

Velkommen til

Kirkeveien 22, 8009 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kirkeveien 22
8009 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 600 000,-
Omkostninger	kr	291 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 891 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	345 / 263 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Kirkeveien 22! En innholdsrik enebolig over tre plan med fem soverom og en tomt på ca. 1,8 mål.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Rønvik, med kort vei til Saltvern skole, barnehager og dagligvare. Boligen har en familievennlig planløsning med lys stue, peis, separat spisestue og kjøkken med benkeplate i granitt. Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse og balkong med trappetrinn videre ned til hagen. I overetasjen ligger fire soverom og et flislagt bad, supplert av et femte soverom i første etasje.

Høydepunkter:
- Eiet tomt på ca. 1,8 mål med romslig hage og plen
- Frittstående dobbelgarasje på ca. 71 m² og drivhus
- Terrasser og balkonger på til sammen ca. 71 m²
- Ny hovedytterdør og balkong fra 2025
- Oppvarming med varmepumpe og tre ildsteder.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kirkeveien 22, 8009 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 31, Bnr. 108, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	11 600 000,-
Omkostninger	kr	291 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 891 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	11 907 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 290 000,-
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 291 090,- 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 21 597,49,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 132.56,- 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: 263 m²
BRA - e: 82 m²
BRA totalt: 345 m²
TBA: 71 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 dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 801 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 07.09.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurer: Det er natursteinsmur.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1956 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Enebolig går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 116 m²: Gang, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bod og ett soverom.

Loft
BRA-i 74 m²: Gang, bad og fire soverom.

Underetasje
BRA-i 73 m²: Entré, gang/garderobe, bad/vaskerom, badstue, toalettrom, stue/bibliotek og tre boder.

I 1. etasje er det terrasse og balkong på samlet 60 m². På loft er det balkong på 11 m².

På eiendommen er det to frittstående sekundærbygninger: et drivhus på 11 m² og en garasje med bod på 71 m² (garasjetilbygg oppført i 2001).

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. Dette gjelder følgende:
- Loftetasjen: Veggen mellom bad og wc fjernet, og rommene er slått sammen til et større bad. Veggen mellom to soverom er fjernet, slik at disse i dag benyttes som ett større soverom.

- 1.etsje: Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet, og det er etablert en åpen løsning. Vegg mellom vindfang og tørkerom er fjernet for å gi et større vindfangsareal. Vegg mellom kjøkken og tilstøtende rom er fjernet.
- Kjeller: Arealer opprinnelig godkjent som disponible rom og brenselsrom (tilleggsdel) gjort om til bad/vaskerom, og det er etablert badstue og teknisk bod. Tidligere bad er fjernet, og det er etablert bod. Rom opprinnelig godkjent som hobbyrom benyttes i dag som stue/bibliotek.
- Det er etablert veranda med tilhørende trapp (mot nord) som ikke er byggemeldt. Tilbygg/utvidelse av stue er ikke byggemeldt.

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

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Standard
Enebolig oppført i 1956 med god standard, tidvis oppgradert.

Romslig entrè med elektriske varmekabler i gulv, samt plass til jakkeoppheng og skohylle. I gangen er det etablert en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.

Videre inn og opp til 1.etasje kommer man til en delvis lukket stue/kjøkken-løsning. Stua er lys og romslig med parkettgulv. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både sitte- og spisegruppe. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stua er det utgang til en praktisk terrasse og en meget romslig hage.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Rommet er utstyrt med oppvaskkum av stål, kjøleskuff fra Nordcool, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut som er ny i 2026.

Badet på loftet ble pusset opp i 2008 og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malt innvendig tak. Sanitærutstyret består av servant, toalett og boblebadekar. Rommet har sensorstyrt avtrekksvifte.

Bad/vaskerom i underetasjen ble pusset opp i 2014 og har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er montert avtrekksventilasjon med vifte plassert i bod.

Toalettrommet i underetasjen er plassert under trapp og har fliser på gulv og malte betongvegger. Rommet er innredet med servant og gulvstående toalett, samt naturlig ventilering.

Badstuen i underetasjen ble bygd i 2014 og har vinylbelegg på gulv, synlig ventilering i vegg og elektrisk badstuovn. Det er etablert inspeksjonsluke i badstuevegg for rørføringer og koblinger.

Boligen har fem soverom, der alle er av god størrelse. Fra hovedsoverommet er det utgang til egen balkong.

Overflater:

Gulv: Parkett på soverom i 1. etasje, flislagt gulv i underetasjen, fliser på bad og toalettrom, samt vinylbelegg i badstue.
Vegger: Malte flater, fliser på våtrom og malte betongvegger i toalettrom.
Himling: Malte innvendige tak.

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe, tre vedovner, åpen peis, peis med innsats montert i stue samt to sotluker/feieluker.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom på vaskerom i underetasjen.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg samt åpningsbare vinduer. Bad på loft har sensorstyrt avtrekksvifte, og bad/vaskerom i underetasjen har avtrekksventilasjon med vifte plassert i bod. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2026. Badstuen har synlig veggventilering, og toalettrommet har naturlig avtrekk.

Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2014, plassert i eget teknisk rom på vaskerom i underetasjen. Det er montert vannstopper.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer, 22 kurser og 63A hovedsikring. Anlegget er i hovedsak skjult og ble fornyet i 2014 av Ovesen Elektriske AS.

Lagring: Boligen har rikelig med lagringsplass fordelt på flere boder og eksterne bygninger. I 1. etasje finnes bod og grovkjøkken. I underetasjen er det gang/garderobe, tre boder og teknisk rom/bod for varmtvannsbereder. Utvendig lagring omfatter en frittstående dobbelgarasje på ca. 71 m² med tilhørende eldre boddel, samt et drivhus på ca. 11 m².

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 eldre enn 18 år. Det er værslitte vindskibord og vannbord med antydning til råte i endeved. Undertak fra denne tidsperioden har normalt nådd forventet levetid, og det foreligger økt sannsynlighet for svekkelser og lekkasjer. Selv om et komplett og uskadet yttertak i utgangspunktet beskytter undertaket mot direkte fuktbelastning, vil undertaket i mange tilfeller ikke ha tilstrekkelig tetthet dersom det først oppstår skader i taktekkingen. Dette innebærer at selv mindre skader eller utettheter i yttertaket kan føre til vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Det er derfor en klar risiko for skadeutvikling knyttet til alder og tilstand på undertaket, og tidlig oppdagelse og utbedring av skader i taktekkingen er avgjørende for å redusere denne risikoen. Regelmessig kontroll av taket anbefales.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Over halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp er oppbrukt.
- Takkonstruksjon/Loft: Det registreres stedvis misfarging og mørkere partier på undertak/taktro på kaldloftet. Forholdet kan være knyttet til tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som dokumenterer pågående lekkasje. Undertaket er av eldre dato og har ut fra alder begrenset gjenværende forventet levetid.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. En del omramming tar ned på vannbrett.
- Balkong loft: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Balkong over innredet rom er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader på befaringsdagen.
- 1. Etasje Soverom - Overflater - gulv soverom 1 etg: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Underetasje - Overflater - gulvflis u.etg: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Loft Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Underetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er tilfredsstillende lokalt fall i dusjsonen, med målt høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til overkant ved dusjsonens avgrensning. Dusjsonen er imidlertid avgrenset med oppkant mot øvrig gulvareal. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel. Oppkanten ved dusjsonen kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet ikke ledes uhindret til sluket.
- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss/sprekker i mur/puss over vindu. Forholdet vurderes som aldersrelatert og det er ikke registrert tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Risset bør overvåkes og repareres ved behov. Det registreres omfattende avskalling, oppsprekking og bobledannelse i malte/pussede overflater i bod i underetasjen. Skadebildet kan være forenlig med tidligere eller pågående fuktpåvirkning.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Andre utvendige forhold: Det er etablert en enkel vindskjerm med skyvbart glassfelt i tilknytning til utearealet. Konstruksjonen er kun overordnet visuelt vurdert og inngår ikke som egen tilstandsvurdert bygningsdel tilhørende boligen. Det må påregnes normalt vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter over tid som for øvrige utvendige konstruksjoner.
- Loft Bad - Ventilasjon: Sensorstyrt vifte. Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet da systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper - Manglende håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Faglært arbeid på bad og våtrom utført i 2014 ved renovering av bad/vaskerom, rør-i-rør i hele huset og nytt el-anlegg (Nilsson AS, Ovesen Elektriske, Bodømaler'n). I 2008 ble det etablert nytt bad og toalett i loftsetasjen (S.A. Gundersen, Tom Staurbakk, Bodømaler'n Stig Fagervik, 3BT Bygg Tverlandet). Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet med etablering av fall til sluk, membran og flis på vegg og gulv.

Pkt. 4: Fuktgjennomtrenging på gulv langs en vegg i uthus under snøsmelting i vårløsning og ved mye regnvær over lengre tid. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 5: Faglært arbeid på fasade og vindu utført i 2008 av 3BT Bygg Tverlandet med utskifting av alle vinduer i østvegg.

Pkt. 6: To av ni glassflater i et større vindu i vestvegg i stue er punktert. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 7: Faglært arbeid på tilleggsbygning utført i 2001 av Gunnar Berntsen og betongfirma med etablering av garasje.

Pkt. 18: Faglært arbeid på tekniske installasjoner utført i 2014 av Alfreds elektroservice med installasjon av to varmepumper.

Pkt. 20: Faglært arbeid på ildsted utført i 2020 av Andersson Mur og Montering med installering av peis med innsats i stuer.

Pkt. 23: Faglært arbeid på det elektriske anlegget utført i 2010 av Ovesen Elektriske med utskifting av hele det elektriske anlegget fra inntak.

Pkt. 26: Bygging av garasje og drivhus, nye terrasser i nord og i vest, samt støttemur til blomsterbed i sør. Tegning og bygging av garasje er godkjent av Bodø kommune.

Pkt. 37: Fukt i murgulv i uthuset ved mye regnvær og i vårløsning. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket er tekket med skifertakstein og besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Eier opplyser om lekkasje rundt pipenedløp på kald-loft i 2008. Blikkenslager lagde ny kappe rundt pipa oppe på taket, og det har siden vært helt tett. Takrenner og nedløp er av metall.

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

Vinduer: Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malte trevinduer med 2-lags glass i østvegg (2008).

Dører: Hovedytterdørene er malt, og ny hoveddør fra 2025. Ytterdør fra 2010. 2 stk malt balkongdør i tre, og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags glass. Innvendige dører er malte dører i trekonstruksjoner.

Balkonger/terrasser: Balkongen er bygget i 2025 og er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Balkong loft er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i impregnert trevirke. Spaltegulv av impregnert terrassebord over Sarnafil-membran over innredet rom.

Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner kombinert med steinheller. Rekkverk i glass mot steintrapp.

Utvendige trapper: Utvendige trapper i stein og utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke. Trappen er utformet med brede trinn og følger terrengets fall.

Drivhus: Drivhus på 11 m² BRA-e oppført i 2017 (byggeåret er basert på opplysninger fra eier). Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Garasje: Dobbelgarasje på 71 m² BRA-e oppført i 2001 (byggeåret gjelder garasjedel og er basert på opplysninger fra eier). Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Boddel tilhørende garasjen er eldre og har ukjent byggeår. Anvendelse: Parkering og lagring av løsøre.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Reinparken i Bodø. Dette er et veletablert boligområde, hvor du bor tilbaketrukket, men samtidig med enkel tilgang til det meste av fasiliteter og servicetilbud.

Nabolaget er godt tilrettelagt for et praktisk familieliv. Både Jentoftsletta barnehage og Saltvern barnehage ligger innenfor en kort gåtur fra boligen. For skoleelever er det trygg og enkel gangavstand til Saltvern skole, som dekker 1. til 10. trinn. For de eldre elevene ligger både Bodø videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med søndagsåpen Joker i Reinslettveien kun en kort spasertur unna, og Rema 1000 på Stormyra like i nærheten. Ønsker du et bredere utvalg av butikker, spisesteder, apotek og andre servicetilbud, ligger kjøpesenteret City Nord en kort sykkeltur eller noen få minutters biltur fra eiendommen.

Området byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til fots til skog og mark for turer året rundt. I nærområdet finner du balløkke på Jentoftsletta samt idrettshall og fotballbane ved Saltvern skole, i tillegg til treningssentre på Stormyra. Kollektivtransporten er godt tilrettelagt med busstopp i gangavstand. Med bil tar det rundt syv minutter til Bodø lufthavn, og Bodø stasjon samt sentrumskjernen nås raskt med en kort kjøretur.

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 godkjente tegninger for eneboligen fra Bodin bygningsråd (Sak 98/56). Kopi av denne følger vedlagt. På eiendommen er det også en eldre utebod som ifølge matrikkelen er tatt i bruk i 1958.

Boligen er oppført ca 1957, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra stue iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette
Det foreligger godkjente tegninger for garasje stemplet av Bodø kommune Plankontoret datert 06.04.2001. Kopi av denne følger vedlagt. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmpumpe fra 2014. Elektriske varmekabler på bad på loft og på bad/vaskerom i underetasjen. Tre vedovner og åpen peis tilknyttet teglsteinspipe.

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
Oransje - E

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (feltnavn BE1) i henhold til reguleringsplan 1145, Hovdejordet og Gjerdåsen, vedtatt

03.05.2001. Planen krever godkjent bebyggelsesplan før tomter kan fradeles eller bebygges for feltene BE1 til BE6. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #05 - Sone B byutviklingsområde, hvor det gjelder særskilte bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H130_1: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Sonen omfatter situasjonen for eksisterende og fremtidig lufthavn og er gjeldende frem til Bodø lufthavn er flyttet. Ved regulering innenfor sonen kan det ikke åpnes for å etablere innretninger som overstiger høyde- eller byggerestriksjoner fastsatt i Avinors planer.
- Hensynssone H130_2: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Sonen omfatter situasjonen for fremtidig lufthavn og gjelder etter at Bodø lufthavn er flyttet. Restriksjonene tilsvarer de som gjelder for H130_1.
- Hensynssone H210_1: Rød sone iht. T-1442. I rød støysone for vei og jernbane skal alle nye boenheter ha minst ett soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk plassert mot stille side. Der det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side, gjelder dette for maksimalt 25 % av boenhetene.
- Hensynssone H220_1: Gul sone iht. T-1442. I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres.

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 2 057 867,- for 2024
Sekundærverdi kr 8 231 468,-.

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
Rolf Salvesen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 800043
Dato: 21.05.1921
Bestemmelse om vannrett

Skjønn
Dagboknr.: 102844
Dato: 28.08.1964
Regulering av areal i forbindelse med veigrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 103310
Dato: 22.09.1964
Regulering av areal i forbindelse med veigrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 103341
Dato: 22.09.1964
Regulering av areal i forbindelse med veigrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 09-09-2026 av Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord 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 09.09.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.09.2026
Energiattest, datert 07.09.2026
Bygningstegninger
Matrikkelrapport, datert 07.09.2026
Grunnkart, datert 07.09.2026 Kommuneplankart, datert 07.09.2026
Reguleringsplankart, datert 07.09.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 13.03.2001
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







































































Hobbyrom benyttes som stue/bibliotek. Dette er ikke godkjent hos kommunen.



Bad/vaskerom og badstue er ikke godkjent hos kommunen. Opprinnelig bod og brensel.



Bad/vaskerom og badstue er ikke godkjent hos kommunen. Opprinnelig bod og brensel.



Bad/vaskerom og badstue er ikke godkjent hos kommunen. Opprinnelig bod og brensel.



Bad/vaskerom og badstue er ikke godkjent hos kommunen. Opprinnelig bod og brensel.



Bad/vaskerom og badstue er ikke godkjent hos kommunen. Opprinnelig bod og brensel.











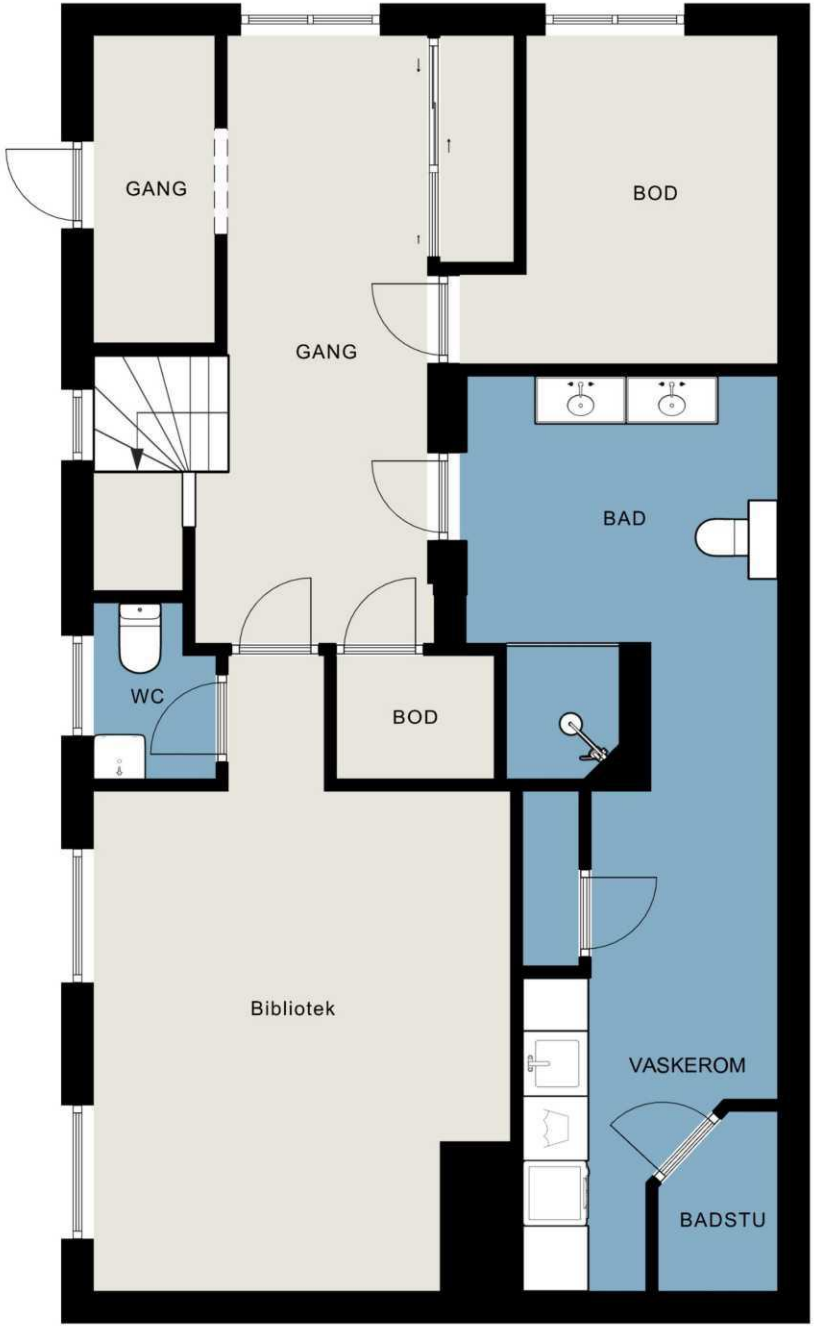








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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
Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
BODØ kommune
gnr. 31, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1680 **Eiendomsverdi ref nr:** GN1888

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

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.

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan og underetase. Bygningen er oppført med grunnmur betong. Etasjeskille med trebjelkelag og 2-lags vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av skifer i stein.

Beskrevne bolig oppført ca 1956 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 70 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

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

Det er registrert enkelte riss/sprekker i grunnmur samt avskalling og overflateskader på innvendige murflater. Det er også observert rustdannelse på ventiler i grunnmur. Forholdene kan indikere at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fuktbelastning. Drenering og utvendig fuktsikring er vurdert til TG2 på grunn av alder, og det kan ikke utelukkes at redusert funksjon på dreneringen bidrar til de registrerte forholdene. Videre utvikling bør følges opp, og årsak til eventuell fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere ved behov.

GENERELT OM VEDLIKEHOLD, ALDER OG OVERFLATESLITASJE:

Bygningsdeler vil gjennom normal bruk, alder og værpåvirkning få et naturlig behov for løpende vedlikehold. Mindre forhold som malingsslitasje, avflassing, overflatesprekker, uttørking og annen normal overflateslitasje vurderes som vedlikeholdsrelaterte forhold når det ikke samtidig er registrert skade, vesentlig materialnedbrytning eller funksjonssvikt.

Slike forhold gir derfor ikke alene grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Det må påregnes normalt og periodisk vedlikehold i samsvar med bygningsdelenes alder, materialbruk, eksponering og normale vedlikeholds- og serviceintervaller. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje, redusert levetid og utvikling av skader.

Tilstandsgradene i rapporten er satt på bakgrunn av registrert tilstand på befaringsdagen og må ses i sammenheng med rapportens beskrivelser, merknader og anbefalte tiltak.

ASBEST – GENERELL INFORMASJON

I bygninger oppført eller vesentlig ombygd før midten av 1980-tallet kan det forekomme asbestholdige materialer. Befaringen er i hovedsak visuell og utføres uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller materialer. Forekomst av asbest kan derfor ikke fastslås sikkert uten særskilt prøvetaking og laboratorieanalyse.

Manglende omtale av asbest i rapporten skal ikke forstås som en bekreftelse på at bygningen er fri for asbestholdige materialer. Ved inngrep i materialer hvor asbest kan forekomme, bør det foretas nærmere kartlegging før arbeid igangsettes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger datert i 1956 er det i underetasjen rom som heter "disp" og "brendsel" som er gjort om til våtrom samt etablert en liten bod for varmtvannsbereder og bygget en badstue.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger kan det ikke gis noen garanti på at bruk er ihht til byggemelding.

Garasje

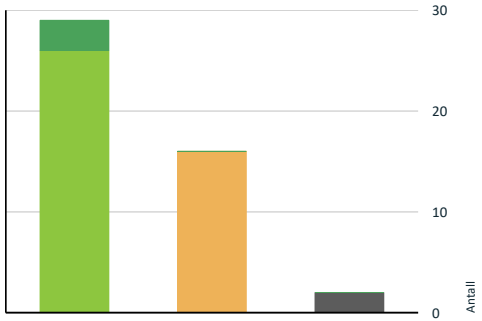
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkong loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv soverom 1 etg** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulvflis u.etg** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



Beskrivelse

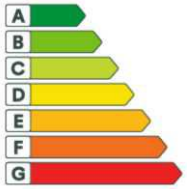
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er værslitte vindskibord og vannbord med antydning til råte i endeved.
- Undertak fra denne tidsperioden har normalt nådd forventet levetid, og det foreligger økt sannsynlighet for svekkelser og lekkasjer. Selv om et komplett og uskadet yttertak i utgangspunktet beskytter undertaket mot direkte fuktbelastning, vil undertaket i mange tilfeller ikke ha tilstrekkelig tetthet dersom det først oppstår skader i taktekkingen. Dette innebærer at selv mindre skader eller utettheter i yttertaket kan føre til vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det er derfor en klar risiko for skadeutvikling knyttet til alder og tilstand på undertaket, og tidlig oppdagelse og utbedring av skader i taktekkingen er avgjørende for å redusere denne risikoen. Regelmessig kontroll av taket anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved fremtidig omlegging av taktekkingen må det påregnes utskifting av undertak, sløyfer og lekter dersom disse viser seg å være svekket eller har oppnådd forventet levetid. Kostnader til slike arbeider må derfor kunne forventes.

Tilstandsrapport





Noe mose registrert på deler av tak.Det anbefales det å fjerne mose på tak. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning på tak.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

• Når takrenner / nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner / utskifting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.
Eier skriver: Det har vært lekkasje rundt pipenedløp på kald-loftet for mange år siden (ca 2008). Blikkenslager lagde ny kappe rundt pipa oppe på taket, og det har siden vært helt tett.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis misfarging og mørkere partier på undertak/taktro på kaldloftet. Forholdet kan være knyttet til tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som dokumenterer pågående lekkasje. Undertaket er av eldre dato og har ut fra alder begrenset gjenværende forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre undertak har økt risiko for redusert tetthet og skadeutvikling. Misfargede områder bør holdes under observasjon, og loftet bør kontrolleres jevnlig, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøsmelting. Ved tegn til økende misfarging eller forhøyede fuktverdier bør årsaken undersøkes nærmere. Ved fremtidig omlegging av yttertaket må utskifting eller utbedring av undertaket påregnes.

Tilstandsrapport







Noe misfarging i undertak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Endel omramming tar ned på vannbrett

Konsekvens/tiltak

• En bør lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer i østvegg

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass i østvegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørene er malt.



Ny hoveddør fra 2025



Ytterdør fra 2010

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

2 stk malt balkongdør i tre, og 2 stk skyvebalkongdør i malt 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

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport









Noe malingslitasje og tørkesprekker på skyvedør til balkong krever oppfølging.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er bygget i 2025 og er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.



TG 2 Balkong loft

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i impregnert trevirke.
Spaltegulv av impregnert terrassebord over Sarnafil-membran over innredet rom.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Balkong over innredet rom er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.





Noe rust på beslag

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner kombinert med steinheller.
Rekkverk i glass mot steintrapp.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i stein.
Fjerning av gress og mose må påregnes.





Utvendig trapp balkong

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke. Trappen er utformet med brede trinn og følger terrengets fall.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en enkel vindskjerm med skyvbart glassfelt i tilknytning til uteareal. Konstruksjonen er kun overordnet visuelt vurdert og inngår ikke som egen tilstandsvurdert bygningsdel tilhørende boligen. Det må påregnes normalt vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter over tid som for øvrige utvendige konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 2 Overflater - gulv soverom 1 etg

Beskrivelse

Gulvet har parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - gulvflis u.etg

Beskrivelse

Gulvet i underetasjen er flislagt.
Ved entré er det noen skadede fliser og manglende fuger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Skadet flis



Manglende fuger

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stuer og på loft og målt ca 35mm høydeforskjell i stue. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

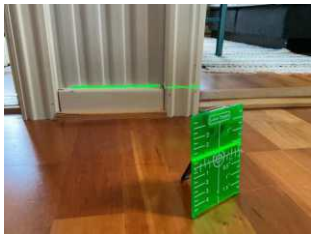
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

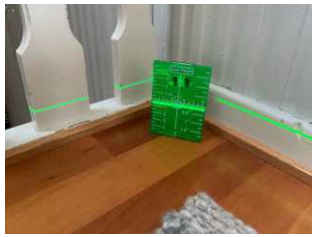
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



stue



stue



loft

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, 3 stk vedovn, åpen peis og 2 stk sotluke/feieluke.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. For nærmere info vises det til eventuell rapport fra det stedlige feievesen om tilstand.









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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og veggene har innvendig utforing på deler av grunnmuren. Hulltaking er foretatt i gang mot gavlvegg uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: ca 11%
Gjør oppmerksom på at langvegg mot terreng på baksiden ikke er mulig å gjennomføre hulltaking og måling pga mur konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.
Det må påregnes normalt intervallmessig vedlikehold slik som maling/smøring etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Pusset opp i 2008

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

LOFT > BAD

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

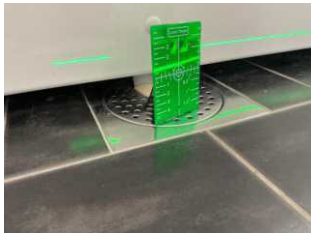
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, toalett og badekar. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

LOFT > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Sensorstyrt vifte. Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet da systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.

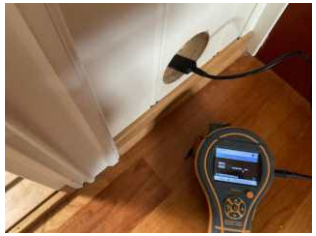
LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Pusset opp 2014

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis på vegg, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er tilfredsstillende lokalt fall i dusjsonen, med målt høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til overkant ved dusjsonens avgrensning. Dusjsonen er imidlertid avgrenset med oppkant mot øvrig gulvareal. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel. Oppkanten ved dusjsonen kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet ikke ledes uhindret til sluket.

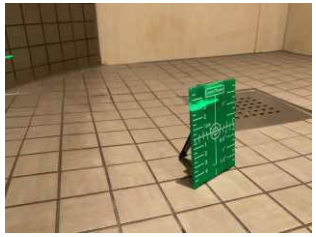
Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

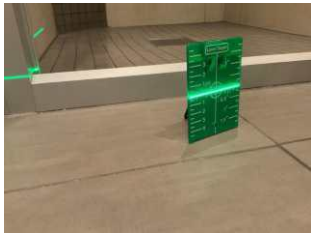
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli stående eller spre seg utover gulvet og mot døråpningen, fremfor å ledes til sluk. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalte fall- og høydeforhold for våtrom. Utbedring vil normalt innebære endring av gulvets fallforhold og/eller løsning ved dusjsonens oppkant, og er vanligvis mest aktuelt ved senere rehabilitering av våtrommet.



målt inne i dusjhjørne



Målt utenfor dusjhjørne





målt mot vaskeromsdel

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.





Avtrekksvifte plassert i bod

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling inne i vegg uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 0.
Det er ikke foretatt særskilt hulltaking i vegg, da veggkonstruksjonen var åpen og tilgjengelig fra bod i våtrommet. Det kunne derfor utføres direkte kontroll og fuktmåling i treverk/svill uten destruktive inngrep. Ytterligere hulltaking ville ikke gitt bedre tilgang til konstruksjonen eller vesentlig mer informasjon om eventuell fuktpåvirkning, og er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, ny i 2026.

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og malte betong vegger under trapp.
Det er servant og gulvstående toalett.
Det må påregnes noe maling/pussing av murvegg inne i rommet, overflateslitasje vurderes som vedlikeholdsrelaterte forhold.



Malingsavskalling på murvegg på toalettrom.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

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

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er en badstue som er bygd 2014. Det er lagt vinylbelegg på gulv.
Det er synlig ventilering i vegg.

Elektrisk badstuovn er ikke funksjonstestet.





Det er etablert inspeksjonsluke i badstuevegg med synlige rørføringer og koblinger. Utførelsen rundt inspeksjonsluke og rørgjennomføringer kunne ikke kontrolleres i sin helhet uten inngrep i konstruksjonen. Det kan derfor ikke bekreftes hvordan damptetting er ivaretatt i dette området. Det er ikke observert synlige skader eller andre forhold som dokumenterer svikt ved befaringen.



luftespalte for ventilering



luftespalte for ventilering

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i teknisk rom på vaskerom underetasje

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank.
Plassert i eget teknisk rom på vaskerom i underetasje. Det er montert vannstopper.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

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

Automatsikringer og 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod. Fordelt over 22 kurser. I hovedsak skjult anlegg.
Eier skriver i egenerklæring at det ble lagt nytt el-anlegg i 2014 av Ovesen Elektriske AS.
Om dette gjelder alle ledninger i hele bygget er ikke verifisert av takstmann.
Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Vurderingen er kun basert på en enkel visuell inspeksjon av synlige og tilgjengelige komponenter, uten bruk av måleutstyr eller demontering av installasjoner.

Skjulte installasjoner, funksjon, kapasitet, belastning eller forskriftsmessig utførelse er ikke vurdert. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroll eller eventuelle tilsynsrapporter fra el-myndighet.

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon. På generelt grunnlag anbefales anlegg kontrollert av autorisert elektroinstallatør, særlig i forbindelse med eierskifte eller ved usikkerhet om anleggets tilstand og dokumentasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt

noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kar gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss/sprekker i mur/puss over vindu. Forholdet vurderes som aldersrelatert og det er ikke registrert tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Risset bør overvåkes og repareres ved behov.
• Det registreres omfattende avskalling, oppsprekking og bobledannelse i malte/pussede overflater i bod i underetasjen. Skadebildet kan være forenlig med tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Riss i puss/mur kan over tid utvikle seg videre og gi redusert tetthet i fasaden, med økt risiko for fuktinntrenging og frostrelaterte skader. Risset bør holdes under observasjon og utbedres ved behov. Dersom det registreres økende sprekkbredde, forskyvning eller nye riss, bør årsaken undersøkes nærmere av fagkyndig.
• Dersom forholdet skyldes fuktinntrenging, kan fortsatt fuktbelastning føre til ytterligere nedbrytning av puss og overflatebehandling samt skade på underliggende konstruksjoner. Årsaken bør undersøkes nærmere før overflatene repareres. Løse og skadde partier bør fjernes, underlaget kontrolleres og nødvendige fukt- eller tettingstiltak utføres før ny overflatebehandling.

Kirkeveien 22 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 108
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Avskalling, oppsprekking og bobledannelse i malte/pussede overflater i bod



Det registreres rustdannelse på ventiler i grunnmur. Forholdet tyder på at ventiler over tid har vært utsatt for fuktig miljø.
Det anbefales å bytte ventiler til korrosjonsbestandige ventiler.



Det er registrert riss/sprekker i mur/puss over vindu.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er natursteinsmur.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

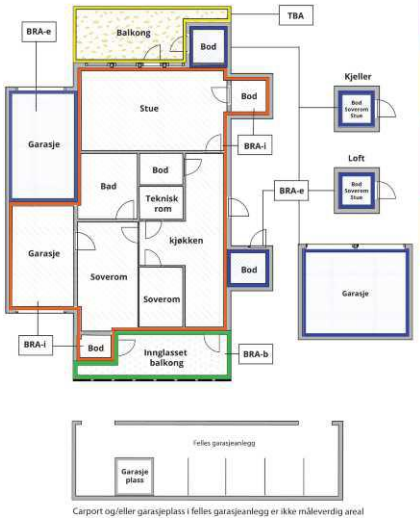
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	74			74	11
1 Etasje	116			116	60
Underetasje	73			73	
SUM	**263**				**71**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang		
1 Etasje	Gang, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bod 2, stue, soverom		
Underetasje	Entré, gang/garderobe, bod, bad/vaskerom, badstue, bod 2, bod 3, toalettrom, bibliotek		

Kommentar

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

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert i 1956 er det i underetasjen rom som heter "disp" og "brendsel" som er gjort om til våtrom samt etablert en liten bod for varmtvannsbereder og bygget en badstue.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger kan det ikke gis noen garanti på at bruk er ihht til byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		71		71	
SUM		**71**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Rolf Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	108		0	1801.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 22

Hjemmelshaver
Salvesen Rolf

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring av løsøre

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret gjelder garsjedel og er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Dobbelgarasje med normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Boddel tilhørende garasjen er eldre og har ukjent byggeår.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Eier skriver i egenerklæring: Fuktgjennomtrenging på gulv langs en vegg i bodareal tilhørende garasjen. Kommer frem under snøsmelting i vårløsning og ved mye regnvær over lengre tid

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Salvesen, Rolf
07.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rolf Salvesen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kirkeveien 22
8009 Bodø

1804-31/108/0/0

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: Nilsson AS, Ovesen Elektriske, Bodømaler'n

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad / vaskerom - anlagt rør-i rør i hele huset. Nytt el-anlegg ved Ovesen Elektriske. I 2008 anlagt nytt bad og toalett i 3. etasje; utført av S.A. Gundersen, Tom Staurbakk, Bodømaler'n Stig Fagervik, 3BT Bygg Tverlandet.

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

• **Ja**

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

Bodømaler'n Fagervik: Etablering av fall i sluk. Membran og flis på vegg og gulv.
Våtromsarbeid for øvrig ved Nilsson.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Uthus: Fuktgjennomtrenging på gulv langs en vegg. Kommer frem under snøsmelting i vårløsning og ved mye regnvær over lengre tid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: 3BT Bygg Tverlandet

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer i østvegg.

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?

• **Ja**

To av ni glassflater i et større vindu i vestvegg i stue er punktert.

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

• **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: Gunnar Berntsen og betongfirma
   Beskrivelse av arbeidet: Etablert garasje.

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?:** 2014
   Firmanavn: Alfreds elektroservice
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av to varmepumper.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Andersson Mur og Montering
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av peis med innsats i stuer.

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?:** 2010
   Firmanavn: Ovesen Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet "hele" det elektriske anlegget fra inntak.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bygging av garasje og drivhus.
Bygd nye terrasser i nord og i vest. Støttemur til blomsterbed i sør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Tegning og bygging av garasje godkjent av Bodø kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Fukt i murgulv i uthuset ved mye regnvær og i vårløsning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

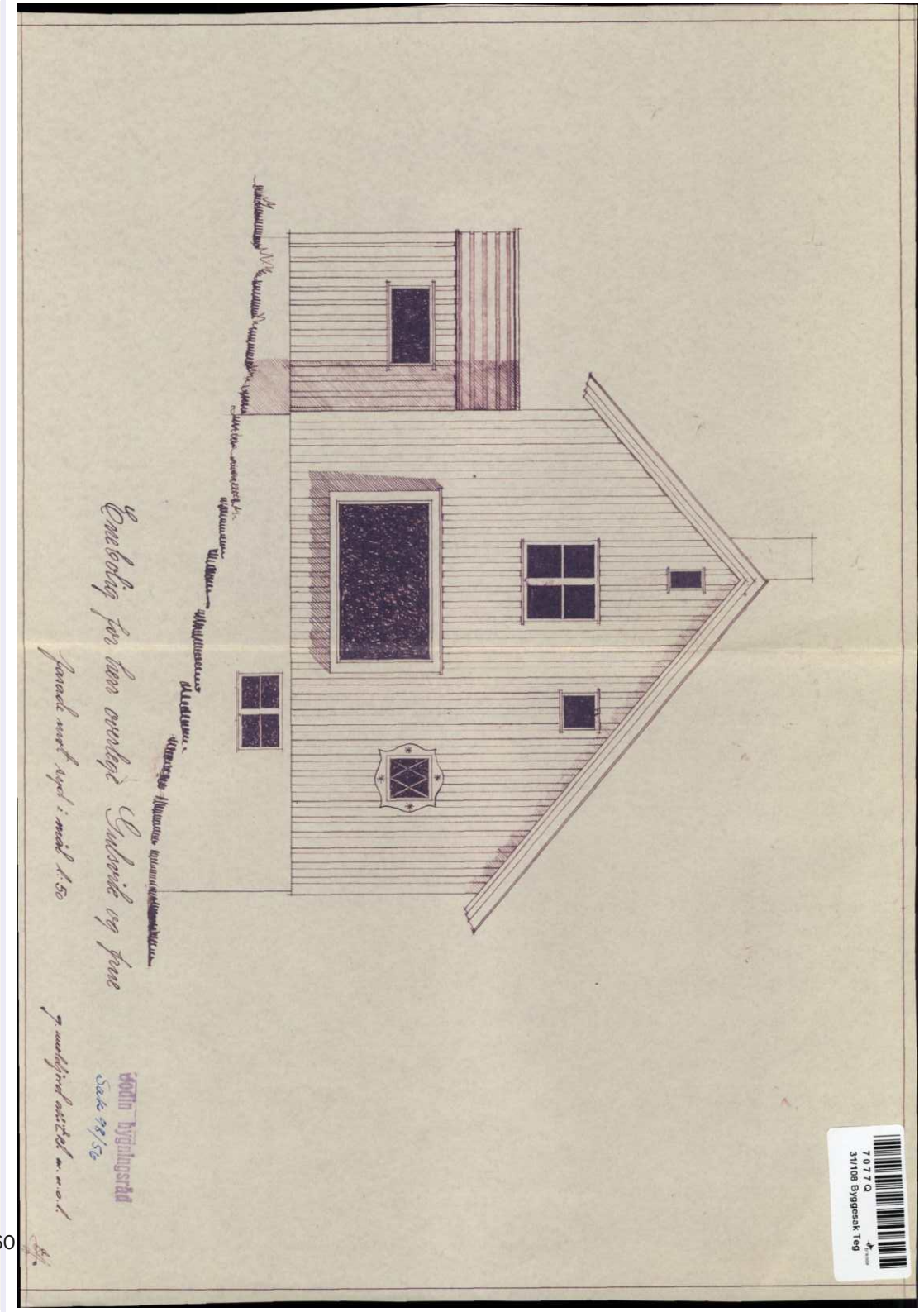
Bolig selges med boligselgerforsikring

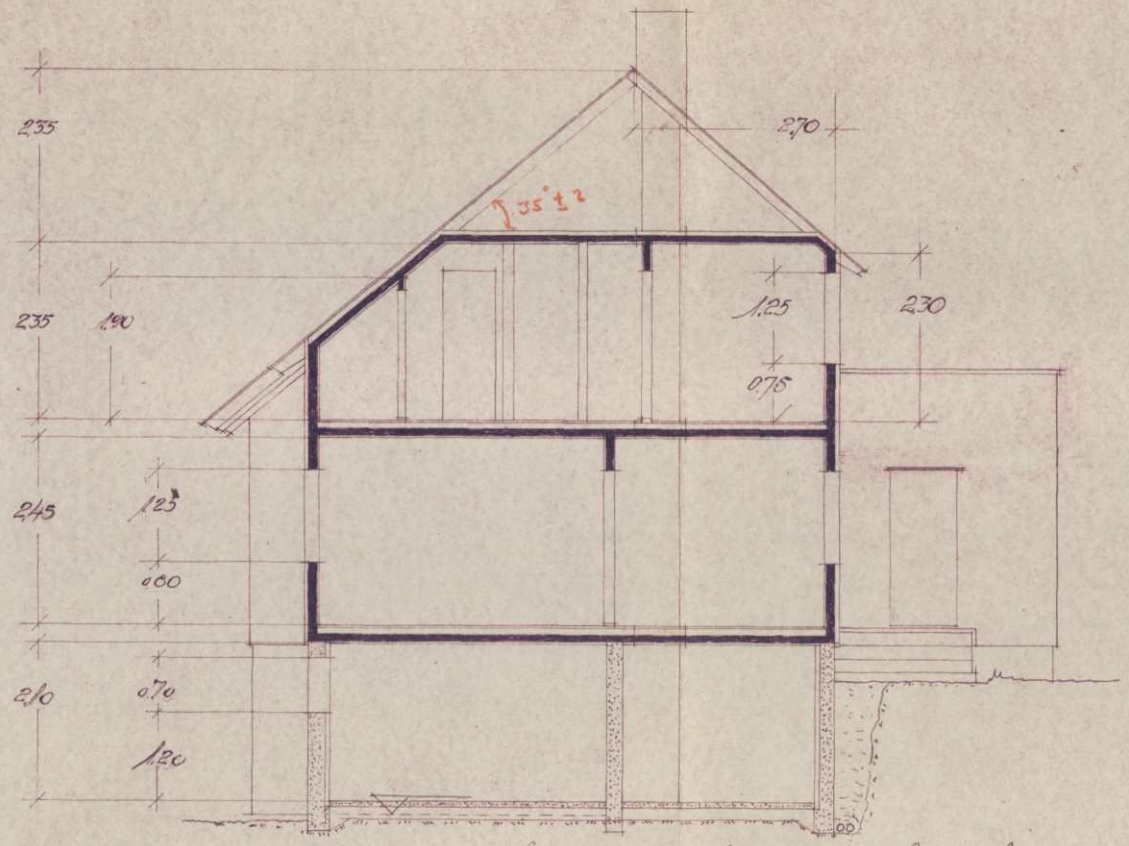
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

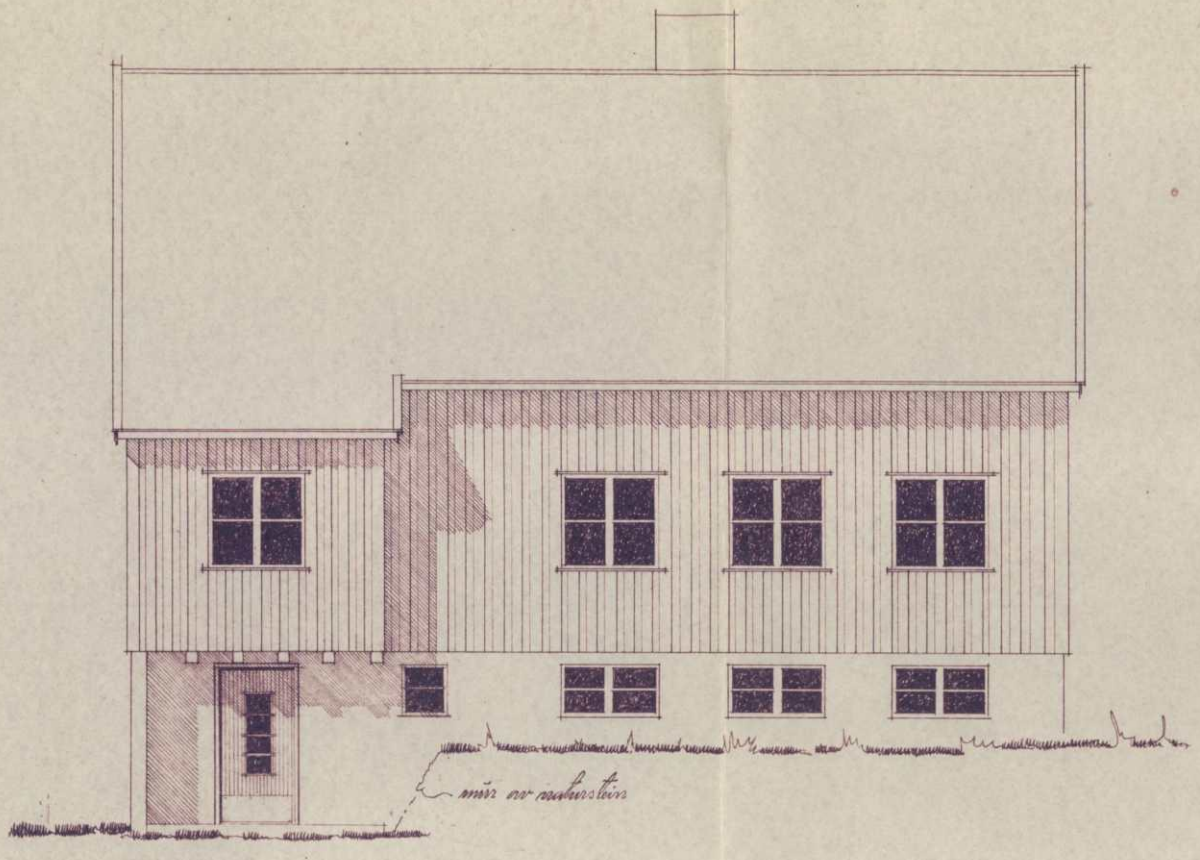




Enebolig for barn overlege Gulsvik og frue
Snitt i mål 1:50

Oslo bygningsråd
Sak 98/56

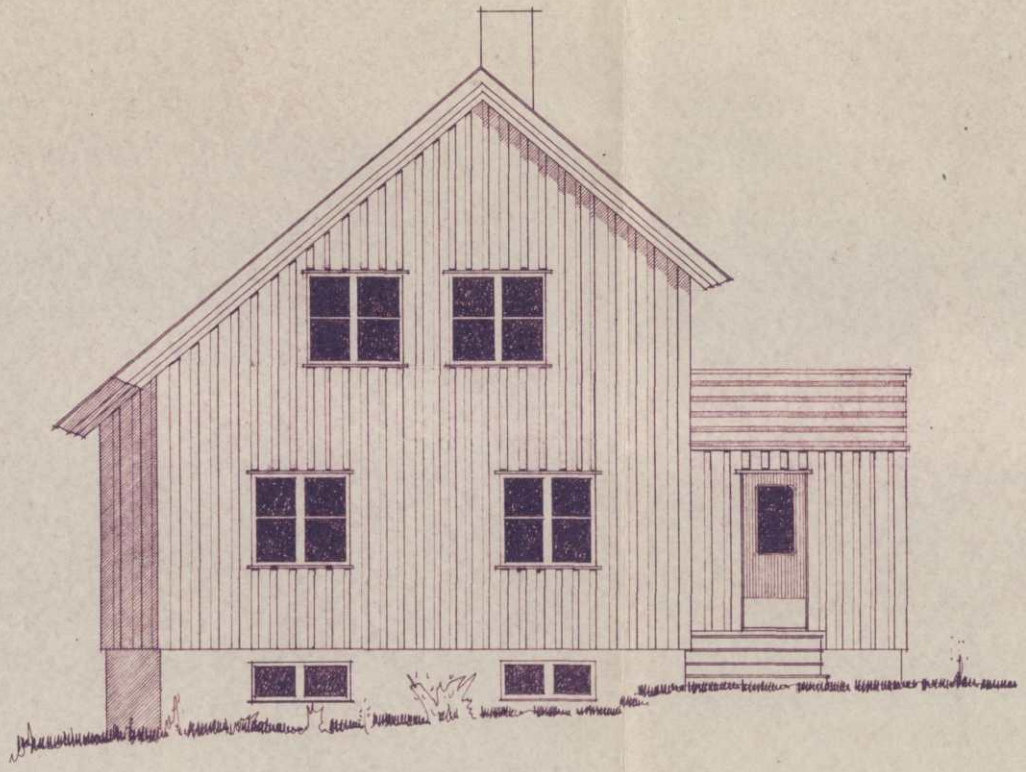
g. nr. 61 bnr. 6 tomt



Enebolig for barn overlege Gulsvik og frue
fasade mot øst i mål 1:50.

Oslo bygningsråd
Sak 98/56

g. nr. 61 bnr. 6 tomt



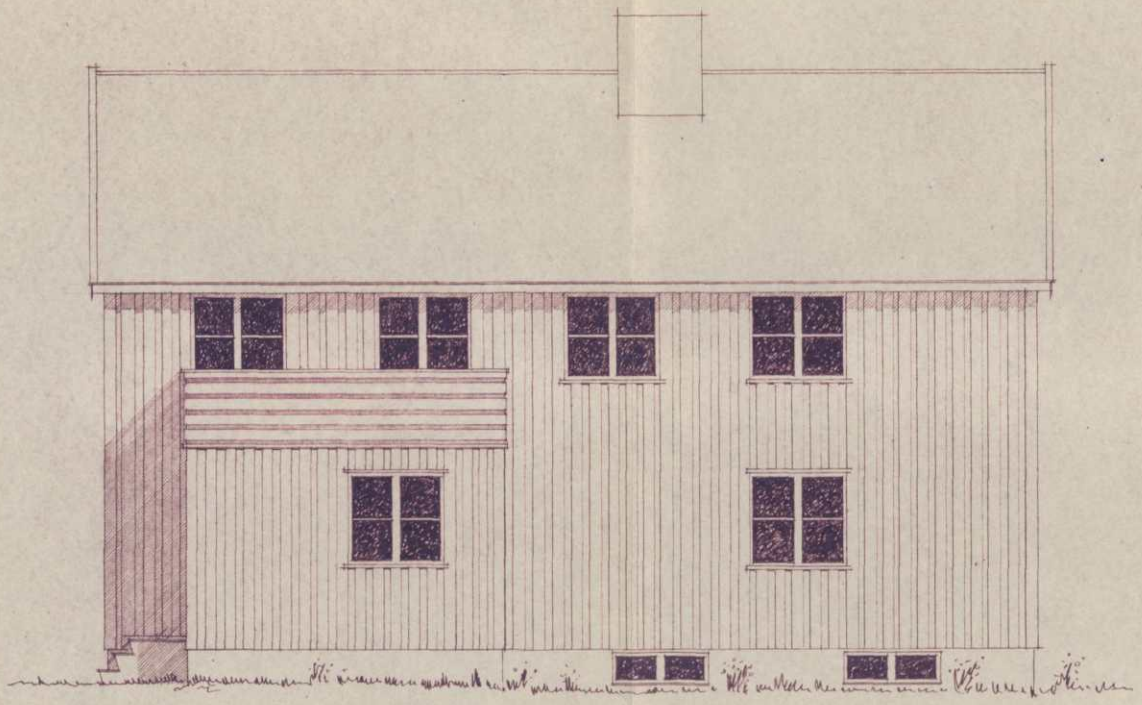
Enebolig for herr overlege Gulsvik og frue

fasade mot nord i mål 1:50.

Bodin bygningsråd
Sak 98/50

g. moldgård arkitekt m.n.a.l.

62

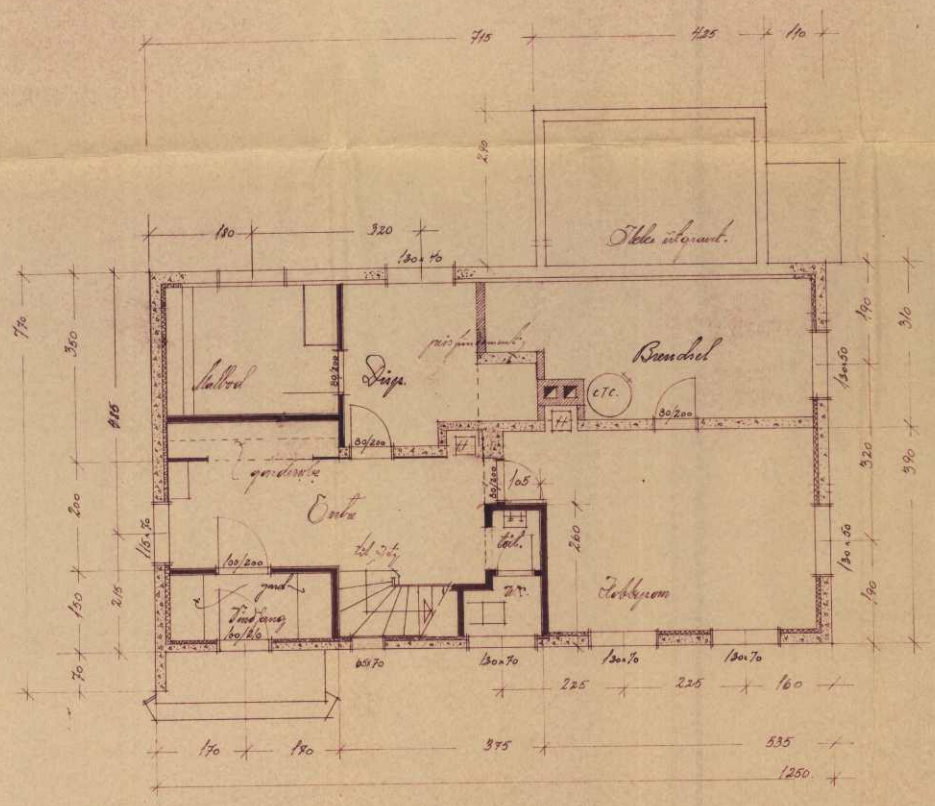


Enebolig for herr overlege Gulsvik og frue.

fasade mot vest i mål 1:50.

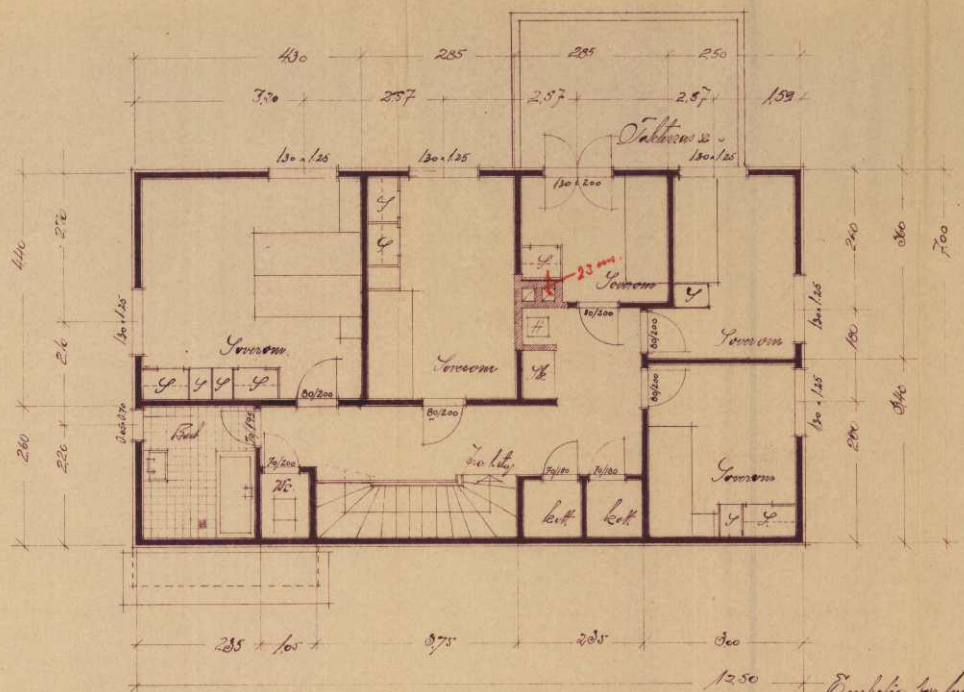
Bodin bygningsråd
Sak 98/50

g. moldgård arkitekt m.n.a.l.



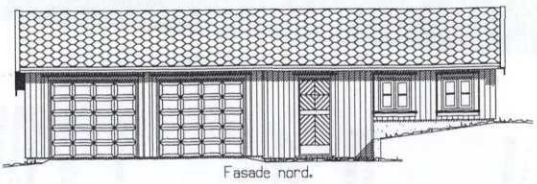
7077P
31/108 Byggesak Teg
Bodin bygningsråd
Sak 98/56

Enebolig for hr. overlege Gulsvik og frue
plan av kjeller i målestokk 1:50.



7077o
31/108 Byggesak Teg
Bodin bygningsråd
Sak 98/56

Enebolig for hr. overlege Gulsvik og frue.
plan av 2. etg. i målestokk 1:50.



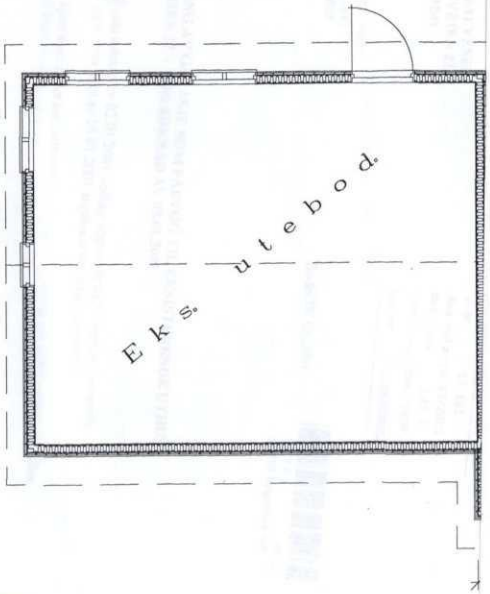
Fasade nord.

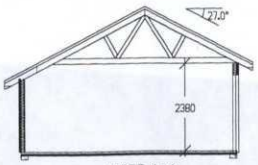


Fasade øst.



Fasade vest.





SNITT A-A

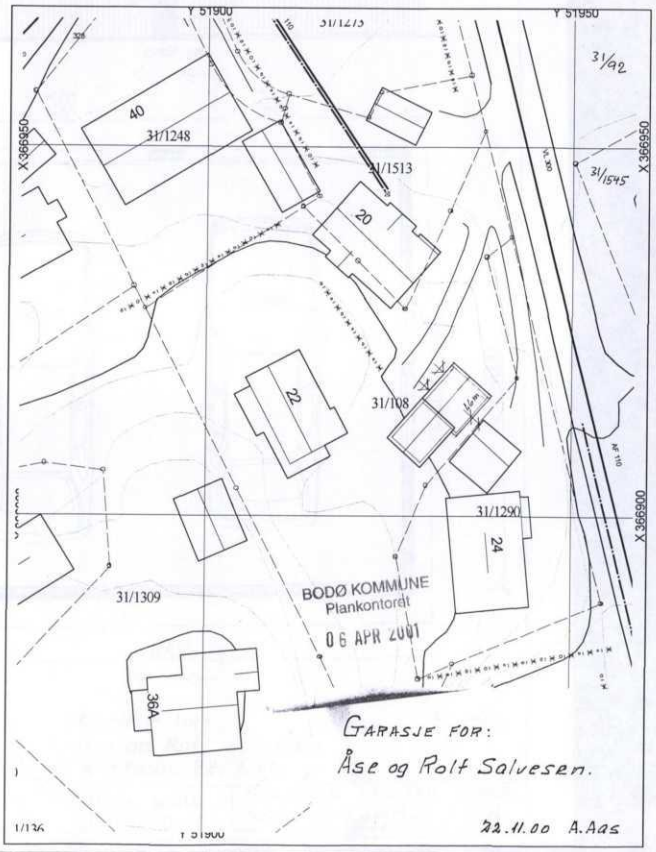
70780
31/108 Byggesak Kar

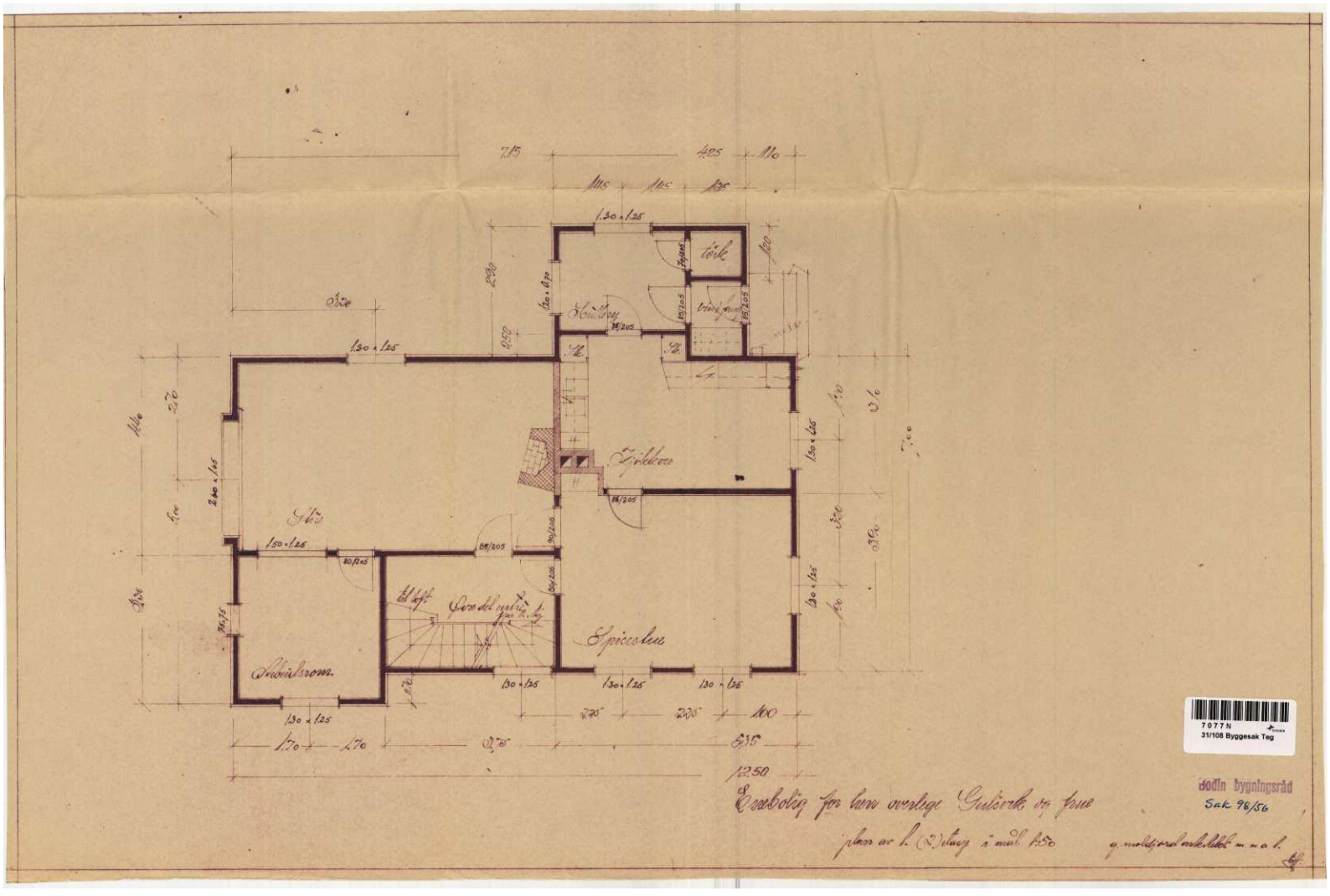
SITUASJONSKART

Adresse KIRKEVEIEN NR 22 | Gnr 31 | Bnr 108 | Fnr

Kartgrunnlag: ☒ Tekniske kart ☐ Øk. Kart ☒ Eiendomskart ☐ Reguleringsplan ☒ Ledningskart Nr

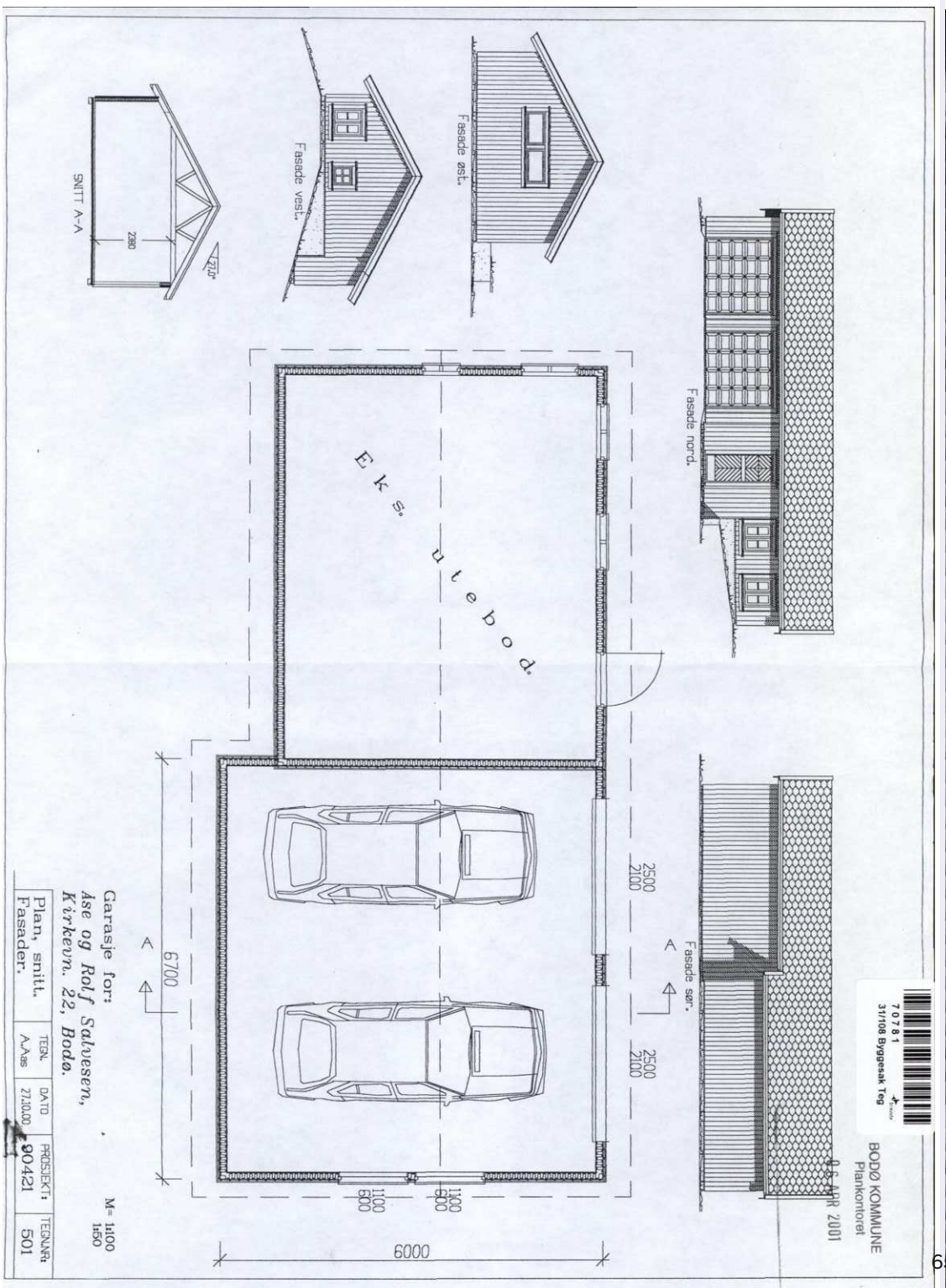
Bodø kommune Plankontoret | Målestokk 1: 500 | Dato 14.11.2000 | Sign KÅM





7077N
31/108 Byggesak Teg
Bodin byggingsråd
Sak 98/56

Enebolig for barn overlege Gulbrek og frue



7078 1
31/108 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 6 APR 2001

Garasje for:
Ase og Rolf Salvesen,
Kirkevn. 22, Bodø.

M= 1:100
1:50

Plan, snitt, Fasader.	TEGN. A.Aas	DATO 27.10.00	PROSJEKT: 90421	TEGN.NR: 501

7077M
31/108 Byggesak Ved

Utskrift

av møtebok for Bodin bygningsråd.

i

Sak nr. 98/56.

Møte den 31.aug. 1956.

Byggeanmeldelse av 18/7 -56 fra Gunnar Moldjord, på vegne av overlege Anton Gulsvik, på oppføring av boligbygg av tre på 99.82 m² grunnflate i 1 1/2 etasje på gnr.31, bnr. 108, "Moderro".

Vedtak:

Anmeldelsen godkjennes. Ansvarshavende må anmeldes før byggearbeidet påbegynnes.

Rett utskrift:

Forretnings-TRYKK A/S Bodø

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN

7077Z
31/108 Byggesak Ved

Salvesen Rolf
Kirkeveien 22

8009 BODØ

Dato: 06/04/2001

Vår ref.:	Arkiv:	Deres ref.:
BS007670.601/EM	/L42/	
1/101		

Byggeplass: Kirkeveien 22 Eiendom: Gnr/Bnr 31/108
Tiltakshaver: Rolf Salvesen
Tiltakstype: Garasje Tiltaksart: Tilbygg

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 a
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning(er), situasjonsplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder tilbygg til utebod – garasje, BRA 37 m2.

Det foreligger ikke naboprotester.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne dato faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden gjelder garasje som tilbygg til utebod, BRA 37 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen reguleres av kommuneplan for Bodø, vedtatt 23.09.99.

Estetiske krav:
Tiltaket ansees å tilfredsstille krav til estetikk i plan- og bygningsloven.

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN

Ansvar:
Det er tiltakshaver ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Ansvaret gjelder også i forhold til evt. kommunaltekniske anlegg, kabler, luftspenn og lignende.

Ferdigstillelse:
Melding om ferdigstillelse av arbeidene gis skriftlig til byggesaksseksjonen.

Gebyrberegning:
Det gjøres oppmerksom at gebyr beregnes etter plankontorets betalingsregulativ.

Kommunale avgifter:
Det gjøres oppmerksom på at beregnet bruksareal, BRA, danner grunnlag for kommunaltekniske avgifter og at dette må kontrolleres av tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket.
Det vises for øvrig til vedlagte orientering.

PLANKONTORET
Byggesaksseksjonen

Monica F. Andreassen
bygningssjef

Elisabeth Morsund
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

BODØ KOMMUNE TEKN. AVD.
J.nr. : 1/ 101
Reg.dato: 08/01/2001
Ark.kode: L42 &
Kont/Seksj/Beh: GBSK EM
Reg.nr: 6 1.BS000490
7077Y
31/108 Byggesak Søk

ROLF SALVESEN
KIRKEVEIEN 22
8009 BODØ

Bodø kommune
Plankontoret
8002 BODØ

Bodø, 02.01.2001

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE SOM PÅBYGG TIL EKSISTERENDE UTHUS I KIRKEVEIEN 22 8009 BODØ (GNR 31, BNR 108)

Jeg søker herved om tillatelse til å oppføre garasje på min eiendom gnr 31, bnr 108, adresse Kirkeveien 22. Garasjen er tenkt som et påbygg på eksisterende uthus, kfr. vedlagte situasjonskart datert 22.11.00. Tegninger med plan, snitt og fasader er vedlagt søknaden.

Jeg vedlegger også kopi av nabovarsel sendt ut til samtlige navn påført den naboliste jeg har fått tilsendt fra plankontoret, med bekreftelser på at disse er postlagt i rekommandert sending.

Jeg ber om tilbakemelding så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

Rolf Salvesen
Kirkeveien 22
8009 BODØ

Vedlegg.

NABOVARSEL ER SENDT I REKOMMANDERT SENDING TIL :

Anna M. Amundsen Kirkeveien 23 B 8009 BODØ – 2648
Elisabeth Amundsen Haugstuveien 1 8010 BODØ - 2647
Else Marie Amundsen Røaveien 19 I 1070 OSLO - 2646
Per Angel Amundsen Kirkeveien 23 A 8009 BODØ
Bente Sofie Aune Gjerdåsveien 40 8010 BODØ
Britt M. Claussen Kirkeveien 24 8009 BODØ
Ragni Helene Herseth Kirkeveien 28 8009 BODØ
Trygve Kristensen Trollåsveien 12 8011 BODØ
Unni Kristensen Gjerdåsveien 36 A 8010 BODØ
Gunnar og Åse Wennberg Kirkeveien 20 8009 BODØ
Elling Winther Kirkeveien 28 8009 BODØ

2638

11-ellove

BODØ 1
02.01.01

02.01.2001

Rolf Salvesen

ROLF SALVESEN
KIRKEVEIEN 22
8009 BODØ

GJENPART

Anna M. Amundsen, Kirkeveien 23 B 8009 Bodø
Elisabeth Amundsen, Haugstuveien 1 8010 Bodø
Else Marie Amundsen, Røaveien 19 I 1070 Oslo
Per Angel Amundsen, Kirkeveien 23 A 8009 Bodø
Bente Sofie Aune, Gjerdåsveien 40 8010 Bodø
Britt M. Claussen, Kirkeveien 24 8009 Bodø
Ragni Helene Herseth, Kirkeveien 28 8009 Bodø
Trygve Kristensen, Trollåsveien 12 8011 Bodø
Unni Kristensen, Gjerdåsveien 36 A 8010 Bodø
Gunnar og Åse Wennberg, Kirkeveien 20 8009 Bodø
Elling Winther, Kirkeveien 28 8009 Bodø

NABOVARSEL – BYGGING AV GARASJE I TILKNYTNING TIL EKSISTERENDE UTHUS I KIRKEVEIEN 22 (GNR 31 BNR 108)

Jeg vedlegger herved kopi av søknad om tillatelse til oppføring av garasje på min eiendom Kirkeveien 22, sendt plankontort i Bodø kommune i dag.

Jeg vedlegger også tegninger og situasjonskart for det planlagte påbygg. Jeg ber om at eventuelle kommentarer eller protester sendes Plankontoret innen tre uker.

Bodø, 02.01.2001

Med vennlig hilsen

Rolf Salvesen
Kirkeveien 22
8009 BODØ

Vedlegg.

Bodø kommune

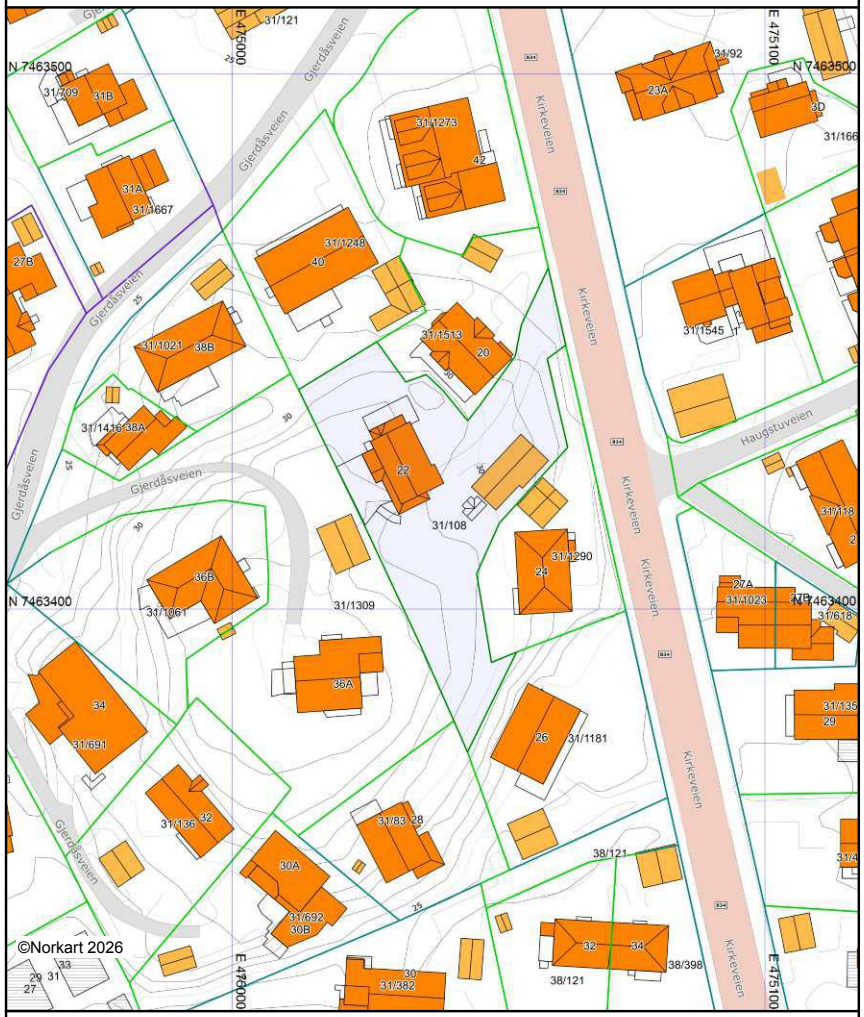
Grunnkart

Eiendom: 31/108
Adresse: Kirkeveien 22
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

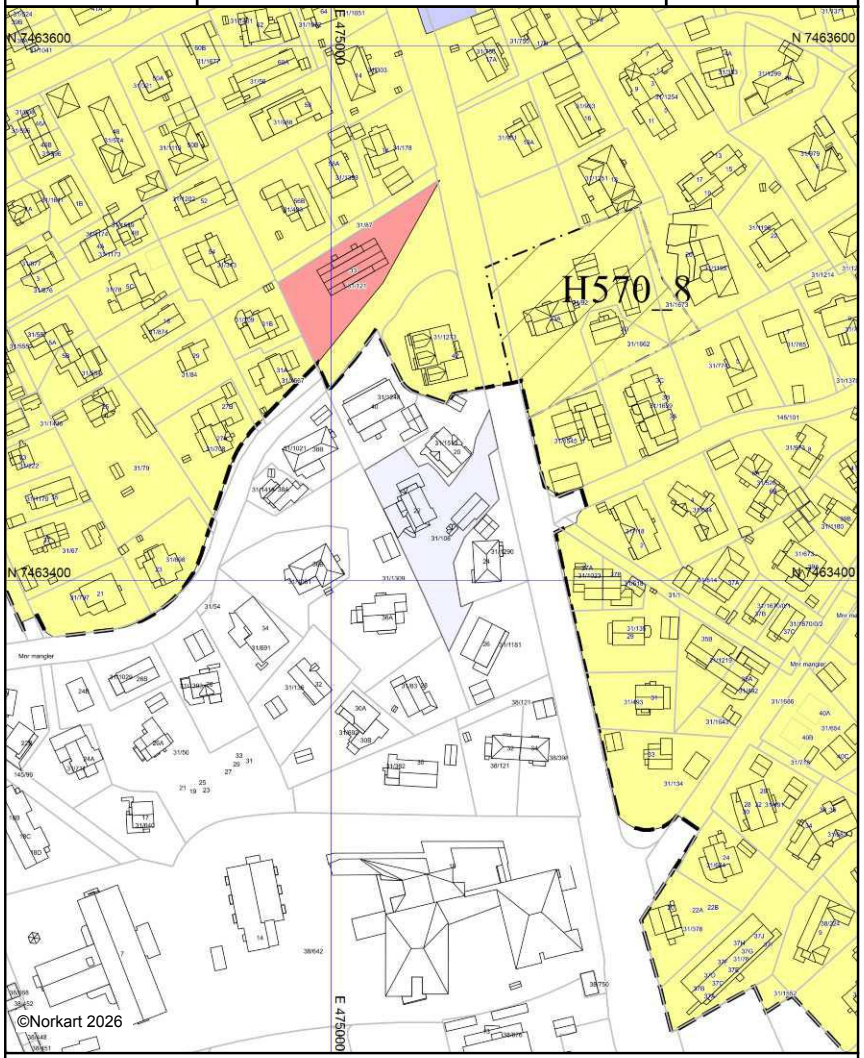
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/108
Adresse: Kirkeveien 22
Dato: 07.09.2026
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

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/108
Adresse: Kirkeveien 22
Dato: 07.09.2026
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: 07.09.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeveien 22, 8009 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 801 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 801 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 1 801 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 591 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 187 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1145 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1145)
Navn	Hovdejordet og Gjerdåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1080/1176901510781.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 801 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BE1

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
Reg.nr.BP007174.6 1/AW
Ark. /L12/
Jnr. 96/1852 Bodø, den 13/03/2001

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR HOVDEJORDET OG GJERDÅSEN.

Dato for siste behandling i planutvalget 13.03.2001

Vedtatt av bystyre i møte den 03.05.2001

under K.sak nr .45/01

Liv Lundeker
formannskapssekretær

****

§ 1 GENERELT - PLANOMRÅDET

Planområdet, som på reguleringsplankart er vist avmerket med plangrense, reguleres i henhold til plan- og bygningslovens til følgende formål:

Pbl. § 25. pkt.:

1. Byggeområde
   - boliger,
   - næringsformål (jfr. § 2, pkt. 1.c.).
3. Offentlig trafikkområde
   - kjørevei,
   - gang- og sykkelvei, fortau, plass.
4. Friområde
   - park, lek.
5. Fareområde
   - trafo.
6. Spesialområde
   - frisiktsone.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav, bebyggelsesplan

a. Felt B 1 til B 6 og F1.
Innenfor feltene B 1 til B 6 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Omfatter bebyggelsesplanen flere delfelt kan planen endre den fysiske fordelingen av arealene innbyrdes herunder nærmere plassering av og utforming av F1.

1145_BEST

b. Bebyggelsesplaner skal utarbeides i målestokk 1:500, og skal vise utfyllende reguleringsformål som bl.a.:
- fellesområder for adkomst og parkering,
- fellesområder for lek og utendørs opphold,
- fellesområder for bl.a. avfallshåntering, poststativ og snølagring,
- areal for støyskjermingstiltak.

Videre skal bebyggelsesplanen vise:
- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensing av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier,
- plasser for biloppstilling, garasjer og uteboder, avfallshåntering, etc..

c. Næringsformål, felt B 1, B 4, B 5 og B 6
I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan kan det godkjennes at mindre arealer av felt B 1, B 4, B 5 og B 6 kan disponeres til byggeområde - forretning/kontor. Bebyggelsesplanen må angi arealstørrelse og plassering for dette formål.

2. Plan for utearealer

Under behandling av byggesøknaden skal det i tillegg til situasjonsplan, godkjennes plan for opparbeidelse av den ubebygde del av tomten og fellesarealer i M 1: 500 (plan for utearealer).

3. Bygningsmiljø

Bebyggelsen i de enkelte felt, inkludert miljøbygg, avskjerminger, gjerder etc., skal gis en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

4. Lekeplasser, uteoppholdsareal

Lekeplassene og uteoppholdsarealene kan kombineres med nærlekeplassene.

For dimensjonering av utearealene og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

5. Krav om dokumentasjon

Planutvalget kan under behandling av bebyggelsesplaner kreve dokumentasjon for den planlagte bebyggelsen, utover det som fremstilles med plankart. Planutarbeideren må kunne vise bebyggelsesforslaget med hjelp av perspektivtegninger, animasjoner eller modell.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettelsestillatelse for tiltak i felt B1 til B6 kan gis må det foreligge godkjente planer for de tiltak nevnt i punktene a til g under . Arbeidene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene i samme felt eller felt spesifisert (pkt. a til g):

a. Fortau, gang-sykkelveier og busslommer langs Thalleveien og Kirkeveiens vestside som vist i planen er etablert .

b. Krysset Thalleveien – Kirkeveien og trafikksikker kryssing for fotgjengere iht. reguleringsplanen og vegkontorets krav

c. Gang-sykkelvei mellom BE1 og BE 2 og mellom vei 1189 og Edvardsonsvei og gangveiforbindelse mellom vei 1189 og Kirkeveien nord for B4..

e. Eventuelle skjermingstiltak mot veitrafikkstøy skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for boligene i B4 og B6.

f. Fellesområder og uteoppholdsarealer som det er gitt godkjenning for, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for de boligene fellesområdene er tilordnet til.

g. Friområde F1 skal være opparbeidet i tilknytning til felt B1 , B5 og B6.

se vedlegg

§ 3 BYGGEOMRÅDER

1. Byggeområder felt B1 til B6.

a. Boliger
Byggeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, og skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse.

For mindre deler av byggeområde kan det tillates næringsformål i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan (jfr. § 2, pkt.1.c.).

b. Bygningenes plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene påtegnet plankart. Byggegrensene kan detaljes og endres i bebyggelsesplanen

I felt B 3 og B 4 skal bebyggelsen nærmest veien ikke plasseres med langsiden mot reguleringsområde Gjerdåsen (BE 1).

c. Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet. for feltene B1, B4, B5 og B6. For feltene B2 og B3 er kravet MUA = 10m² pr. bolig når formålet er

1145_best

spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere)

d. Byggehøyder
Bebyggelsenes høyde oppgis i meter målt over havet (C+X meter).

Bebyggelsesplaner skal angir høyde på ferdig opparbeidet terrenget med hjelp av cotehøyde.

Bolighus kan føres opp inntil følgende totale høyde (gesims/mønehøyde):

- felt B 2: C+32,0 meter
  70% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp C+34,0 meter.

- felt B 1, B 3, B 4: C+34,0 meter
  50% av bebygd grunnflate i felt B 1 og 25% i felt B 4, tillates bebygd opp til C+37,0 meter.

- felt B 5: C+37,0 meter

- felt B 6: C+40,0 meter.
  30% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp til cote C+43,0 meter.

Overskridelsen av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler som heishus, ventilasjonsoppbygg, etc..

e. Parkeringskrav
Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling for boligbebyggelse på egen tomt, enten som garasje-, carport-, parkeringskjellerplasser, eller som åpne plasser.

I felt B1, B 5 og B6 skal minimum 70% av parkeringskravet vises lagt i parkeringsanlegg under bebyggelsen.
Parkeringsplasser til gjesteparkering og plasser som betjener felt B 2, B 3 og B 4, anlegges på bakken.

For beregning av antallet parkeringsplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse med følgende unntak:.

Unntak:

1.Ved samordnet utbygging for mer enn 50 boliger kan parkeringskravet for boliger senkes til 1,2 plasser pr. bolig hvis det godgjøres at tilstrekkelig parkeringsdekning oppnås.

2. I forbindelse med behandling og godkjenning av bebyggelsesplaner kan kravet om opparbeidelse av biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter reduseres. Følgende skal gjelde:

- for spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere o.l.): 0,25 plass pr.

boenhet,
- for omsorgsboliger, eldreboliger, ungdomsboliger: 0,7 plass pr. boenhet.

2. Byggeområder felt BE 1 – BE 3.

a. Boliger
Byggeområdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg, og kan bebygges med småhus.

b. Grad av utnytting
Tomtearealet tillates bebygd med inntil BYA=35%.. Minste felles uteareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet.

c. Byggehøyden og takvinkel
Byggehøyden reguleres med et antall meter, målt over ferdig planert, tilpasset opprinnelig terreng.

Bebyggelsens høyde i felt BE 1 og BE 2 skal ikke overskride:
- gesimshøyde 7 meter,
- mønehøyde 11 meter.

Takvinkel skal være mellom 30° og 35°. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

Bebyggelsenes høyde i BE 3 skal ikke overskride:
- gesimshøyde 9 meter,
- mønehøyde 14 meter.

Takvinkel skal være mellom 20° og 30°. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

d. Parkeringskrav
For felt BE 1 til BE 3 skal det for eneboligbebyggelse vises 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, for leiligheter, deriblant hybelleiligheter, 1,5 plasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplassene må vises med en god og funksjonell beliggenhet på tomta.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Veiarealer

Kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides etter de regulerte traséer, som vist på plankart.

2. Thalleveien

Thalleveiens allékarakter skal søkes bevart og forsterkes gjennom nyplanting av trær under opparbeidelsen av trafikkarealene.

Det må ikke foretas endringer på veiens sørside som vil medføre skader på hekkbeplantningen og dens klimaskjermvirkning. Hekken som må fjernes pga. anlegg av bussholdeplass skal flyttes eller plantes på nytt.

3. Kommunal og statlig myndighet

Utarbeidelse av planer for offentlige trafikkarealer og anlegg av disse, inklusive VA-anlegg, skal skje i samråd med kommunale og statlige vegmyndigheter.

§ 5 FRIOMRÅDE

Offentlig friområde - park, lekeplass

Friområdet F 1 skal opparbeides som park og grendelekeplass (jfr. kommunens vedtekter til pbl. § 69) .

§ 6 FAREOMRÅDE

Trafo

På områder regulert til fareområde / trafo kan det oppføres bygninger for transformatorer med tilhørende anlegg. Områdene skal ha kjøreadkomst mot offentlig vei.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakkenivå og over tilstøtende veiers veibane.

§ 8 FELLESOMRÅDER

I de enkelte felt skal det ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner avsettes plass for lek og utendørs opphold som fellesområder, og areal til kjøre- og gangadkomst og biloppstilling (jfr. § 2, pkt.1.a. og 4).

Bestemmelser som gis til bebyggelsesplanene , skal si hvilke boligområder fellesområdene er tilordnet til.

Fellesområder som reguleringsplanen viser
Følgende fellesområde til adkomst og parkering, er for:

1145/05

1. FA: Kirkeveien 26 - 34 (felt BE 1),
2. FP 1: Gjerdåsveien 16 og 18, Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (BE 2),
3. FP 2: Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (felt BE 2),
4. FP 3: Ragnar Schjølbergs vei 15, 17 (felt BE 3).

Felles friområdet FL skal nyttes av beboere i Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 og Gjerdåsveien 16 og 18.

§ 9 STØY, FORURENSNING

Veitrafikkstøy

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller valg av formålstjenelige ytterveggskonstruksjon.

Bebyggelsesplaner skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken ved fasader og uteområder mot Kirkeveien. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementes rundskriv T-8/79 eller byggeforskriftene, skal planen inneholde forslag til støyreduserende tiltak og dokumentere effekten av disse.

Forurensning

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for forurensning fra veitrafikk (bilavgasser), skal skjermes med hjelp av konstruktive tiltak mot dette. Miljøverndepartementets og Statens forurensningstilsynets retningslinjer legges til grunn for utforming og dimensjonering av tiltak.

§ 10 ØVRIGE BESTEMMELSER - FORNMINNER

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Nordland fylkeskommunenens kulturkontor samt Samisk kulturminneråd, jfr, lov om kulturminner av 1978, § 8.

1145

BODØ KOMMUNE
Plankontoret, Byplanseksjonen

Melding om vedtak

BBL Prosjekt AS

Postboks 214
8001 Bodø

Dato 19.05.2004
Saksbehandler ..... Dag Neiden
Telefon direkte 75 55 53 52
Deres ref.: .....
Løpenr.: 26989/04
Saksnr./vår ref.: 02/2305
Arkivkode: L13

Tilføyelse reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Hovdejordet.

Endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene for "Hovdejordet" som det søkes om, anses som mindre vesentlig.
Etter gjeldende delegasjonsreglement fatter byplansjefen følgende vedtak:

§ 3 i reguleringsbestemmelsene skal lyde slik:

"Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling på egen tomt, eller på annet nærliggende definert areal.
Rett til å benytte dette til parkering må være avtalefestet og avtalen tinglyst som heftelse på den eiendommen der arealet stilles til disposisjon."

Med hilsen

Dag Neiden
byplansjef

Kopi : Ann Helen Omreit, her

Plankontoret, Byplanseksjonen
Postadresse: Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse: Herredshuset, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00, **Ekspedisjon:** 75 55 53 40, **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: postmottak@bodo.kommune.no, dag.neiden@bodo.kommune.no, www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 0080

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	GRANÅSEN	Beregnet areal	1801.3
Etablert dato	04.09.1917	Historisk oppgitt areal	1803,5
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	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 Oppmålingsforr./grensejustering	12.04.2011 13.04.2011			31/1061 (-62,3), 31/1309 (68,9) Mnrmangler, 31/83, 31/108, 31/136, 31/691, 31/692, 31/1021, 31/1248, 31/1416
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.05.1990			31/108 (-506), 31/1513 (506)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.08.1979			31/108 (-775), 31/1290 (775)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1978			31/108 (-1062), 31/1273 (1062)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1977			31/108 (-984,1), 31/1248 (984,1)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.09.1974			31/108, 31/1181
Skylddeling Skylddeling	04.09.1917			31/1, 31/108
Grensejustering Grensejustering		14945		31/108 (-159,2), 31/1513 (159,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463426.65	475045.56	0	Ja	1801.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	KIRKEVEIEN 22 8009 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kirkeveien 22 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8009 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	506 Reinsletta	Tettsted	7501 Bodø

Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186973909		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.08.1957
2	186973895		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	26.02.1958
3	186973895	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.10.2001

1: Bygning 186973909: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.08.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	236
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	236
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.08.1956	23.07.2004	
Igangsettingstillatelse	30.09.1956	23.07.2004	
Tatt i bruk	31.08.1957	23.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 22	H0101	31/108	236	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 186973895: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.02.1958

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.08.1957	23.07.2004	
Igangsettingstillatelse	26.09.1957	23.07.2004	
Tatt i bruk	26.02.1958	23.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kirkeveien 22	-	31/108	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0

3: Bygningsendring 186973895-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.04.2001	22.07.2004	
Igangsettingstillatelse	06.05.2001	22.07.2004	
Tatt i bruk	06.10.2001	22.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kirkeveien 22	-	31/108	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

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.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeveien 22, 8009 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	4 190,42 kr
Eiendomsskatt	12 570,00 kr
Feiing	880,00 kr
Vann	3 957,07 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: 07.09.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkeveien 22, 8009 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	8 231 000,00 kr
Skatt	20 246,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

IRIS

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

Dato: 08.09.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.31.108.0.0
Adresse: Kirkeveien 22
Eierkontakt: Salvesen Rolf

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 132,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 08.09.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 22, 8009 BODØ**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346776**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186973909**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **108**
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 **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **232,82**

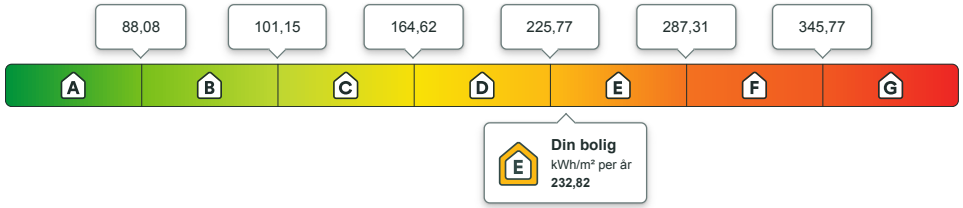
Kirkeveien 22, 8009 BODØ

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 standardisert, 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
78 725,61	**280,18**

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

Kirkeveien 22, 8009 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 **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kirkeveien 22, 8009 BODØ

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.

KIRKEVEIEN 22

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sølvsuper Linje 3	**6 min** 0.5 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**19 min** 1.6 km
Bodø lufthavn	**7 min**

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**9 min** 0.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**14 min** 1.2 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	**18 min** 1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**23 min** 2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**6 min** 2.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**6 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**6 min** 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Stormyra	**10 min**
Heidenreich avd. Bodø	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

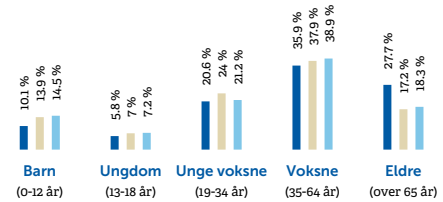
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Reinparken/Vilandhaugen	1 090	604
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jentoftsletta barnehage (1-5 år) 56 barn	**7 min** 0.6 km
Saltvern barnehage (1-5 år) 51 barn	**7 min** 0.6 km
Rønvik menighetsbarnehage (0-5 år) 31 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Reinslettveien Søndagsåpent	**3 min** 0.2 km
Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	**11 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

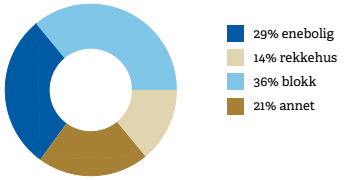
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Saltvern barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, fotball	**7 min** 0.6 km
Jentoftsletta balløkke Ballspill	**8 min** 0.7 km
Feel24 Stormyra Panorama	**13 min**
Feel24 Bodø Performance	**14 min**

BOLIGMASSE

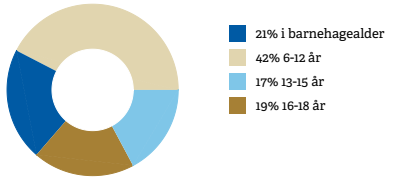


> «Bra for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

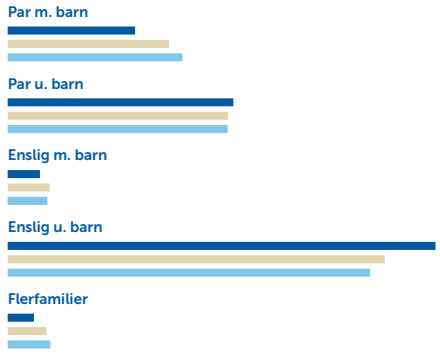
VARER/TJENESTER

City Nord	**15 min**
Apotek 1 City Nord	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



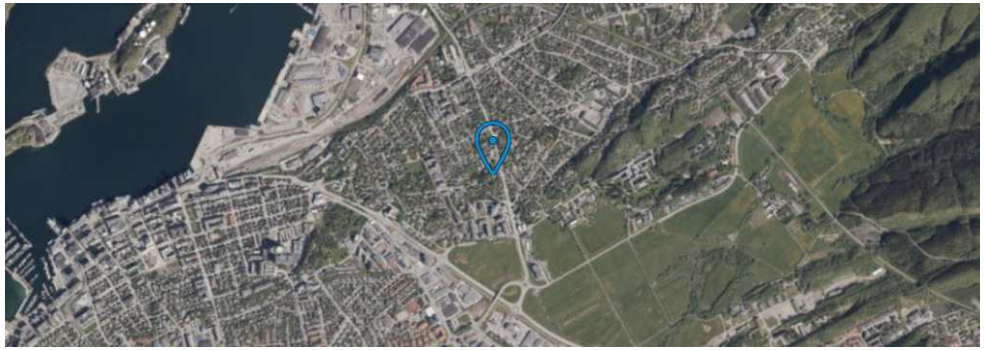
FAMILIESAMMENSETNING

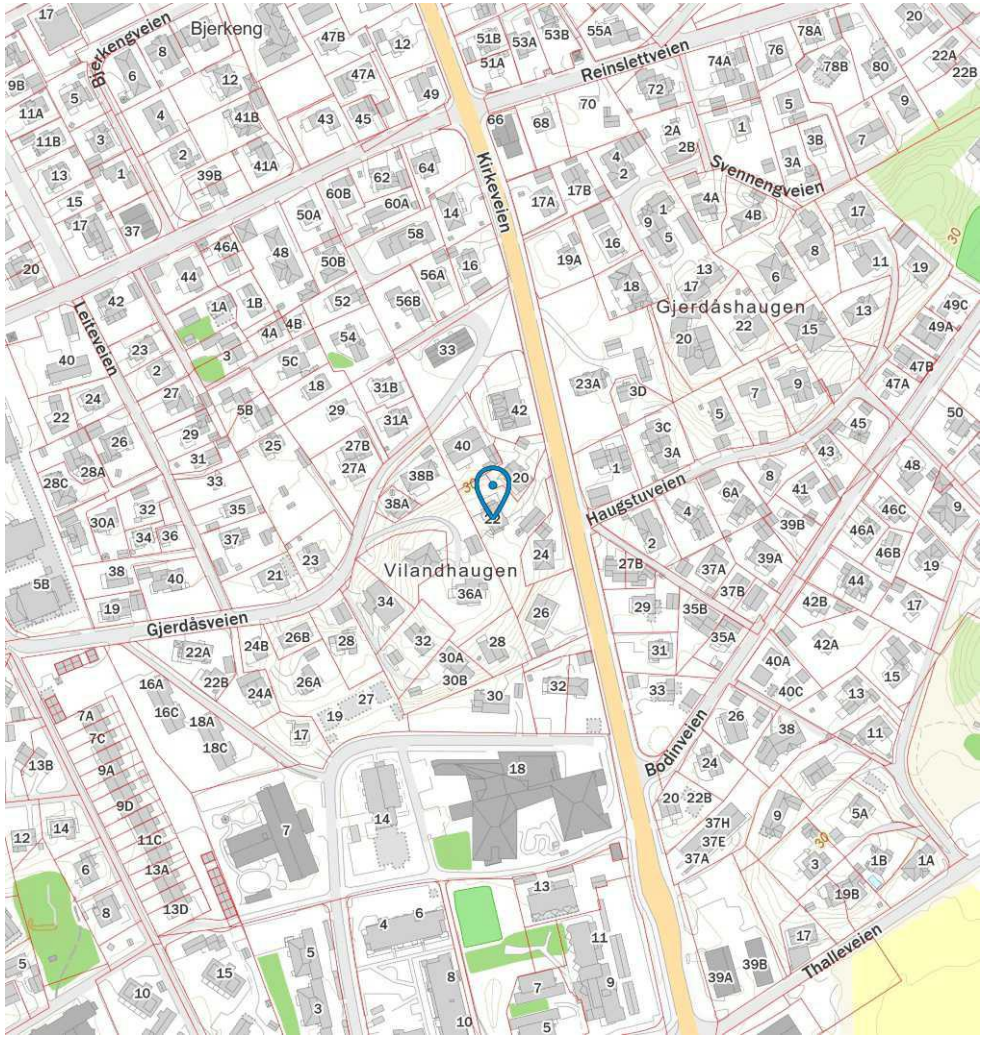


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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

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.

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.

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 4,89 % (eff. 5,17 %).

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260283 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Kirkeveien 22, 8009 Bodø.
Gnr. 31, Bnr. 108, Bodø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 2260283
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2026

EiendomsMegler 1

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no