

Velkommen til

Storsvingen 23
8012 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storsvingen 23
8012 Bodø

BETYDELIG OPPGRADERT ENEBOLIG I 2026 | Nytt Kvik-kjøkken og nytt bad | 3 soverom | Naturnært i Kvalvika

Velkommen til Storsvingen 23!

Her presenterer vi en enebolig som har gjennomgått en omfattende oppgradering i 2026. Boligen har en praktisk planløsning over to etasjer, med sosiale soner i første etasje og en privat soveromsavdeling i andre. Fra stuen er det utgang til en balkong. Eiendommen ligger i et etablert og rolig område i Kvalvika, med kort vei til naturen og servicetilbud som Rema 1000. Området er preget av lite trafikk og nærhet til fine turområder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 590 000
Omkostninger	kr	115 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840
BRA/BRA-i		137 m² / 137 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1958
Tomt		509 m² festet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storsvingen 23, 8012 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 32, Bnr. 168, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 590 000,-
Omkostninger	kr	115 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 722 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 114 750,-
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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 115 840,- 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 15 460,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Det er ikke registrert renovasjon. Minsteprisen for renovasjon er kr. 3.793,- for året 2026. Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 15 888,- 30-10-2025
Avgiften kan betales halvårlig etterskuddsvis, hvert års 1. november og 1. mai, se punkt 3 i festeavtalen.

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: 137 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2: 42 m²,
1: 50 m²,
Krypkjeller: 45 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
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
På egen tomt med opparbeidede parkeringsarealer. Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tomt
Tomtestørrelse er 509 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 06.08.2026 av Bodø kommune.

Festet tomt med skrående terreng, opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning. Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Boligen har i prinsippet ikke noe form for drenerende tiltak rundt utvendig mur.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren på huset er av teglstein. Utvendig er muren pusset og relativt nylig malt. Innvendig er muren delvis pusset og malt, men største deler av muren er åpen. Det har ved tildligere tilstandsrapport vært registrert utvendige sprekker/riss og skader i muren, som det er gjort lokale utbedringer på. Det er registrert loddskjevheter på mur.

Terrengforhold:
Tomt med skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger. Alder og materialer på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at eldre tinglyst skyldelingsforretning står tomteareal på 712 kvm.
Tinglyst målebrev fra 10.01.1990 er det fradelt noe av tomten til naboeiendommen i Storsvingen 8 - Gnr. 32 Bnr. 140
Festekontrakt opprettet: 31-10-2025

Byggeår
1958 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan pluss loft, og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 45 m²: Fem boder og trapperom.

1. etasje
BRA-i 50 m²: Entré, gang, bod, bad, kjøkken og stue.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, 3 soverom, og toalettrom.

Balkong på ca. 4 m² i 2. etasje.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.05.1953. Dagens planløsning er endret i forhold til disse. Det er etablert bad i først etasje ved tidligere spisestue. Det er også etablert WC-rom, ved tidligere walk-in i andre etasje.

Standard
Enebolig fra 1958 med god standard, tidvis oppgradert, der 1. og 2. etasje er oppgradert i 2026, mens kjeller og tak ikke er berørt av oppgraderingen.

Kjøkken:
KVIK kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. LED-spotter under overskap. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Vannlekkasjesensor montert. Pergo laminatgulv med varmefolie.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2026. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger med baderomsplater/våtromsplater. Gipshimling med innfelte spotter. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjon.

Toalettrom 2. etasje:
Establert/oppgradert i 2026. Gulvbelegg. Malte gipsplater på veggene. Innredet med toalett og servant. Mekanisk avtrekk via paxvifte.

Overflater:
Gulv: Pergo laminat i stue og kjøkken, fliser i entré og på bad, samt gulvbelegg på toalettrom.
Vegger: Malte gipsplater generelt, baderomsplater/våtromsplater på bad.
Himling: Malt gipshimling med innfelte spotter på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke isolert mellom kjeller og 1. etasje.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe, kledd igjen fra to sider. Sotluke er plassert i kjeller. Det er ikke registrert fyringsanlegg på eiendommen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp i treverk. Trappen opp til 2. etasje er funksjonell. Trappen ned til kjelleren har begrenset plass.

Innvendige dører:
Formpressede innerdører og innendør med glassfelt.

Grovkjeller:
Kjelleren er en eldre grovkjeller med betonggulv, teglvegger og åpen himling/bjelkelag. Kjelleren benyttes til lagring og rommer varmtvannstank i en av bodene.

Vannledninger:
Innvendige vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på bad. Hovedstoppekran plassert i kjeller. Alt innvendig røropplegg skiftet ut i 2026.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør av plastrør. Alt innvendig avløp skiftet ut til utvendig stakeluke i 2026. Det er etablert en durgo lufteventil på loftet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og paxvifte på toalettrom. Avtrekksventilasjon på bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter, produksjonsår 2024/2025, plassert i bod med sluk i kjeller. Koblet på fast strøm.

Elektrisk anlegg:
Nytt utvendig el-skap og alle innvendige el-installasjoner utført i 2026. Sikringsskap plassert i 2. etasje med 50A overbelastningsvern, fordelt på 12 kurser med 15A og 25A automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i 1. etasje. I kjelleren er det fem boder og trapperom, hvorav én bod med sluk rommer varmtvannstanken. I tillegg er det adkomst til kaldloft via inspeksjonsluke.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist unormalt høyt fuktinnhold i deler av etasjeskillet. Måleresultatene viser imidlertid en tydelig uttørking over tid. Fuktbelastningen er registrert over større deler av etasjeskillet og er ikke begrenset til området under våtrommet. Fuktinnholdet er også lavere høyere opp i konstruksjonen. På bakgrunn av måleresultatene og at badet ikke har vært i bruk, er det ikke grunnlag for å fastslå at fuktigheten skyldes lekkasje ved det nye våtrommet. Kjelleren har samtidig høy fuktbelastning og manglende drenering, og dette kan være en medvirkende faktor.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert loddskjevheter på mur, himlingsplanelet går mellom bjelker og grunnmuren. Ved nedbrytning av materialet kan det forekomme større skjevheter i etasjeskille. Det er registrert noe utvendig riss i murpuss/maling. Det er registrert nedbøyning av toppsvill over døråpning i kjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er lagt

isolasjon tett på taktroen, slik at det ikke kommer tilstrekkelig med luft fra raftekasser. Det er ingen synlig dampsperre mellom loftet og 2. etasje. Det er registrert misfarging i taktroen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling.
- Kjellervinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Isolerglassruter er eldre enn 35 år, noe som gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Utvendige trapper: Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk inn i konstruksjonen. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbyggingen.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er ikke isolert fra kjeller til 1. etasje, noe som kan skape kondens og er ikke energieffektivt.
- Innvendige dører: Baderomsdør og soveromsdører på loftet tar i dørkarmene.
- Andre innvendige forhold: Det er samlet opp små kosmetiske avvik på vegger/gulv og utførelser: sprekker på gipsvegg, synlige åpninger mellom gulv og gulvlist, og åpninger mellom gjerdinger. Utbedringer er av kosmetisk karakter.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Over halvparten av forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som på grunn av takvinkel og taktekking utgjør en sikkerhetsrisiko.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Brennbart materiale ved sotluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, noe som øker risikoen for antennelse og kan medføre brannfare.
- Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan medføre økt risiko for brann.
- Håndløper og rekkverk i innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Manglende rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.

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: Ufaglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2026. Membran ble lagt på gulv og i våtsoner, med tetting rundt sluk, hjørner og gjennomføringer. Arbeidet er dokumentert med bilder fra de ulike trinnene i prosessen.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: I 2026 ble alle ytterveggene etterisolert med 10 cm ekstra isolasjon. I forbindelse med arbeidet ble utvendig oppbygging fornyet med nye plater/vindsperre, lekter og ny utvendig kledning. Det ble samtidig montert nye vinduer i hele huset. Arbeidet er dokumentert med bilder underveis.

Pkt. 9: Ved kraftig og langvarig regn kan det forekomme vanninntrenging i kjelleren. Dette antas å skyldes eldre eller mangelfull drenering rundt grunnmuren. Dreneringen er ikke utbedret.

Pkt. 10: Ved kraftig og langvarig regn har det forekommet vanninntrenging i kjelleren. Dette antas å ha sammenheng med eldre/mangelfull drenering rundt grunnmuren. Dreneringen er ikke utbedret per i dag.

Pkt. 13: I forbindelse med oppgradering av boligen ble det ved riving funnet spor etter tidligere mus i form av museavføring. Alt gammelt isolasjonsmateriale og berørte materialer ble fjernet. Konstruksjonen ble rengjort og det ble lagt ny isolasjon og bygget opp på nytt. Det er ikke observert tegn til mus etter at arbeidet ble utført.

Pkt. 15: Faglært arbeid: I forbindelse med oppgradering av boligen i 2026 ble vann- og avløpsanlegget fornyet. Det ble lagt nye vannrør og avløpsrør samt nye tilkoblinger til bad, kjøkken og øvrige sanitærinstallasjoner.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I forbindelse med oppgradering av boligen i 2026 ble det elektriske anlegget fornyet. Det ble lagt nye kabler og kurser samt montert nye stikkontakter, brytere, belysning og øvrige elektriske installasjoner.

Pkt. 36: Eiendommen står på festet tomt. Festeavgiften kan reguleres i henhold til gjeldende festekontrakt.

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Det er ikke kjent feil eller skader ved disse.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Saltak i trekonstruksjoner, innvendig inspisert på kaldloft via inspeksjonsluke. Det ble gjort målinger flere plasser i taktroen, det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er etablert en ventil på gavlvegg. Oppbyggingen av loftkonstruksjonen er ikke kjent.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Utvendig etterisolert, total isolasjon 20cm. Veggen ble bygd opp på nytt i 2026, kun bindingsverket som er eldre. Vindsperre er klemt av musebånd, det er stedvis stor åpning mellom musebånd og bordkledning. Bordkledning er ferdig grunnet fra leverandør, den bør males for å forlenge levetiden på kledningen. Hvis den står for lenge uten maling, UV-stråling bryte ned grunningen, regn og fukt redusere beskyttelsen. Treverket kan begynne å oppta mer fukt, noe som kan gi dårligere heft for malingen senere. Oppbyggingen rundt vinduene/dørene er ikke kjent, det er lite lufting fra toppbeslag.

Vinduer:
Vinduene er malte og med 2-lags glass. Kjellervinduene er eldre malte og har 2-lags glass.

Dører:
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra stue til balkong på cirka 4,3 m². Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Eier opplyser om at tettesjikt er skiftet ut. Rekkverket er målt cirka 86 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord. Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i betong med terrassebord over. Det er ikke inspeksjonsmuligheter på betongtrappen.

Beliggenhet
Boligen ligger i Kvalvika, et godt etablert og rolig boligområde i Bodø ca. 2-3 km fra sentrum. Bebyggelsen domineres av eneboliger, og det er lite gjennomgangstrafikk i gatene. Tomten ligger tett inntil en bratt fjellside med berg og vegetasjon, og fra nabolaget åpner det seg utsikt mot sjøen og fjordlandskapet i retning Bodø sentrum. Området er barnevennlig, og Kvalvika strand med nyetablert lekeplass er i nærheten.

Turterrenget i Bodømarka er lett tilgjengelig herfra, med muligheter for fjellturer og turer i marka. En ballplass i Kvalvika er innen gangavstand. Bussholdeplassen på Kvalvika ligger et par minutters gange fra boligen, med busslinjer til Bodø sentrum. Med bil er sentrum unna på noen få minutter, og Bodø lufthavn nås på rundt ti minutter.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Rema 1000 Rønvik og Joker Rønvik innen gangavstand. Joker har søndagsåpent og postservice. Rønvik skole (1.-10. klasse) ligger ca. 1,9 km unna, og det er barnehager i nærområdet, blant annet Solenga naturbarnehage og Nerenga barnehage. Bodø videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas Bodø nås med bil på under ti minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har Ferdigattest datert 24.09.1958. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmefolie i stue og kjøkken, samt elektriske varmekabler i entré og på bad i første etasje.

Det er registrert en teglsteinspipe kledd igjen fra to sider, med sotluke plassert i kjelleren. Det er ikke registrert et fyringsanlegg på eiendommen hos Bodø kommune.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd

F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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 boligbebyggelse. 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. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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 / Altinn.
kr 1 427 410,- for 2025

Notater



Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken.



Moderne kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter og godt med benke- og skapplass.



Downlights i taket og under overskapene gir god og jevn belysning på kjøkkenet.



Helfliset bad med mørk baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

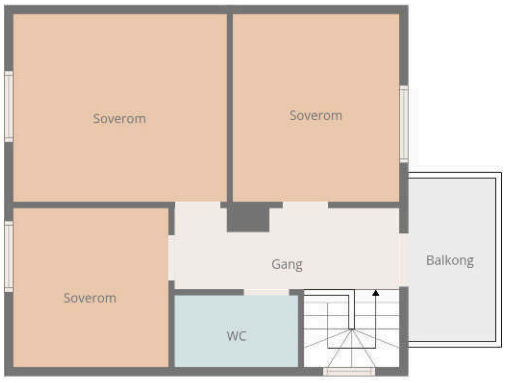


Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantmøbel og speilskap.





Plantegning



2. Etasje



1. Etasje

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Osama Slih Hussein og Fezila Mahmod Horori

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 202560
Dato: 24.11.1956
Årlig avgift: NOK 50
Pant for forfalt festeavgift

Registrering av grunn
Dagboknr.: 202503
Dato: 16.11.1956
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 100264
Dato: 10.01.1990
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-08-2026 .
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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 14.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 11.08.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest datert 24.09.1958
- Matrikkelrapport datert 24.03.2026
- Grunnkart datert 06.08.2026
- Kommuneplankart datert 06.08.2026
- Tinglyste erklæringer datert 22.11.1956
- 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
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
Epost: jakob.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Salih Hussein, Osama
21.08.2026
Signed bankID

Horori, Fezila Mahmod
21.08.2026
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

Osama Slih Hussein

Fezila Mahmod Horori

Boligen

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

Storsvingen 23
8012 Bodø

1804-32/168/0/0

Fremtind

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Membran på badet ble utført av meg selv i 2026. Arbeidet ble utført i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende krav for våtrom. Jeg har bilder som dokumenterer arbeidsprosessen og de ulike trinnene i utførelsen, inkludert membran og tetting. Dokumentasjonen kan fremlegges ved behov.

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

• **Ja**

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

Badet ble oppgradert med nytt membransystem. Det ble lagt membran på gulv og i våtsoner, med tetting rundt sluk, hjørner og gjennomføringer. Arbeidet er dokumentert med bilder fra de ulike trinnene i prosessen.

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?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I 2026 ble alle ytterveggene etterisolert med 10 cm ekstra isolasjon. I forbindelse med arbeidet ble utvendig oppbygging fornyet med nye plater/vindsperre, lekter og ny utvendig kledning. Det ble samtidig montert nye vinduer i hele huset. Arbeidet er dokumentert med bilder underveis.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Ved kraftig og langvarig regn kan det forekomme vanninntrenging i kjelleren. Dette antas å skyldes eldre eller mangelfull drenering rundt grunnmuren. Dreneringen bør derfor fornyes/utbedres.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Ved kraftig og langvarig regn har det forekommet vanninntrenging i kjelleren. Dette antas å ha sammenheng med eldre/mangelfull drenering rundt grunnmuren. Dreneringen er ikke utbedret per i dag.

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

• **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?

• **Ja**

I forbindelse med totalrenovering av boligen ble det ved riving funnet spor etter tidligere mus i form av museavføring. Alt gammelt isolasjonsmateriale og berørte materialer ble fjernet. Konstruksjonen ble rengjort og det ble lagt ny isolasjon og bygget opp på nytt. Jeg har ikke observert tegn til mus etter at arbeidet ble utført.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenoveringen ble alt gammelt isolasjonsmateriale og materialer med spor etter mus fjernet. Områdene ble rengjort, og konstruksjonene ble bygget opp på nytt med ny isolasjon og nye materialer. Etter utbedringen er det ikke observert nye tegn til mus eller andre skadedyr.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arnt Vegar rørlegger as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av boligen i 2026 ble vann- og avløpsanlegget fornyet. Det ble lagt nye vannrør og avløpsrør samt nye tilkoblinger til bad, kjøkken og øvrige sanitærinstallasjoner. Arbeidet ble utført av Arnt Vegar Rørlegger AS.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **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?: 2026

Firmanavn: Eksakt elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av boligen i 2026 ble det elektriske anlegget fornyet. Det ble lagt nye kabler og kurser samt montert nye stikkontakter, brytere, belysning og øvrige elektriske installasjoner. Arbeidet ble utført av Eksakt Elektro.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Eiendommen står på festet tomt. Festeavgiften kan reguleres i henhold til gjeldende festekontrakt

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Storsvingen 23, 8012 BODØ
BODØ kommune
gnr. 32, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2215 **Eiendomsverdi ref nr:** SF1055

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

F
ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

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

Beskrevne bolig er opprinnelig oppført i 1958. Bygningen er 78 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Boligen er betydelig renovert i 2026. Det er stort sett bare kjelleren med tilhørende bygningsdeler og taket som ikke er pusset opp.

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

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

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

-Taktekkingen er eldre og den har passert teknisk levealder.
Det er registrert misfarging i taktroen, lite lufting fra raftekasser og manglende dampsperre mot 2 etasje.

-Kjelleren fremstår som en eldre grovkjeller med betydelig oppgraderingsbehov. Det bør innhentes spesialkompentanse for å vurdere grunnmurens stabilitet og eventuelle behov for forsterkning.
Det er registrert vanninnsig, da det ikke eksisterer en dreneringsløsning på boligen.

-Ved fuktmåling fra kjeller rundt sluk og i område ved dusjnisjen ble det oppdaget høye fuktverdier.
Det er ikke mulig å fastslå årsaken til de forhøyede fuktverdiene ved befaring.
Badet er helt nytt og har ikke vært i bruk.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

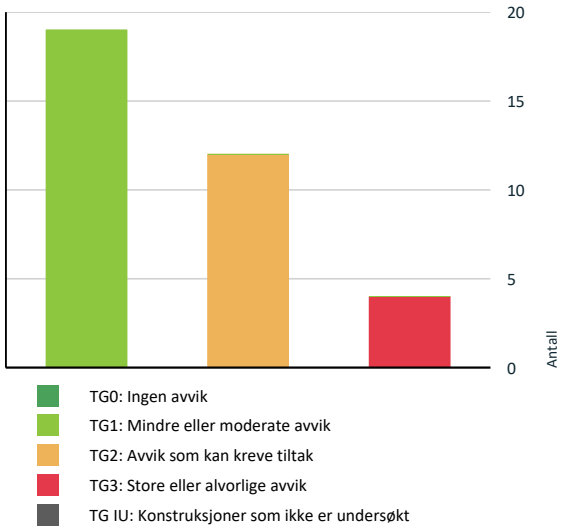
Det er gjort en del endringer fra opprinelige godkjente tegninger. TEgningene bør oppdateres hos kommunen.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

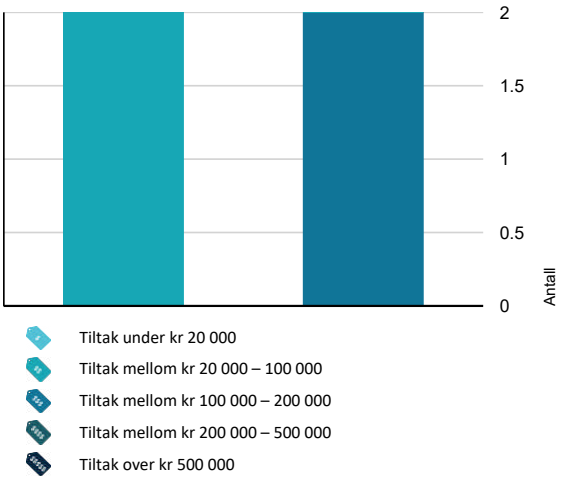
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

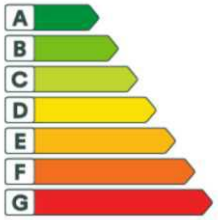
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, innvendig inspisert på kaldloft via inspeksjonsluke.

Det ble gjort målinger flere plasser i taktroen, det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Det er etablert en ventil på gavlvegg.

Oppbyggingen av loftkonstruksjonen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er lagt isolasjon tett på taktroen, slik at det ikke kommer tilstrekkelig med luft fra raftekasser.
• Det er ingen synlig dampsperre mellom loftet og 2 etasje.
• Det er registrert misfarging i taktroen.
Det er ikke etablert dampsperre mellom 2 etasje og kaldloft.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.





Det er lagt isolasjon i mot mellom taksperrer helt opp mot taktro.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Utvendig etterisolert, total isolasjon 20cm.

Veggen ble bygd opp på nytt i 2026, kun bindingsverket som er eldre.

Vindsperre er klemt av musebånd, det er stedvis stor åpning mellom musebånd og bordkledning.

Bordkledning er ferdig grunnet fra leverandør, den bør males for å forlenge levetiden på kledningen.
Hvis den står for lenge uten maling, UV-stråling bryte ned grunningen, regn og fukt redusere beskyttelsen.
Treverket kan begynne å oppta mer fukt, noe som kan gi dårligere heft for malingen senere.

Oppbyggingen rundt vinduene/dørene er ikke kjent, det er lite lufting fra toppbeslag.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Kjellervinduene er eldre malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at vinduene må skiftes ut. Det vil være naturlig å gjøre dette ved oppgradering av kjelleren.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong på cirka 4,3m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Eier opplyser om at tettesjikt er skiftet ut.

Rekkverket er målt cirka 86cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong med terrassebord over.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter på betongtrappen.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk inn i konstruksjonen.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Pergo Laminat, varmefolie i stue/kjøkken.
Fliser i entré med elektriske varmekabler.

Opplysninger er fra eier.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte gipsplater og malt gipshimling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke isolert fra kjeller til 1 etasje.

16mm planavvik i 1 etg, generelle skjevheter i et gammelt hus.

Det kan være større skjevheter i andre rom/gulv/etasjer som ikke er målt da det ble gjort en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det bør monteres isolasjon og oppbygging av etasjeskille etter bruk, pr nu kommer det kaldluft fra kjeller og oppvarmet 1 etasje. Det kan skape kondens og er ikke energieffektivt.
- Etasjeskille bør bygges opp og isoleres etter videre bruk.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe kledd igjen fra 2 sider. Sotluke plassert i kjeller.

Det er ikke registert fyringsanlegg på eiendommen hos Bodø Kommune. Det anbefales å sjekke pipen før eventuelt en fyringsovn etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Kjelleren er en eldre grovkjeller med betonggulv/shingel, teglvegger og åpen himling/bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimatet har sammenheng med "grunnmur og drenering"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk.
Trappen opp til loftet er funksjonell, trappen ned til kjelleren har begrenset med plass og mangler rekkverk.

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.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk 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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører og innendør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Baderomsdør og soveromsdører på loftet tar i dørkarmene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres en enkel justering av innvendige dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at: "I forbindelse med totalrenovering av boligen ble det ved riving funnet spor etter tidligere mus i form av museavføring. Alt gammelt isolasjonsmateriale og berørte materialer ble fjernet. Konstruksjonen ble rengjort og det ble lagt ny isolasjon og bygget opp på nytt. Jeg har ikke observert tegn til mus etter at arbeidet ble utført."

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

På befaringsdagen var det enkelte gjenstående arbeider som gjenstår.

Vurdering av avvik:
• Det er er samlet opp små kosmetiske avvik på vegger/gulv og utførelser:

Sprekker på gipsvegg.
Synlige åpninger mellom gulv og gulvlist.
Åpninger mellom gjerdinger.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer blir av kosmetiske forhold.


Sprekk på veggips.


Synlige åpninger mellom gulv og list.


Listgjerdinger har åpninger.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet ble pusset opp i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier har selv lagt membran og montert baderomsplater. Det er ikke forelagt dokumentasjon på korrekt urførelse av membran og preaksepterte løsninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og gipshimling med innfelte spotter.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Topp membran i i dørterskel er målt cirka 20mm fra toppen av slukrist.

5mm lokalt fall i dusjnisje. 10-15mm fall fra terskel til nisje.
Ved en fuksjonstest kom det vann utenfor dusjnisjen grunnet svakt fall og svak avrenning i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved første befaring ble det registrert svært høye fuktverdier i gulvbord/treverk i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje, med enkelte målinger opp mot ca. 70 %. Fuktmerker og forhøyede verdier ble registrert over større deler av etasjeskillet og er ikke begrenset til området under badet. Overliggende rom omfatter blant annet bad, kjøkken, stue og gang.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Det er i ettertid gjennomført tre oppfølgende kontroller med ytterligere fuktmålinger. Det er også etablert mindre inspeksjonsåpninger i gulvbordene fra kjeller, slik at treverk høyere opp i konstruksjonen kunne kontrolleres. Målingene viser gjennomgående lavere fuktinnhold jo lenger opp i konstruksjonen det måles.

Det er anbefalt oppvarming og økt ventilasjon av kjelleren for å bidra til uttørking. Ved siste kontroll var fuktverdiene redusert betydelig. I området hvor det tidligere ble målt omkring 70 %, ble det nå registrert omkring 30 %.

Boligen står ubebodd og badet har ikke vært i bruk i perioden. Det ble heller ikke registrert unormale verdier ved fuktsøk på overflatene på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormalt høyt fuktinnhold i deler av etasjeskillet. Måleresultatene viser imidlertid en tydelig uttørking over tid. Fuktbelastningen er registrert over større deler av etasjeskillet og er ikke begrenset til området under våtrommet. Fuktinnholdet er også lavere høyere opp i konstruksjonen.

På bakgrunn av måleresultatene og at badet ikke har vært i bruk, er det ikke grunnlag for å fastslå at fuktigheten skyldes lekkasje ved det nye våtrommet. Kjelleren har samtidig høy fuktbelastning og manglende drenering, og dette kan være en medvirkende faktor.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktinnhold i treverk over tid medfører risiko for sopp- og råteskader. Det anbefales fortsatt oppvarming og ventilasjon av kjelleren samt oppfølgende kontrollmålinger til normale/stabile fuktverdier er dokumentert. Dersom uttørkingen stopper opp eller fuktverdiene igjen øker, bør årsaken undersøkes nærmere før konkrete utbedringstiltak fastsettes.

Kostnadsestimatet er satt til en kontroll og mindre lokale utskiftninger. Kostnadsestimatet kan bli høyere ved behov for andre tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Fuktsøk på badet, ingen unormale verdier registrert


Fuktmåling 10cm fra sluk, svært høye fuktverdier.


Fuktmåling i nærheten av sluk, 20% noe forhøyet verdier.


Referansemål 50cm unna sluken, 15% ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KVIK kjøkkeninnredning fra 2026.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter.

Laminat benkeplate med underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.
LED-spotter under overskap.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Det er etablert vannlekkasjesensor.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg og malte gipsplater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra paxvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.

Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Alt av innvendig rør er skiftet ut til utvendig stakeluke.

Det er etablert en durgo lufteventil på loftet. Det anbefales å montere lufterør over tak hvis taktekkingen en gang skiftes ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Lufting av løpsrør, det er montert en durgoventil/vakumventil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert ca. 200 liters varmtvannstank, fra 2025, plassert i bod med sluk.
Koblet på fast strøm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i 2 etasje.

50A OV, fordelt på 12 kurser.
15 og 25A automatsikringer.

Nytt el-skap på utsiden av boligen og all innvendig el-installasjoner er utført i 2026.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har i prinsippet ikke noe form for drenerende tiltak rundt utvendig mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimatet har sammenheng med "grunnmur og rom under terreng"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt på kjellergulvet.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på huset er av teglstein. Utvendig er muren pusset og relativt nylig malt.
Innvendig er muren delvis pusset og malt, men største deler av muren er åpen.

Det har ved tildligere tilstandsrapport vært registrert utvendige sprekker/riss og skader i muren, som det er gjort lokale utbedringer på.

Det er registrert loddskjevheter på mur, himlingsplanelet går mellom bjelker og grunnmuren. Ved nedbrytning av materailet kan det forekomme større skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert loddskjevheter på mur, himlingsplanelet går mellom bjelker og grunnmuren. Ved nedbrytning av materailet kan det forekomme større skjevheter i etasjeskille.
Det er registrert noe utvendig riss i murpuss/maling.

Det er registrert nedbøyning av toppsvill over døråpning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres en fullstedig kontroll av mur, samt kartlegging av en eventuell forsterkning eller oppbygging etter behov.

Kostnadsestimatet er satt til en kontroll/kartlegging av fagkyndig, samt lokale utbedringer av sprekker/riss og nedbøyning over dør. Eventuelle forsterkninger av mur e.l må påregnes å overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Nedbøyning av toppsvill over døråpning.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med skrående terreng.

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

Beskrivelse

Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Alder og materialer på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

• Manglende rekkverk 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.

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

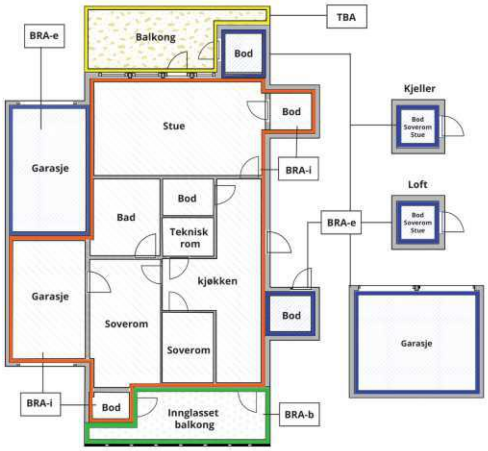
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	42			42	4
1 Etasje	50			50	
Krypkjeller	45			45	
SUM	**137**				**4**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1 Etasje	Entré, gang, bod, bad, kjøkken, stue		
Krypkjeller	Bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 1, trapperom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort en del endringer fra opprinelige godkjente tegninger. TEgningene bør oppdateres hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	32	168		0	509.8 m²	Ambita/infoland	Festet

Adresse

Storsvingen 23

Hjemmelshaver

Dæhli Bjørg, Horori Fezila Mahmod, Dæhli Nils Petter, Hussein Osama Salih, Dæhli Truls, Korsmo Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et rolig, barnevennlig og godt etablert boligområde i Kvalvika, ca. 2-3 km fra Bodø sentrum
nærhet til alt fra havet, sentrum, barnehage, skole, butikk, turterreng i Bodømarka, fjellturer og bussholdeplass. Flott strand med nyetablert lekeplass.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt festet tomteareal er 509,80 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storsvingen 23, 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 168
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

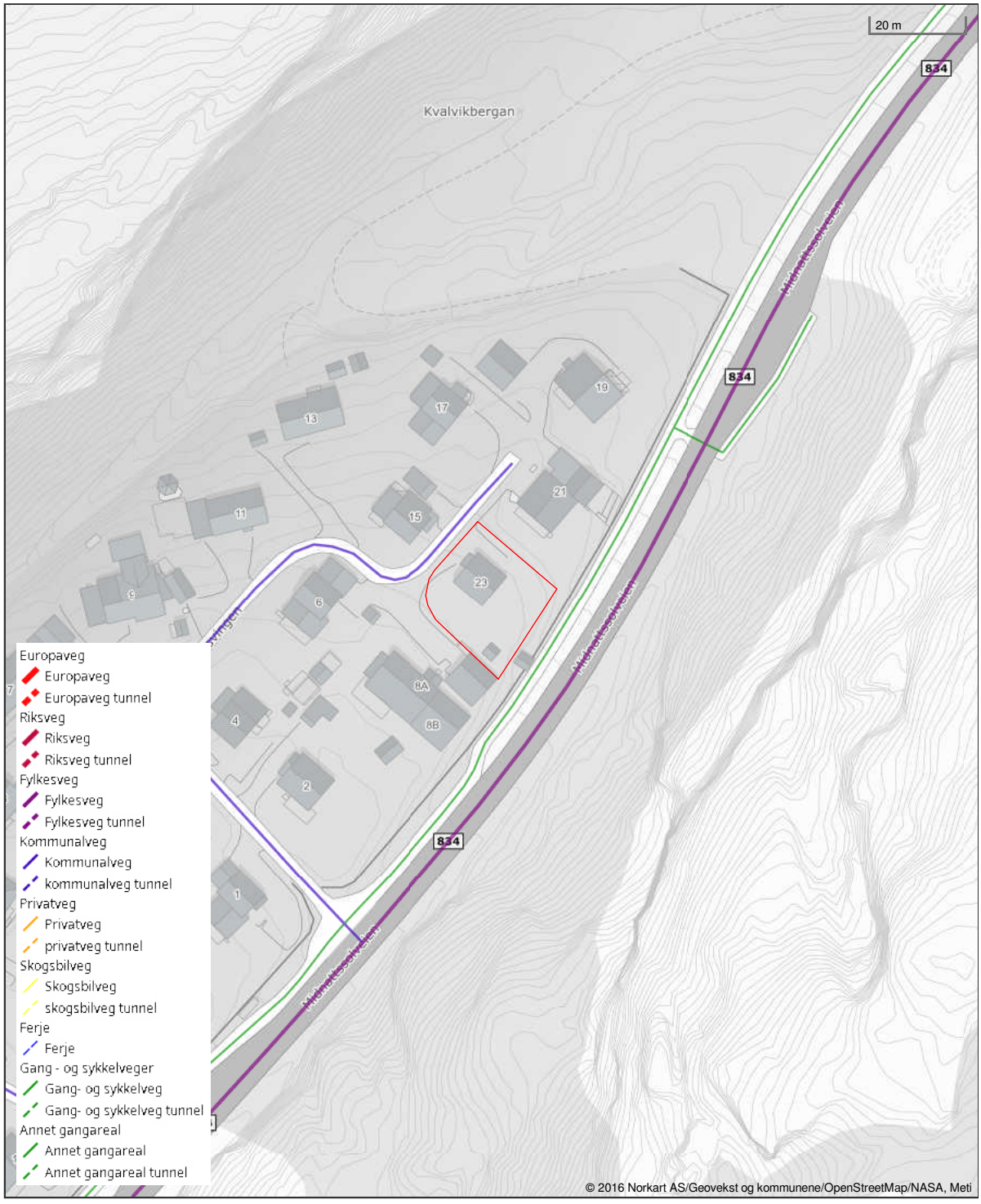
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 32/168//



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

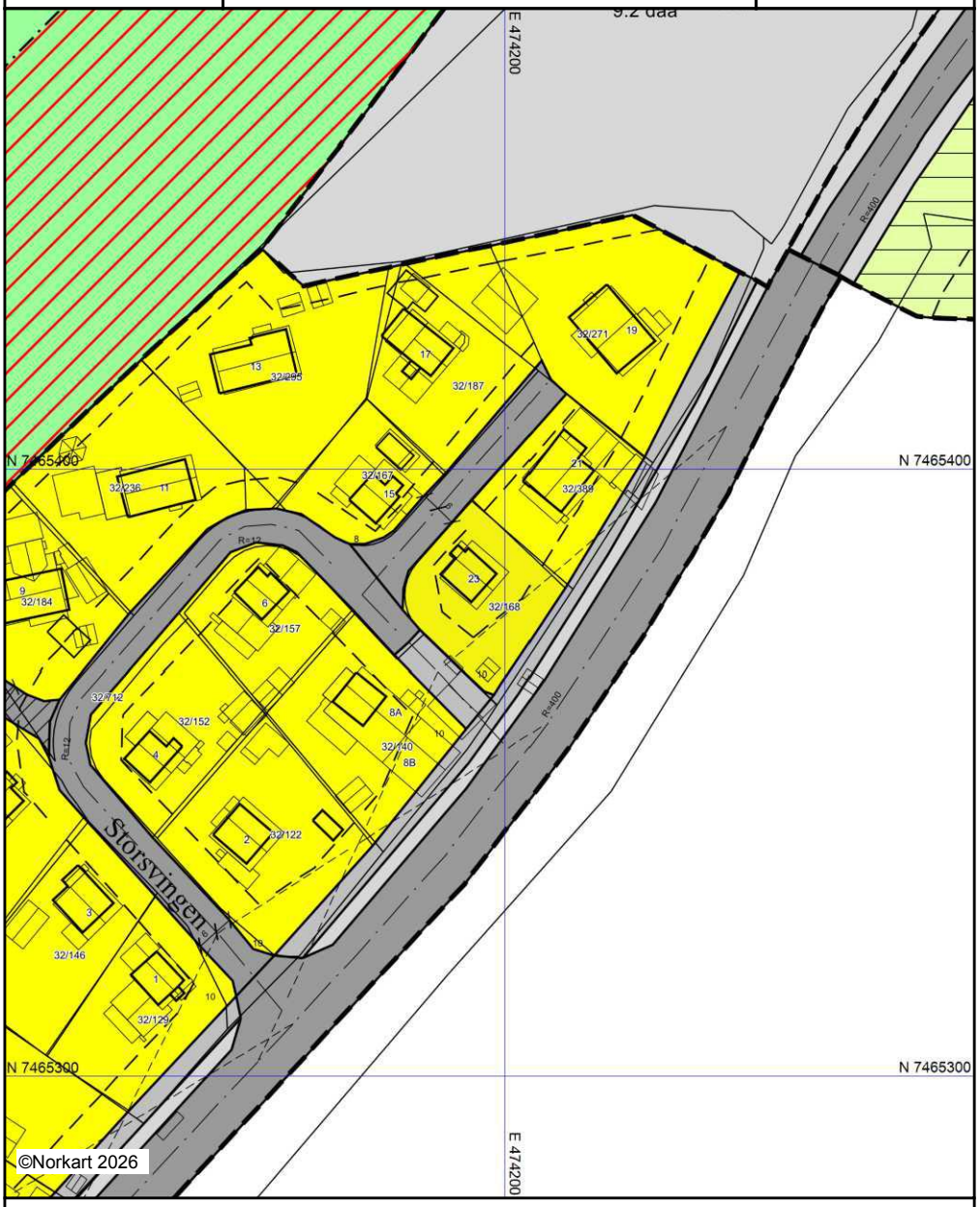
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/168
Adresse: Storsvingen 23
Dato: 06.08.2026
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: 06.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 32/168//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	509,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7465377,41	**Øst**	474196,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7465394,79	474194,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,61	
2	7465380,26	474211,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,14	
3	7465361,12	474198,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,88	
4	7465372,81	474186,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,82	
5	7465373,85	474185,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,42	
6	7465384,61	474185,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,80	7,76

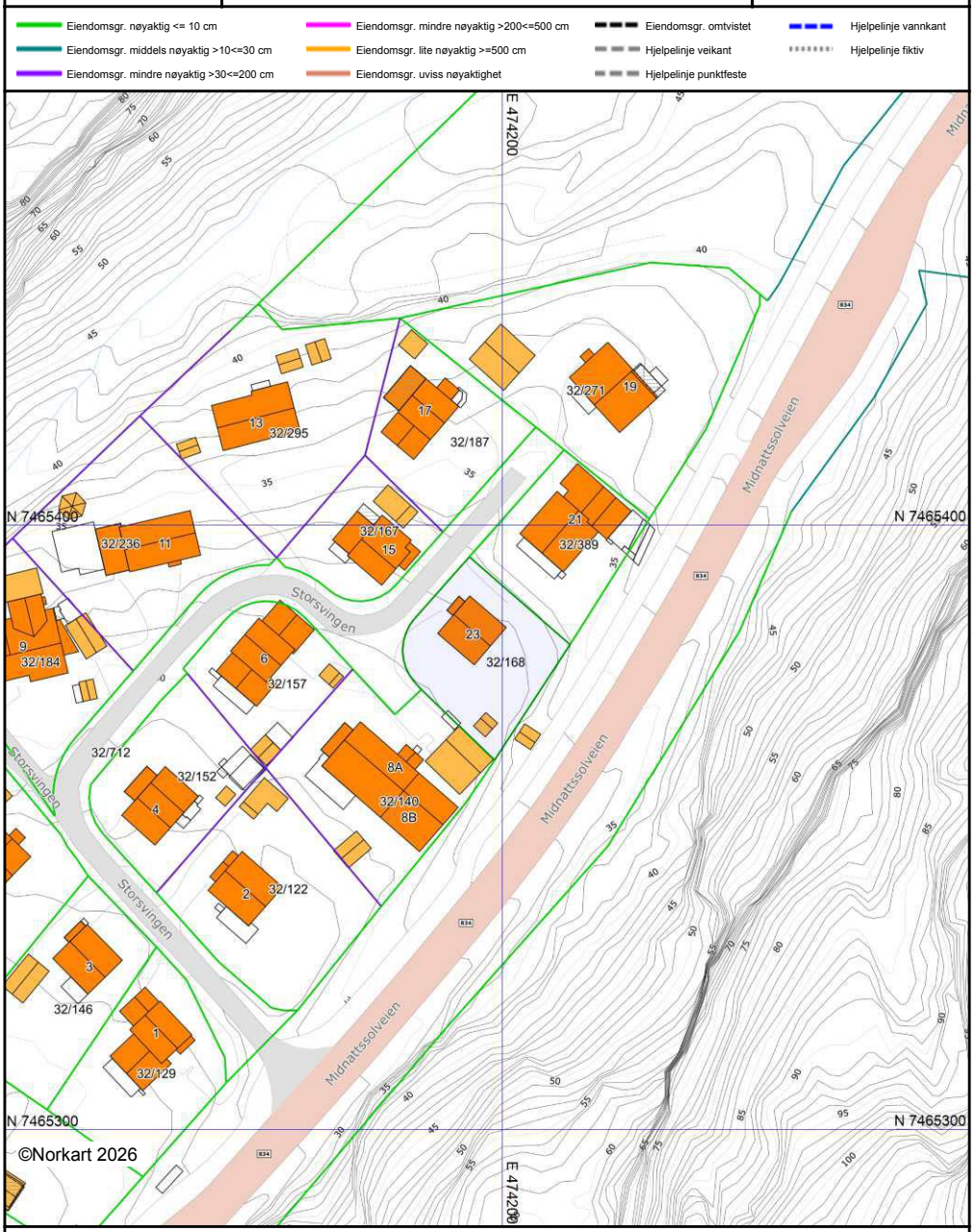
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/168
Adresse: Storsvingen 23
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Ledningskart

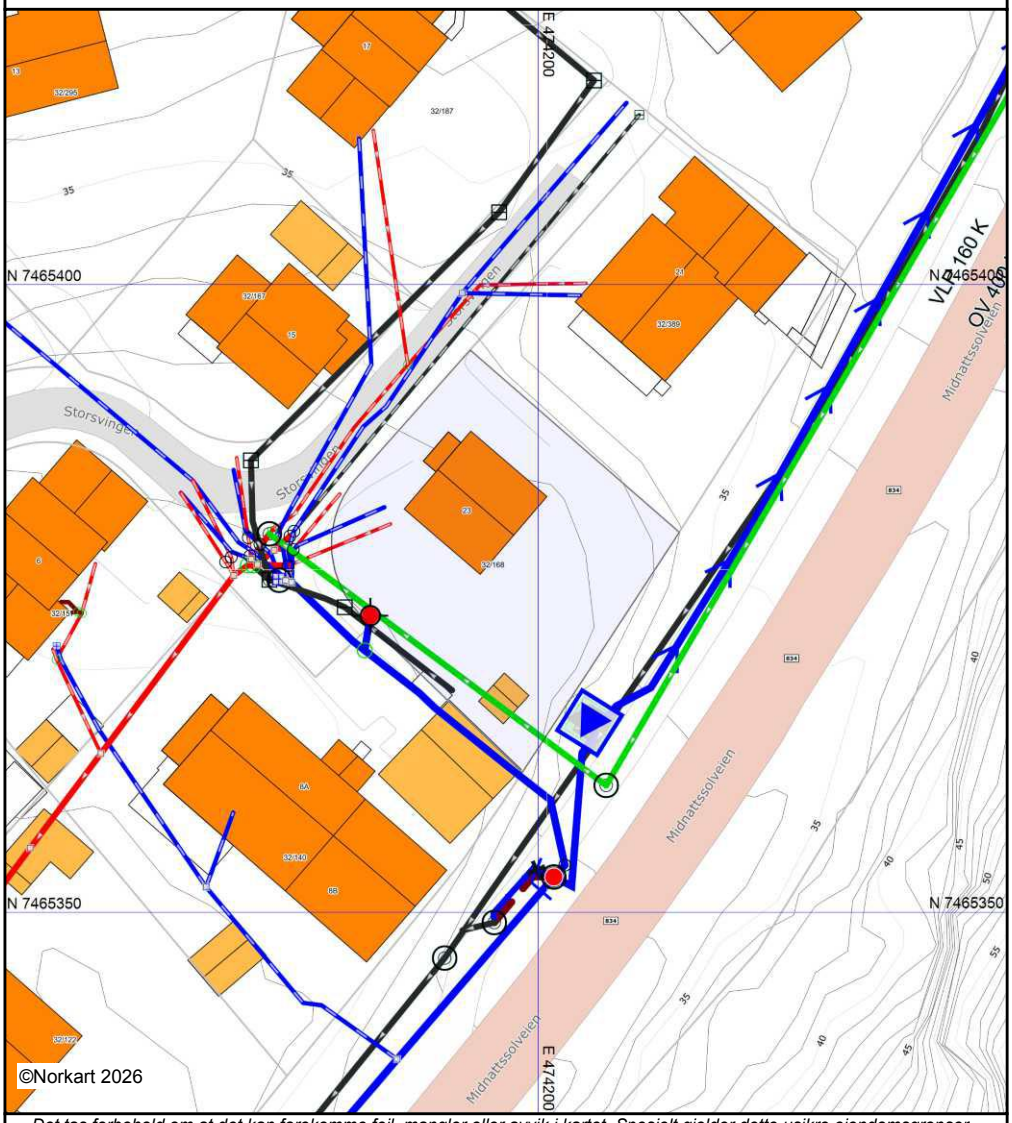
Eiendom: 32/168
Adresse: Storsvingen 23
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/168
Adresse: Storsvingen 23
Dato: 06.08.2026
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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-32/168

Norkart
Utskriftsdato: 06.08.2026 14:48

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	BRATTVOLL	Beregnet areal	509.8
Etablert dato	16.11.1956	Historisk oppgitt areal	510
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.01.1990			32/168 (-46), 32/819 (46)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.02.1985	9714		32/168 (-158,3), 32/712 (158,3)
Skyldeling Skyldeling	16.11.1956			32/13, 32/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7465377.41	474196.14	0	Ja	509.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HORORI FEZILA MAHMOD F221294*****	Fester (F) 1/2	Olaveien 10A 8008 BODØ	Bosatt (B)
HUSSEIN OSAMA SALIH F281294*****	Fester (F) 1/2	Olaveien 10A 8008 BODØ	Bosatt (B)
KORSMO ODD AD14119600000	Hjemmelshaver (H) 1/5		
DÆHLI BJØRG F060148*****	Hjemmelshaver (H) 4/15	Wilhelms gate 10A 0168 OSLO	Bosatt (B)
DÆHLI TRULS F081255*****	Hjemmelshaver (H) 4/15	GUSTAV HEIBERGS VEI 6 0852 OSLO	Bosatt (B)
DÆHLI NILS PETTER F170250*****	Hjemmelshaver (H) 4/15	Bispegata 20 2315 HAMAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storsvingen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8012 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	418 Kvalvika	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-32/168

Norkart
Utskriftsdato: 06.08.2026 14:48

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187011302		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.09.1958

1: Bygning 187011302: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.09.1958

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
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	07.11.1953	13.08.2004	
Igangsettingstillatelse	07.12.1953	13.08.2004	
Tatt i bruk	23.09.1958	13.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storsvingen 23	H0101	32/168	128	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

Utskriftsdato: 06.08.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storsvingen 23, 8012 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 06.08.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storsvingen 23, 8012 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	6 821,56 kr
Eiendomsskatt	3 100,00 kr
Vann	5 539,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	32	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storsvingen 23, 8012 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 286 000,00 kr
Skatt	800,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2017
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dbnr. 263/1956 dbf. 16/11 1956.

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1-53

Finansdepartementets formular

Henvisning:
J.nr. 76 – 53
Kart 466
Tekst 465

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Torsdag den 19.7. 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Rønvik nedre gr.nr. 32 br.nr. 13 av skyld mark 0,44 i Bodin herred.

Forretningen er forlangt av Therese Hole

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Harald Pedersen og Adolf Pedersen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Selgeren: Therese Hole.
Kjøperen: Kåre Lauritsen.

Av naboer: Eierne av gnr. 32, bnr. 140 og 197.

Grensen mot Fylkesvegen er tidligere påvist av Statens Vegvesen.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

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

[3]) Har nogen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Fra nedslått jernrør a i parsellens SV hjørne i grensen mellom gnr. 32, bnr. 14o, bnr. 197 og den av hovedbruket idag utskilte parsell "Heimhug", går grensen 23,63 m i NØ retning langs parsell "Heimhug" til nedslått jernrør d. Herfra i SØ retning over hovedbruket 27,22 m til nedslått jernbolt e i grensen mot Fylkesveg 785. Videre langs Fylkesvegen 25,5o m i SV retning til grensen mot bnr. 14o, f. Herfra 31,2o m i NV retning etter mitten av utlagt veg langs bnr. 14o tilbake til utgangspunktet.

Parsellens areal er 712 m².

I parsellens NV grense mot parsell "Heimhug" er utlagt en 4,oo m bred veg. Midten av vegen følger tomtegrensen.

Kjøperen plikter å delta i opparbeidelsen av veg langs parsellens SV grense frem til Fylkesvegen.

Ovenstående godtas:

Therese Hole.
(sign.)

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,44 mark. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] "Brattvoll"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Bodin oppmålingsvesen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet. For oppmålingssjefen
Alf Johansen

Harald Pedersen Adolf Pedersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

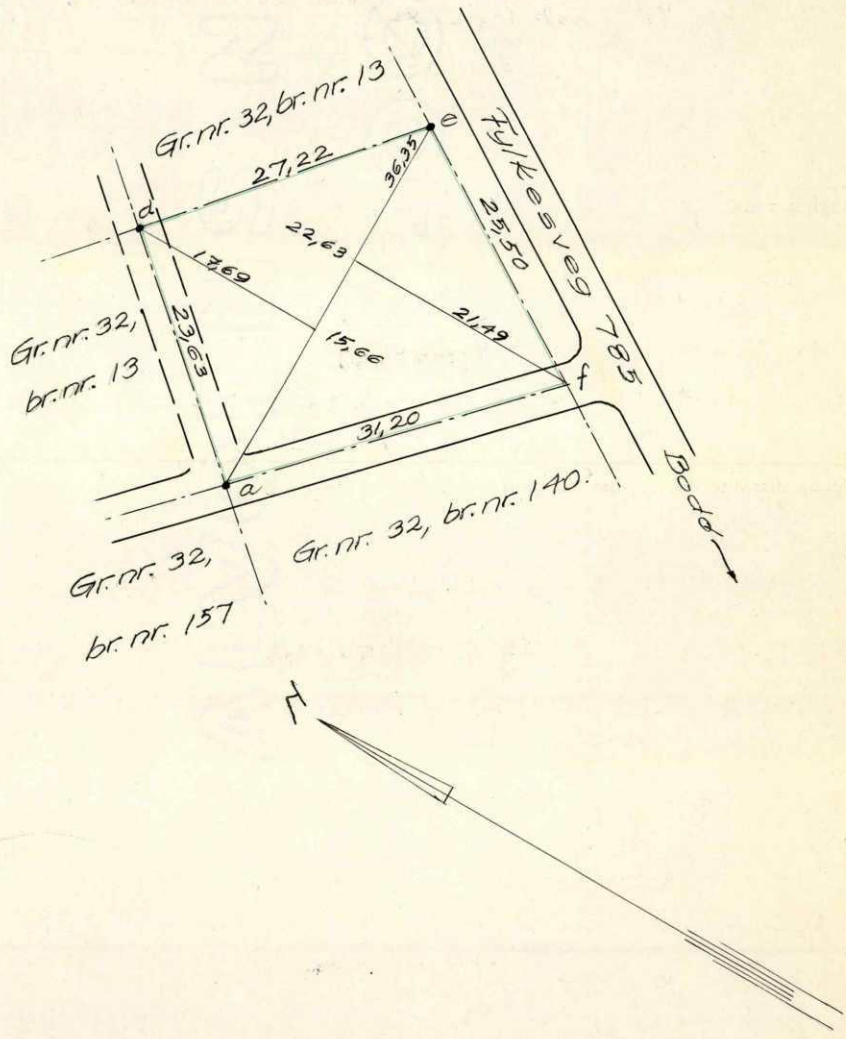
Kart

over parsell nr. av gr.nr. 32 br.nr. 13

Rønvik nedre i Bodin
(eiendommens navn)

Målestokk 1:500.

Areal: 712 m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 16/11 19 56.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 32 br.nr. 168.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/202560/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 07:23

Dbnr. 2560/19 56 dbf. 24/11 19 56.

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Stempel kr. 15,-

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Ingeborg Holes arvinger v/Therese Hol

født 13/8-96 som eier av eiendommen

Rønvik Nedre 32 13. 0.45

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Bodø kommune, Nordland fylke

fester herved bort til hr. Kåre Lauritsen

født 4/6-1924 en hustomt stor ..... m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Henvises til skyldelingsforretning.

Brukets navn Brattvoll gnr. 32 br. 168

Skm. 0.01

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 50, kroner femti,

beregnet etter ..... % om året av en tomteverdi kr. .....

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1 nov.

og 1 mai.

¹) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S, OSLO
4—54.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 66 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Henvises til skyldelingsforretning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/202560/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 07:23

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av leieren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1 nov. 1956
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Rønvik den 22 nov. 1956

Therese Hole
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Marie Hole
2. Sigfred Lauritzen

Som fester:

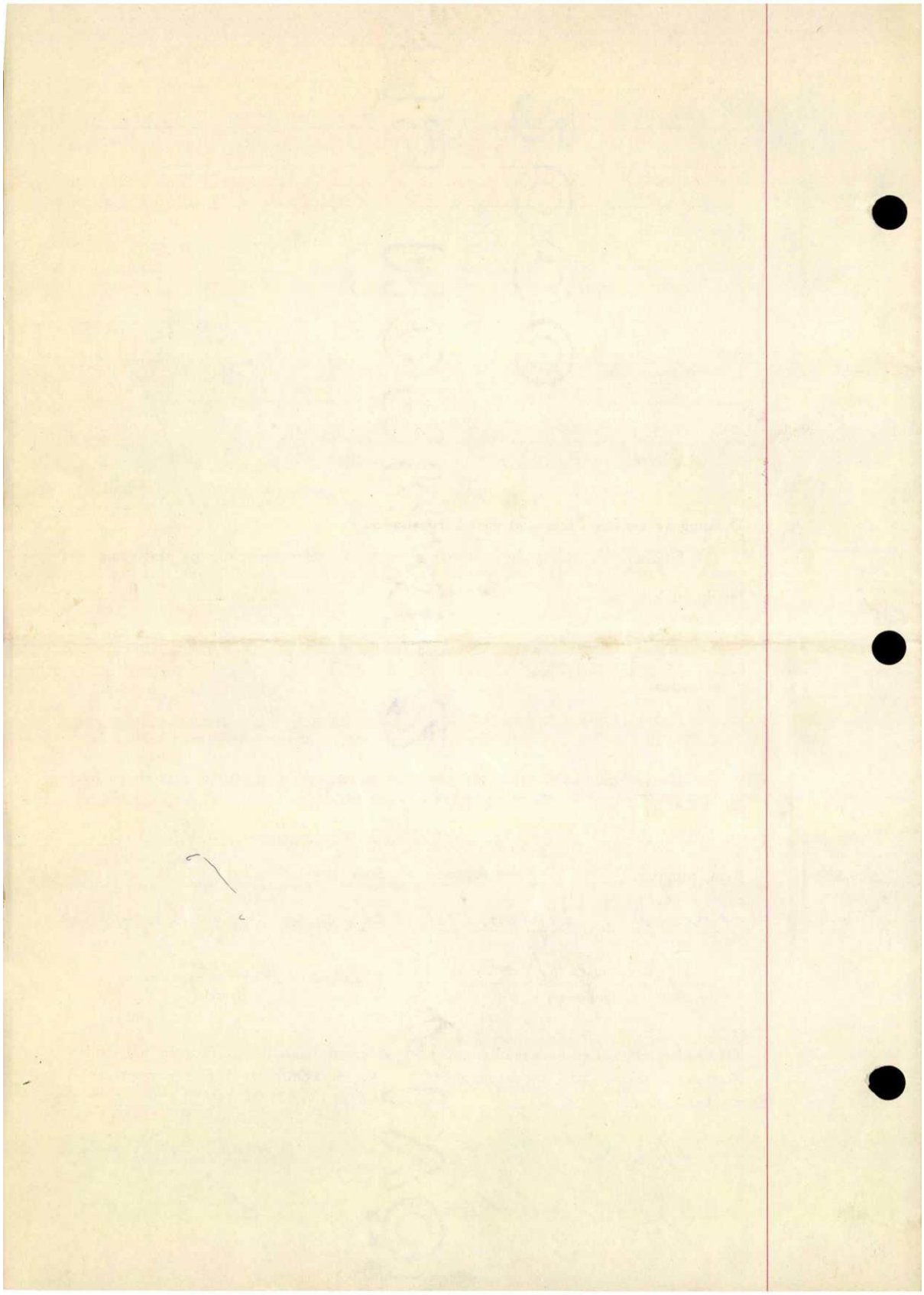
Rønvik den 22 nov. 1956

Kåre Lauritzen
(fester)

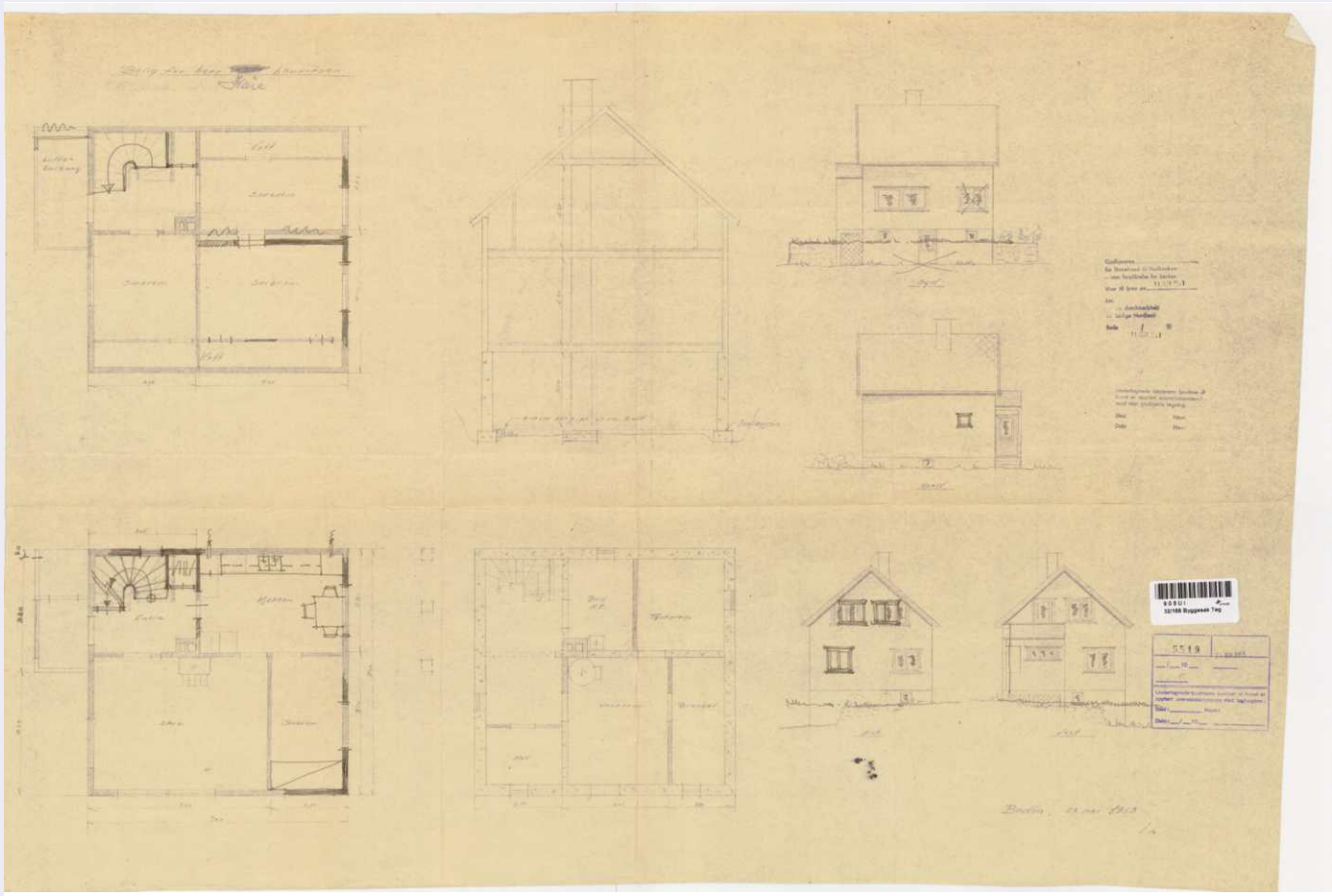
Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Marie Hole
2. Sigfred Lauritzen

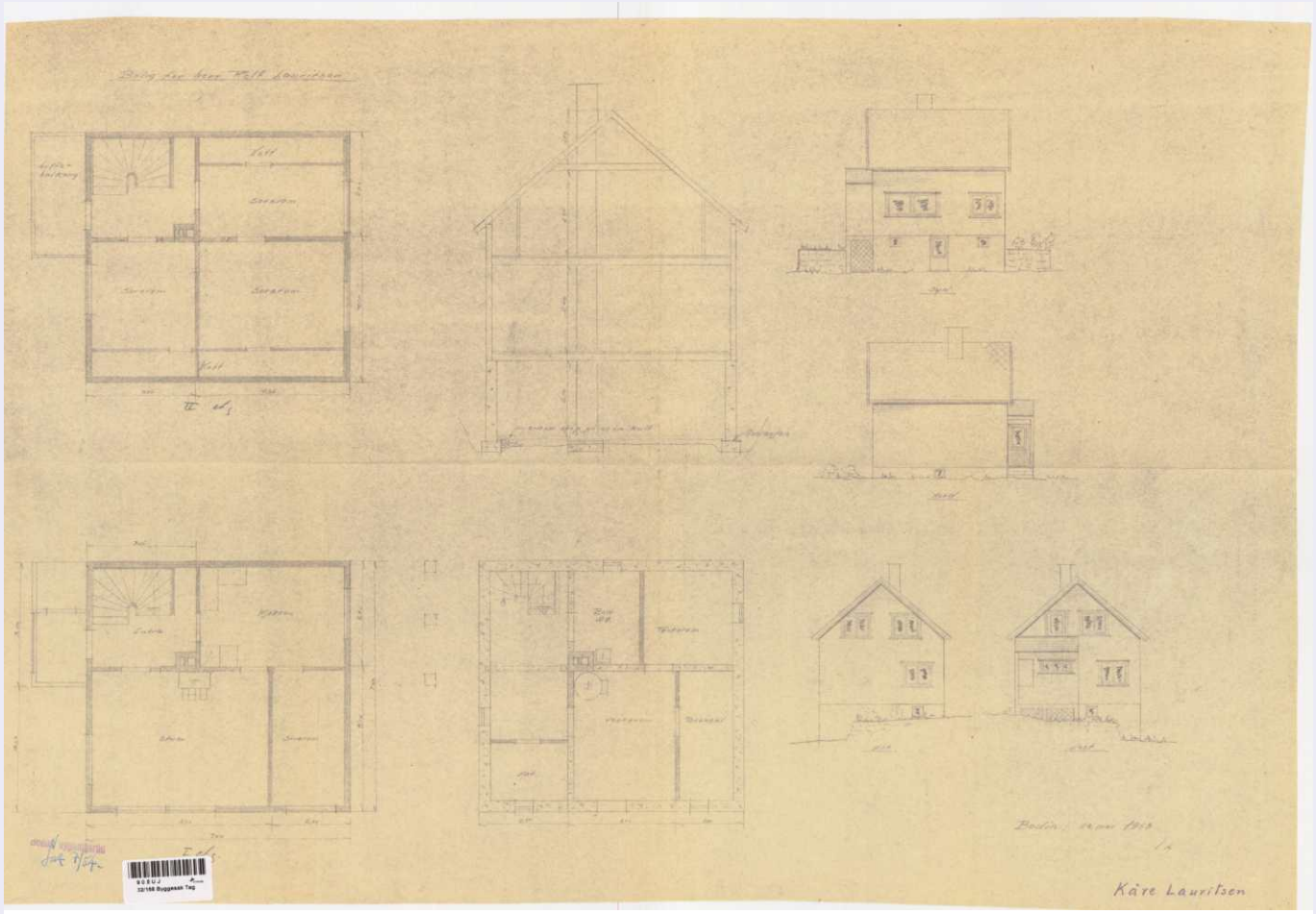
A/a.



Vedlegg



Vedlegg



STORSVINGEN 23

Nabolaget Mælen/Kvalvika - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalvika Linje 4, 4 N, 400	**3 min** 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**6 min** 2.9 km
Bodø lufthavn	**10 min**

SKOLER

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	**23 min** 1.9 km
Løpsmark skole (1-10 kl.) 327 elever, 23 klasser	**4 min** 3.3 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**6 min** 3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**7 min** 3.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dreyfushammarn 11 AS	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

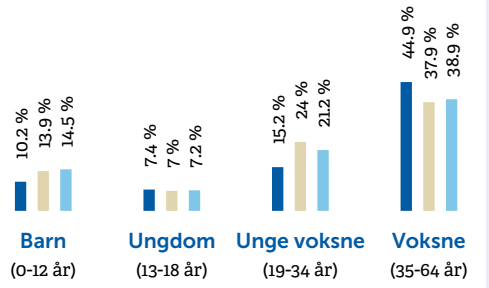
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Mælen/Kvalvika	255	142
Bodø	42 453	22 4
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn
Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn
Skivik barnehage (1-5 år) 68 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

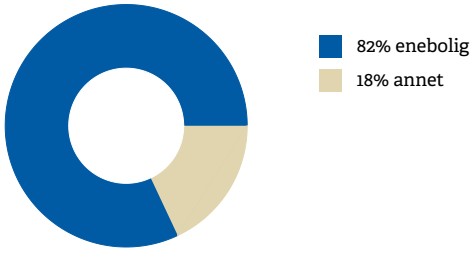
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Kvalvika ballplass Ballspill	**8 min** 0.7 km
Rønvik skole Aktivitetshall, fotball	**22 min** 1.9 km
Feel24 Rønvika	**12 min**
Feel24 Bodø Performance	**15 min**

BOLIGMASSE



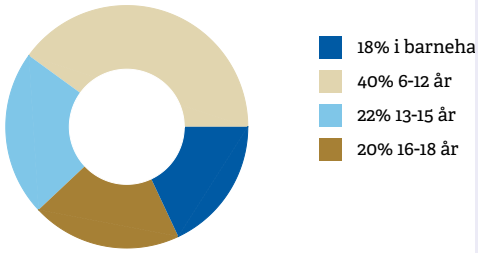
«Gode naboer. Nærhet til naturen og ei fantastisk strand.»

Sitat fra en lokalkjent

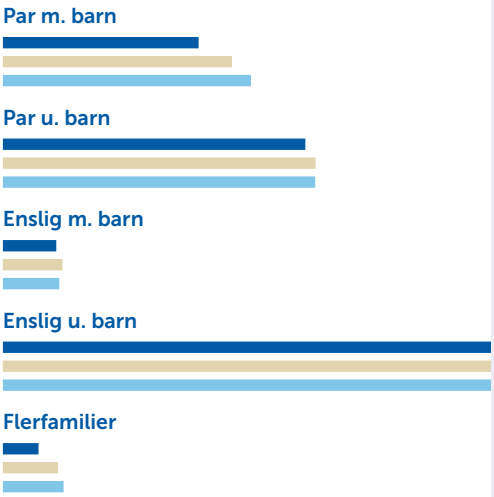
VARER/TJENESTER

- **Koch/Glasshuset**
- **Boots apotek Sentrumsgården**

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



0%

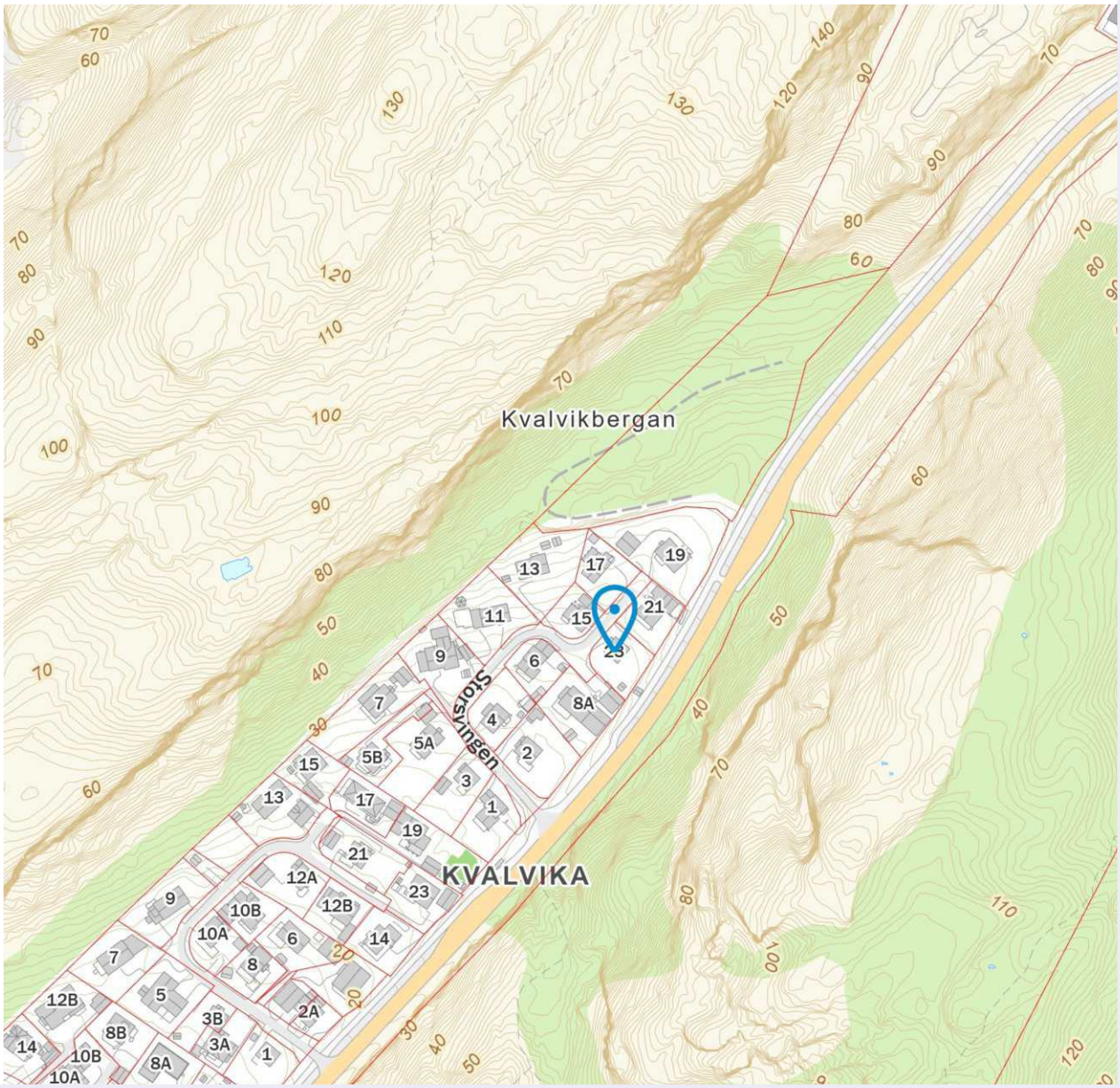
- Mælen/Kvalvika
- Bodø
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**35%**

Vedlegg





BODIN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

905UK
32/168 Byggesak Fer

FERDIG - ATTEST

Eiendommen....Brattvoll..... Gr.nr....32....., br.nr...168.....

Eier.....Kåre Lauritsen.....

Byggets art....Enebolig.....

Konstruksjon...Tre.....

Byggets grunnflate....51,8.....m² Antall etasjer....1 1/2.....

Byggeanmeldelse datert..7/11.-53..... er godkjent av Bodin bygningsråd under sak nr...7/54.....

Ved avholdt synsforretning, i h. t. bygningslovens § 152, den..23/9.-58..... er bygget funnet å være lovlig utført og kan taes i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Gjenstående arbeider: Skillevegger i kjelleren. Støyping av kjellergulv. Puss av ytterveggger i kjeller. Kjellertrapp. Puss av brannmurer på loftet. Puss av loddpipe. Utvendig puss.

Gebyr for byggeanmeldelse og byggekontroll er betalt med kr..24,50.....

Bodin, den...24..september.1958....

.....E. Leiros.....

Det gjøres merksam på bygningslovens § 131 som bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne taes i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
BODØ	133/88	11620	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	32	819	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	46 m2		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
10.01.90 00264
SORENSKRIVEREN I
BODØ

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

Dato for forretningen	Mai 1989
Rekvirent	Odd Korsmo's dødsbo og Sigrun Dæhli
Bestyrer	Eva Haaland
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 32 bnr. 168. Oppm.gebyr kr. 1179,- Tinglysing " 585,- Merke.matr." 40,-

Underskrift

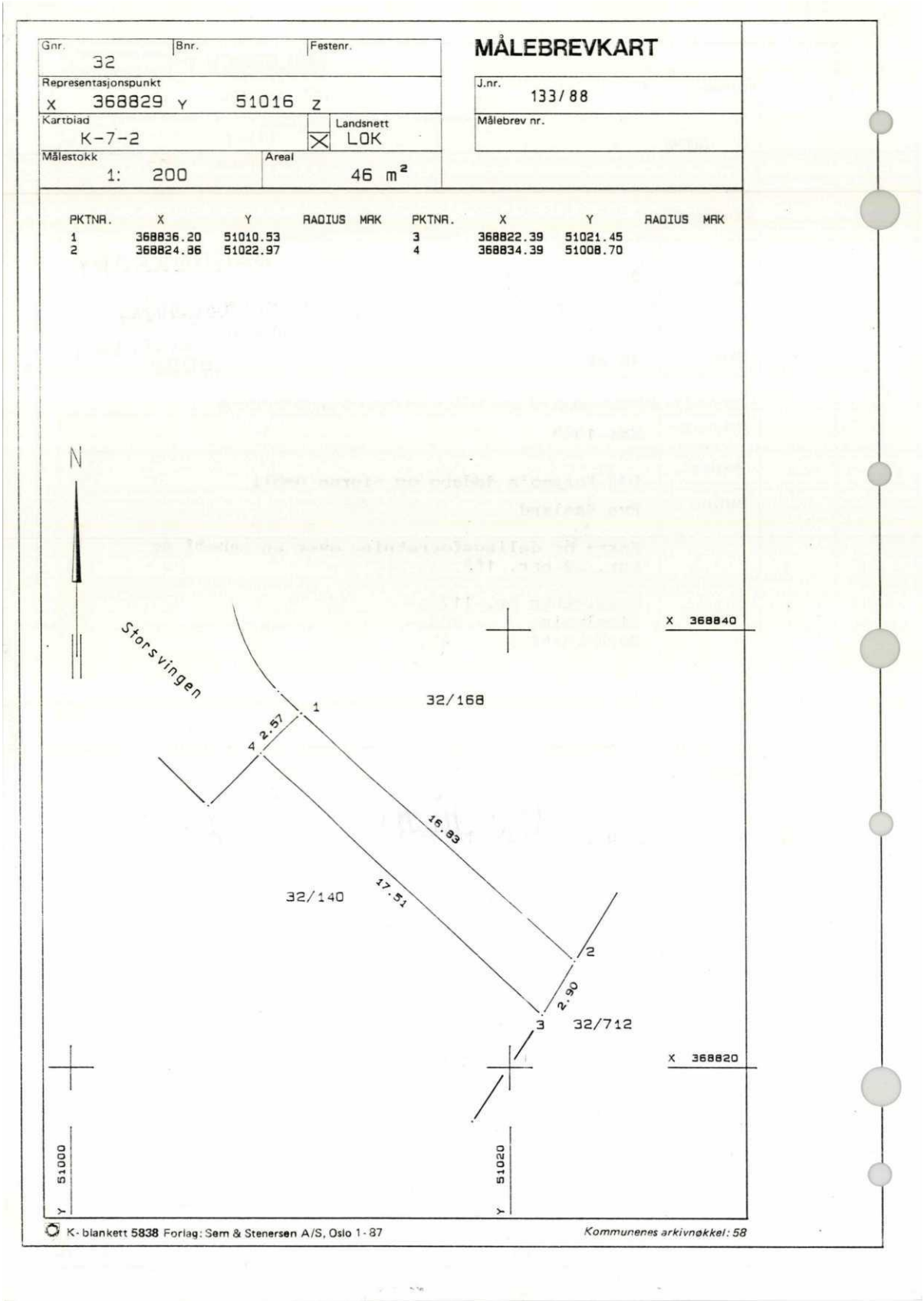
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	24.05.89	Knut Skålvoll	Eva Haaland
		Knut Skålvoll	Eva Haaland

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 *Kommunenes arkivnøkkel: 58*


Gnr. 32
Bnr.
Festenr.
MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt
X 368829 Y 51016 Z
J.nr. 133/88
Kartblad K-7-2
Landsnett LOK
Målebrev nr.
Målestokk 1: 200
Areal 46 m²
PKTNR. X Y RADIUS MRK PKTNR. X Y RADIUS MRK
1 368836.20 51010.53 3 368822.39 51021.45
2 368824.86 51022.97 4 368834.39 51008.70
N
Storsvingen
X 368840
32/168
1
2.57
4
16.83
17.51
32/140
2
2.90
3
32/712
X 368820
Y 51000
Y 51020
K-blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87
Kommunenes arkivnøkkel: 58

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

Dato: 07.08.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.32.168.0.0

Adresse: Storsvingen 23, 8012 Bodø

Eierkontakt: Dæhli Bjørg

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon og ingen restanser

Minsteprisen for årlig renovasjon er 3 793,11,-

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

STORSVINGEN 23

Nabolaget Mælen/Kvalvika - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

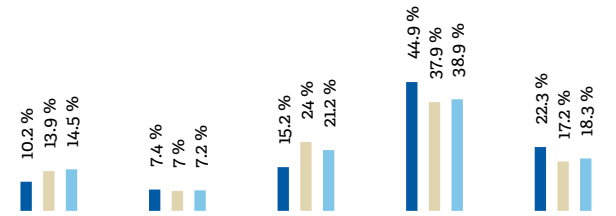
NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalvika Linje 4, 4 N, 400	**3 min** 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**6 min** 2.9 km
Bodø lufthavn	**10 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mælen/Kvalvika	255	142
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	**23 min** 1.9 km
Løpsmark skole (1-10 kl.) 327 elever, 23 klasser	**4 min** 3.3 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**6 min** 3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**7 min** 3.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**

BARNEHAGER

Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	**18 min** 1.6 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn	**20 min** 1.8 km
Skivik barnehage (1-5 år) 68 barn	**3 min** 2.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dreyfushammarn 11 AS	**10 min**

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rønvik	**11 min**
Joker Rønvik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**13 min** 1.1 km

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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

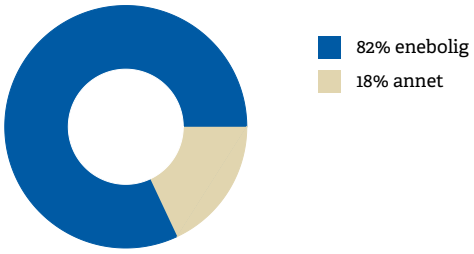
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Kvalvika ballplass Ballspill	**8 min** 0.7 km
Rønvik skole Aktivitetshall, fotball	**22 min** 1.9 km
Feel24 Rønvika	**12 min**
Feel24 Bodø Performance	**15 min**

BOLIGMASSE



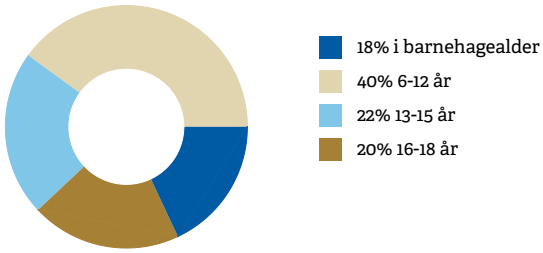
«Gode naboer. Nærhet til naturen og ei fantastisk strand.»

Sitat fra en lokalkjent

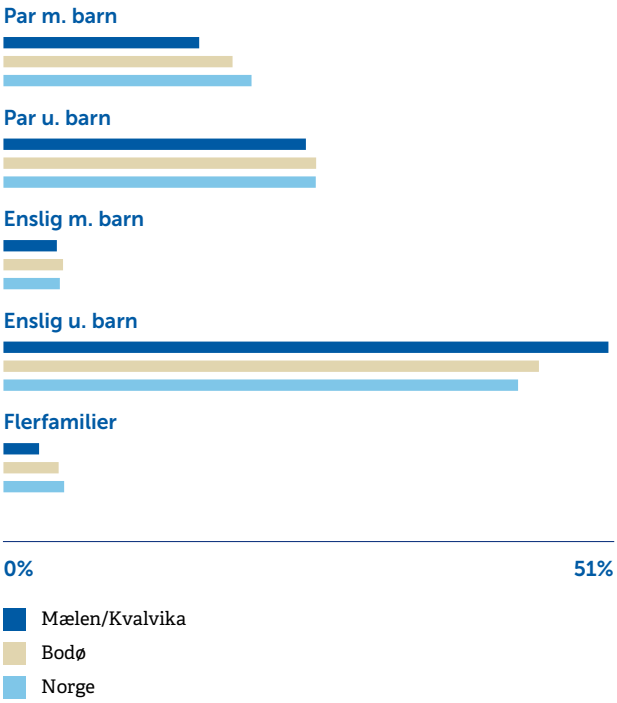
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**6 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



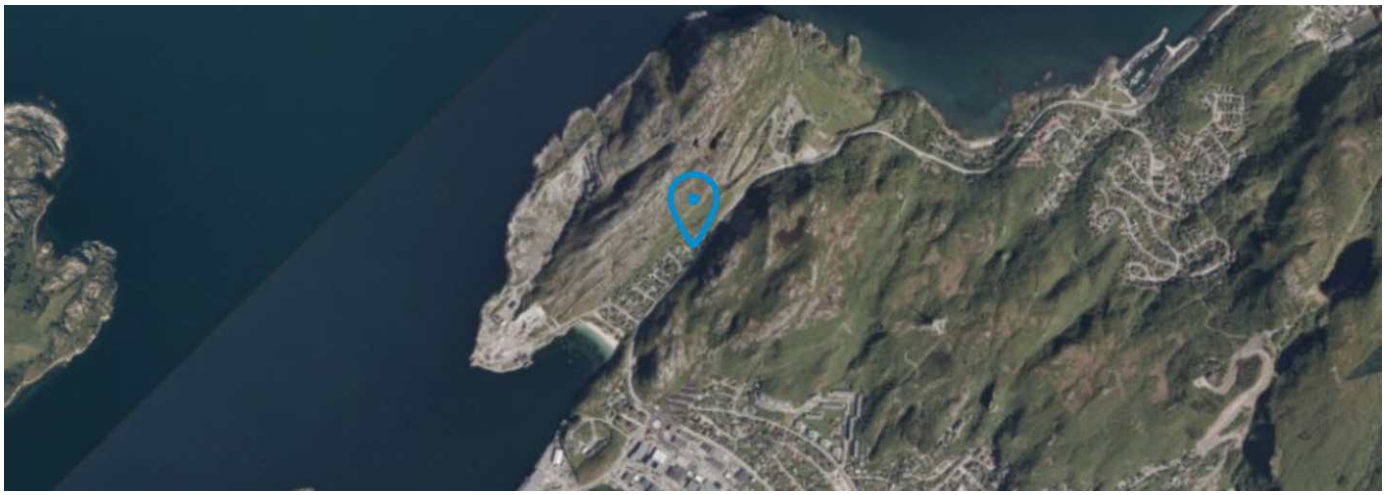
FAMILIESAMMENSETNING

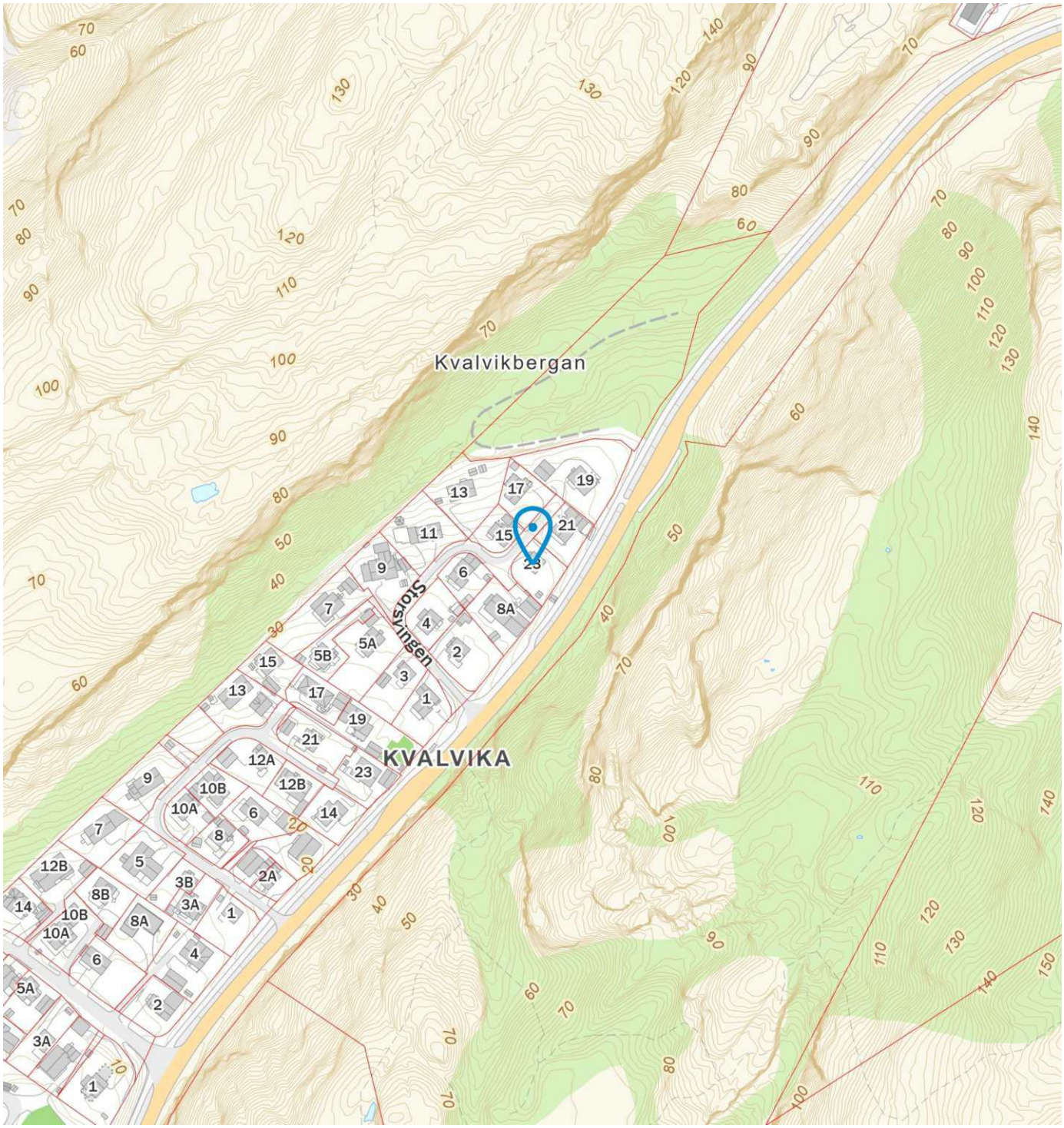


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260330 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Storsvingen 23, 8012 Bodø
Gnr. 32, Bnr. 168, Bodø kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 23260330
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.08.2026

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no