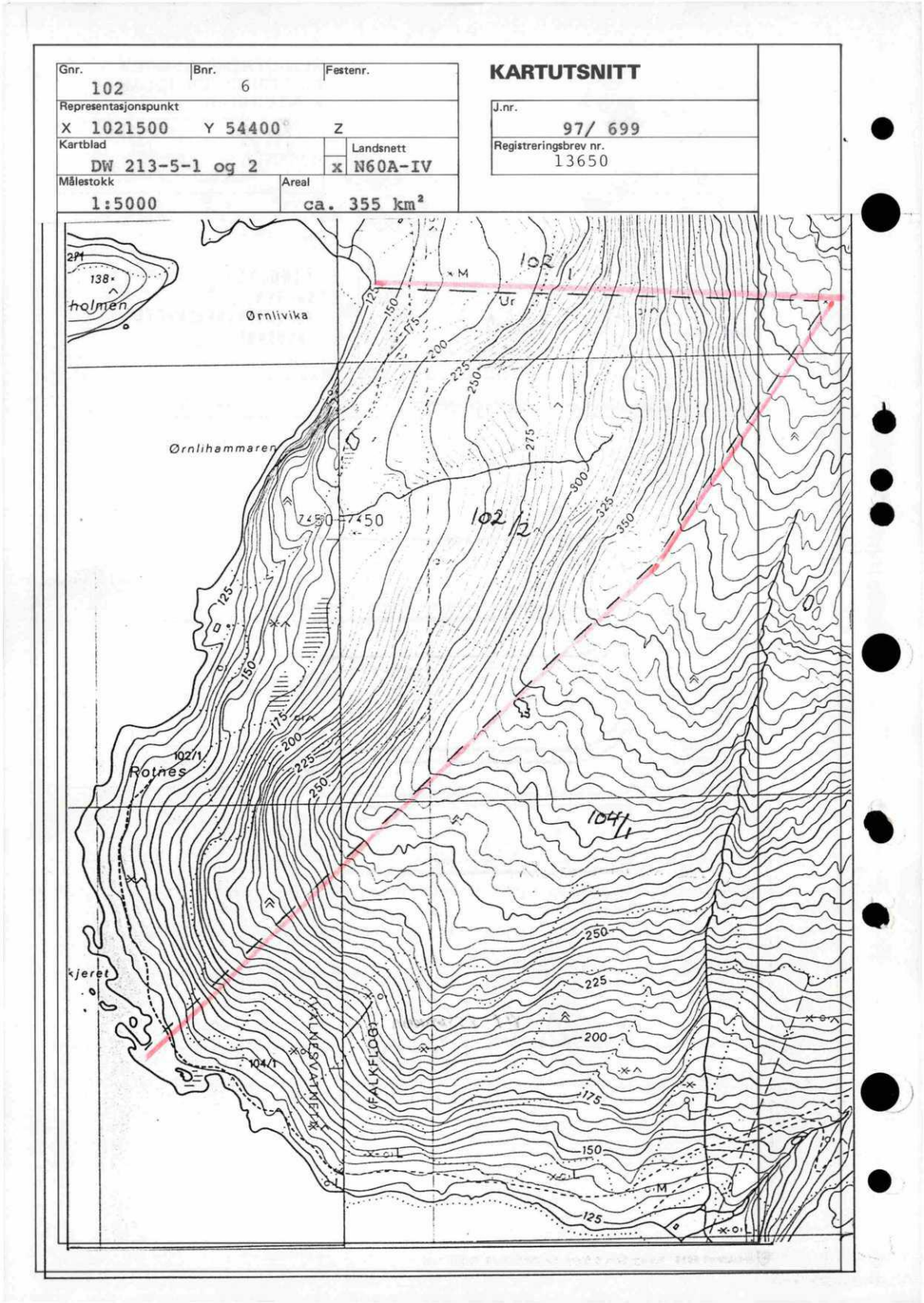
Dagbokstempel | Tinglysingstempel

Doknr. 12793 Tinglyst: 14.10.1997 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5819** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-88

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/12793/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:43



H22_BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELL, VALNES -

§ 1.

Friluftsområde.

I dette område er det ikke tillatt å sette iverk tiltak som er beskrevet under bygningslovens §§ 82, 83, 84, 85, 97 og 93.

Eksisterende trevegetasjon skal fortrinnsvis bevares. I den utstrekning det synes nødvendig med uthogging, skal dette skje i samråd med skogoppsynet og grunneier.

§ 2.

Bestemmelser vedr. hytter, uthus og naust.

a) Det tillates oppført hytter i naturområdene slik det er vist avmerket på reguleringsplanen, Eksisterende hytter i natur- og landbruksområdene inngår i planen slik de er vist avmerket på plankartet.

b) Plasseringen av den enkelte hytte skal godkjennes av bygnings myndighetene. Etter anvisning skal hytteplasseringen merkes med et fastmerke som uten tillatelse ikke må fjernes eller flyttes. Dette fastmerket skal falle innenfor hyttas grunnmur. Når grunnmuren er oppført, og før fastmerket blir tildekket av bygningen skal plasseringen kontrolleres.

c) Naust tillates oppført i natur- og landbruksområdene etter plan godkjent av bygningsrådet.

d) Hyttene skal oppføres i 1 etasje.

Uthus skal fortrinnsvis bygges sammen med hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.

H 22 - BEST 2

Uthus skal ha maksimal størrelse på grunnflaten 15 m^2.

Gesimshøyde og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

Byggverk skal ligge så lavt i terrenget som mulig.

e) Eksisterende trevegetasjon skal fortrinnsvis bevares. I den utstrekning det synes nødvendig med uthogging, skal dette skje i samråd med skogoppsynet og grunneier.

§ 3.

Landbruksområdet.

I landbruksområdet skal bare tillates oppført bygninger som har tilknytning til landbruket.

Eksisterende hytter innen landbruksområdet skal inngå i planen.

§ 4.

Trafikkområdet.

Regulert senterlinje og vertikalkurvatur følger veiplanen for Kystriksvegen gjennom området. Forøvrig gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense o.l.

Parkeringsplassene skal anlegges atskilt fra riksveien med en konsentrert avkjørsel fra denne. Før disse og nye kryss med riksveien anlegges, skal det utarbeides detaljert plan som sendes vegsjefen i Nordland til godkjenning.

§ 5.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 14.februar 1980

Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl

H22-BEST3

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV HYTTESAKER I BODØ KOMMUNE
(vedtatt i Bystyret 12.02.04)

- Det stilles krav om bebyggelsesplan for områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- Planen skal vise adkomst, hyttenes plassering, interne veier/stier, parkering og evt trasè for graving av kabel.
- Planen skal vise og evt sikre mulig vannkilde.
- Ved plassering av hytter skal det tas hensyn til allmenn ferdsel.
- Hyttene tillates ikke gjerdet inn.
- Hyttene skal tilpasses terreng og vegetasjon. Vegetasjon skal så langt det er mulig bevares.
- Max størrelse på hyttetomt settes til 1 daa.
- BYA (tillatt bebygd areal) settes til max 90 m^2 . BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje med mer. I Bodø marka settes BYA til maks 70 m^2.
- Materialbruk skal tilpasses naturen hyttene befinner seg i, og en skal unngå skarpe farger og blanke flater.
- Gesimshøyden settes til maks 3 meter og mønehøyden til maks 4,5 meter.
- Innlagt vann i hyttene forutsetter at det er gitt utslippstillatelse.
- I utgangspunktet tillates kun biologisk komposteringstoalett.
- For hyttefelt der det planlegges innlagt vann/avløp, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan samtidig med bebyggelses- og reguleringsplanen.
- I en bebyggelses- eller reguleringsplan skal arealene mellom hyttene reguleres til landbruk eller friluftsformål, der skogbruksloven fortsatt skal gjelde. Hogst utenom hyttetomta må da meldes til kommunen.
- Ny veg til hytter (nye og gamle) er søknadspliktig.

Utskriftsdato: 18.06.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	116173235	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	187036887	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.10.2001	Tilsyn	17.06.2004	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Ukjent

Type	**Detaljer**
Avvik	Bruksenhet

Type avvik	Ukjent

Informasjon for bruksenhetId 116173235

BruksenhetId	448474603	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300355328	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 448474603.

BruksenhetId	448474601	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300355327	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 448474601.

BruksenhetId	116173316	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	187036879	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116173316.

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.

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

Dato: 19.06.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.102.2.0.0
Adresse: Saltstraumveien 2698
Eierkontakt: Korsell Espen

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

Totalt utestående restanse pr 19.06.26 kr 7 936,32

Utestående sak hos Kredinor: Saksnummer: 46844825 - beløp 6 731,79
Kid: 225004684482426 - Kontonummer: 70140501423

Utestående sak hos Kredinor: Saksnummer: 67087226 - beløp 1 204,53
Kid: 226006708722421 - Kontonummer: 70140501423

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

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

Dato: 19.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**102**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

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

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

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

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

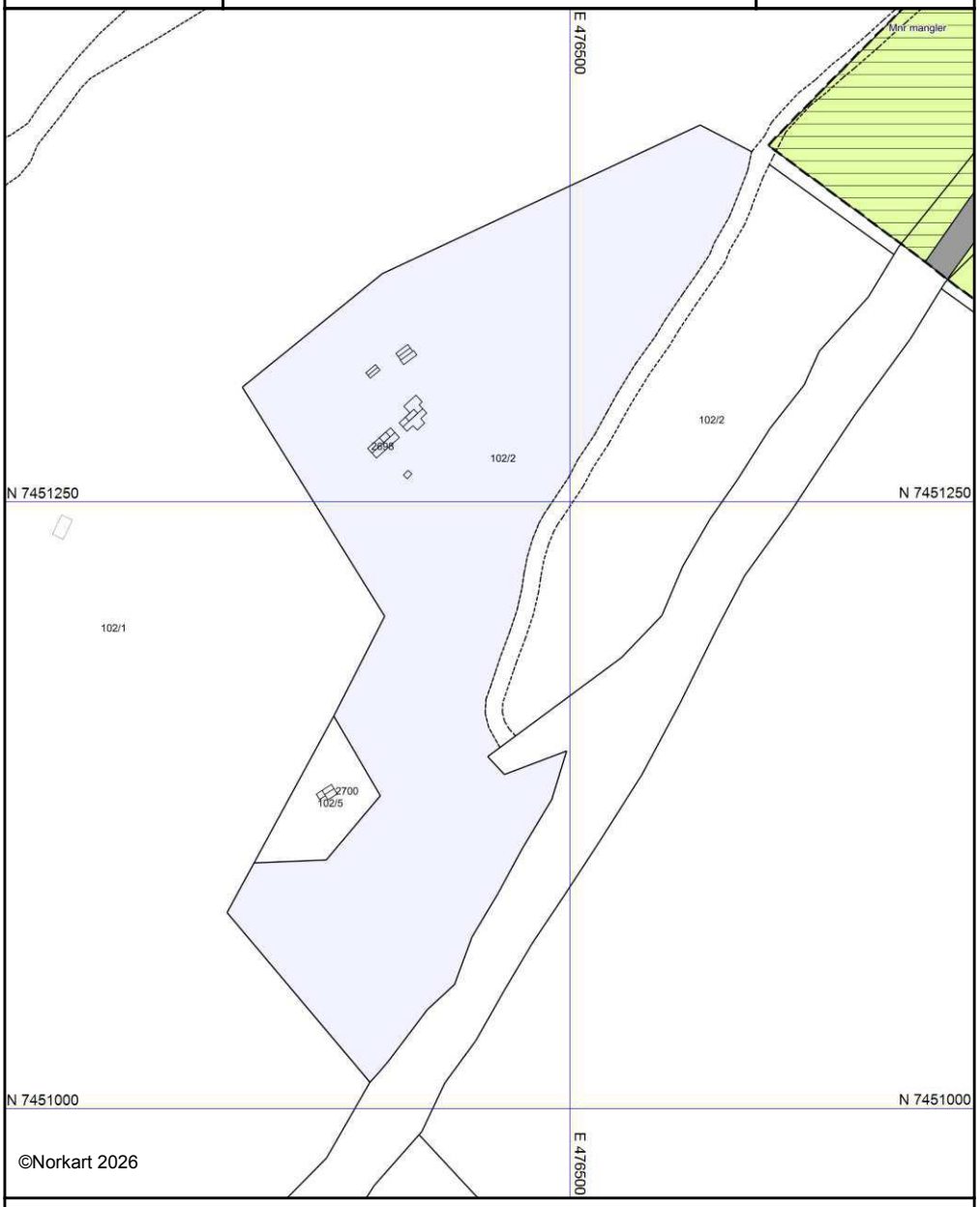
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/2
Adresse: Saltstraumveien 2698
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

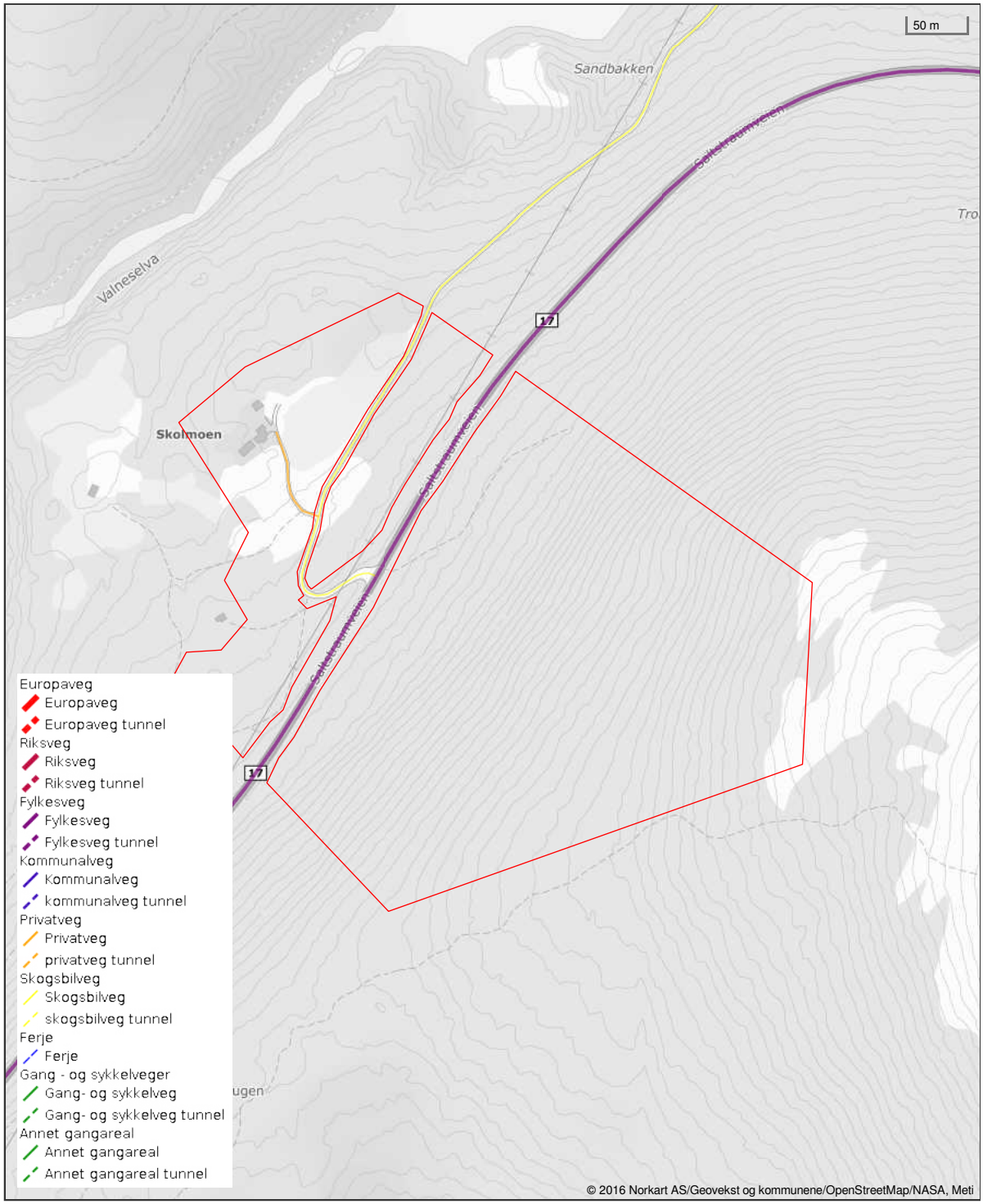
UTM-33



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

Utskriftsdato: 18.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 102/2//



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: 18.06.2026

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.**	102	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	0,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	05.07.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune

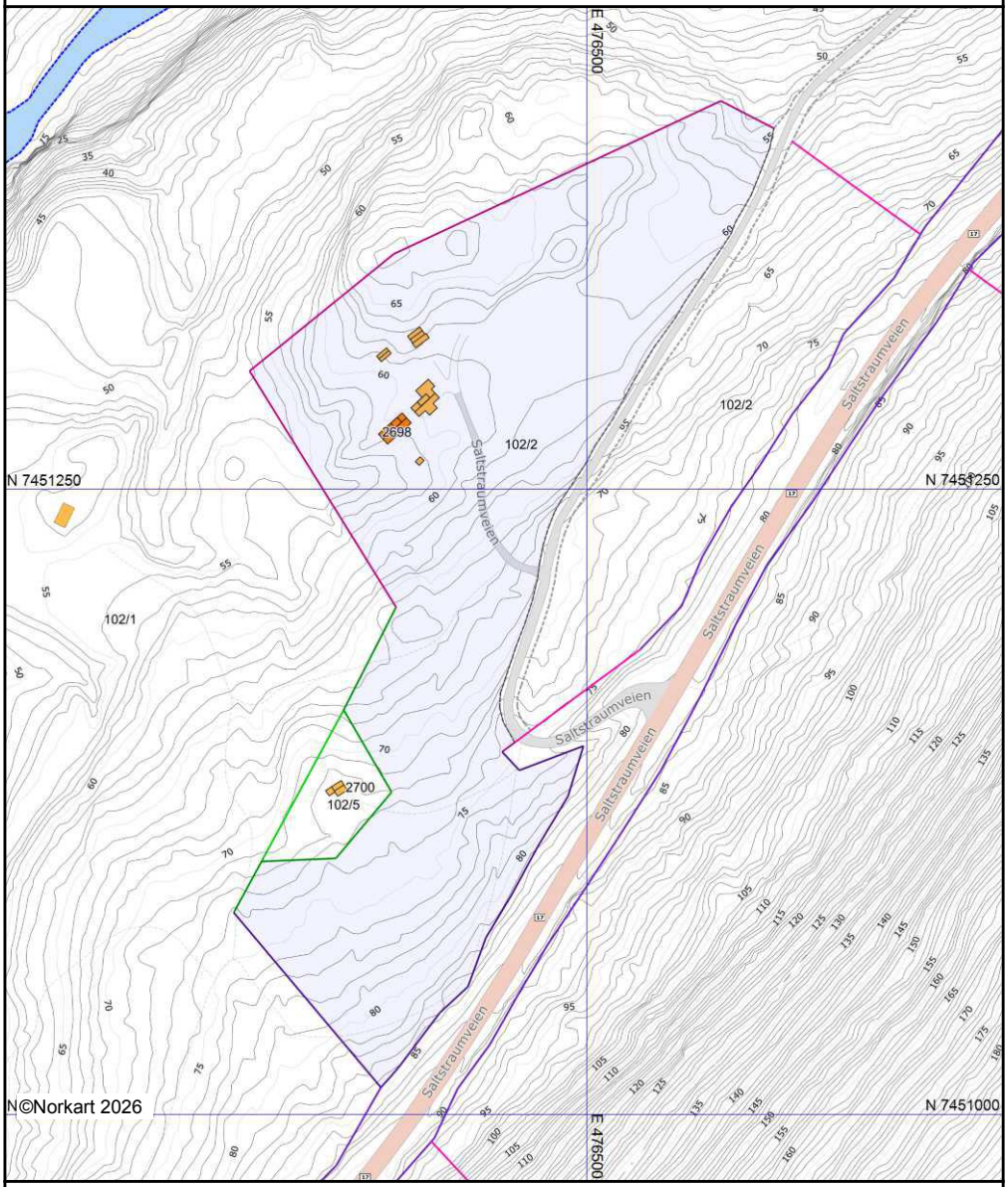
Grunnkart

Eiendom: 102/2
Adresse: Saltstraumveien 2698
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

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



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

Bodø kommune

Ledningskart

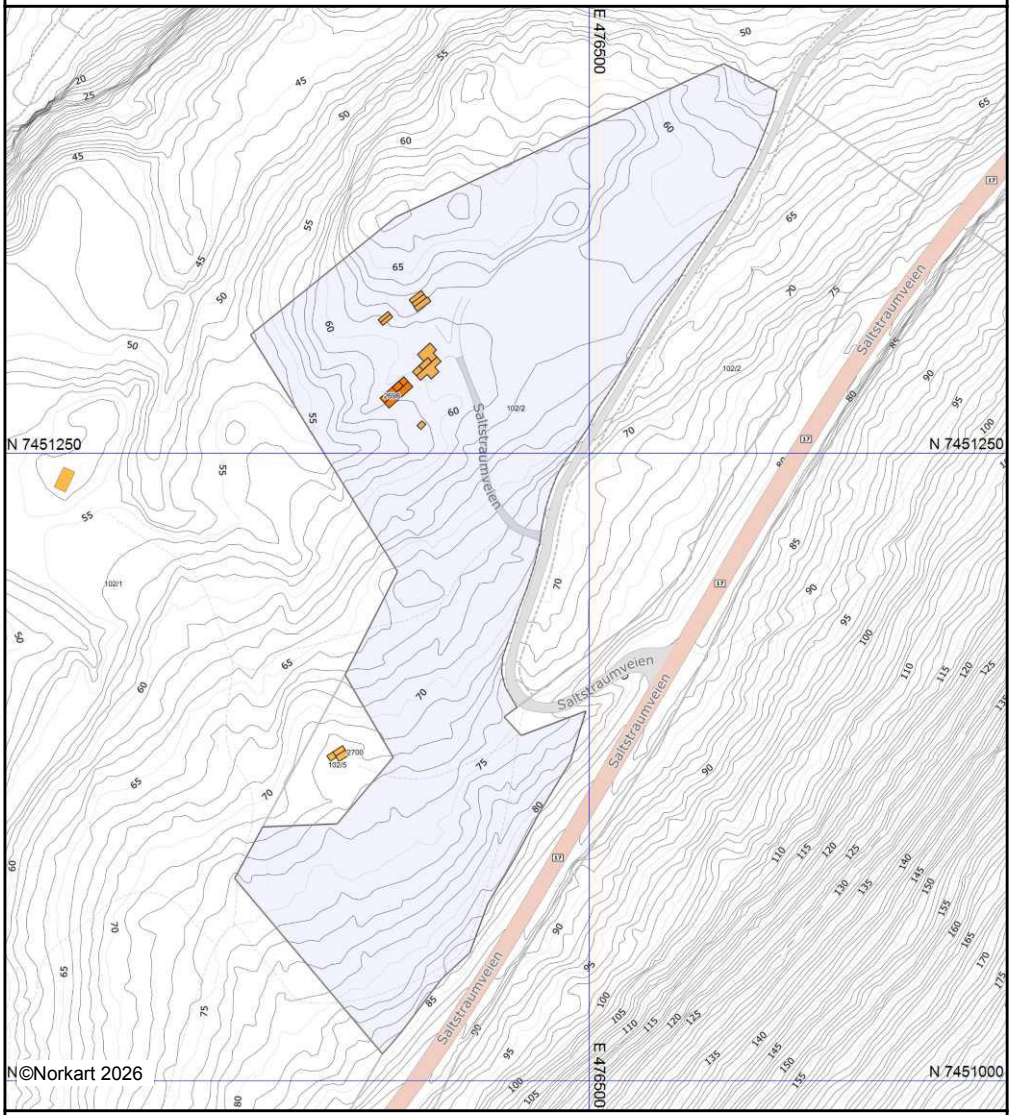
Eiendom: 102/2
Adresse: Saltstraumveien 2698
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 18.06.2026

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.**	102	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Saltstraumveien 2698, 8056 SALTSTRAUMEN								

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**
Eiendomsskatt	2 244,00 kr
Slam	4 078,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 5,14 % (eff. 5,44 %).

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260273 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Saltstraumveien 2698, 8056 Saltstraumen
Gnr. 102, Bnr. 2, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no