





Velkommen til

Organistveien 5
8075 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Organistveien 5
8075 Bodø

Innholdsrik enebolig m/ godkjent utleie i sokkelleilighet | 5 soverom og 3 bad | Garasje og carport | Elbil-lader

Velkommen til Organistveien 5 - en innholdsrik og familievennlig enebolig over tre plan med fem soverom, tre bad og godkjent utleiedel. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Grønnåsen, innenfor bomringen og med kort vei til skole, barnehager og flotte turområder. Her har du skog og mark rett utenfor døren, og vinterstid byr beliggenheten på ski inn/ski ut direkte fra egen platting.
Hovedetasjen har en romslig stue med utgang til terrasse på ca. 50 m², kjøkken med integrerte hvitevarer, vaskerom og bad med badstue. Luft-til-luft varmepumpe ble montert i 2025. Overetasjen byr på tre soverom og bad, hvor ett av soverommene har utgang til balkong. Underetasjen har egen inngang og er innredet som sokkelleilighet med stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Overflatene ble pusset opp i 2026, og utleiedelen gir mulighet for gode skattefrie leieinntekter. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på ca. 44 m² over to plan. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 200 000
Omkostninger	kr	256 090
Totalpris inkl. omk.	kr	10 456 090
BRA/BRA-i		267 m² / 223 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1997
Tomt		400 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Organistveien 5, 8075 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 38, Bnr. 546, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	10 200 000,-
Omkostninger	kr	256 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	10 456 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	10 472 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 255 000,-
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 256 090,- 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 42 462.76,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 911.2,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20.mai, 20.august og 20.oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 223 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 267 m²
TBA: 97 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med tilbygget carport, samt på brosteinsbelagt innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 400 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 11.06.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning. Tomt med skrånende terreng, med noe variasjon i fallforhold langs boligen. Grunnmur er i lettklinkerblokker. Det er flere partier med forstøtningsmurer med pyntestein.

Byggeår
1997 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Eiendommen består av følgende rom:

Hovedbygning
1. etasje
BRA-i 88 m²: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og badstue.

2. etasje
BRA-i 51 m²: Gang, tre soverom, bad og bod.

Underetasje
BRA-i 84 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Garasje
1. etasje
BRA-e 24 m²: Garasjerom.

Loft
BRA-e 20 m²

Boligen har balkonger, terrasser og plattinger på totalt ca. 97 m². I arealtabellen er terrasse- og balkongareal (TBA) for 1. etasje oppgitt til 70 m², mens det beskrives en balkong/terrasse på ca. 50 m² samt flere mindre plattinger. I 2. etasje er det utgang til en balkong på ca. 6,6 m² (oppgitt som 7 m² TBA i tabellen). For underetasjen er det registrert plattinger/terrasser på 20 m².

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

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

Det foreligger bygningsgodkjente tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. I 1.etasje er veggen mellom to boder fjernet, og arealet benyttes i dag som vaskerom. Videre er en del av dagens stue opprinnelig godkjent som ett soverom. Denne løsningen fremkommer på de bygningsgodkjente tegningene ved at veggen mellom stue og soverom er inntegnet med stiplede linjer. I underetasjen er vindfanget utvidet sammenlignet med godkjente tegninger, og det er etablert en vegg i rommet for å skille gang og entrè. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Eneboligen fra 1997 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Praktisk entrè med plass til jakkeoppheng og skohylle, samt en romslig gang med en praktisk skyvedørsgarderobe.

Videre inn kommer man til en delvis lukket stue/kjøkken løsning, der stua er lys og romslig. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. I stua er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til både sitte- og spisegrupper. Varmepumpe er montert for å sikre god komfort. Fra stua er det utgang til en romslig balkong/terrasse.

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2014 og har flislagte vegger, himlingsplater og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ventil tilknyttet balansert ventilasjon og direkte adkomst til badstue.

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2022 og har flislagte vegger, malte gipsplater i himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av to nedfelte servanter og veggmontert toalett. Rommet har ventil tilknyttet ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Vaskerommet ble oppgradert i 2014 og har flislagte vegger, himlingsplater og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og ventil tilknyttet balansert ventilasjon.

Sokkelleiligheten i underetasjen er godkjent for utleie, og inneholder gang, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom. Kjøkkenet har innredning med malte slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer og mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Badet i underetasjen ble oppgradert i 2014 og har fliser på vegger, malte himlingsplater og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Sanitærutstyr var ikke montert på befaringsdagen, men opplyses montert i ettertid.

Boligen har totalt fem soverom, der to av soverommene ligger i sokkelleiligheten. Tre soverom ligger i 2.etasje og er av god størrelse. Deler av stuearealet i 1.etasje er godkjent som boligens sjette soverom ved etablering av vegg i henhold til godkjente bygningstegninger.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser, belegg og Polyuretangulv.
Vegger: Malte veggplater.
Himling: Malte himlingsplater.

Pipe og ildsted: Elementpipe i 1. etasje som er kledd igjen med fliser. Sotluke er plassert i 1. etasje. Det er ikke etablert ildsted.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er etablert tre separate rør-i-rør-skap med to i hoveddelen og ett i utleiedelen.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør.

Ventilasjon: Boligen har ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner med aggregat plassert i 2. etasje. Det er etablert sentralavtrekk i utleiedelen fra byggeår, mekanisk avtrekk fra baderomsvifte i underetasjen samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilatorer.

Varmtvannstank: Hoveddelen har en varmtvannstank på cirka 200 liter fra 1998 plassert på vaskerom. Utleiedelen har en varmtvannstank på cirka 120 liter fra 1998 plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg: Det er montert to sikringsskap i boligen. Hoveddelen har 40A overbelastningsvern fordelt på 16 kurser med automatsikringer. Utleiedelen har 32A overbelastningsvern fordelt på 10 kurser med automatsikringer.

Branntekniske forhold: Det er ikke registrert avvik.

Lagring: Boligen har innvendige boder i underetasjen og i 2. etasje, samt knekott. I tillegg er det en frittstående garasje over to plan med garasjerom i 1. etasje og loft.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er 29 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer

sammenlignet med nyere taktekking. Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig og vurdere vedlikehold eller utskifting ved behov.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Over halvparten av forventet levealder for takrenner og nedløp er passert, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for funksjonssvikt i fremtiden. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skader og lekkasjer. Det er registrert en del mose i enkelte takrenner.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
- Ytterdører: Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Dører er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Svak avrenning fra kjøkkenvasken er observert.
- Innvendige vannledninger: Over halvparten av forventet levetid for de innvendige rørledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader. Det er registrert betydelig korrosjon på koblinger og i fordelerskapet. Deler av skapbunnen er rustet i stykker, og skapets evne til å samle opp og lede lekkasjevann er usikker.
- Innvendige avløpsrør: Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Dagens krav på nyinstallerte beredere er fast elektrisk tilkobling til bereder. Forholdet avviker fra dagens praksis og vurderes som et avvik etter NS 3600.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er 29 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet rundt hjørnet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: På befaringsdagen var det ikke montert utstyr på badet. Eier opplyser om at det blir gjort i ettertid av befaringen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til baksiden av boligen.
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da boligen er 29 år gammel med el-installasjoner fra byggeår. Kursfortegnelsen i hoveddelen er ufullstendig, og det mangler deksel på en termostat i 2. etasje. Anmerkning fra el-tilsynet i underetasjen viser til at utstyr/anleggsdel og jordledere/jordskinne har vært utsatt for varmgang.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom utført i 2014 av Gulvsystem AS (huseier/flislegger). Badet ble totalrenovert med nye varmekabler, avretting med fall og ny membran. Sluk er fra da huset ble bygget.

Pkt. 7: Arbeid på garasje utført i 2011 med industrigulv (epoxy 4 mm). I 2025 ble loftet i garasjen innredet.

Pkt. 18: Arbeid på ventilasjon/varmepumpe utført i 2025 av Elektrikern Bodø AS med installasjon av ny varmepumpe (7,5 kW).

Pkt. 23: Arbeid på det elektriske anlegget utført i 2024 av Elektrikern Bodø AS med ny kurs til jacuzzi og ny kurs til elbillader.

Pkt. 30: Eiendommen har utleie i hele sokkeletasjen, opplyst godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter, opplyst som godkjent sokkelleilighet av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Pkt. 41: Bad i 2. etasje i hovedenheten ble totalrenovert i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke og knekott. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold. På knekottet var cirka halve veggen uten dampsperre, og det var synlig isolasjon i taksperrene. Isolasjonen ligger i bjelkelaget og overlapper isolasjonen i taksperren.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer: Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Dører: Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Profilerte og slette innvendige dører i treverk.

Balkonger/terrasser: Utgang fra stue til balkong/terrasse på cirka 50 m². Utgang fra soverom på loft til balkong på cirka 6,6 m². Det er flere mindre plattinger/terrasser rundt om boligen og tilknyttet inngangspartier. Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Utvendige trapper: Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er av plast.

Garasje: Garasjen er fundamentert på grunnen. Ringmur av lecablokker, støpt betonggulv, det er i senere tid lagt industrigulv. Bindingsverk i treverk, isolert ifølge eier. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Elektrisk portåpner fra byggeår, den er moden for utskiftning/vedlikehold. Det er lagt inn strøm i garasjen. Sprekker i takvinduet på garasjen. Eier opplyser om at det vil bli skiftet ut fortløpende. Byggeår 1998.

Beliggenhet
Organistveien ligger i et etablert og rolig boligområde med umiddelbar nærhet til naturen. Herfra har man direkte tilgang til skog og mark, med turmuligheter rett utenfor døren som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, noe som skaper trygge og fredelige rammer for hverdagen.

Hverdagslogistikken er enkel med flere barnehager og Grønnåsen skole innen kort gangavstand. Matinnkjøpene gjøres enkelt på den lokale dagligvarebutikken, som også er søndagsåpen. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det en kort kjøretur til City Nord.

Området byr på gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter. I nærmiljøet finner du både Grønnåsen Aktivitetshall og Bodin leir gymsal, som tilbyr fasiliteter for blant annet ballspill og fotball. Gode bussforbindelser fra Grønnåsen tar deg effektivt til Bodø sentrum, og det er kort vei med bil til både togstasjon og flyplass.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 28.04.1998. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ifølge godkjente bygningstegninger for eiendommen omfatter byggeprosjektet (med rammetillatelse 08.07.1997) også oppføring av en frittstående garasjebygning med carport. Garasjen har ikke en separat ferdigattest i saksdokumentene, men er i matrikkelen underlagt samme ramme- og igangsettingstillatelse som boligen, og er registrert som tatt i bruk på samme dato (28.04.1998).

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe i stue fra 2025. Elektriske varmekabler i gulv på bad i underetasje, 1. etasje og 2. etasje, samt på vaskerom i 1. etasje.

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

Energimerking
Grønn - C

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Eiendommen er en selveierbolig som er registrert med to boenheter i matrikkelen. Utleiedelen i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Estimerte leieinntekter er 17.000,- pr mnd.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper

overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1.1, i Grønnåsen II. Reg.endring, vedtatt 27.06.1996. Et delareal på 11 m² er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan «Grønnåsen B1.1-5» (plan-ID 1172_107), vedtatt 02.07.1996. I tillegg er Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026) under arbeid. Planen er ikke vedtatt og har ingen rettsvirkning for eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 2 280 077,- for 2024
Sekundærverdi kr 9 120 307,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Ørjan Pedersen

Heftelser og servitutter
Målebrev
Dagboknr.: 2625
Dato: 06.03.1998
Målebrev

Grensejustering
Dagboknr.: 2625
Dato: 06.03.1998
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 9734
Dato: 07.08.1997
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
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 990,- (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 28-09-2026 av Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS.

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

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

tegningsprovisjon fra HELP.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.09.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.09.2026
Energiattest, datert 29.09.2026
Bygningstegninger, datert 17.02.1997
Ferdigattest, datert 28.04.1998
Matrikkelrapport, datert 11.06.2026
Målebrev, datert 06.03.1998
Grunnkart, datert 11.06.2026
Kommuneplankart, datert 11.06.2026
Reguleringsplankart, datert 11.06.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 24.05.1996
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 969 92 222
Epost: runar.nilsen@em1nn.no

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


















KOKKE
LANDSLAGETS
STORE KOKEBOK
BØLGEN
& MOIS
STORE
BOK OM
MAT
OG VIN




BØLGEN
& MOIS
STORE
BOK OM
MAT
OG VIN







Tidligere boder benyttes i dag som vaskerom. Dette er ikke godkjent hos kommunen.








naked


naked












HOKA



Underetasjen er godkjent for utleie og innredet som en sokkelleilighet bestående av entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.







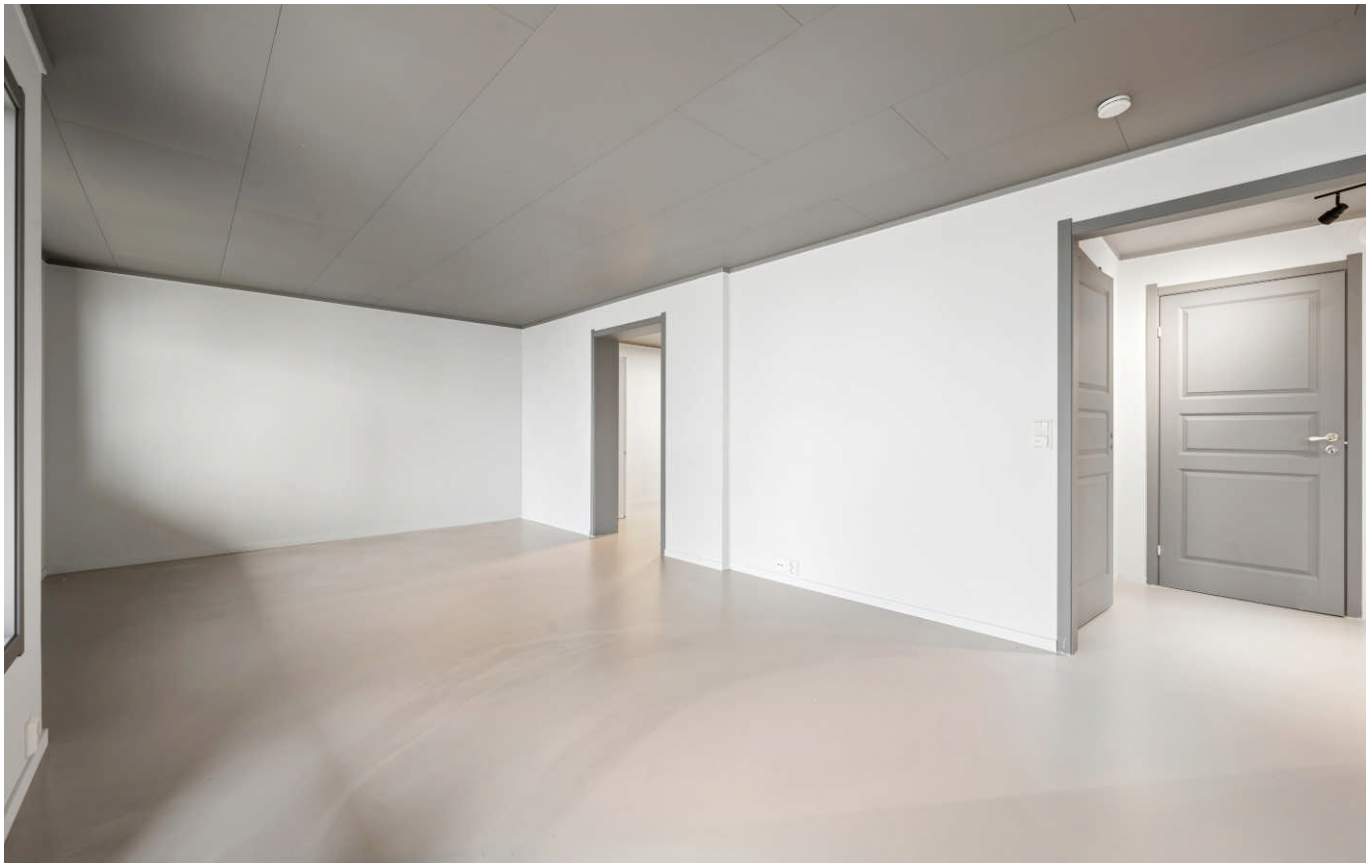






Badet i utleiedel med lekkre fliser på gulv og vegger. Innredning, toalett og dusj er ikke montert enda men blir montert før overtakelse.











Loftet i garasjen er ikke godkjent for varig opphold hos Bodø kommune.







Parkering i garasje med tilbygget carport, samt på brosteinsbelagt innkjørsel. Elbil-lader er etablert på husvegg.



Flotte uteplasser i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til turstier og marka.



Velkommen til Organistveien 5! Foto: EFKT



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Grønnåsen med umiddelbar nærhet til naturen.



Platting bak huset - her er du meget skjermet (Bildet er AI stylet)



Her får du praktisk talt ski inn/ski out! (Bildet er AI stylet)

Plantegning



Plantegning 1.etasje

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

Plantegning



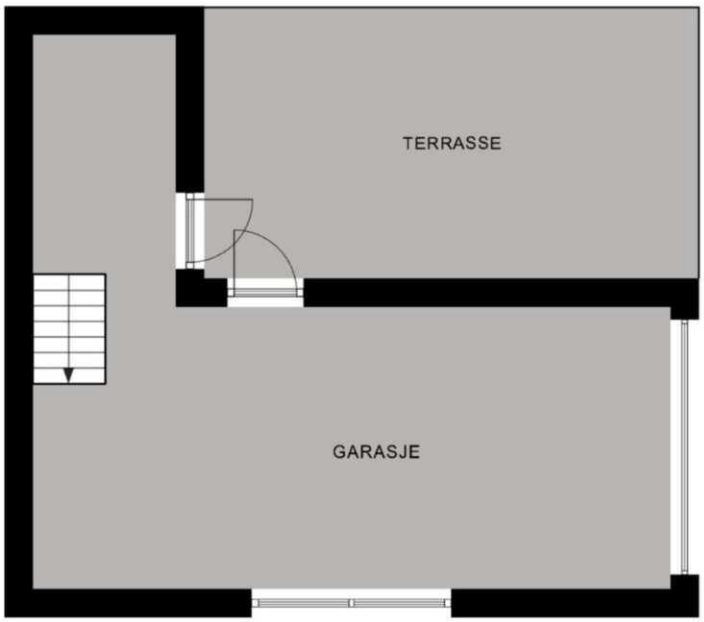
Plantegning loft



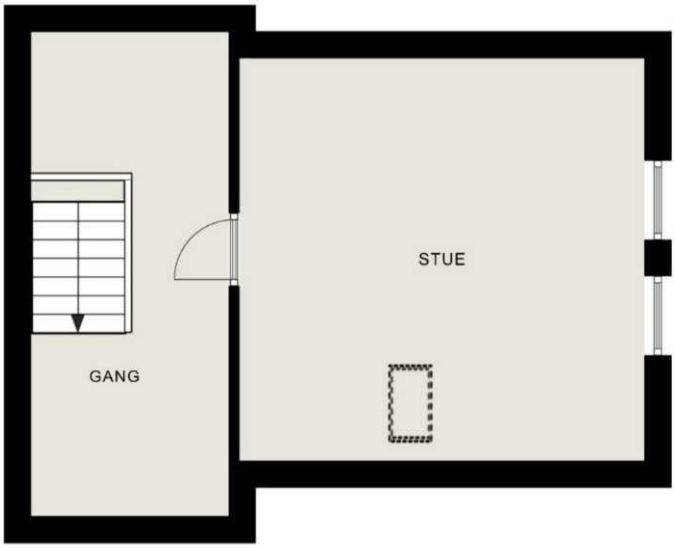
Plantegning underetasje

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

Plantegning



Plantegninger



Plantegninger

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Organistveien 5 , 8075 BODØ
BODØ kommune
gnr. 38, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2289 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MK6366

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

ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

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

Beskrevne bolig er oppført i 1997. Bygningen er 29 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

-Store deler av utvendige overflater på boligen er fra byggeår og har moderniserings- og vedlikeholdsbehov i årene framover.

-Korrodering/irr i rørskapet i underetasjen.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

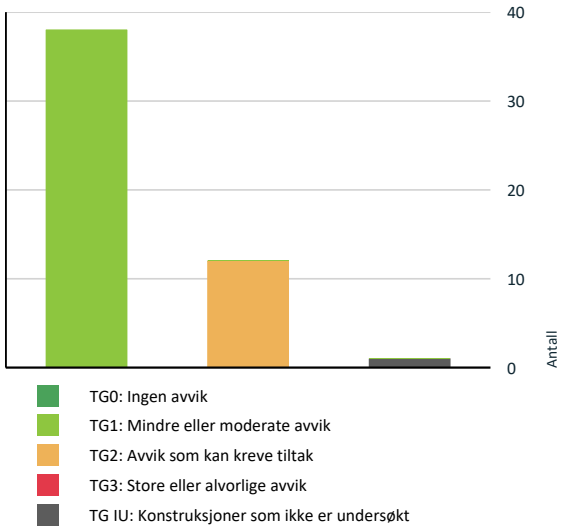
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Samsvar mellom dagens planløsning og bruk og godkjent byggesak er derfor ikke kontrollert. Eventuelle søknadspliktige endringer eller ulovlige bruksendringer kan ikke utelukkes. Nærmere avklaring krever innhenting av byggesaksdokumenter fra kommunen.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til baksiden av boligen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da boligen er 29 år gammel med el-installasjoner fra byggeår. Kursfortegnelsen i hoveddelen er ufullstendig, og det mangler deksel på en termostat i 2. etasje. Forholdene bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

  Anmerkning fra el-tilsynet i uetg: Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
  Jordledere og jord skinne hadde hvert utsatt for varmgang.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

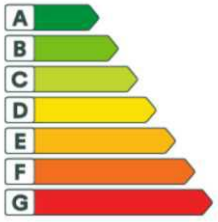
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Det ble besiktiget fra bakkenivå og balkong, med de begrensningene dette medfører.

Det er mindre mosedannelser på enkelte taksteiner og mønesteinene.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er 29 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer sammenlignet med nyere taktekking. Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig og vurdere vedlikehold eller utskifting ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det bør gjennomføres jevnlig tilstandskontroll, og nødvendig vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levealder for takrenner og nedløp er passert, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for funksjonssvikt i fremtiden. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skader og lekkasjer.
• Det er registrert en del mose i enkelte takrenner.

Dette kan medføre redusert vannavrenning og bør fjernes som en del av normalt vedlikehold.

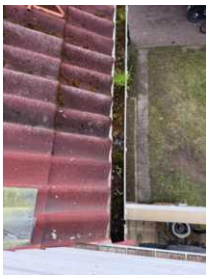
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløp for å redusere risikoen for skader og lekkasjer, da over halvparten av forventet levetid er passert.
Dersom det oppdages tegn til funksjonssvikt, bør utskifting vurderes for å unngå vannskader på bygningen.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Mose i takrenner bør fjernes for å sikre god vannavrenning og forhindre tilstopping, som ellers kan føre til vannskader på fasade og grunnmur. Regelmessig rengjøring anbefales for å redusere risikoen for fremtidige skader.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Det er ikke kjent hvordan takkonstruksjonen er bygget opp med dampsperre. På knekottet var cirka halve veggen uten dampsperre, og det var synlig isolasjon i taksperrene. Isolasjonen ligger i bjelkelaget og overlapper isolasjonen i taksperren.

Det ble gjort flere målinger med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise forhøyede fuktverdier.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden. På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er et umiddelbart behov. Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Dører er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dører med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler, samt maling og utskifting av pakninger ved behov, for å forlenge dørenes levetid og opprettholde funksjon. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan økt slitasje føre til dårligere tetting, høyere varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong/terrasse på cirka 50m².

Utgang fra soverom på loft til balkong på cirka 6,6 m ²

Det er flere mindre plattinger/terrasser rundt om boligen og tilknyttet inngangspartier.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Rekkverket er målt cirka 90cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Eier opplyser om at balkongene og plattingene er pusset og beiset/malet i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Generell standard:

Gulv: Parkett, fliser, belegg og Polyuretangulv.

Vegger: Malte veggplater

Tak: Malte himlingsplater

Overflatene er jevnlig pusset opp. Overflatene i utleiedelen er pusset opp i 2026.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det ble målt et planavvik på 10 mm i stuen over 2 meter.

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

⚠ Radon

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe i 1 etasje som er kledd igjen med fliser.
Sotluken er plassert i 1 etasje (plan 2).
Det er ikke etablert ildsted.

Salten brann bør kontaktes ved etablering av nytt ildsted.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ble målt fra soverom i underetasjen, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i bunnsvillen.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Selv om det ved stikkprøve ikke ble registrert fukt inne i konstruksjonen, vil konstruksjonens alder tilsi at det ikke kan gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fuktnivå/ skader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og slette innvendige dører i treverk.

En liten skade i innvendig dør i 2 etasje.

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2022, og at flis- og membranarbeidene ble utført av ham gjennom eget firma. Opplysninger om arbeidsomfang og utførelse er basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av det vanntette sjiktet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte gipsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
1cm fall fra dørterskel til dusjnisjen, nedsenket ensidig fall på rundt 18 mm.

Dusjens utfomning tilsier at det anbefales å montere dusjdører eller lignende, da vann som spruter utenfor dusjsonen vil bli liggende.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastslukrist og synlig membran

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har ventil tilknyttet varmegjenvinningsanlegg.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via knekott. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2014, og at flis- og membranarbeidene ble utført av ham gjennom eget firma. Opplysninger om arbeidsomfang og utførelse er basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av det vanntette sjiktet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis, og himlingen er med himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Tilfredsstillende fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig membran

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil tilknyttet balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

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





1 ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2014, og at flis- og membranarbeidene ble utført av ham gjennom eget firma. Opplysninger om arbeidsomfang og utførelse er basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av det vanntette sjiktet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 ETASJE > VASKEROM

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

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig membran





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Vaskerommet er ventil tilknyttet balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

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





UNDERETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2014, og at flis- og membranarbeidene ble utført av ham gjennom eget firma. Opplysninger om arbeidsomfang og utførelse er basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av det vanntette sjiktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Det er relativt flatt gulv, 5 mm nedsenket dusjsone og 10 mm lokalt fall i dusjnisjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig membran.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På befaringsdagen var det ikke montert utstyr på badet. Eier opplyser om at det blir gjort i ettertid av befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

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





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte profilerte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Fliser over benkeplaten.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.
Fliser over benkeplate.

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

Vurdering av avvik:
• Svak avrenning fra kjøkkenvasken er observert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres rens eller utbedring av avløpet fra kjøkkenvasken for å sikre tilfredsstillende avrenning, da svak avrenning kan føre til tilstopping.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue tilknyttet badet. Paneloverflater. Det er etablert 2 ventiler. Tylø elektrisk badstueovn fra byggeår.

Badstueovnen er ikke funksjonstestet, eier opplyser om at den fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er etablert tre separate rør-i-rør-skap: to i hoveddelen, ett på hvert bad, og ett i utleiedelen.

Fordelerskapet i 1 etasje har nie korrosjon/irr på rørkobling. Mindre merker i bunnen av skapet.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Rørskapet i utleiedelen har tydelig korrosjon/irr på rørkoblinger. Forholdene har vært slik over tid, da deler av fordelerskapet har rustet i stykker i bunnen.

Hovedstoppekranen er plassert i underetasjen på det tekniske rommet.

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

• Det er registrert betydelig korrosjon på koblinger og i fordelerskapet. Deler av skapbunnen er rustet i stykker, og skapets evne til å samle opp og lede lekkasjevann er usikker

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

• Rørlegger bør snarlig kontrollere årsaken, koblingenes tilstand og behovet for utskifting av skapet. Eventuelle fuktskader under skapet bør undersøkes.





Fordelerskapet underetasje



Fordelerskapet loft



Fordelerskapet 1 etasje

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør.

Stakeluken er plassert i underetasjen.

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, agregatet er plassert i 2 etasje.

Noe begrenset effekt på trinn 1 og 2, men tilfredsstillende effekt på maks trinn.

Det er etablert et sentralavtrekk i uteleiedelen fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.





TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i stuen, fra 2025.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Hovveddel: ca. 200 liters varmtvannstank, fra 1998. Plassert på vaskerom.
Utleiedel: ca 120 liters varmtvannstank fra 1998, plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

X2 sikringsskap montert i boligen.

Hoveddelen:
40A OV, fordelt på 16 kurser. 15/16 og 20A automatsikringer.

Utleiedel/underetasje:
32A OV fordelt på 10 kurser. 15 og 20A automatiskringer.

Kursfortegnelsen er ufullstendig i hovveddelen, flere av kursene er ikke merket.
Det mangler deksel på en termostat i 2 etasje.

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631409784691, adresse Organistveien 5, H0101, 8075 BODØ, ble sist kontrollert den 12.11.2021. Rapportnr. 128677 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631403972360, U0101, adresse Organistveien 5, 8075 BODØ, ble sist kontrollert den 12.11.2021. Rapportnr. 128716 er ikke bekreftet utført og det foreligger en merknad på anlegget.

Anmerkning; Sikringsskap- Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
Jordledere og jord skinne hadde hvert utsatt for varmgang..

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da boligen er 29 år gammel med el-installasjoner fra byggeår. Kursfortegnelsen i hoveddelen er ufullstendig, og det mangler deksel på en termostat i 2. etasje. Forholdene bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Anmerkning fra el-tilsynet i uetg: Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
Jordledere og jord skinne hadde hvert utsatt for varmgang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, inkludert oppdatering av kursfortegnelse og montering av deksel på termostat.

Varmgang i utstyr og jordledere utgjør en brannrisiko og kan føre til alvorlige skader på anlegget og bygningen.

Manglende og ufullstendig kursfortegnelse kan medføre feil bruk og økt risiko ved feilsituasjoner.

Det anbefales at alle påpekte forhold utbedres for å sikre forsvarlig og trygg bruk av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er 29 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelgi festet rundt hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring og drenering opplyses å være fra byggeåret. Den nedgravde utførelsen er ikke kontrollert. Grunnmursplasten er mangelfullt festet på sørøstvendt hjørne. Innfesting og eventuell avslutningslist bør utbedres for å begrense inntrengning av vann og løsmasser bak plasten.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

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

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er flere partier med forstøtningsmurer med pyntestein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres etter dagens krav.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til baksiden av boligen.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da boligen er 29 år gammel med el-installasjoner fra byggeår. Kursfortegnelsen i hoveddelen er ufullstendig, og det mangler deksel på en termostat i 2. etasje. Forholdene bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Anmerkning fra el-tilsynet i uetg: Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
Jordledere og jord skinne hadde hvert utsatt for varmgang.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det bør gjennomføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, inkludert oppdatering av kursfortegnelse og montering av deksel på termostat.

Varmgang i utstyr og jordledere utgjør en brannrisiko og kan føre til alvorlige skader på anlegget og bygningen.

Manglende og ufullstendig kursfortegnelse kan medføre feil bruk og økt risiko ved feilsituasjoner.

Det anbefales at alle påpekte forhold utbedres for å sikre forsvarlig og trygg bruk av det elektriske anlegget.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres etter dagens krav.

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

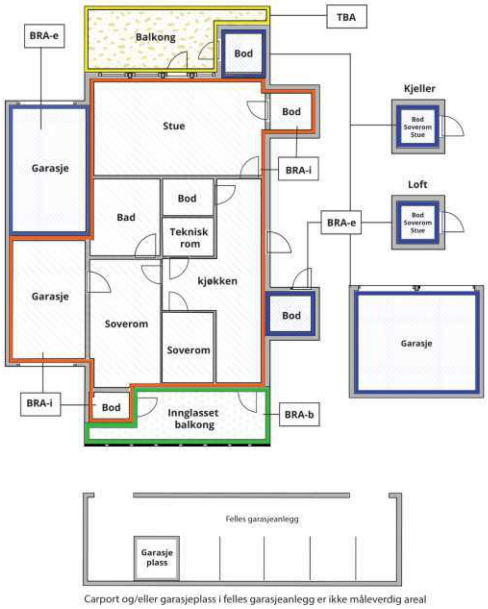
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	51			51	7
1 Etasje	88			88	70
Underetasje	84			84	20
SUM	**223**				**97**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1 Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, badstue, kjøkken, stue, spisestue		
Underetasje	Entré, gang, soverom 4, soverom 5, stue, kjøkken, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		20		20	
Etasje		24		24	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Gang, hobbyrom	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	546		0	400.9 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Organistveien 5

Hjemmelshaver
Pedersen Ørjan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 400,90 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på grunnen.
Ringmur av lecablokker, støpt betonggulv, det er i senere tid lagt instustrigulv.
Bindingsverk i treverk, isolert i følge eier.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Elektrisk portåpner fra byggeår, den er moden for utskiftning/vedlikehold.
Det er lagt inn strøm i garasjen.

-Sprekker i takvinduet på garasjen. Eier opplyser om at det vil bli skiftet ut fortløpende.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Organistveien 5 , 8075 BODØ
Gnr 38 - Bnr 546
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ørjan Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Organistveien 5
8075 Bodø

1804-38/546/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Gulvsystem AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bar totalrenovert av huseier. hus eier er flislegger.

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

• **Ja**

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

-sluk er fra huset ble bygget
-Nye varmekabler
-Avretting m/fall
-Ny membran

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: -Industrigulv i garasjer. Epoxy 4mm -i 2025 ble loftet i garsasje innredet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elektrikern Bodø As

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe. 7,5 Kw

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elekrikern Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: -Ny kurs til Jacuzzi -Ny kurs til El-bil ladder

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?
• **Ja**

-Utleie i hele sokkel etg

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Godkjent sokkel leilighet

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?
- **Ja**

-Bar i 2 etg hovedenhet er også totalrenovert i 2022

Boligen selges med boligselgerforsikring

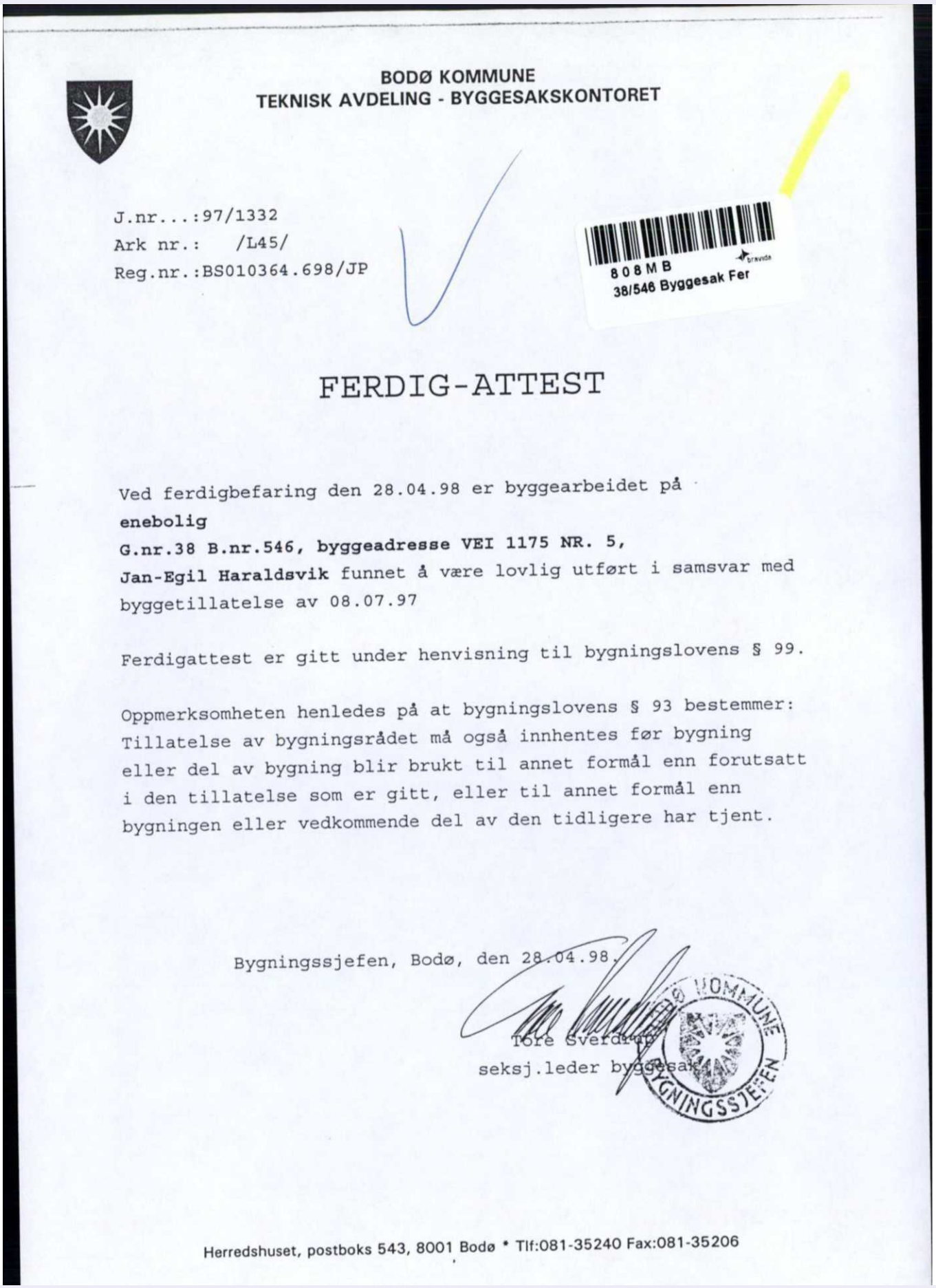
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:97/1332
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS010364.698/JP

808 M B
38/546 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 28.04.98 er byggearbeidet på
enebolig
G.nr.38 B.nr.546, byggeadresse VEI 1175 NR. 5,
Jan-Egil Haraldsvik funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 08.07.97

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

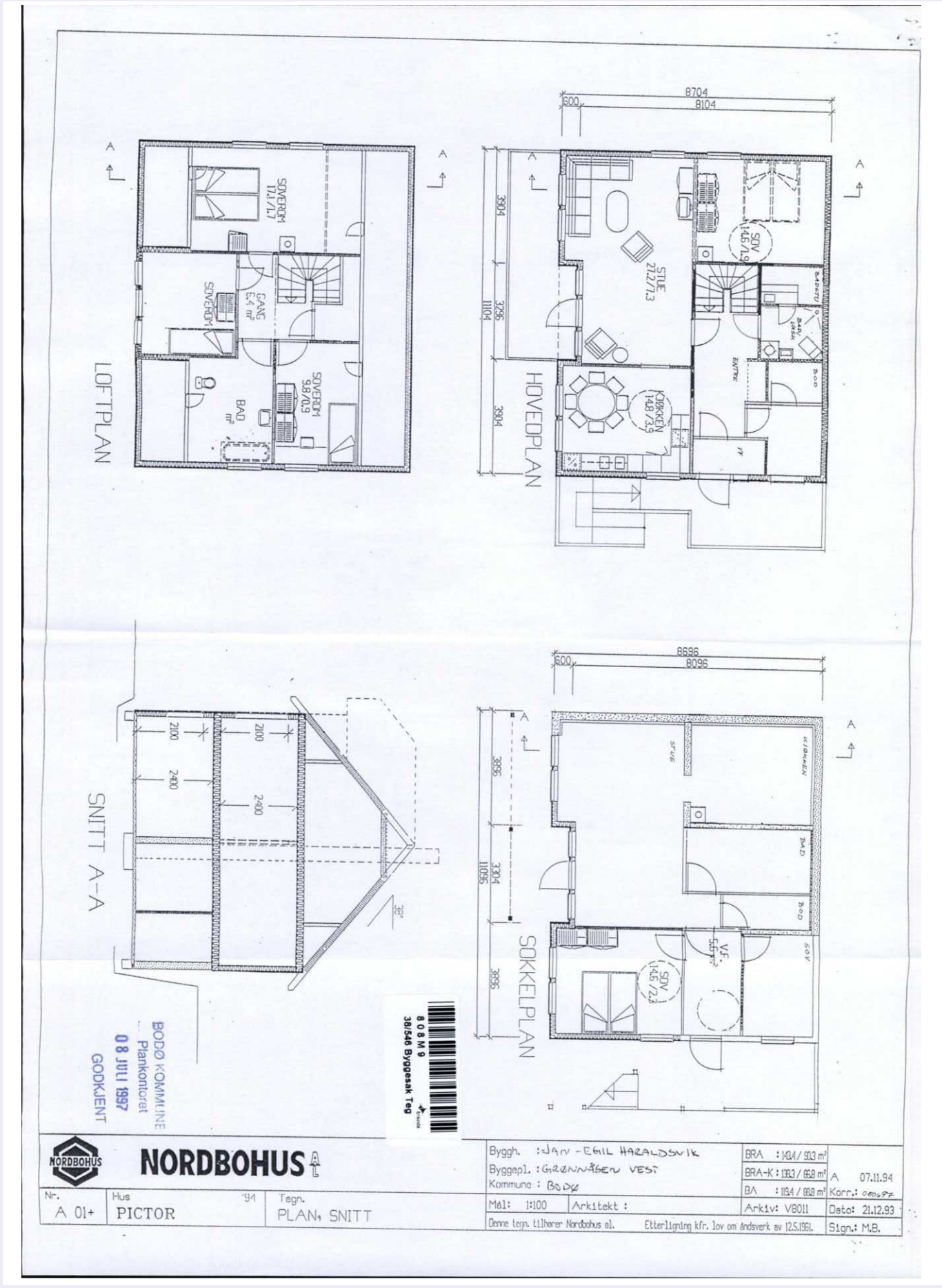
Bygningssjefen, Bodø, den 28.04.98

Tore Sverdrup
seksj.leder byggesak

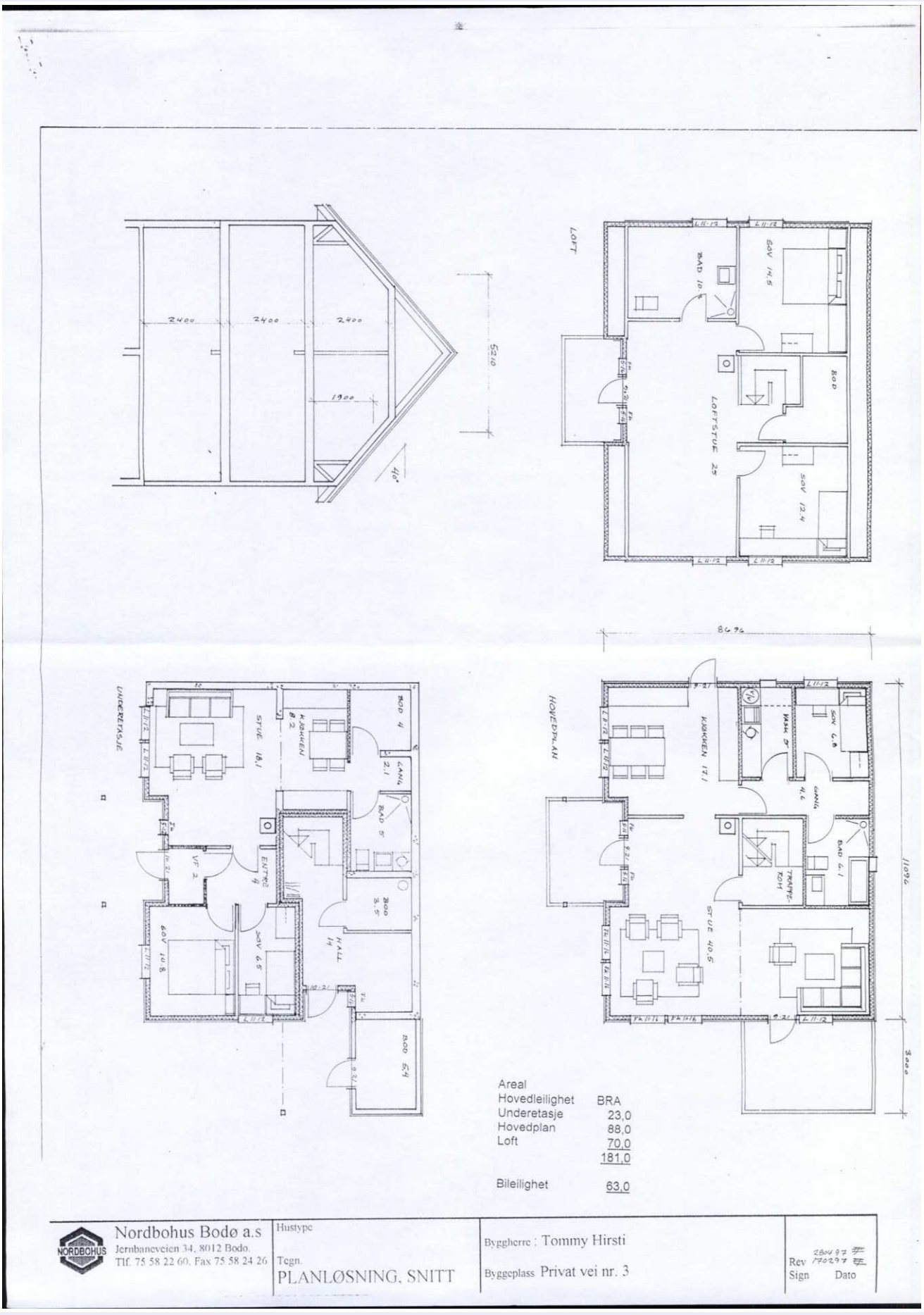
BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:081-35240 Fax:081-35206

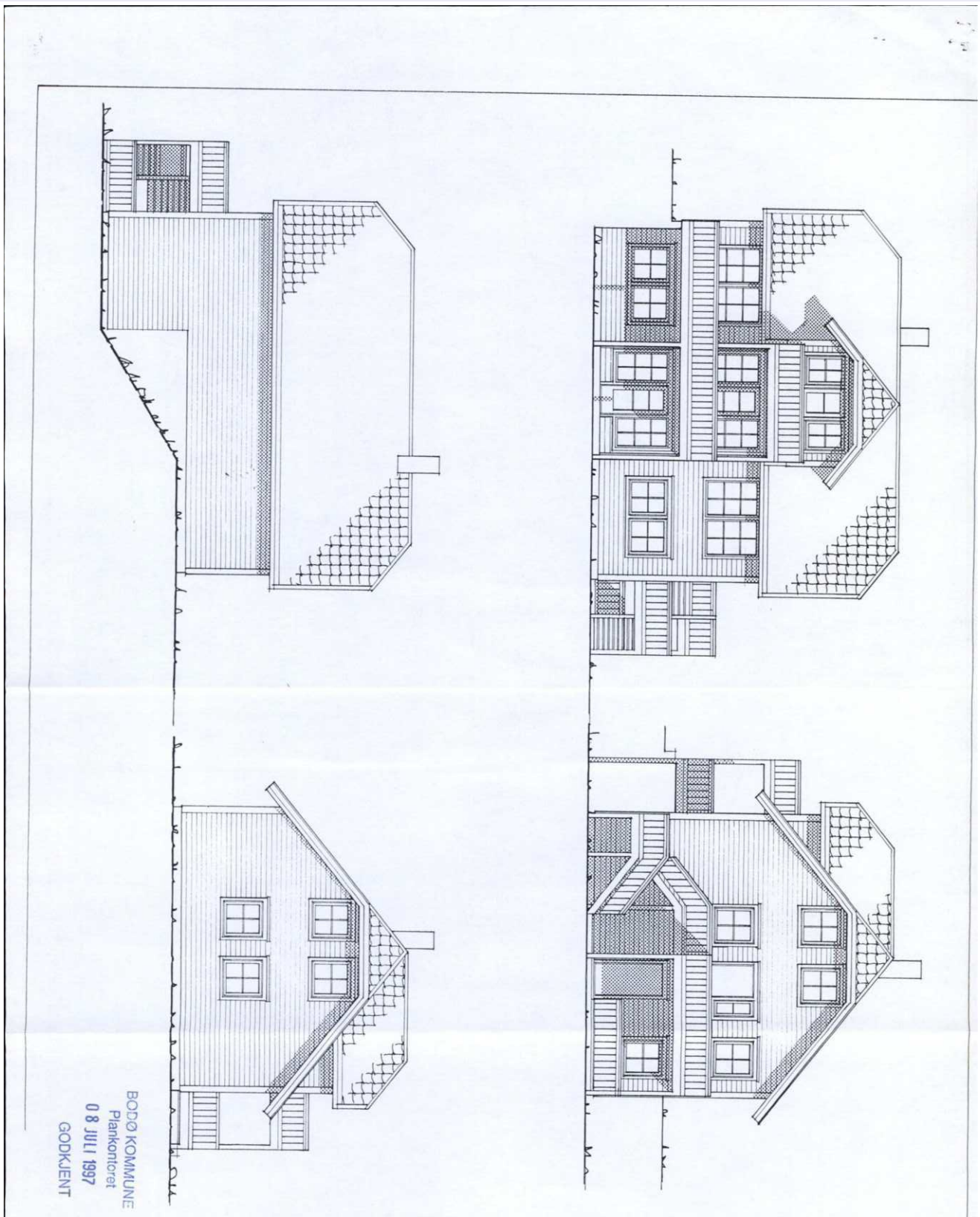
Vedlegg


LOFTPLAN
SOVEROM 17.1/17
GANG 5.4 m²
SOVEROM
SOVEROM 9.8/0.9
BAD m²
HOVEDPLAN
8704
600
8104
3304
3296
11104
3304
STUE 21.2/7.3
SOV 14.6/1.9
KJØKKEN 14.8/3.9
ENTRE
BAD/VASK
BOD
SNITT A-A
2100
2100
2400
2400
35°
SOKKELPLAN
8696
600
8096
3895
3304
11095
3895
STUE
KJØKKEN
BAD
BOD
SOV
V.F. 5.6 m²
SOV 14.5/2.2
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
08 JULI 1997
GODKJENT
808 M 9
38/546 Byggesak Teg
NORDBOHUS
Byggh. : JAN-EGIL HARALDSVIK
Byggepl. : GRØNNÅSEN VEST
Kommune : BODØ
BRA : 141.4 / 91.3 m²
BRA-K : 139.3 / 66.8 m²
BA : 119.4 / 66.8 m²
A 07.11.94
Korr.:
Nr. A 01+
Hus PICTOR '94
Tegn. PLAN, SNITT
Mål: 1:100
Arkitekt :
Arkiv: VB011
Dato: 21.12.93
Sign.: M.B.
Denne tegn. tilhører Nordbohus a.l. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

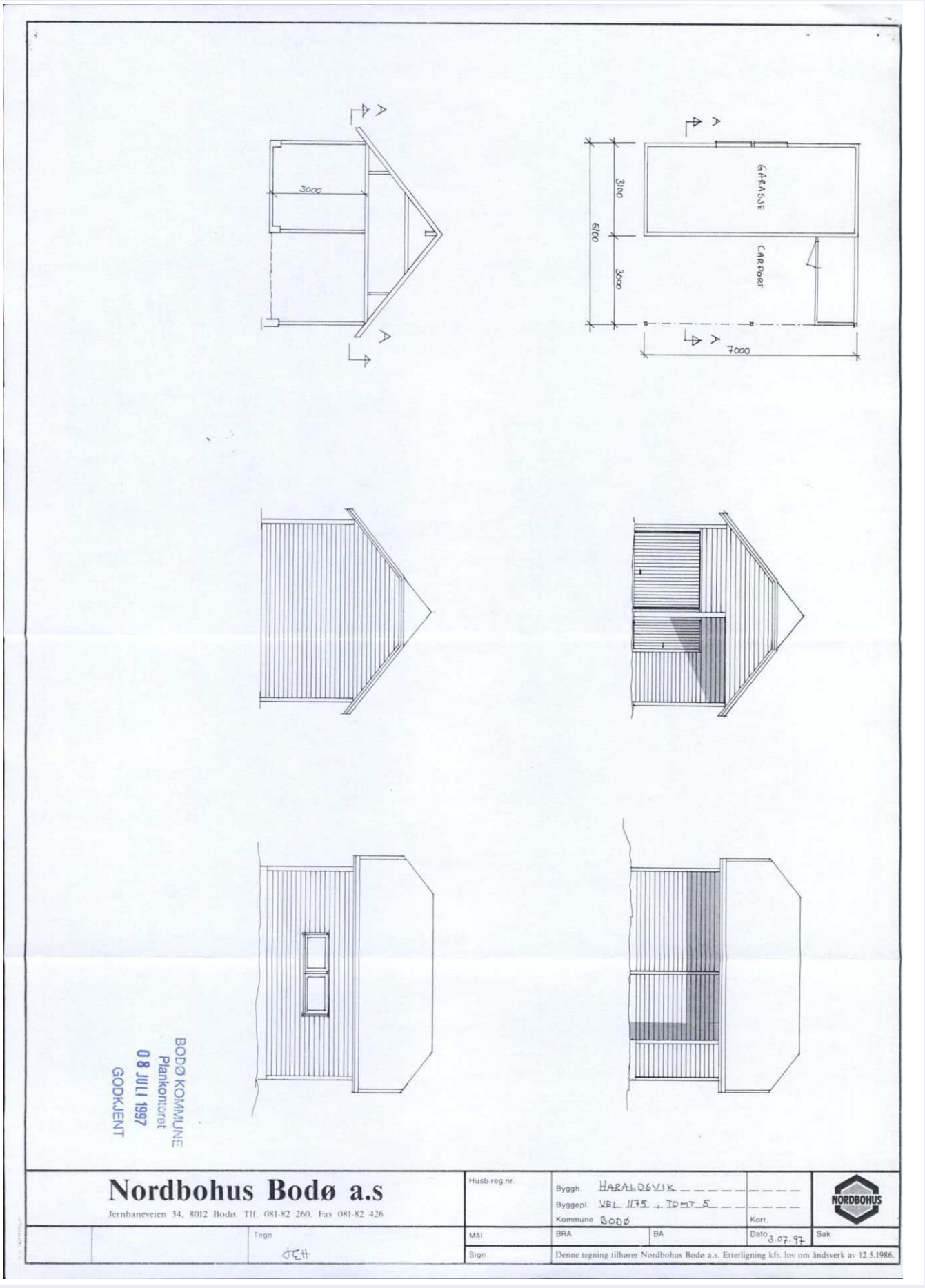
Vedlegg


LOFT
BAD 10.6
SOV 14.5
BOD
LOFTSTUE 25
SOV 13.4
2400
2400
2400
1900
52.0
41°
8696
UNDERETASJE
STUE 18.1
KJØKKEN 8.2
BOD 4
GANG 2.1
BAD 5
VF 2
ELEKTRO 1
SOV 10.8
SOV 6.5
HALL 14
BOD 3.5
BOD 5.4
HOVEDPLAN
KJØKKEN 17.1
VASK 5
SOV 6.8
GANG 4.6
BAD 6.1
TRAPPE TOM
STUE 40.5
11096
3000
Areal
Hovedleilighet BRA
Underetasje 23,0
Hovedplan 88,0
Loft 70,0
181,0
Bileilighet 63,0
Nordbohus Bodø a.s
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø.
Tlf. 75 58 22 60. Fax 75 58 24 26
Hustype
Tegn.
PLANLØSNING, SNITT
Byggherre : Tommy Hirsti
Byggeplass Privat vei nr. 3
Rev 280497
190297
Sign Dato

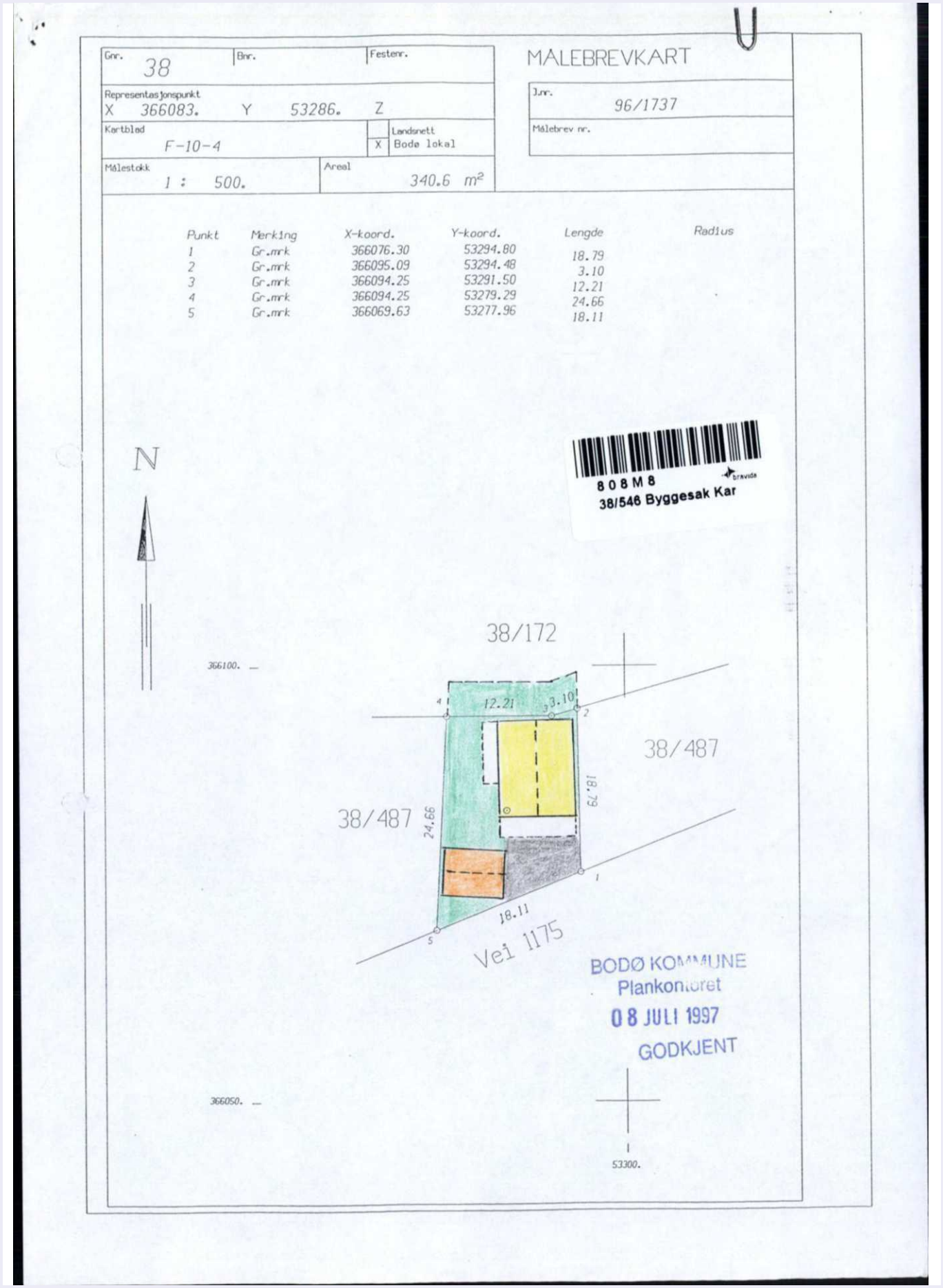
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 JULI 1997
GODKJENT
Nordbohus Bodø a.s
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø. Tlf. 75 58 22 60. Fax 75 58 24 26
Denne tegning tilhører Nordbohus Bodø a.s. Etterligning klr. lov om åndsverk av 12.5.1986.
Hustype
Tegn.
FASADER
Mål: 1:100
Byggherre : Jan Egil Haraldsvik
Byggeplass
Kommune Bodø
Rev
Sign
Dato
020697

Vedlegg


A
3000
A
A
3100
6100
3000
GARASJE
CARPORT
A
7000
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
08 JULI 1997
GODKJENT
Nordbohus Bodø a.s
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø. Tlf. 081-82 260. Fax 081-82 426
Husb.reg.nr.
Byggh. HARALDSVIK
Byggepl. VBL 1175 + TOMT 5
Kommune BODØ
Korr.
Tegn
JEH
Mål
BRA
BA
Dato 3.07.97
Sak
Sign
Denne tegning tilhører Nordbohus Bodø a.s. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1986.
NORDBOHUS

Vedlegg



Gnr. 38 | Bnr. | Festenr.

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 366083. Y 53286. Z

J.nr. 96/1737

Kartblad F-10-4

[X] Landsnett Bodø lokal

Målestokk 1 : 500.

Areal 340.6 m²

Målebrev nr.

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	Gr.mrk	366076.30	53294.80	18.79	
2	Gr.mrk	366095.09	53294.48	3.10	
3	Gr.mrk	366094.25	53291.50	12.21	
4	Gr.mrk	366094.25	53279.29	24.66	
5	Gr.mrk	366069.63	53277.96	18.11	

808M8
38/546 Byggesak Kar

N

366100.

366050.

53300.

38/172

38/487

38/487

12.21

3.10

18.79

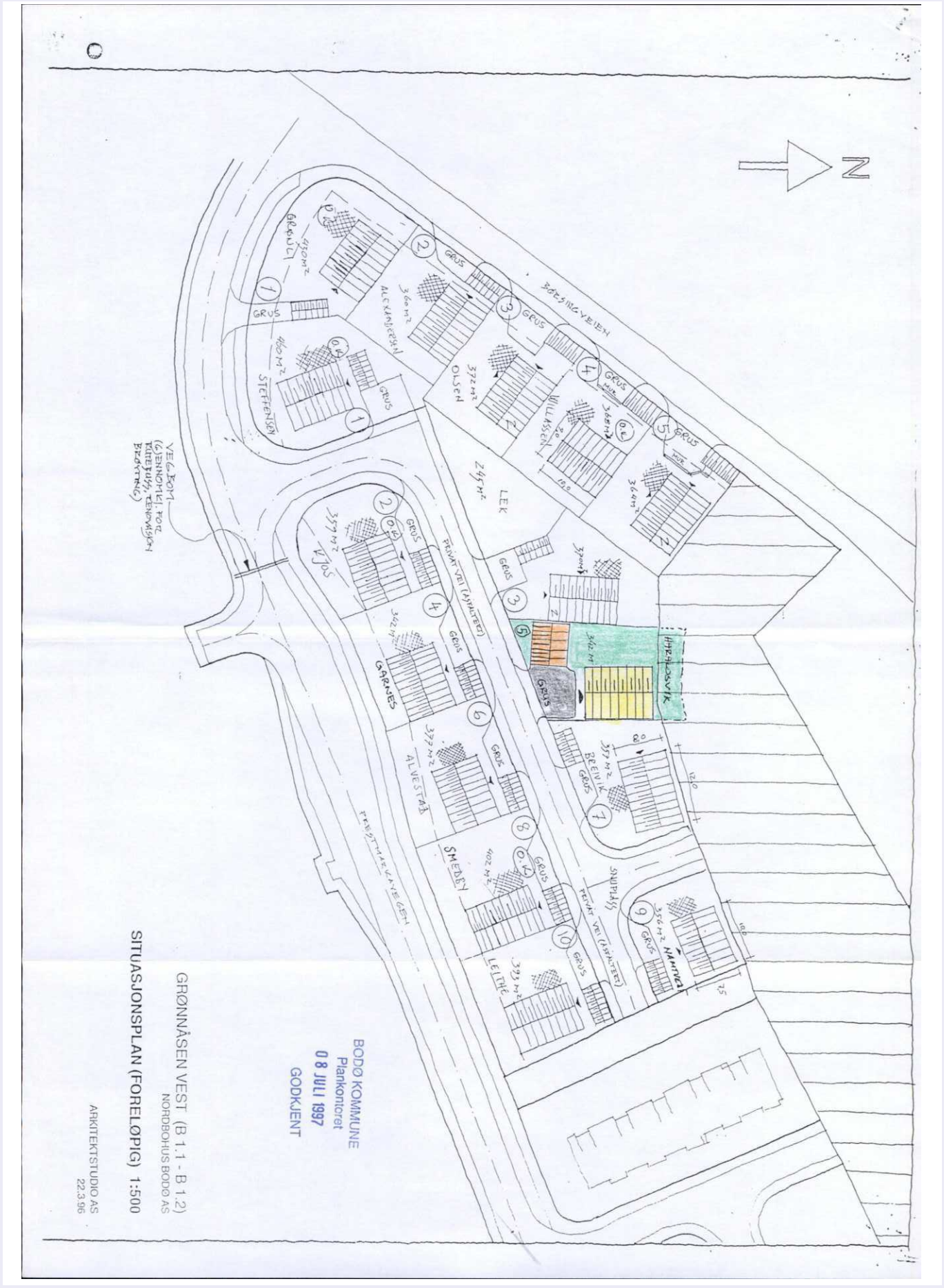
24.66

18.11

Vei 1175

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
08 JULI 1997
GODKJENT

Vedlegg


N
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 JULI 1997
GODKJENT
GRØNNÅSEN VEST (B 1.1 - B 1.2)
NORDBOHUS BODØ AS
SITUASJONSPLAN (FORELØPIG) 1:500
ARKITEKTSTUDIO AS
22.3.96
LEK
PRIVAT VEI (ASFALTERT)
GRUS
GRØNNÅS
ALVESTAD
SMEDBY
BREIVIK
HAMNVEG
LEILIGHETSBYGG
VEG FOM (GJENNOMFØRT FOR TUNGTRANSPORT FORBUDT)

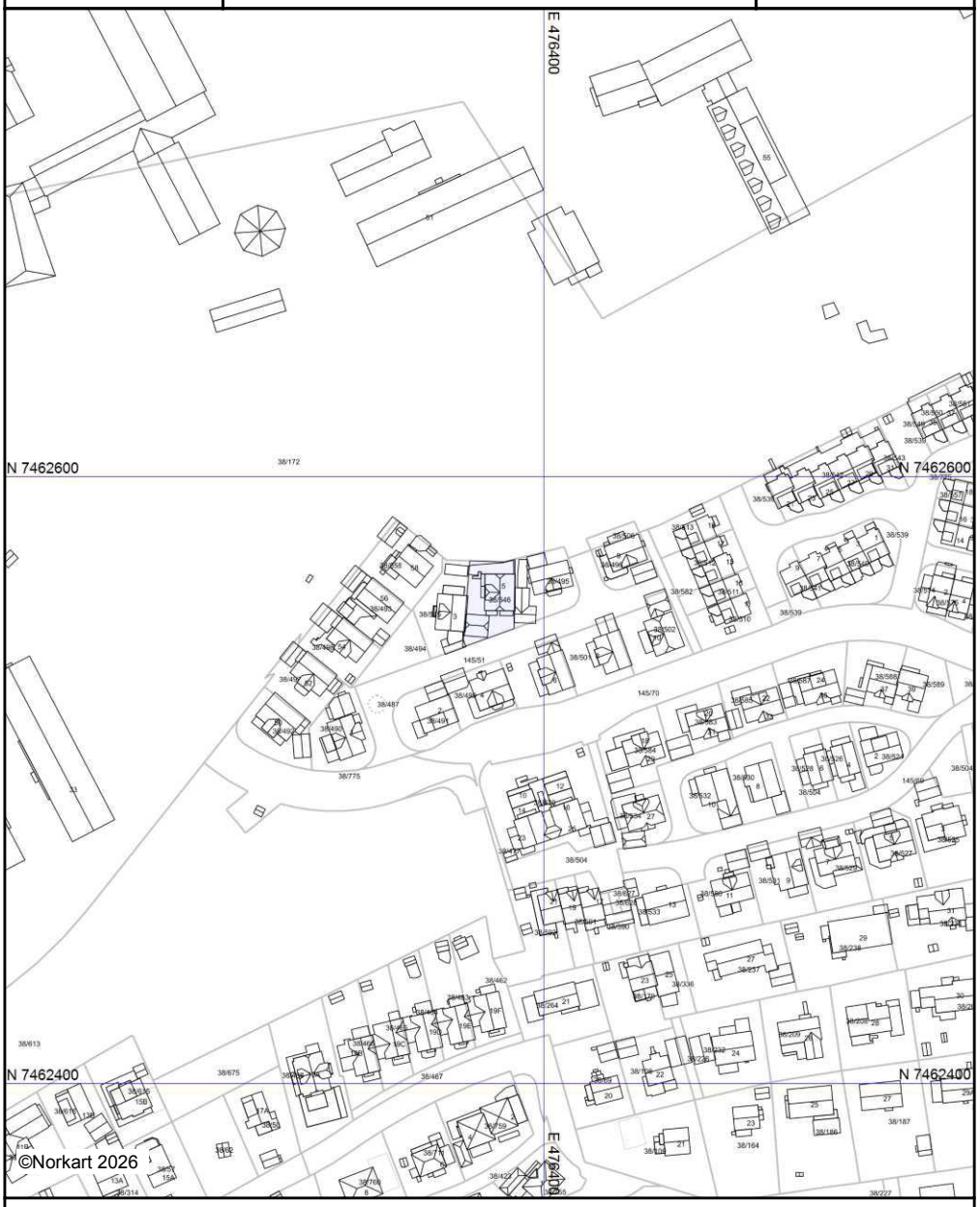
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/546
Adresse: Organistveien 5
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/546
Adresse: Organistveien 5
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

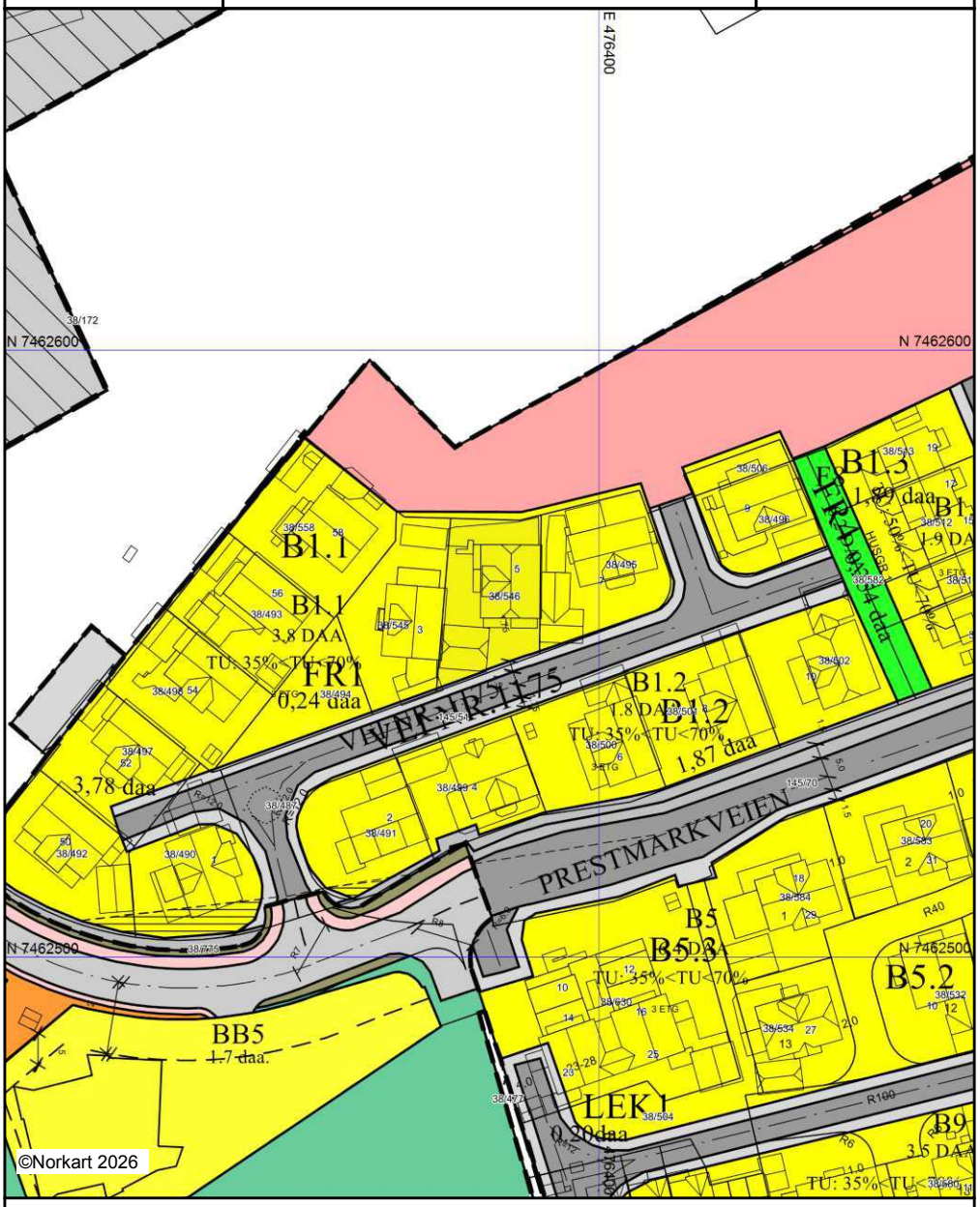
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/546
Adresse: Organistveien 5
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	546	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Organistveien 5, 8075 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1172_06 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1172_06)
Navn	Grønnåsen II. Reg.endring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/269/1172_06_Best_4.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 390 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1.1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1172_107 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1172_107)
Navn	Grønnåsen B1.1-5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/48/1211883313937.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEI NR.1175
	Delareal 394 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1.1

1172-06_BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGILERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN GRØNNÅSEN 2

Vedtatt av bodø bystyre i møte 27. juni 1996 under K.sak 131/96.

Torvei Landsakk
for[illegible]sekretær

BODØ KOMMUNE

§ 1 **Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.**

Området reguleres for følgende formål:

a) Byggeområder
b) Trafikkområder
c) Friområder
d) Spesialområder

I **BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL**

§ 2 **Byggeområder:**

I området vist med lys gul farge på reguleringskartet kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse, rekkehusbebyggelse eller tilsvarende med tilhørende anlegg.

I områder vist med mørk gul farge skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I områder vist med rød farge skal det oppføres bygninger og anlegg for offentlig drevne tjenester.

§ 3 **Trafikkområder:**

I områder vist med grå farge på kartet skal det anlegges:

a) Kjøreveier.
b) Gangveier, sykkelveier og fortau.

Gjerdeplikt:
Mot jernbanelinja skal det for utbyggers regning settes opp 2,0 m høyt flettverksgjerde.

§ 4 **Friområder:**

Friområder er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet. I områdene kan det oppføres lekeapparater og innretninger for lek, trim o.l. Alle friområder skal gis en parkmessig behandling. I F3 og F6 kan det oppføres mindre bygninger som har naturlig tilknytning til arealets bruk.

§ 5 **Spesialområder:**

Område S1 er vist med lilla farge, vertikal skravur og er forbeholdt Forsvaret.

I områder med rød farge og skravering er det bygninger for tekniske anlegg (pumpestasjon).

II BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26

§ 6 **Velanlegg/parkering:**

I tillegg til den viste reguleringsbredde for veiene kan nødvendige skjæringer og fyllinger gå inn over areal til andre reguleringsformål. Terrenginngrep i forbindelse med velanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

I avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i henhold til bestemmelser i Vegloven med tilhørende forskrifter.

Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjørevei, parkering og gang- og sykkelvei som er vist på planen.

Østre del av Prestmarkaveien som er regulert til gangveg kan benyttes som kjøreadkomst til eiendommer som ikke har mulighet for annen adkomst.

Nødvendige gang-/sykkelveier skal ferdigstilles samtidig med de første innflytterne, slik at tilfredsstillende trafikksikkerhet til enhver tid er tilstede.

I områder utbygd med eneboliger eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. hovedleilighet og 1 parkeringsplass pr. bileilighet. I områder utbygd med blokkbebyggelse skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. For hybler avsettes 0,5 parkeringsplass pr. hybel. I områder utbygd med håndverkspreget industrivirksomhet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate. I områder utbygd med forretninger skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate. I områder for skole og barnehage skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 3 parkeringsplasser pr. klasse/avdeling. Ved andre leilighetstyper eller arealutnyttelser fastsetter Bygningsrådet parkeringsbehovet etter skjønn. Utforming av parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 7 **Områder for frittliggende boligbebyggelse:**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på tomtene på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder formålsgrense og bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

Innenfor rammen av byggeforskriftene kan garasje plasseres med en vegg i nabogrensen.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i veikryss ikke hindres.

Filnavn. Reg.best.not Rev./Utskriftsdato 31.05.96

§ 8 **Områder for konsentrert boligbebyggelse:**

Bygningsrådet tar stilling til bebyggelsens utforming gjennom fastsettelse av bebyggelsesplan.

Bygninger skal oppføres med maksimum høyder som angitt på planen.
Angitte kotehøyder gjelder foran etasjehøyde.

§ 9 **Områder for offentlig anlegg.**

Bygningsrådet tar stilling til bebyggelsens utforming gjennom fastsettelse av bebyggelsesplan. Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjonsplan som er veiledende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

§ 10 **Plankrav:**

Godkjent bebyggelsesplan skal foreligge for det enkelte felt før utbygging kan starte opp.

Bebyggelsesplanen skal vise planlagt bebyggelse i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og lekeplasser.

Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjonsplan som er veiledende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

Lekeplasser skal innarbeides i bebyggelsesplanene etter retningslinjer fra Miljøverndepartementet, rundskriv T 502, 1979.

Ved søknad om godkjenning av bebyggelsesplaner skal det fremgå hvordan lekearealene skal opparbeides, utformes og når de skal være ferdigstilt. Dette skal inngå som en del av planens godkjenning.

§ 11 Situasjonsplan skal alltid leveres ved byggemelding. Den skal være i målestokk 1:500, eller større, vise hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes, angi evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og påkjøring, beplantning, terrengmessig behandling med høydeangivelser.

§ 12 **Støyisolering:**

Dokumentasjon på at ytterflatene i bygningen tilfredsstiller Byggeforskriftenes krav til støyisolasjon skal medfølge byggemeldingen.

31/05/96 13:24 ARKITEKTSTUDIO → 75535206

1172-06-BEST 4

Filnavn. Reg.best.not Rev./Utskriftsdato 31.05.96

§ 13 **Fellesbestemmelser:**

Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

På kartet er angitt minimum og maksimum tillatt tomteutnyttelse (TU), i hht. Byggeforskriftenes § 22.1, c. Dette er tillatt areal definert som byggets bruksareal i prosent av netto tomteareal.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og beplantes på ens lik måte at fri sikt i veikryss ikke hindres.

Grøfter/drenssystem skal være lukket.

Bodø, 24.05.96

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	546	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Organistveien 5, 8075 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 425,82 kr
Eiendomsskatt	11 703,00 kr
Vann	10 100,64 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.

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	546	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Organistveien 5, 8075 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	9 120 000,00 kr
Skatt	19 936,00 kr
Bunnfradrag	1 400 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-38/546

Norkart
Utskriftsdato: 11.06.2026 08:54

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	VEWI 1175 NR.5	Beregnet areal	400.9
Etablert dato	05.08.1997	Historisk oppgitt areal	401,3
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Grensejustering	12.11.1997	M13695		38/172 (-60,7), 38/546 (60,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.08.1997	13610		38/487 (-340,6), 38/546 (340,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462559.24	476382.02	0	Ja	400.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	ORGANISTVEIEN 5 8075 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Organistveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8075 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	609 Grønnåsen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19550664		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	28.04.1998
2	19550672		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.04.1998

1: Bygning 19550664: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 28.04.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.07.1997	12.08.1997	
Igangsettingstillatelse	01.09.1997	15.10.1997	
Tatt i bruk	28.04.1998	12.05.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Organistveien 5	H0101	38/546	143	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Organistveien 5	U0101	38/546	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	1	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 19550672: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.04.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.07.1997	12.08.1997	
Igangsettingstillatelse	01.09.1997	15.10.1997	
Tatt i bruk	28.04.1998	12.05.1998	

Bruksenheter

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-38/546

Norkart
Utskriftsdato: 11.06.2026 08:54

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/546	-	-	-	-	-

Etasjer

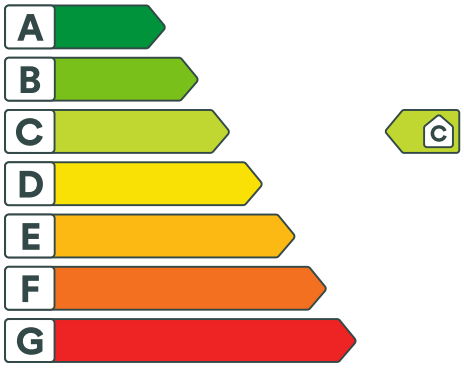
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	41	41	0	0	0

enova

Energiattest



Adresse **Organistveien 5, 8075 BODØ**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361253**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19550664**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **546**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **223,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **149,63**



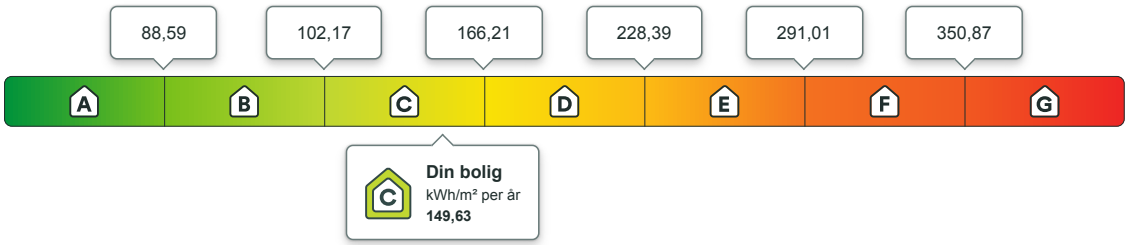
Organistveien 5, 8075 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
38 715,06	**173,61**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Organistveien 5, 8075 BODØ

Detaljering

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

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



Organistveien 5, 8075 BODØ

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/2625/74
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 11:26

MÅLEBREV — uten grensejustering [ ] / med grensejustering [x]

Kommune	Jnr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Bodø	97/1205	13695	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	38	546	
	Bruksnavn/adresse: Vei 1175 nr. 5		
Areal	401.3 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST – 6 MARS 1998 – SALTEN SORENSKRIVEREMBETE – DAGBOKNR: 2625

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05/11-1997
Rekvirent	Haraldsvik og Statskog Nordland
Bestyrer	Ann-Iris Ø. Falkflaug
Forretning	Kartforretning over gnr. 38/546. 60,7 m2 grensejusteres og overføres fra gnr. 38/172 til gnr. 38/546. Oppmålingsgebyr kr. 1550.- Tinglysing kr. 757.- Jan Egil Haraldsvik Torunn Haraldsvik Statskog Nordland

Jan-Egil Haraldsvik
Torunn Haraldsvik
Odd Vistgard

Statens Vegvesen
Postboks 203
8001 Bodø

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Undeskrift
Bodø	12/11-1997	Alf Johansen	A. Falkflaug A. Falkflaug

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2625 Tinglyst: 06.03.1998 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.	Bnr.	Festenr.
38	546	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 366085. Y 53286. Z

J.nr. 97/1205

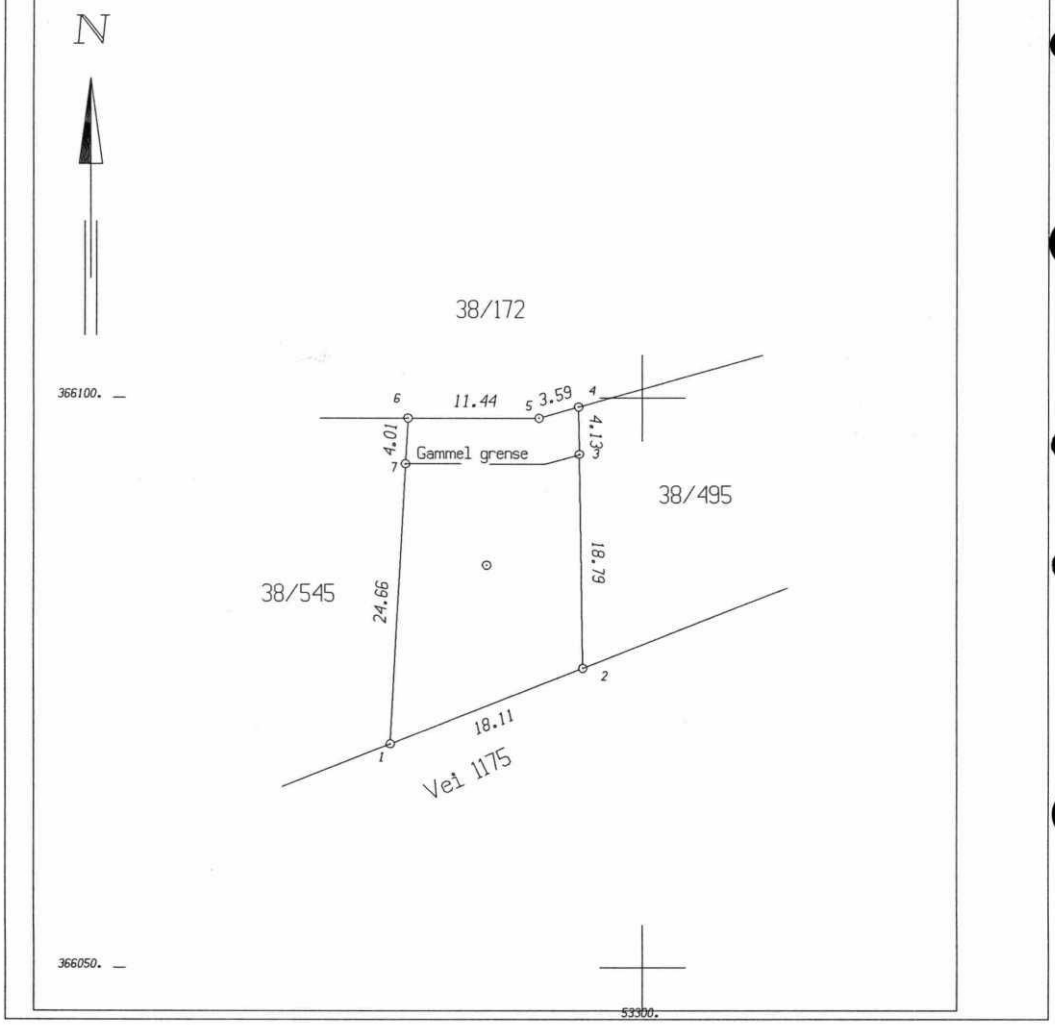
Kartblad: F-10-4 — Landsnett: X Bodø lokal

Målebrev nr. 13695

Målestokk 1 : 500.

Areal 401.3 m²

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	Gr.mrk	366069.63	53277.96	18.11	
2	Gr.mrk	366076.30	53294.80	18.79	
3	Gr.mrk	366095.09	53294.48	4.13	
4	Gr.mrk	366099.22	53294.41	3.59	
5	Gr.mrk	366098.25	53290.95	11.44	
6	Gr.mrk	366098.25	53279.51	4.01	
7	Gr.mrk	366094.25	53279.29	24.66	



ORGANISTVEIEN 5

Nabolaget Grønnåsen/Bjørkåsen - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnåsen Linje 1	**8 min** 0.6 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**8 min** 3.2 km
Bodø lufthavn	**9 min**

SKOLER

Grønnåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 22 klasser	**9 min** 0.7 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	**16 min** 1.4 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 249 elever, 22 klasser	**23 min** 1.9 km
Bodøsjøen skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	**6 min** 2.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.7 km

> «Barnevennlig og skole i nærmiljøet, naturen er nær, og ikke lang vei til byen»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

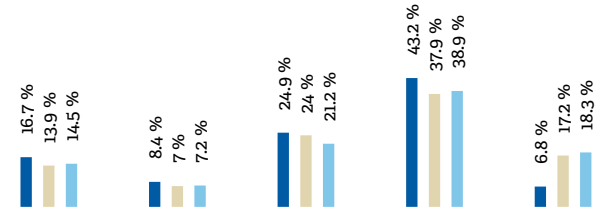
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grønnåsen/Bjørkåsen	1 888	934
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-6 år) 25 barn	**4 min** 0.4 km
Grønnåsen barnehage (1-5 år) 31 barn	**6 min** 0.5 km
Alsgård Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	**11 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Grønnåsen PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.6 km
Kiwi Alstad	**9 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

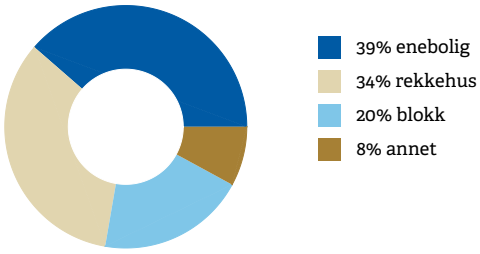
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Bodin leir gymsal Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Grønnåsen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**9 min** 0.7 km
Just Padel Bodø	**10 min**
Feel24 Alstad	**11 min**

BOLIGMASSE



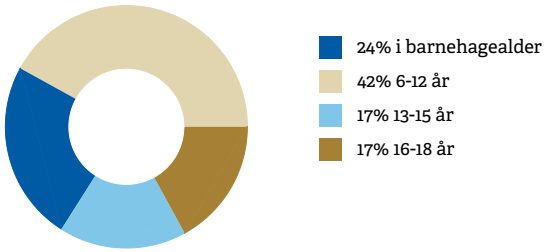
«Vi har bodd vel ett år på Grønnåsen i Klokkerveien og trives svært godt.»

Sitat fra en lokalkjent

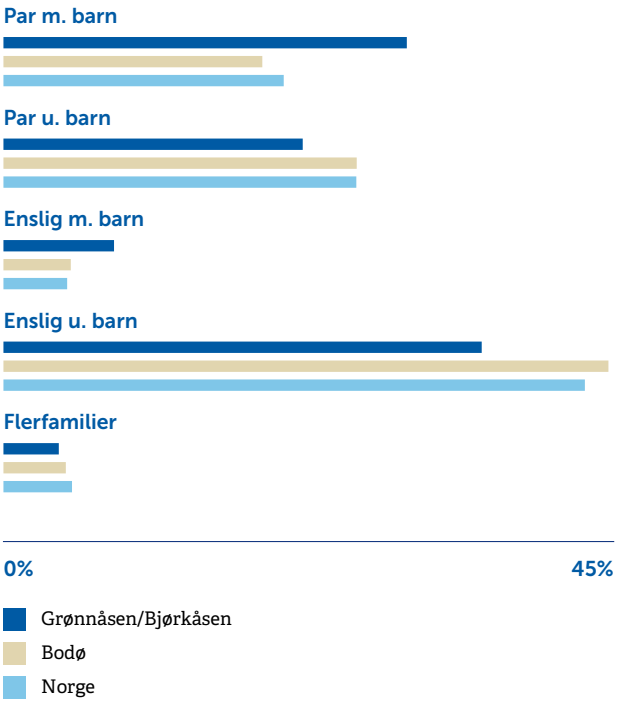
VARER/TJENESTER

City Nord	**20 min**
Apotek 1 City Nord	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



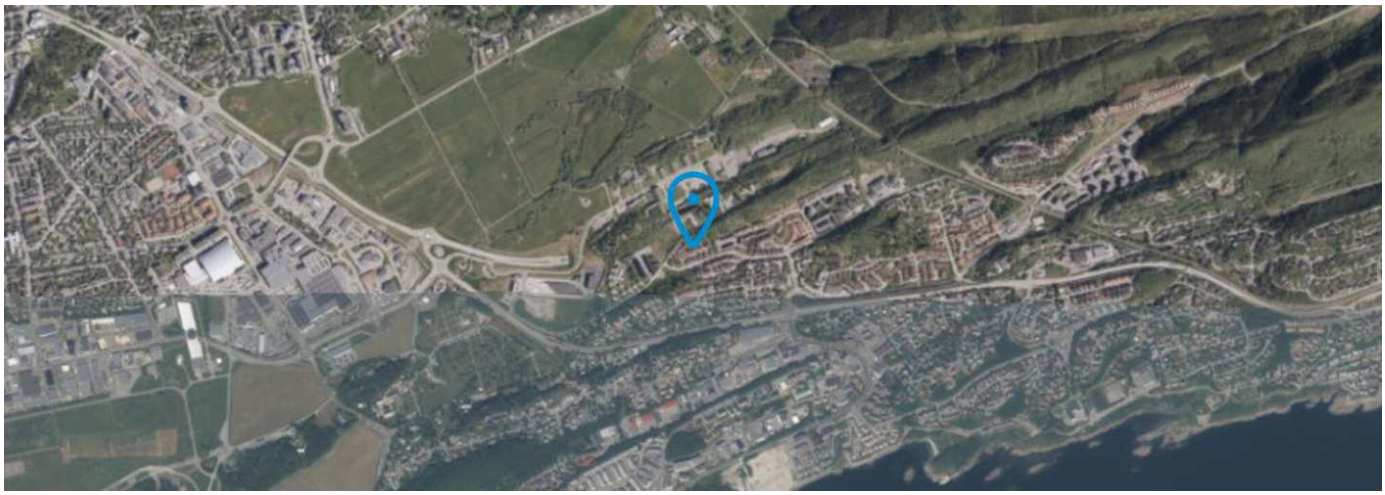
FAMILIESAMMENSETNING

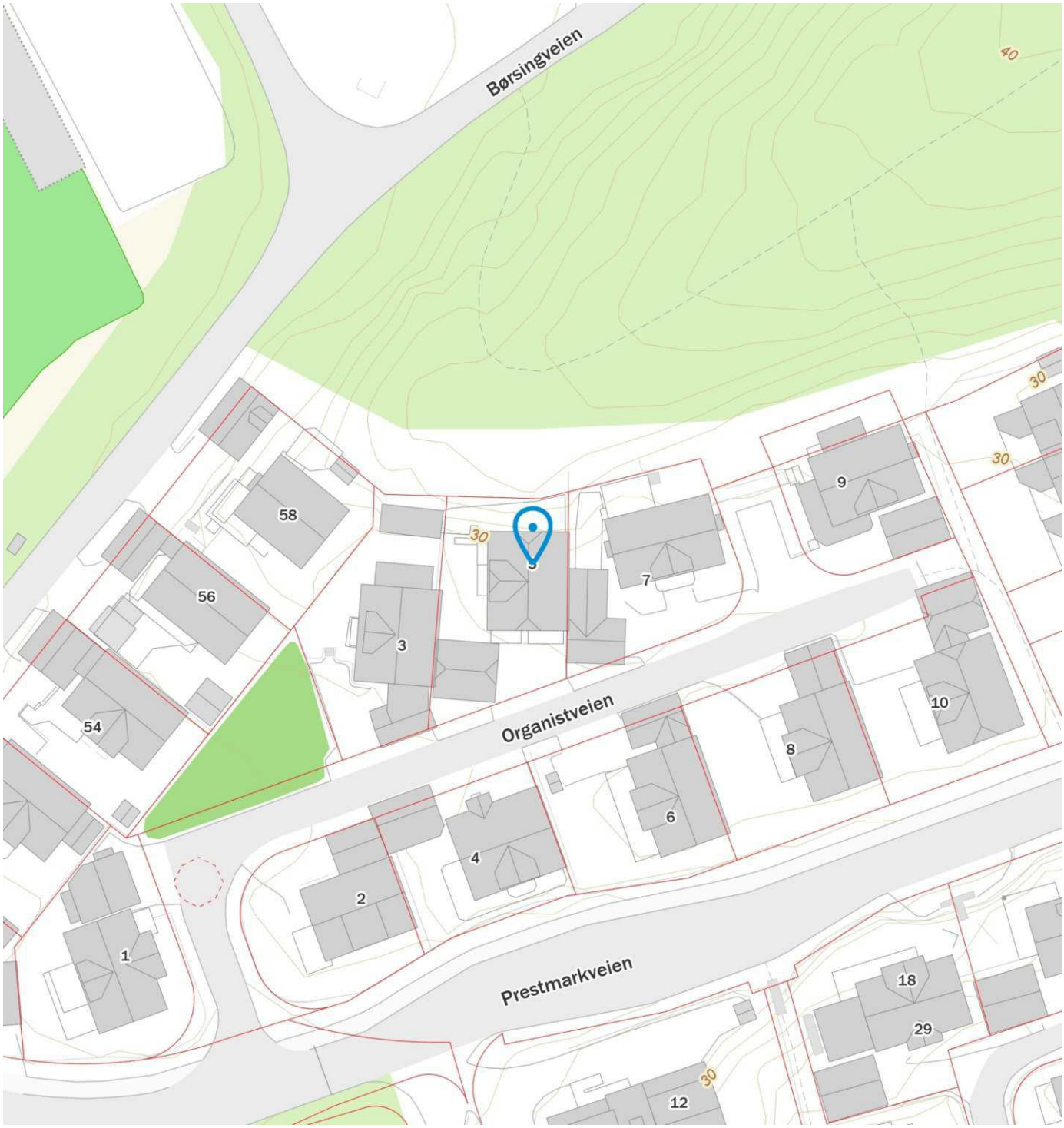


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260210 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Organistveien 5, 8075 Bodø
Gnr. 38, Bnr. 546, 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)

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no