

Velkommen til

Lauvåsveien 33 B, 8079 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lauvåsveien 33 B
8079 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 390 000,-
Omkostninger	kr	210 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 600 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2002
BRA/BRA-i	193 / 183 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Lauvåsveien 33B - en innholdsrik enebolig fra 2002 over tre plan. Tredje etasje er halvplan og gir en imponerende takhøyde og en luftig romfølelse i stuen i etasjen under. Fra boligen nyter du storslått utsikt mot Saltenfjorden og Børvastindan, kombinert med svært gode solforhold. Eiendommen har dobbel carport i Lauvåsveien samt parkering ved boligen med elbillader. Planløsningen er praktisk: første etasje byr på 3 soverom, bad og boder, andre etasje har romslig stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom, mens hemsen gir ekstra bruksareal. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong med nydelig utsikt og gode solforhold. Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager, og populære Kyststien ligger like i nærheten. Et perfekt hjem for deg som verdsetter utsikt, beliggenhet og gode solforhold - velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lauvåsveien 33 B, 8079 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 853, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 390 000,-
Omkostninger	kr	210 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 600 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 730 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 209 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss 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 210 840,- 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 27 232.1,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 620,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20.februar, 20.mai, 20.august og 20.oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 183 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 193 m²
TBA: 29 m²
GUA: 198 m²
ALH: 5 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel carport. Elbil-lader etablert ved bolig.

Tomt
Tomtestørrelse er 643 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 11.03.2026 av Bodø kommune.Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er skrående med adkomst, carport, parkering, plenarealer og diverse beplantninger. Terrenget er lett hellende, der der tildels er sterkt hellende terreng. Bygningen har betonggrunnmur, og forstøtningsmurer er av naturstein. De er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger avvik knyttet til eiendomsgrenser, hvor deler av to mindre bygg på naboeiendommen ser ut til å strekke litt seg inn over aktuell eiendom. Videre er selgers garasj oppført delvis utenfor egen eiendomsgrense.

Forholdene er ikke nærmere undersøkt eller avklart, og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til disse forholdene.

Byggeår
2002 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og inneholder:

1. etasje
BRA-i 79 m²: Entré, hall m/trapp, tre soverom, bad, vaskerom og bod.
BRA-e 10 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 80 m²: Stue/kjøkken, ett soverom, gang, bad og bod.

Loft
BRA-i 24 m²: Innredet som Tv-stue.

Balkong på ca. 29 m² i 2. etasje.

Eiendommen har i tillegg en carport.

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 er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Dette gjelder:
- Det er oppført en utebod på tomten.
- Boden i underetasjen blir i dag benyttet som et vaskerom, og vaskerommet i 1.etasje blir benyttet som en bod.
- Loftet blir i dag benyttet som TV-stue, men er opprinnelig godkjent som disponibelt rom/bod.
- Det er satt inn et takvindu på loft som ikke er omsøkt.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med følgende standard:

Romslig entré med flislagt gulv og et praktisk garderobeskap.

Videre opp til 1.etasje kommer man til en romslig og åpen stue/kjøkken løsning med gode møbleringsmuligheter. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir nydelige utsiktsforhold. Det er utgang til en romslig balkong med meget gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet er utbygget med god skap- og benkeplass, og det er innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk er koblet til boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Badet i 1.etasje er flislagt med elektriske varmekabler i gulv og panel i himlingen. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via det balanserte anlegget.

Innbydende bad i 1.etasje som har flislagt gulv med elektriske varmekabler,
fliser på vegger og malt himling. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med to servanter, toalett, badekar og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via det balanserte anlegget.

Vaskerommet har fliser på vegger og gulv, med panel i himlingen. Det er innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin

Boligen har fire soverom, der alle er av god størrelse. Hoovedsoverommet her en praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til klesoppbevaring.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Vaskerommet har naturlig ventilering.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2024 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Branntekniske forhold: Boligen har isolert stålpipe.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i 1. etasje og en i underetasjen. I tillegg er det en utvendig bod på ca. 10 m² under balkongen. Det er også en uisolert carport på eiendommen.

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:
- Utvendig - Veggkonstruksjon mot vest | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige og spredte råteskader i bordkledningen på vegg mot vest.

TG2 Utvendig - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Taktekkingen har mose, slitasje og enkelte knekte takstein.
- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke montert musesperre, noe som gir åpninger som ikke er sikret mot inntrengning av gnagere.
- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er lukket og oppbyggingen er ikke kjent. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader.
- Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes slitasje og høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer.
- Takvindu | Takvinduet er av eldre dato, og det må forventes slitasje og høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er værslitt/oppsprukket trevirke og slitt balkongdekke. Det er registrert utettheter i tekkingen, og fuktmålinger viser forhøyede verdier i boden under balkongen.
- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, med skader og riper på gulvflater og sprekk i flis i entré.

TG2 innvendig - Avvik som kan kreve tiltak:
- Rom Under Terreng | Overflaten har fuktskjolder. Det observeres saltutslag på vegger og gulv i utebod. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".
- Innvendige trapper | Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder, med slitasje og riper i trappetrinn.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen, spesifikt på bad. Punktet må sees i sammenheng med "ventilasjon våtrom".
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner Sentralstøvsuger | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er

oppbrukt.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Rekkverket er for lavt etter dagens regelverk, målt fra ca 0.65-0.91 meter.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med mulighet for større vannansamlinger.
- Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, noe som er en uegnet løsning.
- Etasje Bad - Overflater Gulv | Høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Etasje Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Enkel funksjonstest indikerer mangelfull luftstrøm.
- Underetasje Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Underetasje Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Enkel funksjonstest indikerer mangelfull luftstrøm.
- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv | Høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Sikring av forstøtningsmurer | Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverk på balkong/terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Ved kraftig regn fra sørvest har det kommet litt vann inn til ventil vindu. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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?
Ja. Byttet varmepumpe i 2019. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Haaland Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Haaland Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. Det blinker av og til i spotter i gang 1.etg. Dette har vært målt av elektriker uten å finne en feil. Det sa at det kan komme av at det blir spenningsforskjell etter bytte av dimmer og ikke byttet spotter fra halogen til LED. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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: 2025. Firmanavn: Salten Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet 16 sotter i tak fra halogen til LED i 2.etg. Pluss byttet 3 dimmere. Omtekking av PLS90.
2. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Brattøy elektriske AS. AS. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av El bil lader.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Haneseth Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat bad 2.etg.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk på jordfeil i gang, fant feil på armatur i trappeoppgang, demonterte armatur og blindet ledninger i veggboksen.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dimmer 315 Gie for 12V halogen downlights i gang.
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av defekt termostat.
7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Haaland Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank.
8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat og dimmer bad i 1etg.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekking er av betongtakstein. Takkonstruksjonen er lukket.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser: Balkongen er utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

Carporten er fra 2002 og er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av lecablokker på støpt betongplate. Det er saltak uten undertak som er tekket med stein.

Beliggenhet
Fra denne boligen i Lauvåsveien har du en utsikt som fanger essensen av Bodø - det åpne havet og de majestetiske fjellene i horisonten. Dette er et etablert og rolig nabolag preget av eneboliger, med lite gjennomgangstrafikk.

Hverdagslogistikken er enkel her. Alstad barne- og ungdomsskole ligger bare noen minutters gange unna, og Stokkvika barnehage er også i gangavstand. For idrett og aktivitet finnes det fotballbane, aktivitetshall og balløkke ved skolen. De daglige innkjøpene kan gjøres på Coop Prix Hunstadmoen, mens Hunstadsenteret er en kort kjøretur unna for et bredere utvalg av butikker og tjenester.

Området gir umiddelbar tilgang til natur og friluftsliv. I helgene kan man legge ut på tur til populære lokale mål som Keiservarden for en 360-graders utsikt, eller ta en enklere tur til den idylliske Mjelle-stranden. For den mer eventyrlystne byr Børvasstindan på utfordrende toppturer, som for eksempel Per Karlsatind. Bodø sentrum med sitt kulturliv, inkludert Stormen Konserthus og et rikt utvalg av kafeer og restauranter, er kun en kort kjøretur unna.

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 22.05.2003. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke tegninger for carporten i kommunens arkiv. Oppføring av carport er normalt søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, luft til luft varmepumpe og vedfyring. Elektriske varmekabler er installert på bad i 1. etasje og underetasje.

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

Energimerking
Grønn - C

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 bolig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. Reguleringsplanen "Områderegulering for Nedre Hunstad" er også

gjeldende, og den følger vedlagt i salgsoppgaven. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 2 084 673,- for 2025

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
Thom Fiva og Anita Kolstad

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 4235
Dato: 10.04.2002
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2433
Dato: 26.02.2002
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2500,- (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 10-04-2026 av Børge sandvik i Byggcon Nord AS.

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

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

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 08.04.2026
Energiattest, datert 13.04.2026
Bygningstegninger, datert 01.07.2000
Ferdigattest, datert 22.05.2003
Matrikkelrapport, datert 11.03.2026
Grunnkart, datert 11.03.2026
Kommuneplankart, datert 11.03.2026
Reguleringsplankart, datert 11.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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
































































OSO
BOSCH





























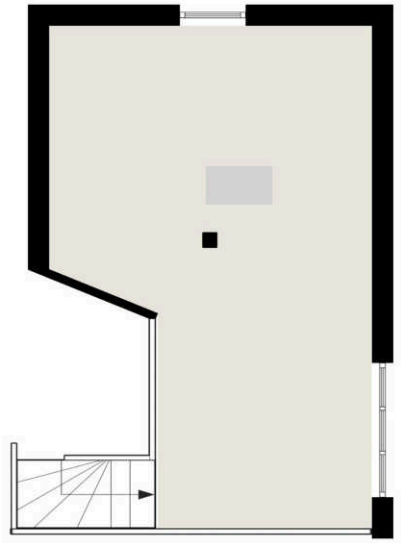








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
BODØ kommune
gnr. 39, bnr. 853

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1119 **Eiendomsverdi ref nr:** DX5134

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Børge Sandvik

BYGGCON

C
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Børge Sandvik

Børge Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler enebolig med arealer over 3 etasjer . Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende og stående kledning. Det er to- lags glass i vinduer. Taktekking av stein.

Beskrevne bolig er oppført i ca 2002. Bygningen er ca 24 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig 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 :

-Råteskadet bordkledning.
-Mangelfull lufting bak kledning
-Ingen musesperre
-Stedvis skader og hakk på gulvflater.
-Lukket takkonstruksjon.
-Lekkasje i utebod.
-Vaskerom har ikke mekanisk ventilasjon.
-Balansert ventilasjon har begrenset effekt.
-Rekkverk på støttemur er delvis for lavt og kan føre til fall.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

På tilstandsgrad 3 er det gitt ett prisestimat basert på erfaringspriser og synlige avvik. Pga av boligens mengde feil i utførelse og mangler, må det påregnes at kostnader kan øke grunnet feil/mangler som blir oppdaget under utbedring.

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, som stemmer med dagens bruk

Garasje

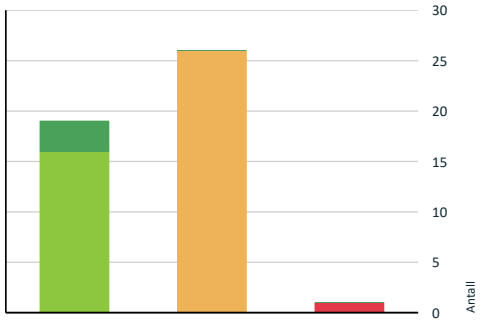
• Det foreligger ikke tegninger

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon mot vest	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Sentralstøvsuger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

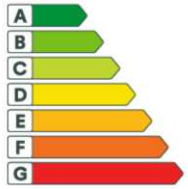
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2003

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Knekt stein observeres mot vest i ned kanten av taket mot vindski bord.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.

Kan medføre videre skadeutvikling og fare for fuktinntrenging.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport





Mose og slitasje



Knekt stein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre bak kledning. Åpningene er dermed ikke sikret mot inntrengning av gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Forholdet kan medføre risiko for skadedyr i konstruksjonen samt skade på isolasjon og bygningsdeler.

Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking og kan medføre oppfukting av veggkonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader, muggdannelse og råte i bakliggende materialer, samt redusert levetid på kledning og konstruksjon. Forholdet kan gi behov for utbedring.



Bilde tatt opp bak kledning (Hjørne)



Bilde tatt opp bak kledning (lufting)

TG 3 Veggkonstruksjon mot vest

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskadet kleding på vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskader i kledning kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom skaden ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn i bakliggende konstruksjon, noe som kan medføre skjulte råteskader, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader.
Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking og kan medføre oppfukting av veggkonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader, muggdannelse og råte i bakliggende materialer, samt redusert levetid på kledning og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Råte i kledning



Fasade vest



Råte i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket er utført med lukket sperrekonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da eventuelle fukt- eller råteskader kan utvikle seg skjult over tid.
Det ble ikke registrert symptomer på skader i tilgjengelige tilstøtende bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



Tak stue

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



Takvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 29 m2 med rekkverks høyde på 0.92 meter. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke og maing av rekkverk må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongdekke er slitt
Det er registrert utettheter i tekkingen. Fuktmålinger i taket viser forhøyede verdier i boden under balkongen. Årsaken er ikke endelig fastslått, men det vurderes som sannsynlig at nedbør i kombinasjon med vindpåvirkning fører til fuktinntrengning under ugunstige værforhold. Boden har ventilasjons spalte øverst på vegg, noe som gjør konstruksjonen ekstra utsatt for vær og vind. Forholdet innebærer risiko for fuktskader, inkludert råte og gradvis nedbrytning av materialer over tid. Det anbefales at tiltak påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokale utbedringer av tekkingen anbefales for å begrense videre fuktinntrengning og skadeutvikling.



Slitt dekke



Fukt i bod under balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

Skader og riper på gulvflater.
Sprekk i fliser i entre`.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Gulvflater



Skade



Sprekk flis gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Det er målt etter skeivheter i:

-Loft : Tv stue

Det er målt ca 8 mm i loftstue.

-1. Etasje: Stue og soverom

Det er målt ca 2 mm i stue og ca 2 mm på soverom.

-Underetasje/kjeller: Soverom og gang.

Det er målt ca 2 mm i gang og ca 1 mm på soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe. Det vises til nærmere info fra feievesenet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskjolder.

Det observeres salt utslag på vegger og gulv i utebod. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn og tiltak kan iverksettes ved behov.



Saltutslag utebod

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har beiset tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappetrinn har slitasje og riper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Løsningen vurderes som risikoutsatt og kan medføre økt sannsynlighet for fukt og følgeskader, redusert levetid på bygningsdeler og behov for tidligere utbedring enn normalt.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

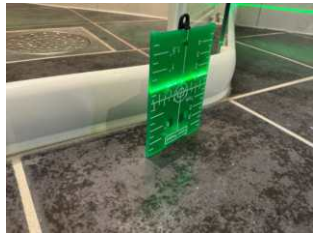
Konsekvens/tiltak

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

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport





Hull i bunnlisten så vann kan nå sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved enkel funksjonstest med papir gir avtrekk ikke tilfredsstillende luftmengde. Papir holdes ikke stabilt mot avtrekk, noe som indikerer mangelfull luftstrøm.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Redusert ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader. Avviket kan også indikere behov for service, justering eller utskifting av komponenter i ventilasjonsanlegget.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 28 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved lett banking med tommestokk registreres bomlyd. Årsak er ukjent. Forholdet kan indikere manglende vedheft eller hulrom mellom gulvoppbygning og underlag. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

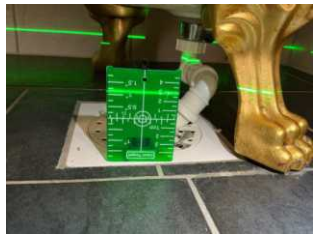
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bomlyd kan tyde på at fliser ikke har fullgod kontakt med underlaget. Dette kan føre til økt belastning og slitasje, samt risiko for at fliser løsner eller får lokal svikt over tid. Forholdet kan medføre behov for utbedring.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk dusj



Sluk bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, badekar og dusjvegger/hjørne. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved enkel funksjonstest med papir gir avtrekk ikke tilfredsstillende luftmengde. Papir holdes ikke stabilt mot avtrekk, noe som indikerer mangelfull luftstrøm.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Redusert ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader. Avviket kan også indikere behov for service, justering eller utskifting av komponenter i ventilasjonsanlegget.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

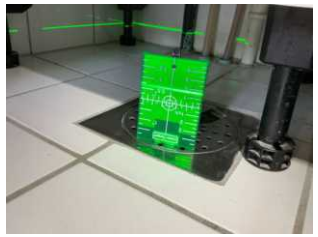
TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Ventilasjon er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran på vaskerommet



Vannskap vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Motor plassert i bod. Som en del av naturlig vedlikehold må filter jevnlig rengjøres/byttes og service utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Mangelfull ventilasjon på bad. Punktet må sess i sammenheng med "ventilasjon våtrom".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avviket indikerer behov for service, justering eller utskifting av komponenter i ventilasjonsanlegget.



Motor i bod

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2025.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Anlegget er ikke funksjon testet, vurderingen e derfor basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Motor på vaskerom

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert på vaskerommet. Produsert år 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skap med automatsikringer plassert på vaskerommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I hovedsak som fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Den usikre restlevetiden på dreneringen innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid. Dette kan føre til opphopning av fukt mot grunnmur, med fare for fuktinntrengning, utvikling av mugg og råteskader, samt forringelse av inneklima.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det vurderes at rekkverket er for lavt etter dagens regelverk. Rekkverks høyde er målt fra ca 0.65-0.91 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere høyere sikring på utsatte steder. Fare for fall.

Tilstandsrapport



Støttemur i naturstein



Ca 0.65 meter rekkverks høyde

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng. Tildels sterkt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

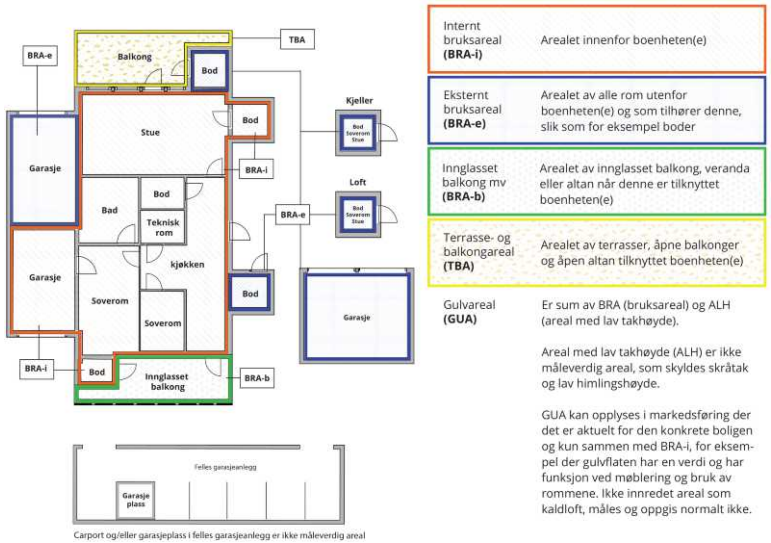
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	24			24		5	29
Etasje	80			80	29		80
Underetasje	79	10		89			89
SUM	**183**	**10**			**29**	**5**	**198**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Tv-stue		
Etasje	Bod, stue/kjøkken, soverom, gang, bad		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom, soverom 2, soverom 3, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Henviser til egenerklæring.

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Carport har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Thom Fiva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	39	853		0	643.2 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Lauvåsveien 33 B

Hjemmelshaver
Kolstad Anita, Fiva Thom

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Skrående tomt med adkomst, garasje/carport. parkering, plenareal og diverse beplantninger.

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2002

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert carport oppført i trekonstruksjon på ringmur av lecablokker, støpt betongplate og saltak uten undertak som er tekket med stein.
Trekonstruksjoner har normal slitasje etter alder.
Bygget fremstår generelt i god stand, men jevnlig vedlikehold anbefales.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lauvåsveien 33 B , 8079 BODØ
Gnr 39 - Bnr 853
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

bank ID SIGNERT 08.04.2026 Kolstad, Anita
bank ID SIGNERT 08.04.2026 Fiva, Thom

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

Anita Kolstad

Thom Fiva

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lauvåsveien 33B
8079 Bodø

1804-39/853/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Ved kraftig regn fra sørvest har det kommet litt vann inn ventil vindu

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Byttet varmepumpe i 2019

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Haaland Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Haaland Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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?

• **Ja**

Det blinker av og til i spotter i gang 1 etg. Dette har vært målt av elektriker uten å finne en feil. Det sa at det kan komme av at det blir spenningsforskjell etter bytte av dimmer og ikke byttet spotter fra halogen til LED.

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

• **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?: 2025
Firmanavn: Salten Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet 16 spotter i tak fra halogen til LED i 2 etg. Pluss byttet 3 dimmere. Omtrekking av kabler PLS90.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Brattøy elektiske AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av El bil lader

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Haneseth Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat bad 2 etg.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS
Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk på jordfeil i gang, fant feil på armatur i trappegang, demonterte armatur og blindet ledninger i veggboksen.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dimmer 315 Gie for 12V halogen downlights i gang.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av defekt termostat.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Haaland Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat og dimmer bad 1 etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

LAUVÅSVEIEN 33B

Nabolaget Jensvoll østre - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunstadkrysset i Sigrid Undsets vei Linje 1, 2, 2 N	**8 min** 0.6 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**4 min** 3 km
Bodø lufthavn	**11 min**

SKOLER

Alstad barneskole (1-7 kl.) 249 elever, 22 klasser	**6 min** 0.6 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 22 klasser	**23 min** 1.9 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.) 251 elever, 15 klasser	**6 min** 2.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Bodin videregående skole 965 elever	**6 min** 3.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

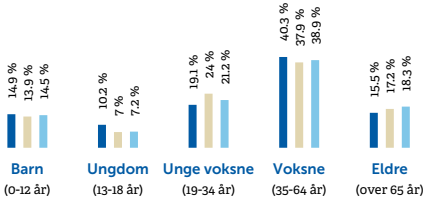
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jensvoll østre	958	393
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stokkvika barnehage (0-5 år) 42 barn	**7 min** 0.6 km
Paradiset barnehage (1-5 år) 50 barn	**12 min** 1 km
Jensvoll barnehage (1-5 år) 17 barn	**17 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hunstadmoen PostNord	**9 min** 0.8 km
Bunnpris Grønnåsen PostNord, søndagsåpent	**20 min** 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

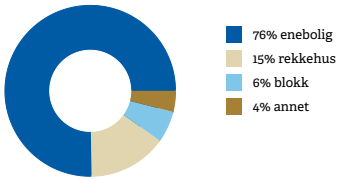
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Alstad barneskole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	4 min 0.3 km
Hunstad nedre balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Family Sports Club Jensvoll	15 min
SKY Fitness Alstad	19 min

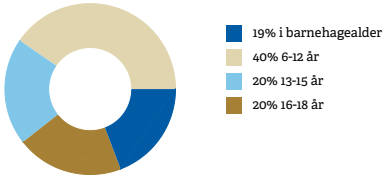
BOLIGMASSE



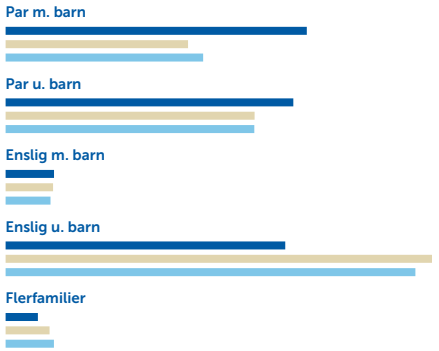
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	3 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



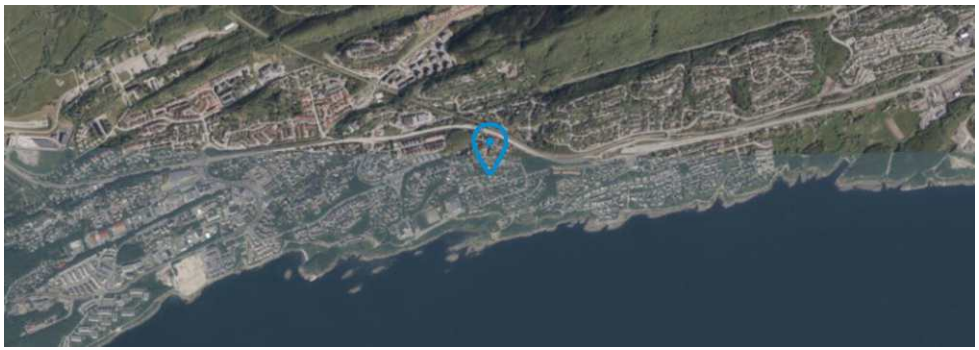
FAMILIESAMMENSETNING

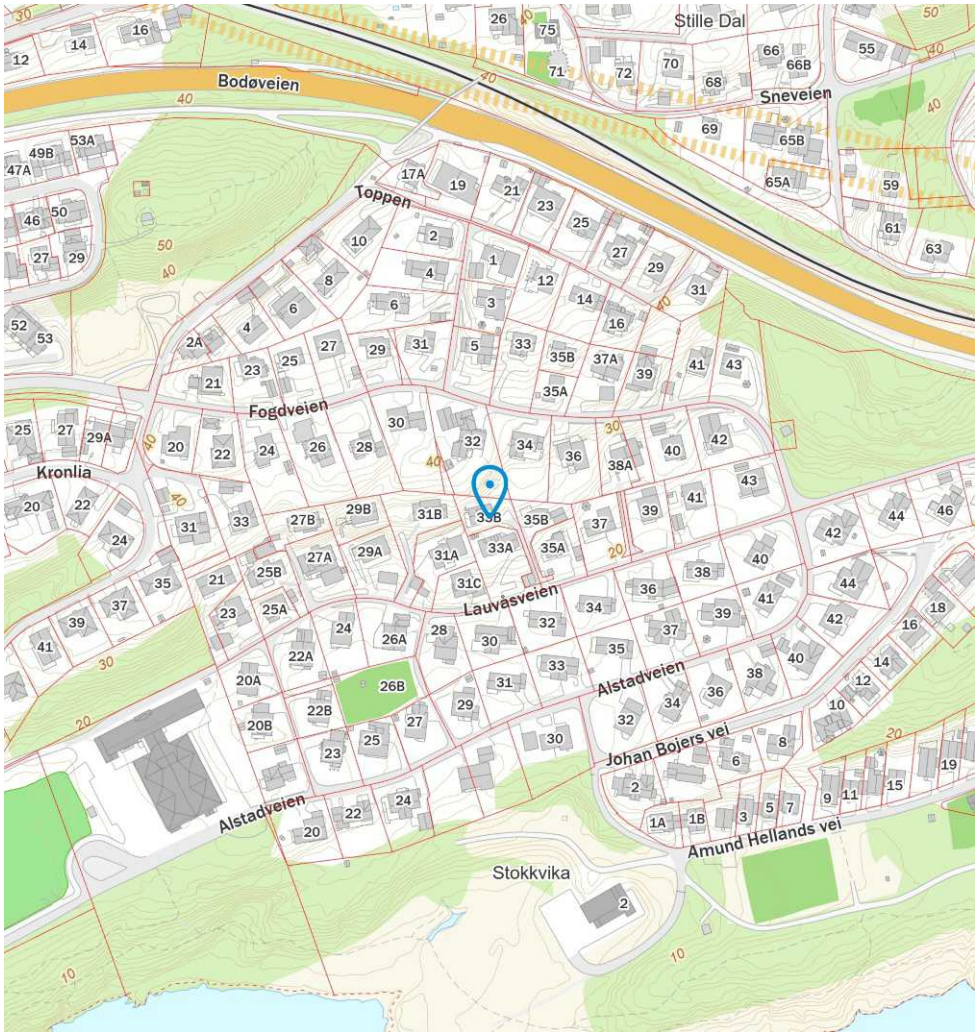


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

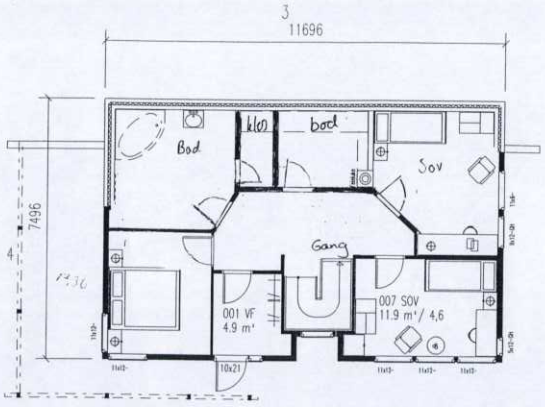


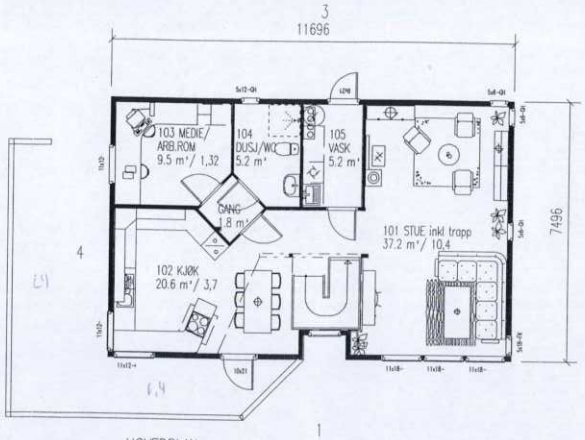


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Vedlegg D - 3/3





BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 AUG 2002

9 0 T 3 C
39/853 Byggesak Teg

118 m²

PB

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER	REV.	DATO:	REVISJON	SIGN.

TILTAKSHAVER
BYGGEPLASS
KOMMUNE

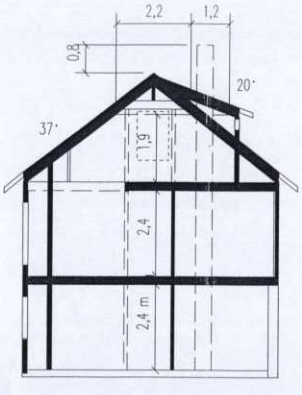
Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

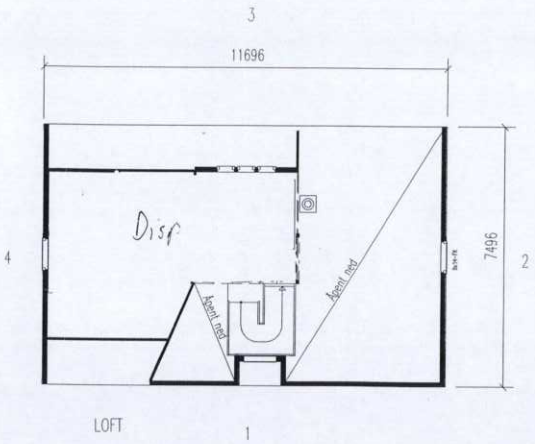
TEGN. INNHOLD: PLANER				MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: BERG				PROSJEKT NR: 00027
ARKITEKT: Anders Berg	DATO: 01.07.00	SIGN: L.a.j.Bjørnbakk	REV.	TEGN. NR: 09.01+

61

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Vedlegg D - 2/3





	BRA	
LOFT	25,2 m2	
HOVEDPLAN	81,0 m2	
UNDERETG.	78,6 m2	
SUM	184,8 m2	185 m2

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 AUG 2002

PB

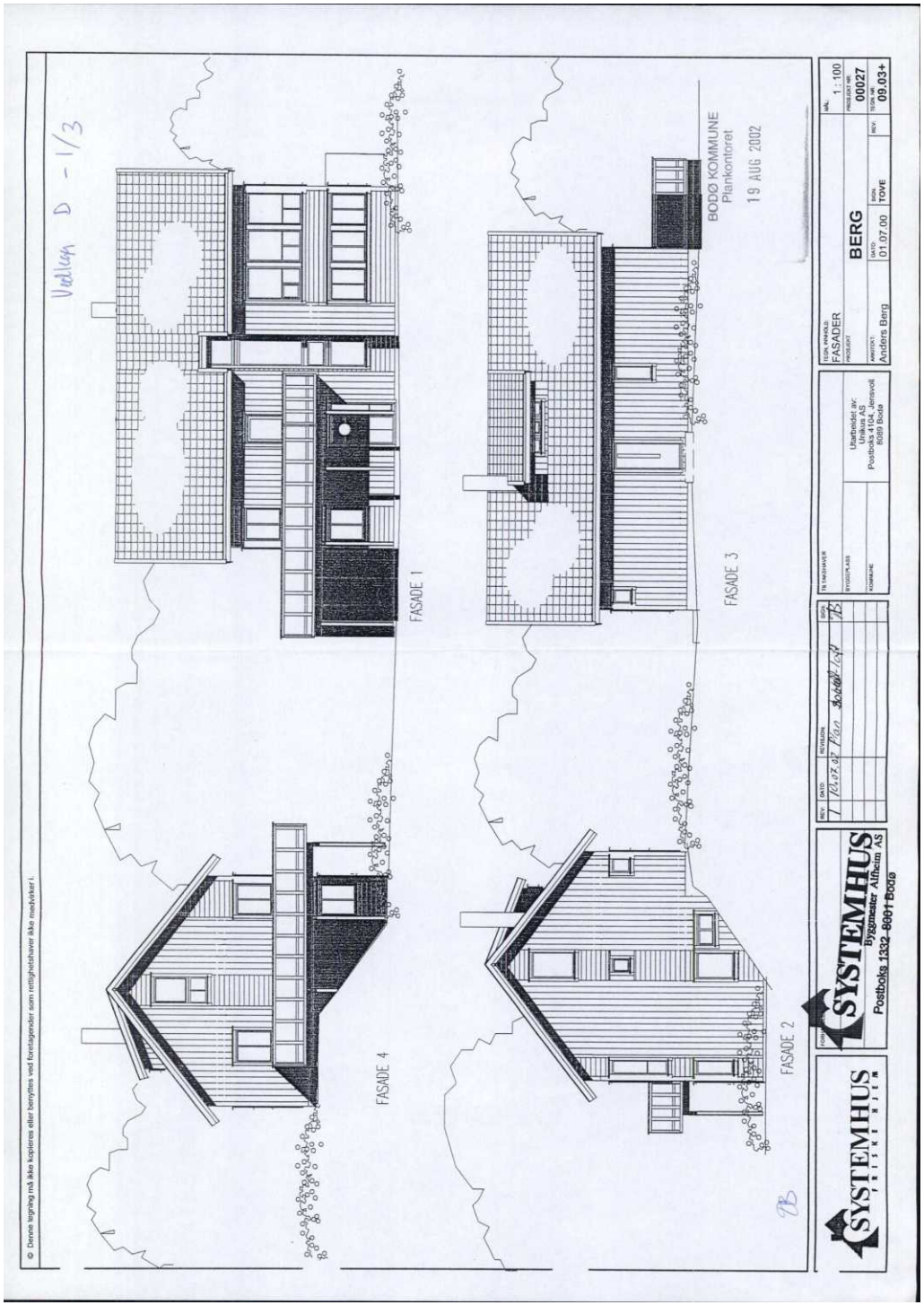
SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER	REV.	DATO:	REVISJON	SIGN.

TILTAKSHAVER
BYGGEPLASS
KOMMUNE

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLAN, SNITT				MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: BERG				PROSJEKT NR: 00027
ARKITEKT: Anders Berg	DATO: 01.07.00	SIGN: L.a.j.Bjørnbakk	REV.	TEGN. NR: 09.02+



BODØ KOMMUNE
Plankontoret, Byggesaksseksjonen

Byggmester Alfheim AS
Postboks 1332

8001 Bodø

Dato: 22.05.2003
Saksbehandler: Tore Sverdrup
Telefon direkte: 75 55 53 66
Deres ref.:
Løpenr.: 28540/03
Saksnr./vår ref.: 02/3708
Arkivkode:

90T3E
39/853 Byggesak Fer

Ferdigattest Lauvåsveien 33B

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass: Lauvåsveien 33B Eiendom: L42
Ansvarlig samordner: Byggm. Alfheim

Ferdigattest gis etter anmodning datert 16.05.2003, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Monica F. Andreassen
bygningssjef

Tore Sverdrup
overingeniør

Plankontoret, Byggesaksseksjonen
Postadresse: Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse: Herredshuset, 8010 Bodø
Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48
Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
tore.sverdrup@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

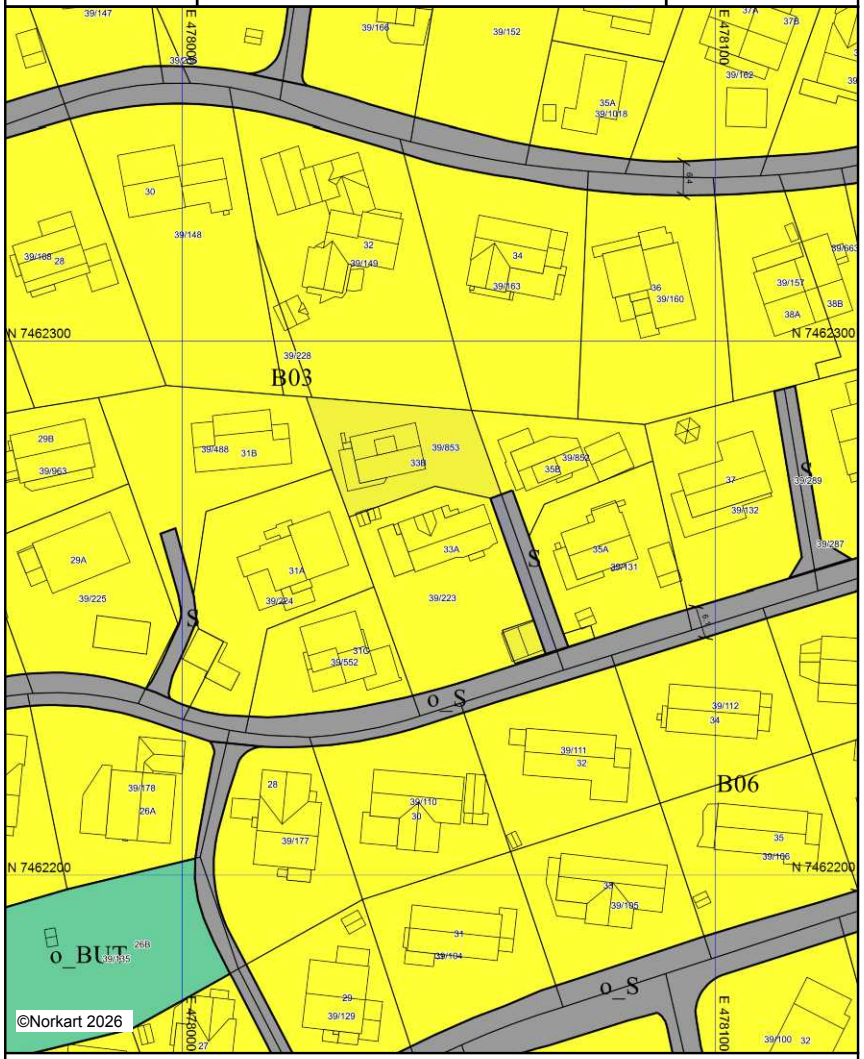
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/853
Adresse: Lauvåsveien 33B
Dato: 11.03.2026
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.

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/853
Adresse: Lauvåsveien 33B
Dato: 11.03.2026
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.

enova

Energiattest



Adresse **Lauvåsveien 33B, 8079 BODØ**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19565564**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **853**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 678 kWh**



Lauvåsveien 33B, 8079 BODØ

Detaljering

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

Lauvåsveien 33B, 8079 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bodø KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR NEDRE HUNSTAD. PLAN ID 2015015

Siste behandling i PNM komiteen dato: 08.03.2017

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 30.03.2017

Under K. Sak nummer: PS 17/31

formannskapssekretær

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: ...
K.sak nr: ...
Brit Skaret
Formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 13.1.2017.

Planområdets areal formål, området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR.1)
- Boligbebyggelse (B)
- Barnehage (o_BBH)
- Forretninger (BF)
- Avløpsanlegg (o_BAV)
- Uteoppholdsareal (o_BUT)
- Lekeplass (o_BLK, f_BLK)
- Vann- og avløpsanlegg (o_BVA)

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S, o_S)
- Veg (f_SV)
- Kjøreveg (o_SKV)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_SPA, f_SPA)
- Telekommunikasjonsnett (STE)

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR.3)
- Friområde (o_GF, GF)

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12-5 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)
- Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER
Det må ved søknad om tiltak med boligformål og annen støyømfintlig bebyggelse fremlegges støyfaglig rapport som viser at støykrav oppfylles.

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav skal legges til grunn.

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres med utomhusplan.

For områder preget med enhetlig byggeskikk skal nye tiltak tilpasses bygde omgivelser med hensyn på høyder, volum og takutforming.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Byggene innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmenett. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Eneboliger og rekkehus er unntatt tilknytningsplikt.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

Dersom tårnkraner skal operere over høyderestriksjonsflatene må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes innehaver av teknisk operativ godkjenning av lufthavnen, for grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner skal regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder følges.

§ 3 ANGITT HENSYNSSONE – BEVARING NATURMILJØ
Innenfor området med lokalt viktig forekomst av kalkskog skal tiltak eller inngrep utføres slik at naturmiljøet ivaretas.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR - FRIOMRÅDE
Områdene skal brukes til ferdsel og rekreasjon, og skal være offentlig tilgjengelig. Det kan tilrettelegges for lek og rekreasjon innenfor friområdene.

Sti kan etableres innenfor formålet. Det settes krav om detaljprosjektering som skal godkjennes av fagetatene.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å tilrettelegge for bruk av området. Tiltakenes visuelle kvaliteter skal utformes av landskapsarkitekt. Hensynet til friluftsliv og landskap skal vektlegges. Det forutsettes generelt at terreng reetableres etter eventuelle tiltak i friområdene.

Alle tiltak i friområdet skal vurderes i forhold til naturmangfold, fornminner, friluftsliv, rasfare og grunnforhold. Alle tiltak skal sendes på høring til berørte grunneiere, naboer, intresseorganisasjoner og myndigheter. Byplan og Kulturkontoret skal ha byggesaken til uttalelse før endelig tillatelse til tiltak kan gis.

Det tillates ikke deponering av hageavfall i friområdet.

Areal som er tatt i bruk eller på annen måte privatisert av tilstøtende eiendommer skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

§ 5 KRAV TIL DETALJREGULERING
Planen åpner ikke for nye utbyggingsprosjekter og det settes derfor krav til at utbyggingsprosjekter som medfører tre eller flere nye boenheter må avklares i egen detaljreguleringsplan.

§ 6 BESTEMMELSER OM VEI
Byggegrense mot offentlig vei er 4 meter regnet fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense vei).

Alle tiltak må vurderes i forhold til siktlinjer og frisiktsoner i vegkryss og avkjørsler. Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 7 BOLIGOMRÅDENE

B35
Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45%. I området kan det bygges boliger med høyde gesims og møne 11,5 m.

B52, B53, B54 og B55
Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m. Mønehøyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse og skal ikke overskride 8 m. Den samlede tomteutnyttelsen for hele reguleringsområdet skal ikke overstige %-BRA = 55%. Bruksareal under terreng regnes ikke med.

B13, B14 og B15
Grad av utnytting for B13 og B4 er % -BYA = 45 %. B15 kan utnyttes med %-BYA = 70 %. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m. Parkering og uteopphold/lek er i dette feltet avsatt som egne formål og regnes ikke med i BYA for boligformål.

B10 og B11
Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45 %. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8,5 m. Bygningene tillates ikke utvidet mot Amund Hellands vei.

B18
Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45 %. Maksimal byggehøyde er kote 27,5.

For resten av boligfeltene gjelder følgende bestemmelser:
Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45 %. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m.

Felles for boligområdene:
I områder med boligbebyggelse i rekke med en etasje tillates påbygg forutsatt at alle boenhetene i en rekke blir påbygd samtidig i alle områder hvor annet ikke er bestemt.

I alle boligområdene skal nye tiltak tilpasses bygde omgivelser med hensyn på høyder, volum og takutforming. Dette gjelder spesielt i områder preget med enhetlig bebyggelse.

Tidligere godkjente bygninger kan bygges opp i samsvar med opprinnelig tillatelse ved totalrenovering eller ved totalskade.

§ 8 BARNEHAGE O_BBH
Innenfor området kan det etableres barnehage med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45%. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m.

§ 9 OMRÅDE FOR FORRETNINGER
Innenfor området kan det etableres forretning med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 45%. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m.

§ 10 AVLØPSANLEGG
Hensynet til friluftsliv og landskap skal vektlegges.

I forbindelse med prosjektering skal farge-, lys- og materialbruk vektlegges særskilt med sikte på å finne avdempede og tilpassede løsninger.

Bygninger og uteområder skal ha universell utforming.

Ved søknad skal det legges ved dokumentasjon på geoteknisk beskrivelse av fylling og fundamentering.

Renseanlegg o_BAV1
Tillatt bebygd areal, BYA = 800 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
Parkering for byggets behov skal løses inne på området.

Renseanlegg o_BAV2
Bygningene skal tilpasses og underordnes o_BAV1.

Pumpestasjoner o_BAV3 og o_BAV4
Tillatt bebygd areal, BYA = 30 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Pipe og andre tekniske anlegg kan være 1 m høyere.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes Byteknikk for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

Før igangsettingstillatelse til boligbygging gis, skal det dokumenteres at skolekapasitet/barnehagekapasitet er tilfredsstillende.

Stokkvika er et tidligere deponiområde. Nødvendige undersøkelser må gjøres, og behovet for eventuelle tiltak må klarlegges, før bygging av anlegg og legging av ledninger tillates.

Med søknad om tillatelse skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjelder i planområdet.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal grunnforholdene være vurdert med hensyn på stabilitet og eventuell forurensning i grunnen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen.

Revidert 10.2.17

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/853
Adresse: Lauvåsveien 33B
Dato: 11.03.2026
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.

Utskriftsdato: 11.03.2026

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.**	39	**Bruksnr.**	853	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lauvåsveien 33B, 8079 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	9 386,64 kr
Eiendomsskatt	9 806,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	7 599,46 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.

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

Dato: 11.03.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.39.853.0.0
Adresse: Lauvåsveien 33 B
Eierkontakt: Fiva Thom

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

Restansen utgjør kr 1 155,14 pr. 11.03.2026

Faktura med forfall 20.02.26. Kto.nr: 1503 35 69650 - Kid: 26020001038593033 - Beløp: 1 155,14

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.

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		Beregnet areal	643.2
Etablert dato	20.02.2002	Historisk oppgitt areal	643,9
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.02.2002			39/223 (-643,9), 39/853 (643,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462274.66	478044.87	0	Ja	643.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	LAUVÅSVEIEN 33 B 8079 BODØ	Bosatt (B)
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	LAUVÅSVEIEN 33 B 8079 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lauvåsveien 33 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8079 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	618 Alstad 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19565564		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.05.2003

1: Bygning 19565564: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.05.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.08.2002	18.02.2002	
Igangsettingstillatelse	19.09.2002	02.09.2004	
Tatt i bruk	22.05.2003	23.10.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lauvåsveien 33B	H0101	39/853	187	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	78	0	78	0	0	0

Utskriftsdato: 11.03.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	853	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lauvåsveien 33B, 8079 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 286 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015015 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2015015)
Navn	Områderegulering for Nedre Hunstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/10340/2015015_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 574 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B03
	Delareal 69 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** S

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
1804 Bodø kommune	01/1142
	Målebrev nr. 14811
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	39	853	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	643,9	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	28.01.2002
Rekvirent	Laila Sandberg
Bestyrer	Per Aag
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.39 bnr.223. Parsellen skal benyttes til boligformål. Oppmålingsgebyr kr. 7200.- Tinglysningr kr. 1005.-

Doknr: 2433 Tinglyst: 26.02.2002 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	21.2.2002	Rich Paulsen	Per Aag

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
26 FEB. 2002
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2433

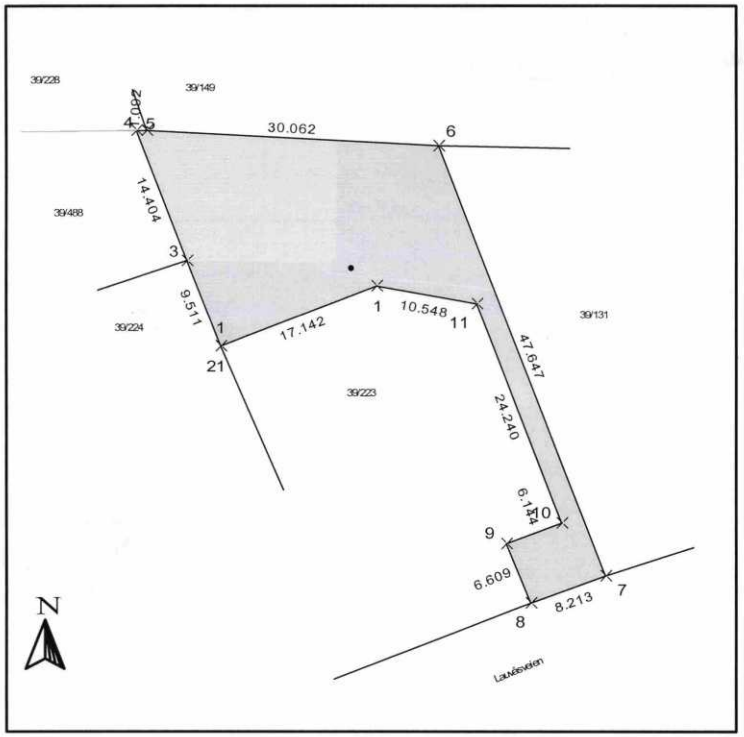
Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	J.nr.
39	853		01/1142
Representasjonspunkt N 365848,30 Ø 54957,41			Målebrev nr. 14811
Kartblad LOKAL		☐ Landsnett X	
Målestokk 1 : 500	Areal 643,9 m^2		

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	365846,50	54960,00	17,14		Off. godkj. grensemerke
2	365840,27	54944,03	9,51		Off. godkj. grensemerke
3	365849,11	54940,52	14,40		Off. godkj. grensemerke
4	365862,55	54935,34	1,09		Off. godkj. grensemerke
5	365862,49	54936,43	30,06		Off. godkj. grensemerke
6	365860,91	54966,45	47,65		Off. godkj. grensemerke
7	365816,48	54983,66	8,21		Off. godkj. grensemerke
8	365813,76	54975,91	6,61		Off. godkj. grensemerke
9	365819,87	54973,39	6,14		Off. godkj. grensemerke
10	365821,98	54979,16	24,24		Off. godkj. grensemerke
11	365844,57	54970,37	10,55		Off. godkj. grensemerke



Returneres til

Meglerhuset AS
Postboks 1345
8001 BODØ

TINGLYST
10 APR. 2002
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4235

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 201093

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1804	BODØ	39	223			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

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

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.850.000,- EnMillionÅtteHundreOgFemtiTusenKroner***00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
23 03 58 [redacted]	L[redacted]g	1/1

Doknr: 4235 Tinglyst: 10.04.2002 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
170579[redacted]	S[redacted]	[X] Ja [ ] Nei	1/2
260878[redacted]	L[redacted]	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 39 bnr. 853 har rettet over d.e.
som vist på vedhftede skisse

Partenes underskrifter: Laila Sandberg

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
BODØ 08.08.01

Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Laila Sandberg

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
JOHN HELGE EDVARDSEN

Adresse
MEGLERHUSET AS, 8000 BODØ

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
~~TORD KOLSTAD~~

Adresse
MEGLERHUSET AS, 8000 BODØ

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter : Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og deres(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EmProf.skjøte1 versjon 2000-8-1

Partenes underskrifter :

Laila Samelborg

Side 3 av 3


X 365800
X 365850
31B
40
28
31C
31A
39/46
39/653
39/223
30
33
39/63
39/111
32
35
39/31
39/60
34
27
39/112
39/32
36
39
Louvsveien 35
Kartblad E12 - 2
KAM
Målestokk 1:500
Dato:3/3/2000

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

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

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.

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260091 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Lauvåsveien 33 B, 8079 Bodø.
Gnr. 39, Bnr. 853, Bodø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 2260091
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.04.2026

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no