

Velkommen til

# Evald Erlandsens vei 10, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Evald Erlandsens vei 10
# 8003 Bodø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 790 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 70 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 860 840,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 575,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 63 / 46 m² |
| **Soverom** | 1 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1943 |
| **Etasje** | 1 |

**Energimerke** 


EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Evald Erlandsens vei 10!

Dette er en koselig leilighet i 1. etasje, med kort vei til sentrum, turmuligheter og gode servicetilbud. Leiligheten inngår i et lite sameie med kun fire seksjoner. Den har en BRA-i på ca. 46 kvm og består av soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, baderom og eget toalettrom. Planløsningen er praktisk og passer perfekt for én eller to personer.

Boligen ligger i populære Vestbyen, et etablert og etterspurt område med en hyggelig blanding av eldre og nyere bebyggelse. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager og nærbutikk, samtidig som du har nærhet til grøntområder og flotte turstier. En perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig bomiljø.

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!



**Jakob Gosvig Johansen**
Eiendomsmegler

+47 993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Evald Erlandsens vei 10, 8003 Bodø

**Registerbetegnelse**
Gnr. 138, Bnr. 1307, Snr. 2, Bodø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 790 000,- |
| Omkostninger | kr | 70 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 2 860 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 870 740,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 69 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss  til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 70 840,- 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**
Det ble fakturert kr. 10 024,2,- for år 2024.

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.

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. renovasjon, strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Renovasjon: kr 4 161,52,- pr. 2025. Kostnaden for renovasjon blir fakturert kvartalsvis. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året, ihht. opplysninger fra Iris kundesenter.

For nærmere informasjon om renovasjon kan kundesenteret kontaktes på: kundesenter@iris-salten.no
Kostnaden for renovasjon blir fakturert kvartalsvis. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året, ihht. opplysninger fra Iris kundesenter. For nærmere informasjon om renovasjon kan kundesenteret kontaktes på: kundesenter@iris-salten.no

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 575,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer betjening av felles bygningsforsikring.

Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

**Areal**
BRA - i: 46 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 63 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**
1
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**
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
1

**Parkering**
1 parkeringsplass og felles gjesteparkering på felles tomt, ihht. opplysninger fra sameiet.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

**Sameiebrøk**
47/224

**Sameiets eiendom**
Gnr. 138, Bnr. 1307, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 393 m². Beregnet areal ihht. opplysninger fra kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Kartutsnitt fra kommunen viser at det er plassert et mindre bygg nær tomtegrensen mot gnr. 138, bnr. 972. Videre går deler av innkjørselen til boligen over naboeiendom gnr. 138, bnr. 1074. Det foreligger ingen tinglyste erklæringer eller skriftlige avtaler for disse

forholdene.
Kjøper, i samsvar med sameiet, overtar ansvar og risiko knyttet til disse forholdene.

Det gjøres videre oppmerksom på at naboeiendommene har bygget tett inntil tomtegrensen mot Evald Erlandsens vei 10.

Eiendommen ligger på en tomt på 393 kvm, og kommuneplanens arealdel angir en maksimal tillatt utnyttingsgrad på %-BYA = 25 %. Boligens registrerte bruksareal (BRA) er ifølge matrikkelutskrift 298 kvm. De nyere tegningene fra 1997 viser at boligen er utvidet, og at dette tiltaket er godkjent av Bodø kommune.

Vedlagt i salgsoppgaven følger kartutsnitt fra seksjoneringen i 2002 og nyere kartutsnitt som viser dagens bygningsmasse i forhold til tidligere registreringer.

Opplysninger om tomten og boligens konstruksjon er gitt av bygningssakkyndig, i henhold til vedlagt tilstandsrapport. Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, og kjellervegger av mur-/betongkonstruksjon. Andre utvendige forhold ved boligen er ikke kontrollert i tilstandsrapporten, da disse inngår i sameiets felles ansvar.

**Byggeår**
1943 ifølge opplysninger fra kommunen.

**Innhold**
Kjeller/U. etasje
BRA-e 17 m²: Bod, bod 2.

1. etasje
BRA-i 46 m²: Soverom, stue/kjøkken, bad, toalettrom

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.

Opprinnelige tegninger fra 24.10.1941 viser at boligen opprinnelig ble oppført som en tomannsbolig. Boligen er senere omgjort til en flermannsbolig, og det foreligger tegninger stemplet og godkjent av Bodø kommune 04.12.1997.

En kontroll mot siste godkjente tegninger viser følgende avvik mot dagens planløsning:
- Opprinnelig dusj/wc er minsket til fordel for større entre. (Ikke søknadspliktig)
- Intern inngang til leiligheten er flyttet litt til venstre. (Kan være søknadspliktig dersom bærende konstruksjon er endret eller rømningsvei påvirkes)
- Opprinnelig vegg mellom gang og stue er fjernet til fordel for åpen løsning. (Søknadspliktig dersom veggen er bærende)
- Opprinnelig bod innenfor soverom er i dag et større bad. (Søknadspliktig som endring av romfunksjon/våtrom)

Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for godkjenning eller byggemelding i ettertid. Kjøper gjøres

oppmerksom på at ansvar for eventuell etterfølgende søknad, godkjenning eller tilpasning påhviler kjøper.

**Standard**
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med innvendig modernisering. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp. Integrert komfyr og plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Toalettrom med flislagte gulv og varmekabler, malte plater på vegg og takplater i himling. Utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. Ledningsnettet er hovedsakelig som fra byggeår.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast. Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank fra 2018: 120L. Lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Elektrisk anlegg:
Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

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

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vannledninger:Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Bad, overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Gjennomføringer i vegg av avløpsrør og vannrør er ikke tettet etter monteringsanvisning fra produsent.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Arbeider med membran er utført som egeninnsats ved bistand av faglært, det foreligger dermed ikke dokumentasjon eller garantier for utførte arbeider.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Dette via åpning av vindu.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. De eldre vinduer er generelt slitte, vindu i stue har større råteskader i karm og er i oppløsning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1. Feil eller skader på bad/våtrom: Det er fall mot sluk men er usikker om det er nok etter dagens standard, siden badet er fra 2017.

2. Arbeid på bad eller våtrom: Ufaglært arbeid i 2017: Legging av varmekabel og avrette gulv. ny membran og gulvflis. nye vegg og takplater. Ny EL installasjon av faglært. Det ble lagt ny membran av ufaglært.

Pkt. 4. Vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende: 3 av vinduene begynner å bli litt dårlige og må nok byttes etterhvert, men ingen lekkasje eller treghet i å åpne vinduene.

Pkt. 5. Feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning: 3 av vinduene begynner å bli litt dårlige og må nok byttes etterhvert, men ingen lekkasje eller treghet i å åpne vinduene.

Pkt. 7. Fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller: litt salt utslag på den ene veggen i felles gang. minimalt på bodene.

Pkt. 15. Arbeid på ildsted eller pipe: Ufaglært arbeid i 2018: muret igjen halve kanalen utpå original pipe. resterene kanal er hylle idag. Ble

brukt varmebestandig teglstein. montert flis og byttet vedovn.

Pkt. 16. Feil eller skader på det elektriske anlegget: Det elektriske anlegg er oppdatert og godkjent av faglært. Tiltak for utbedring av skaden i regi av faglært arbeid via Bravida i 2018:  utskifting av gamle kabler, stikk, bryter osv. lagt inn flere kurser, sikringskap er skiftet. Ny strøm i hele leiligheten. oppdatert med SG smart styring. lagt varmekabel på begge bad, styrt med gulvføler.

Pkt. 17. Arbeid på det elektriske anlegget: Faglært arbeid av Bravida i 2018: Utskifting av gamle kabler, stikk, bryter osv. lagt inn flere kurser, sikringskap er skiftet. Ny strøm i hele leiligheten. oppdatert med SG smart styring. lagt varmekabel på begge bad, styrt med gulvføler.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak av trekonstruksjoner.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu soverom er nyere, øvrige vinduer er mest sannsynlig fra byggeår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

**Beliggenhet**
Velkommen til Vestbyen - et av Bodøs mest attraktive boligområder. Her får du en kombinasjon av sentral beliggenhet, skjermede omgivelser og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger i et etablert og trivelig nabolag hvor du har nærhet til sentrum, samtidig som området byr på en rolig og behagelig atmosfære.

Nærområdet kan skilte med gode kollektivforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder ligger innen komfortabel gangavstand. Her bor du med umiddelbar tilgang til både byliv og natur - et perfekt utgangspunkt for alle som ønsker en praktisk, aktiv og bekvem hverdag.

**Adkomst**
Boligen ligger i attraktive Vestbyen, med enkel og praktisk adkomst fra Bodø sentrum. Fra sentrum kjører man via Rønvikveien og Evald

Erlandsens vei, en reise som normalt tar ca. 5-7 minutter med bil.
Området er også godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk, og det er kort vei til kollektivtransport med buss som går mot sentrum og nærliggende bydeler. Adkomsten gjør det enkelt å kombinere bylivets fasiliteter med rolige og skjermede omgivelser i boligområdet.

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**
I følge opprinnelige tegninger er boligen opprinnelig bygget som en tomannsbolig. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1943, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Boligen ble i senere tid tilbygd og omgjort, ihht. byggesak 138/1307 og byggegodkjente tegninger datert 04.12.1997. For tiltaket foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper overtar, sammen med sameiet, i henhold til sin eierbrøk ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Vedfyring og ellers elektrisk oppvarming.

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.

Avvik Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2.  Type avvik Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

**Internett- og tv-leverandør**
Fiber fra altibox. Kjøper må selv tegne nytt abonnement.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i leiligheten.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen  gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, bevaring av bygninger og kjørevei i henhold til eldre reguleringsplan med plannavn Svenskebyen - Formål bevaring og planID 1042, datert 20.05.2009.

Gjeldende kommuneplan for området med viser at boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse og veg, ihht. Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 med planID KPA2022, datert 16.06.2022.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

# 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**
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 eindommen. 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**
Stig-gjøran isaksen

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 7960
Dato: 03.07.2002
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47 / 224

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7960
Dato: 03.07.2002
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

**Andre relevante opplysninger**
Evald Erlandsens vei 10:
- Sameie ble stiftet 03.07.2002 og er bestående av 4 seksjoner.
- Seksjon 2 har en eierbrøk på 47/224.
- Kontaktperson i sameiet: Pia Wulff-Nilsen, 91150157

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 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.

**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 av Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 24-11-2025.

**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 med energimerking, datert 28.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 19.11.2025
Seksjonering, datert 03.07.2002
Matrikkelrapport, datert 17.11.2025
Bygningstegninger 24.10.1941 og 04.12.1997
Grunnkart, datert 17.11.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplan, datert 20.05.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

**Forsikring**
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

**Oppdragsansvarlig**
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
E-post: jakob.johansen@em1nn.no

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





















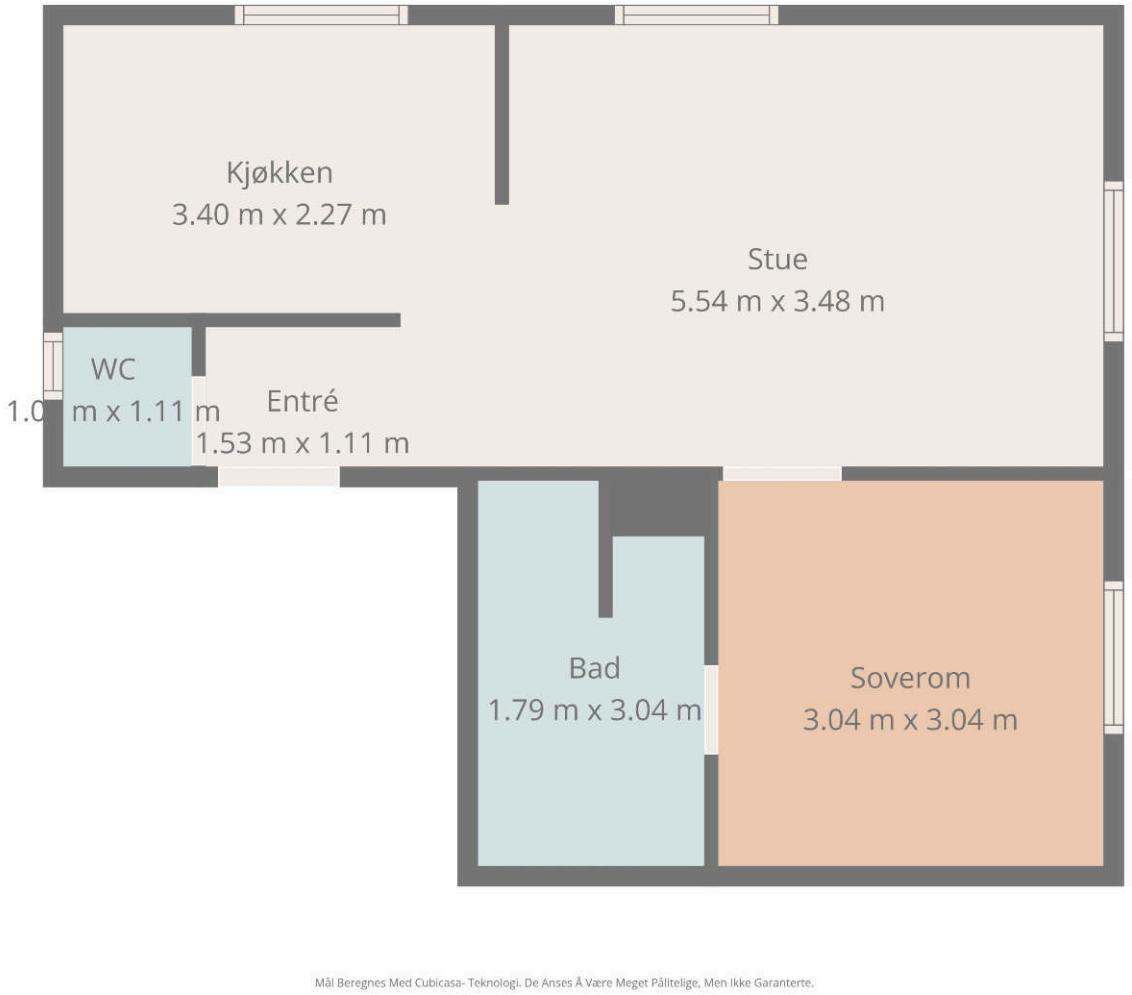








# Plantegning




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

# EVALD ERLANDSENS VEI 10

## Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Aspåsen** | Totalt 10 ulike linjer | 2 min 0.2 km |
| **Bodø lufthavn** | | 12 min |
| **Bodø stasjon** | Linje F7, R75 | 17 min 1.5 km |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Aspåsen skole (1-7 kl.)** | 354 elever, 21 klasser | 3 min 0.3 km |
| **St Eysteins skole (1-10 kl.)** | 79 elever, 8 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Østbyen skole (1-7 kl.)** | 258 elever, 17 klasser | 19 min 1.7 km |
| **NTG-U Bodø (8-10 kl.)** | 90 elever, 6 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)** | 280 elever, 27 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Norges Toppidrettsgymnas Bodø** | | 6 min |
| **Bodø videregående skole** | 1316 elever, 73 klasser | 7 min 0.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø** | 4 min |
| **Kvartal 99 P-hus** | 4 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

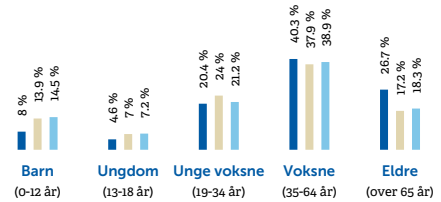
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vestbyen/Svenskebyen | 1 179 | 687 |
| Bodø | 42 453 | 22 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ...** | 27 barn | 4 min 0.4 km |
| **Asphaugen barnehage (1-5 år)** | 98 barn | 7 min 0.4 km |
| **Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ...** | 21 barn | 8 min 0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Joker Vestbyen** | PostNord, søndagsåpent | 5 min 0.5 km |
| **Bunnpris Aspmyra** | Post i butikk, søndagsåpent | 6 min 0.5 km |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

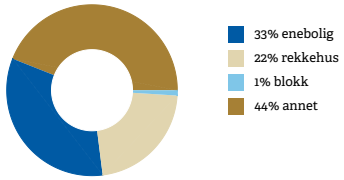
## GATEPARKERING

Lett 80/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Aspåsen skole** | Aktivitetshall, ballspill | 5 min 0.4 km |
| **Gråholten ballplass** | Ballspill | 5 min 0.4 km |
| **Feel24 Vestbyen** | | 2 min |
| **Feel24 Balanse** | | 10 min |

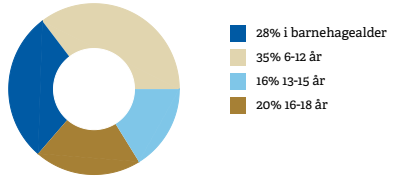
## BOLIGMASSE



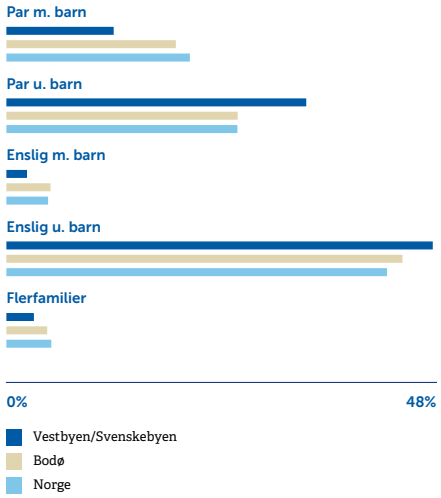

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Koch/Glasshuset** | 10 min |
| **Vitusapotek Glasshuset** | 10 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



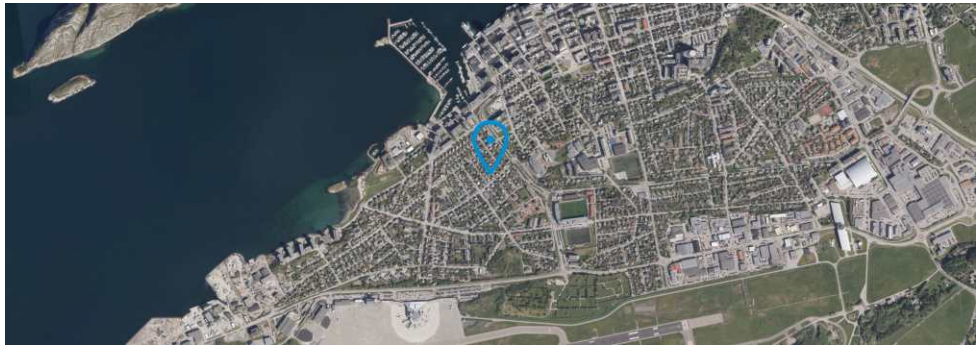

## FAMILIESAMMENSETNING

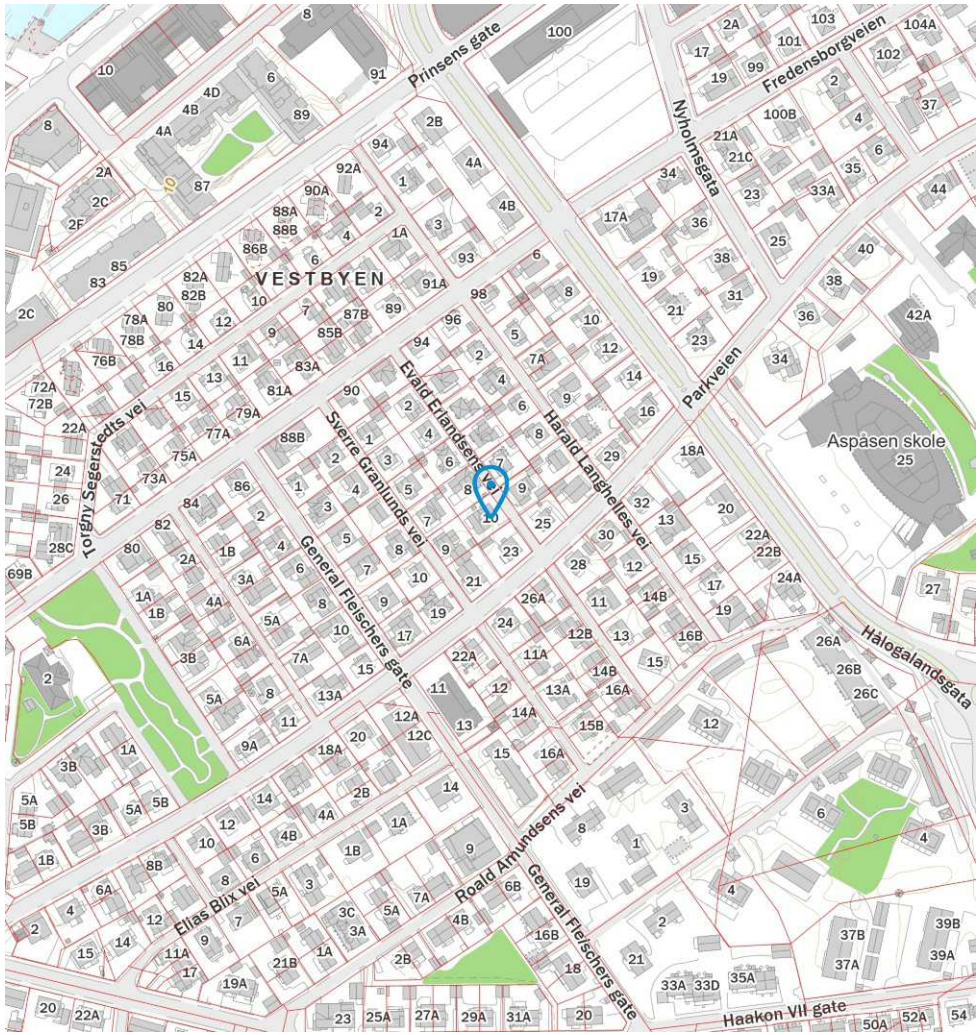



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 35% | 33% |
| **Ikke gift** | 49% | 54% |
| **Separert** | 11% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 6% | 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 2025






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 2025

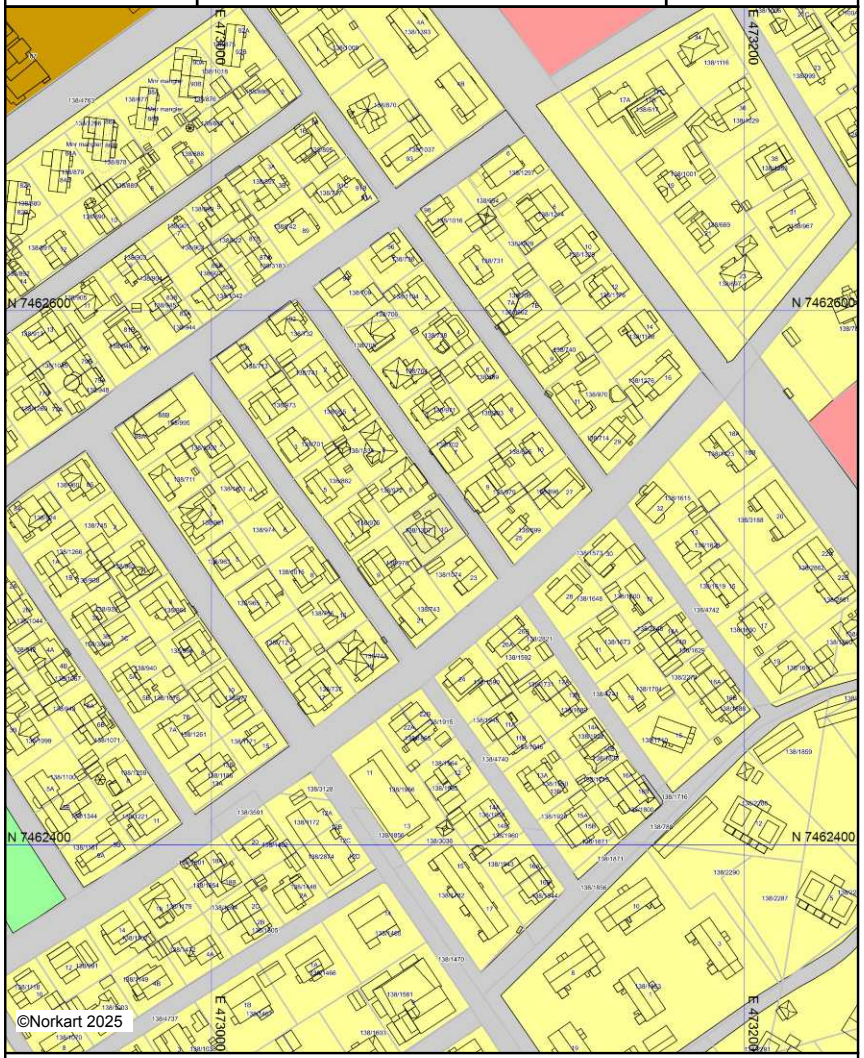
Bodø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 138/1307/0/2
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 17.11.2025
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: 17.11.2025

# Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/1307//2




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

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

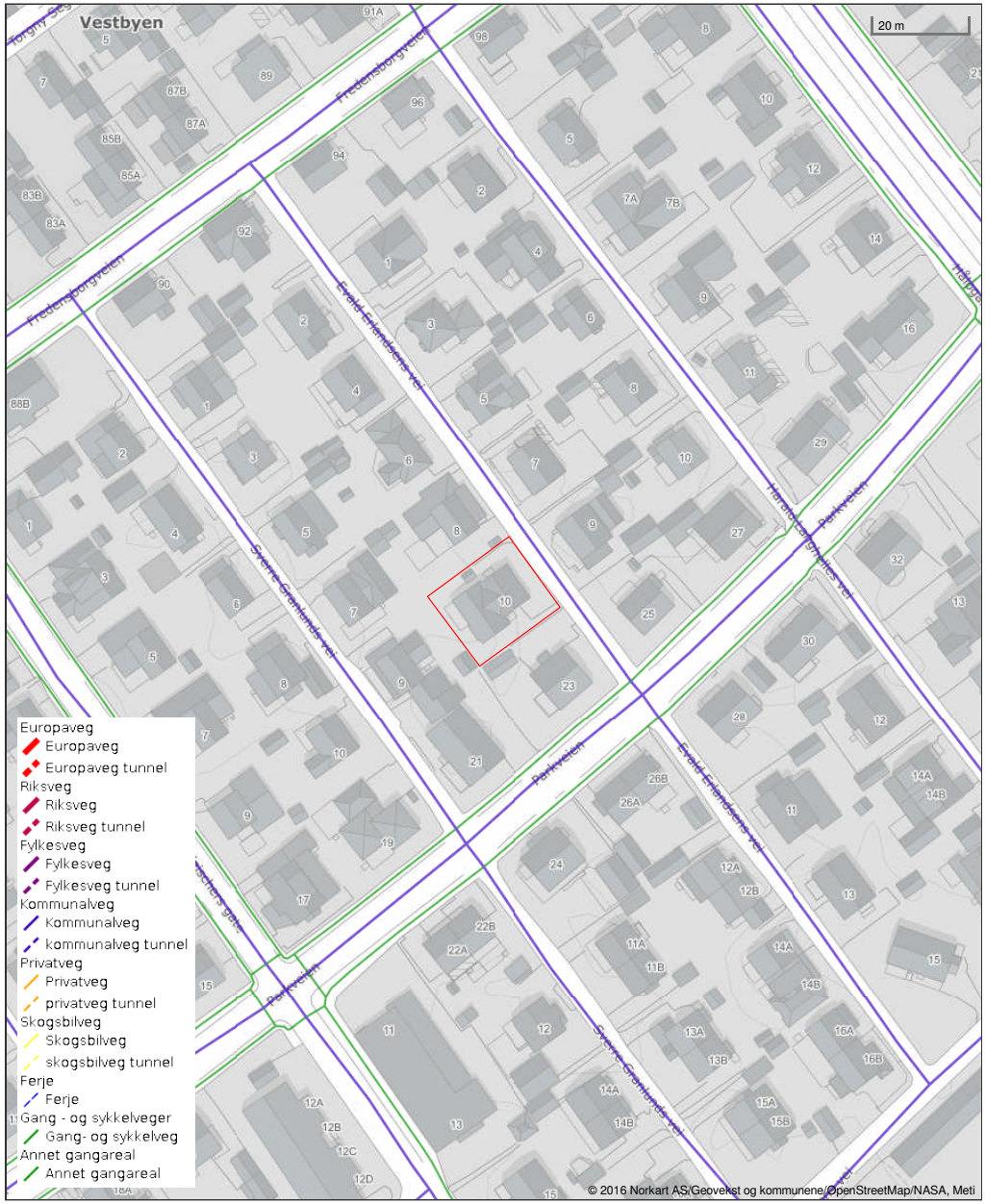
## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 393,00 m$^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 33 | **Nord** | 7462517,8 | **Øst** | 473082,44 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7462516,52 | 473096,48 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,26 | |
| 2 | 7462531,5 | 473085,65 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 18,48 | |
| 3 | 7462519,1 | 473068,41 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,24 | |
| 4 | 7462504,09 | 473079,23 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 18,50 | |



## Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/1307//




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

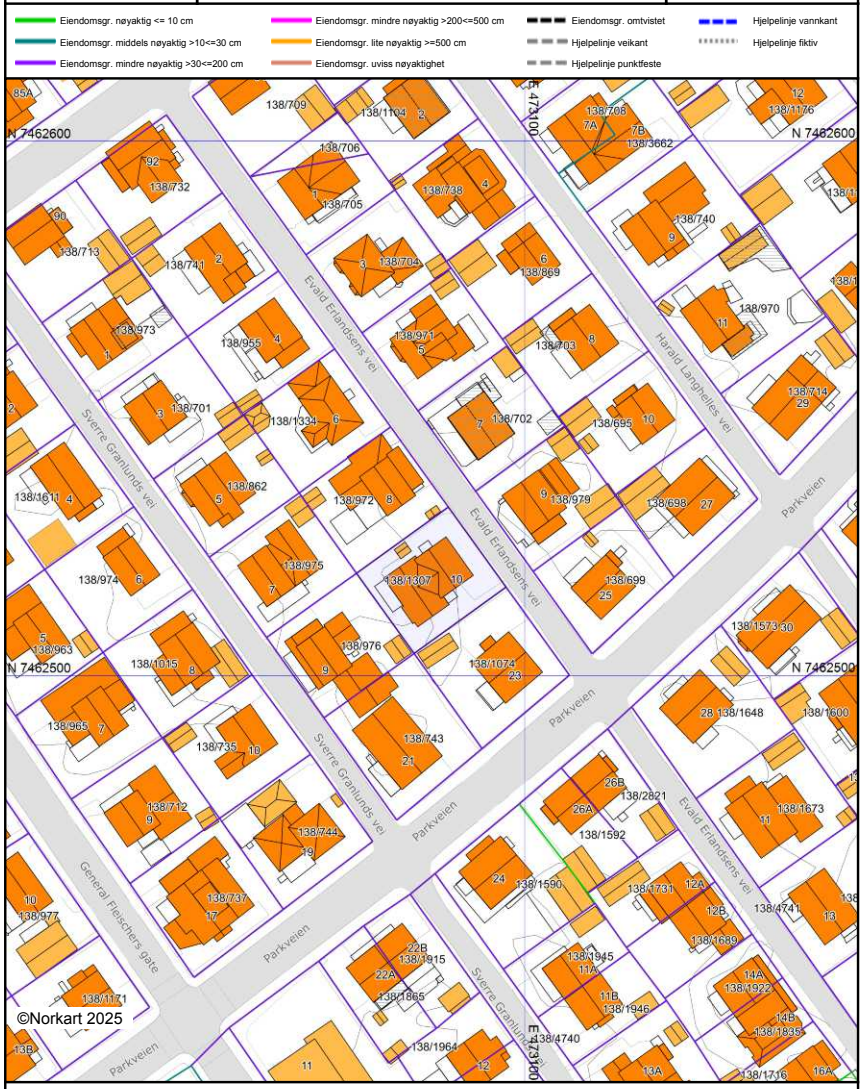
Bodø kommune

# Grunnkart

Eiendom: 138/1307/0/2
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 17.11.2025
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.*

1042 - BEST 1

**BODØ KOMMUNE**

**REGULERINGSPLAN FOR SVENSKEBYEN – FORMÅL BEVARING. PLAN nr.1042. FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER.**

Dato for siste behandling i planutvalget den 05.05.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 20.05.2009

Under K. Sak nr. 52/2009

BODØ KOMMUNE

Linda K. Storjord

Linda Karin Storjord
formannskapssekretær

## PLANBESTEMMELSER

### Felles bestemmelser

§ 1.1. Formålet med reguleringsplanen.
Reguleringsplan for Svenskebyen er lagd med hjemmel i Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 25.6; spesialområde for bevaring. Hensikten med planen er å regulere Svenskebyen til spesialområde bevaring.

Området skal videreutvikles på en slik måte at, historiske, antikvariske og miljømessige kvaliteter blir ivaretatt. Svenskebyen er et småhusområde og skal beholdes som dette. Et hvert hus skal kunne fortelle hvilken tid det er bygd i. Alle nye tiltak, herunder restaureringer, skal derfor gjøres med respekt for egenarten til huset og miljøet.

Planområdet er avgrenset av Hernesveien, Prinsens gate, Hålogalandsgata og Parkveien.

§ 1.2. Planområdets arealformål.
Planområdet dekker et område på 100,6 daa. Arealene fordeler seg slik:
Spesialområde bevaring: 63,4 daa.
Offentlig formål, barnehage: 2,4 daa.
Friområde: 4,8 daa.
Kjørevei: 14,4 daa.
Gate med fortau: 15,8 daa.

### Byggelinjer og gateløp

§ 2.1. Byggelinjer er vist på plankartet. Der byggelinje følger omriss av eksisterende bygning, som på plankartet er takkant, er byggelinjen eksisterende fasadeliv. Det tillates ikke endringer i og av gateløp.

### Bygninger

§ 3.1. Det er tillatt å rive mindre uthus og boder, unntatt i Harald Langhelles vei 3.

§ 3.2. Bygninger skal ikke være beiset eller være ubehandlet. Bygningene skal males.

§ 3.3. Det tillates ikke bruk av "snekkergleder" som utskjærte verandastolper og gelendre. Fasader skal ikke påføres fremmedelementer, som skodder eller profiler.

§ 3.4. Det tillates ikke endringer i takform og takvinkel, eller endringer i møneretningen på hovedhuset. Det tillates ikke bygging av arker eller andre former for takopplett og nedskjæringer.

§ 3.5. Det gis tillatelse til å ta i bruk kjeller som permanent oppholdsrom. Rømningsveier skal være godkjent av bygningsmyndigheten. Det kan gis fravik fra krav om å beholde originale vinduer i kjelleren.

§ 3.6. Carport/garasje kan tillates om dette ligger innenfor §§ 3.1 – 3.6 og 4.2.
Carport/garasje skal ligge tilbaketrukket fra forsiden av boligen. Carport/garasje, som tillates oppført, skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg, eller stå i kontrast til det opprinnelige bygningsmiljøet ved valg av materialer og farge. Form og farge på carport/garasje skal likevel være underordnet boligens form og farge.
Maksimal mønehøyde og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 3,5 meter.
Garasje/carport skal ha en nøktern utforming. Bestemmelsen gjelder også for uthus.

### Høyder og utnyttelsesgrad

§ 4.1. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For svenskhus er standard gesimshøyde 5,8 meter og mønehøyde 8 meter.

§ 4.2. BYA- skal ikke overstige 35 %. Unntak kan gjøres om det er beviselig behov for større bad/vaskerom eller andre rom av svært viktig betydning. Parkeringsareal skal regnes inn i utnyttelsesgraden.

### Annet

§ 5.1. Det skal settes av minimum 18 m² til parkering på egen tomt.

§ 5.2. Alle nye gjerder som blir satt opp skal være stakittgjerder. Dette gjelder også utskifting av gamle gjerder. Gjerder skal males. Gjerder skal ikke være høyere enn 1 meter.

§ 5.3. Det tillates ikke bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet. Det tillates ikke oppdeling av bruksenheter til bolig.

§ 5.4. Gamle brannhydranter skal bevares.







§ 5.5. Gamle gatelys skal bevares, eller tilbakeføres til opprinnelige gatelys.

§ 5.6. Nye avkjørsler, eller endring i avkjørsel, mot offentlig veg tillates ikke opparbeidet.

§ 5.7. Alle nye tiltak i planområdet skal så langt råd er, følge prinsipper for universell utforming.

§ 5.8. Formingsveilederen er førende for tiltak innenfor områder som veilederen dekker.

## Sone 1, boliger med høy historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 1, består av kvartalene 200A, 200B og 200C.

### Utforming og vedlikehold

§ 6.1. Eksisterende skifertak skal beholdes. Ved utskifting av taktekkingsmateriale skal det tilbakeføres til opprinnelig taktekkingsmateriale. For svenskhus skal det være ruteskifer. Takvindu tillates ikke, med mindre det er etablert takvindu før denne planen er vedtatt. Takrenner og avløp over bakkenivå av plast, tillates ikke.

§ 6.2. Ved skifte av fasadekledning skal det tilbakeføres til original paneltype. For svenskhus er dette lektepanel.

§ 6.3. Størrelser og plassering av vinduer skal beholdes som vist på de originale tegningene. Det samme gjelder for vindusrammer og sprosseløsninger. Det skal brukes gjennomgående sprosser, for vindu som opprinnelig har hatt sprosser.

§ 6.4. Originale detaljer ved hovedinngangen skal beholdes. Ved restaurering skal detaljer og målestokk kopieres og dokumenteres. Ved restaurering tillates ikke annen utforming enn den originale.

§ 6.5. Ved utskifting av mindre tekniske detaljer som ventiler og beslag bør dette gjøres i samsvar med opprinnelig utseende og materiale.

§ 6.6. Nye tilbygg skal tilpasses hovedhuset i henhold til volum og takform. Skifer skal brukes som taktekkingsmateriale. Kontraster i byggematerialer og farger er tillatt. Tilbygg skal innordne seg hovedfasaden og ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.

§ 6.7. Frittliggende terrasse som etableres på bakken tillates. Terrassen skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og være underlagt hovedfasaden. Veranda, altan eller balkong tillates ikke oppført.

### Erstatningsbebyggelse

§ 7.1. Dersom en bevaringsverdig bygning er kommet i en slik stand at den kommer inn under Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 91 og må rives, kan riving tillates etter at kultur – og byplankontoret har uttalt seg. Ny bygning kan oppføres på tomten. Den nye bygningen skal føres opp i tråd med den opprinnelige bygningen. Bygningen skal ha samme plassering, volum, takvinkel og møneretning som tidligere bygning.

§ 7.2. Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet. Tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppføres i henhold til gjeldende byggelinjer.

**Saksbehandling og dokumentasjon**

§ 8.1. Alle tiltak innenfor Sone 1 er søknadspliktige etter Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 93. Ved søknad om nybygg, tilbygg, påbygg eller fasadeendring, skal eksisterende situasjon dokumenteres. Dokumentasjonen skal inneholde fasadeoppriss som også viser tilstøtende bebyggelse.

§ 8.2. Saksbehandling gjøres av bygningsmyndigheten i samarbeid med kultur- og byplankontoret. Alle nye byggetiltak krever arkitekt av klasse 3. Dette gjelder også for carport/garasje/uthus.

## Sone 2, boliger med noe historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 2, består av kvartalene 201A, 201B, 201C, 201D, 202A, 202B, 202C og 202D.

**Utforming og vedlikehold**

§ 9.1. Bygninger som har hatt skifertak skal beholde dette, ved utskifting skal det fremdeles legges skifertak, alle typer skifer er godtatt. Ved skifte av taktekkingsmaterial på andre typer hus enn svenskhus, skal det velges et materiale som ikke skiller seg vesentlig ut fra det som er normen i området.

§ 9.2. Det tillates maksimalt 2 takvinduer. Takvinduene skal ligge plant med taket, og ikke dekke mer enn 1/5 av takflaten, på hver side av mønet.

§ 9.3. Ved til – eller påbygg skal den opprinnelige bygningen være dominerende. Det er mulig å bruke kontrast i valg av byggematerialer og farger. For taktekking må det, ved endret material for selve tekkingen, velges farge som harmonerer med hovedbygningens taktekking.

§ 9.4. Det kan tillates oppføring av veranda, altan eller balkong. Dette skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og skal underlegge seg hovedfasaden.

**Erstatningsbebyggelse**

§ 10.1. Bygninger innenfor denne sonen tillates revet i særskilte tilfeller. Nytt bygg må ha samme plassering, volum, mønehøyde, møneretning og takvinkel som opprinnelig bygning. Bygningen skal tilpasses eksisterende miljø. Det er tillatt med flatt tak, men ikke pulttak. Det er ikke tillatt med etablering av takterrasse.

**Dokumentasjon**

§ 11.1. Før det gjøres vesentlige endringer skal opprinnelig bygning dokumenteres, enten avtegnes eller fotograferes.







## Andre områder i planområdet

**Friområde**

§ 12.1. Området skal beholdes som ubebygd parkareal. Det eneste som kan oppføres her er lekeapparater, benker og bord, samt lysthus og eventuell utegrill. Området skal være beplantet. Kun i særlig påkrevde tilfeller kan trær felles. Endringer og tiltak skal gjøres i samarbeid med OK-avdelingen.

**Allmennyttig barnehage**

§ 13.1. Eksisterende barnehage (GNR 138 BNR 3705) holdes utenfor bestemmelsene om bevaring. For barnehagen gjelder bestemmelsene §§ 1.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 8.2, 14.1, 14,2, 14.3 og 14.5. Blir det konflikt mellom bestemmelsene i denne planen og regelverk for barnehager, gjelder regelverket for barnehager.

**Offentlige trafikkområder**

§ 14.1. Trafikkarealene bør ha en form som harmonerer med intensjonen i denne planen.

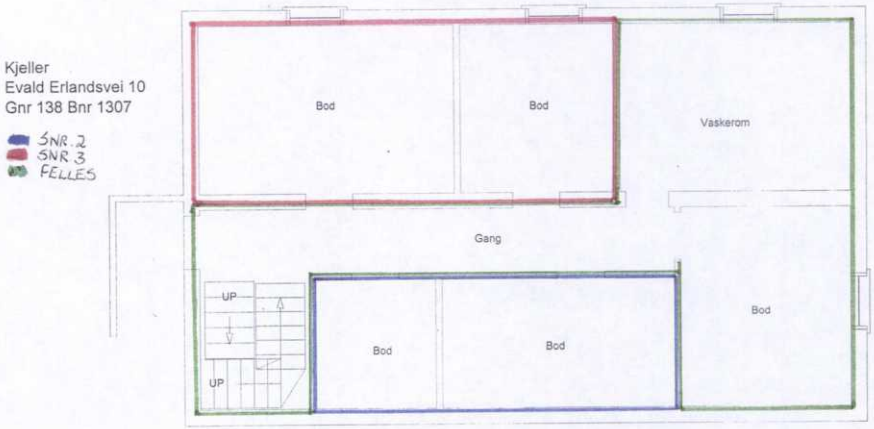
§ 14.2. Gjerdenes høyde er maksimalt 0,5 meter over dekke på offentlig vei, der gjerde ligger i frisiktsone til offentlig vei. Ved veikryss gjelder reglene fra norm for gateutforming fra Vegdirektoratet, nr. 017.

§ 14.3. Offentlige veger skal beholde sin opprinnelige form og standard, og tilbakeføres så vidt mulig til opprinnelige form og standard. Det vises til bestemmelsene §§ 5.4 – 5.8 i denne planen. Offentlige veger kan ha fast dekke og fortau. Der offentlige veger har fast dekke skal eksisterende fortau ha fast dekke. Fortau skal skilles fra offentlig veg med kantstein.

§ 14.4. Byggelinjer mot offentlig veg følger av § 2.1.

§ 14.5. Trafikkområder skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerking være tydelig og tilstrekkelig.

Bodø, 27.01.09



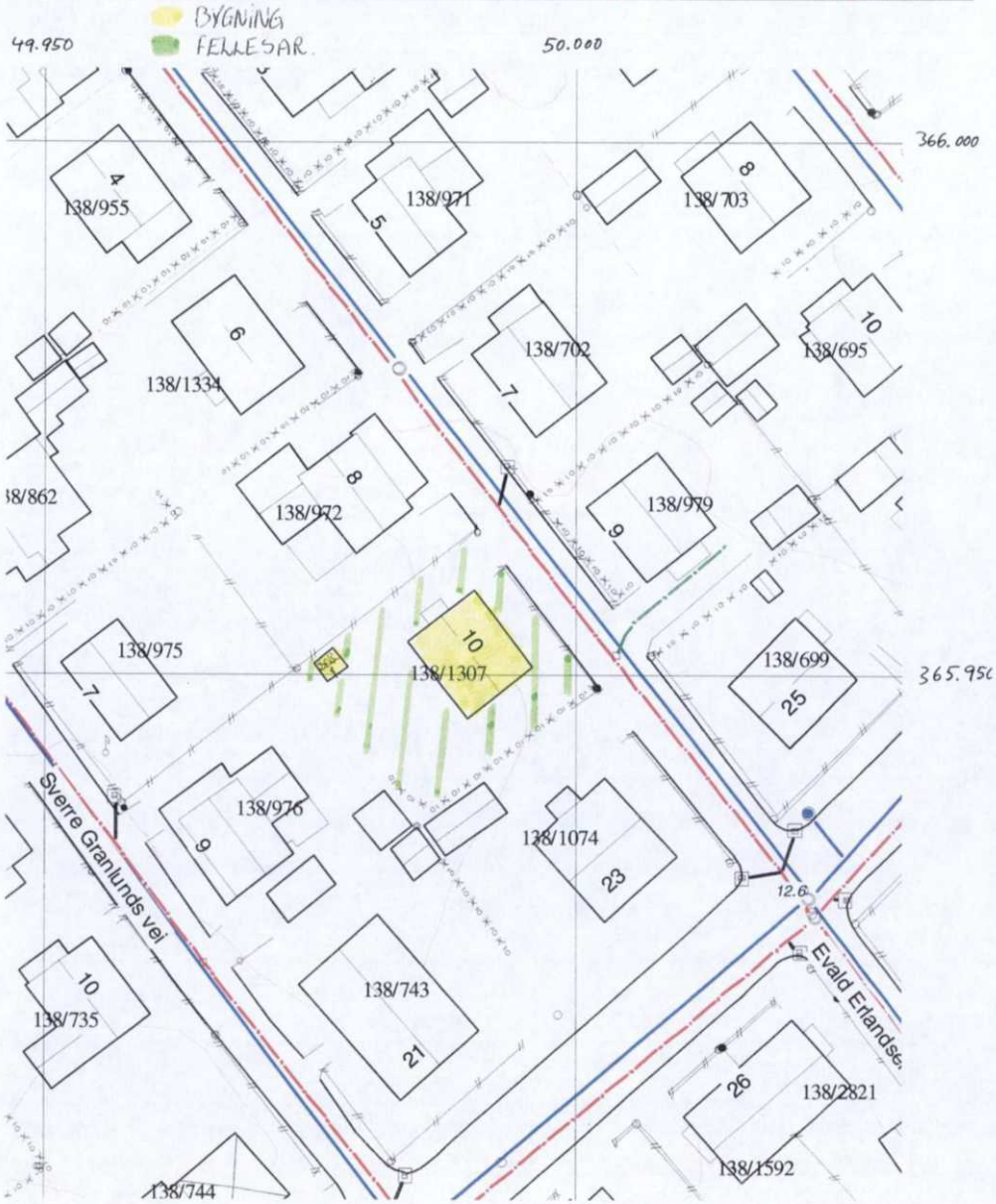

Q0ARW
138/1307 Seksjoneringssak






# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Adresse EVALD ERLANDSENS VEI 10 | Gnr 138 | Bnr 1307 | Fnr |
| | Kartgrunnlag | ☒ Tekniske kart ☐ Øk. Kart | ☒ Eiendomskart ☐ Reguleringsplan | ☒ Ledningskart Nr |
| Bodø kommune Plankontoret | Målestokk 1: 500 | Dato 10.04.2002 | Sign KÅM | |
| | Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll. | | | |



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 (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 18.06.2002 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 47/224 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering<br>Seksjonering | 18.06.2002 | | | 138/1307, 138/1307/0/2 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Evald Erlandsens vei 10<br>8003 8003 BODØ | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Evald Erlandsens vei 10 | H0101 | 138/1307/0/2 | 55 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Adresse

### Vegadresse: Evald Erlandsens vei 10 — Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8003 BODØ | Kirkesogn | 10010101 Bodø Domkirke |
| Grunnkrets | 206 Leif Jensons plass | Tettsted | 7501 Bodø |
| Valgkrets | 1 Sentrum | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 186931882 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1943 |

### 1: Bygning 186931882: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1943

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 298 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |





| | | | |
|---|---|---|---|
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 298 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 01.01.1942 | 10.11.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 01.02.1942 | 10.11.2004 |
| Tatt i bruk | 01.01.1943 | 10.11.2004 |
| Endre bygningsdata | 07.06.2024 | 07.06.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Evald Erlandsens vei 10 | H0101 | 138/1307/0/2 | 55 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 121 | 0 | 121 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 3 | 122 | 0 | 122 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 55 | 0 | 55 | 0 | 0 | 0 |

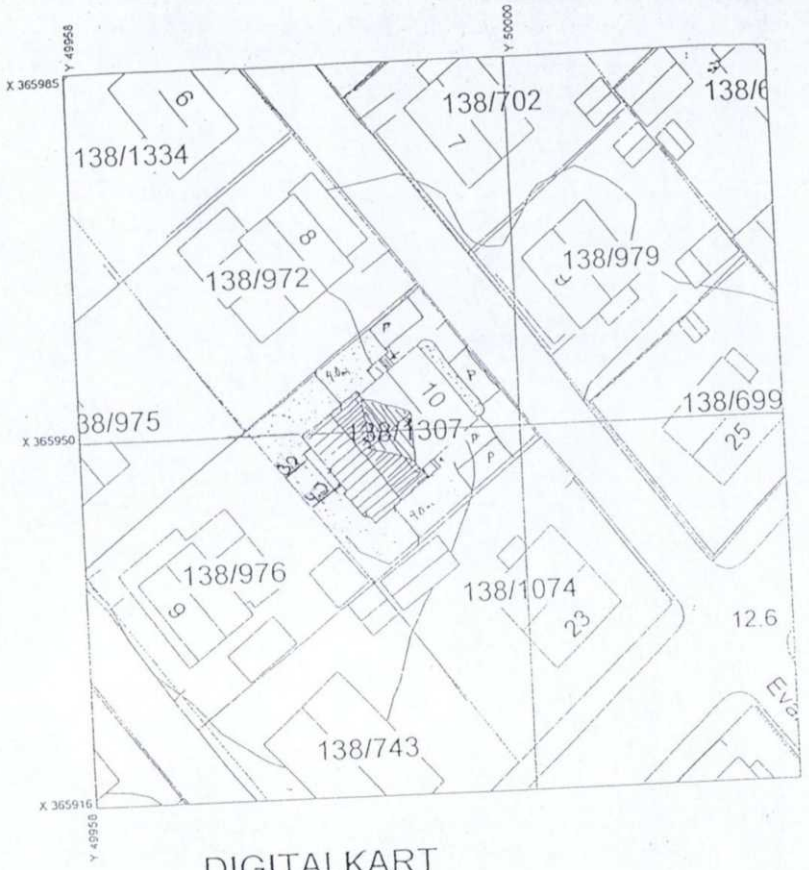
## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/1307

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | EDVARD ELANDV.10 | Beregnet areal | 393 |
| Etablert dato | 23.01.1950 | Historisk oppgitt areal | 394,1 |
| Oppdatert dato | 31.01.2024 | 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:

### Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7462517.8 | 473082.44 | 0 | Ja | 393 | |

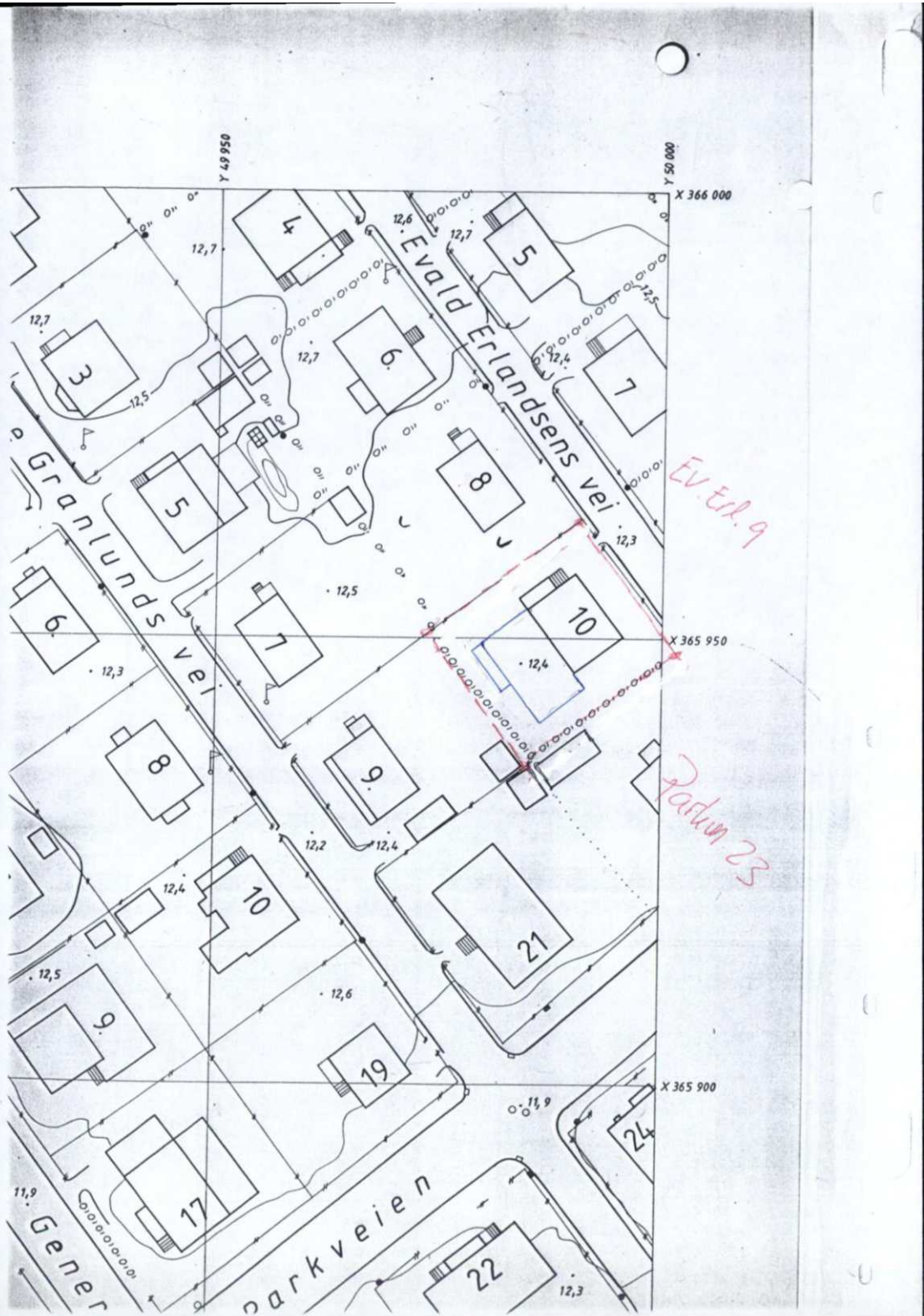



DIGITALKART
BODØ KOMMUNE PLANKONTORET
MÅLESTOKK 1: 500

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
04 DES. 1997
GODKJENT

Q0ARQ
138/1307 Byggesak Kar

UTVIDELSE i
EVALD ERLANDSENS VEI 10
IRENE FJORDBAKK 3/1197



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1307, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 46 m²**



**Befaringsdato:** 24.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1217 **Referansenummer:** HU5762

**Autorisert foretak:** MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

G
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.

## Mikalsen Takst AS

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

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

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no


**Rapportansvarlig**

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368


Mikalsen Takst





Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).


© iVerdi 2023

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.

# 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





MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av mur/betongkonstruksjon . Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med innvendig modernisering. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

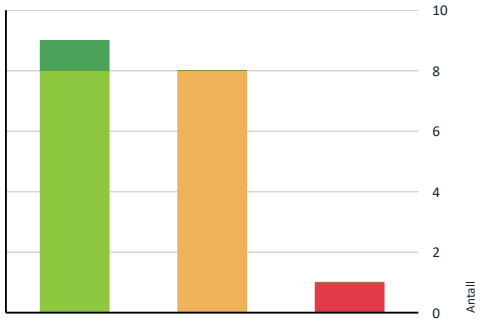
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

# 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.
Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**



MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Sammendrag av boligens tilstand

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

De eldre vinduer er generelt slitte, vindu i stue har større råteskader i karm og er i oppløsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

GJennomføringer i vegg av avløpsrør og vannrør er ikke tettet etter monteringsanvisning fra produsent.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Arbeider med membran er utført som egeninnsats ved bistand av faglært, det foreligger dermed ikke dokumentasjon eller garantier for utførte arbeider.

**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Dette via åpning av vindu

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

### Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1943

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu soverom er nyere, øvrige vinduer er mest sannsynlig fra byggeår.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spessielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

De eldre vinduer er generelt slitte, vindu i stue har større råteskader i karm og er i oppløsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

De eldre vinduer må påregnes utskiftet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke foretatt røyktest av pipe og ildsted. Vurderingen er kun basert på visuell observasjon på tilgjengelige overflater.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad er opplyst pusset opp i 2017 av eier.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

GJennomføringer i vegg av avløpsrør og vannrør er ikke tettet etter monteringsanvisning fra produsent.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Gjennomføringer bør tettes forsvarlig for å unngå skader på konstruksjonen.





1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra flis ved dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.



MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Arbeider med membran er utført som egeninnsats ved bistand av faglært, det foreligger dermed ikke dokumentasjon eller garantier for utførte arbeider.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Risikoen for skjulte feil vurderes som moderat, men redusert sammenlignet med helt udokumenterte og eldre våtrom. Videre bruk av dusjkabinett anbefales



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ingen forhøyde verdier. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Isolasjon i vegg er av trespon.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp. Integrert komfyr og plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagte gulv og varmekabler, malte plater på vegg og takplater i himling.

Utstyrt med toalett og servant.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Dette via åpning av vindu

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende etablering av avtrekk kan gi kondens/fuktskader på konstruksjonen med høy fuktighet over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vannrør av kobber.
Ledningsnettet er hovedsakelig som fra byggeår.

**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.



MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Tilstandsrapport

**TG 2 Avløpsrør**

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Uten fast tilluft vil rommet ha begrenset og ustabil ventilasjon. Dette kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning, risiko for kondens og påfølgende skader på konstruksjonen som ytterste konsekvens.

**TG 1 Varmtvannstank**

120L Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

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.
   **1943 Anlegget fremstår nyere og det er mest sannsynlig utskiftet i sin helhet siden byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja For arbeider under dagens eier, som er faglært elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**For arbeider utført under dagens eier, som er faglært elektriker.**

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**

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).




TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**



MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

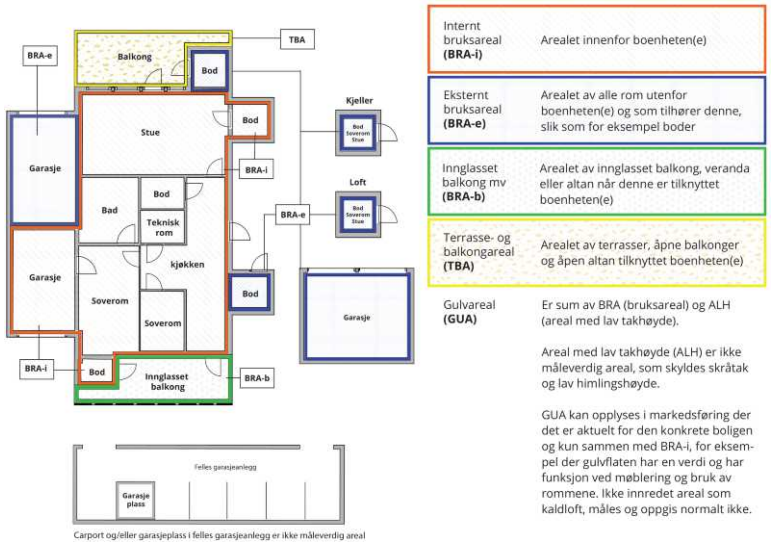
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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





## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 46 | | | 46 | |
| Kjeller | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | **46** | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Soverom, stue/kjøkken, bad, toalettrom | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det elektriske anlegget er oppgradert under dagens eier.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 46 | 17 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.11.2025 | Kristoffer Mikalsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 138 | 1307 | | 2 | 393 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

**Adresse**
Evald Erlandsens vei 10

**Hjemmelshaver**
Isaksen Stig-Gjøran

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beskrevne eiendom beliggende i Vestbyen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Oppvarming**

Varmekabler i gulv på bad og wc-rom. Vedovn i stue, for øvrig elektrisk via panelovner.



Evald Erlandsens vei 10 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1307
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 20.11.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 27.11.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 27.11.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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).

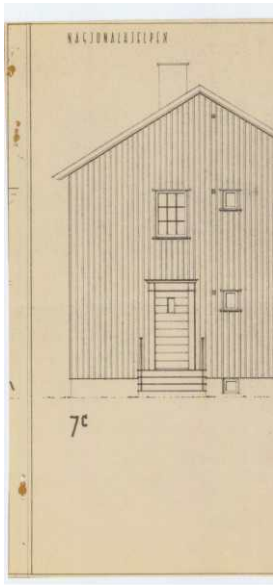
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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






# 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

Stig-gjøran isaksen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Evald Erlandsens Vei 10
8003 Bodø

1804-138/1307/0/2

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

det er fall mot sluk men er usikker om det er nok etter dagens standard, siden badet er fra 2017.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** legging av varmekabel og avrette gulv. ny membran og gulvflis. nye vegg og takplater. ny EL installasjon av faglært.

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

• **Ja**

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

lagt ny Membran, ufaglært.

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**

3 av vinduene begynner å bli litt dårlige og må nok byttes etterhvert, men ingen lekkasje eller treghet i å åpne vinduene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

3 av vinduene begynner å bli litt dårlige og må nok byttes etterhvert, men ingen lekkasje eller treghet i å åpne vinduene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

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

• **Ja**

litt salt utslag på den ene veggen i felles gang. minimalt på bodene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** muret igjen halve kanalen utpå original pipe. resterene kanal er hylle idag. ble brukt varmebestandig teglstein. montert flis og byttet vedovn.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

det elektriske anlegg er oppdatert og godkjent av faglært.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** utskifting av gamle kabler, stikk, bryter osv. lagt inn flere kurser, sikringskap er skiftet. ny strøm i hele leiligheten. oppdatert med SG smart styring. lagt varmekabel på begge bad, styrt med gulvføler.

17. 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?:** 2018

**Firmanavn:** bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** utskifting av gamle kabler, stikk, bryter osv. lagt inn flere kurser, sikringskap er skiftet. ny strøm i hele leiligheten. oppdatert med SG smart styring. lagt varmekabel på begge bad, styrt med gulvføler.

# Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

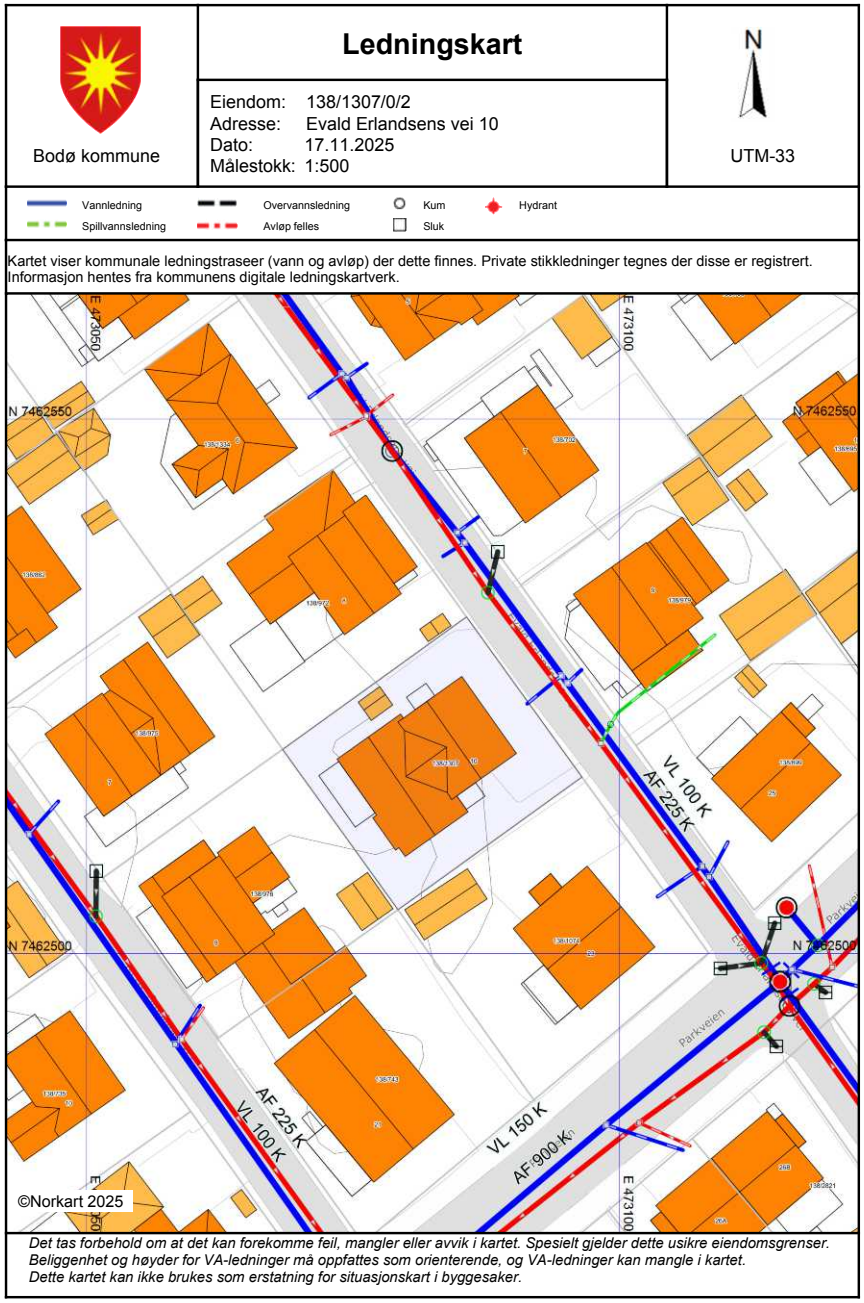
# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



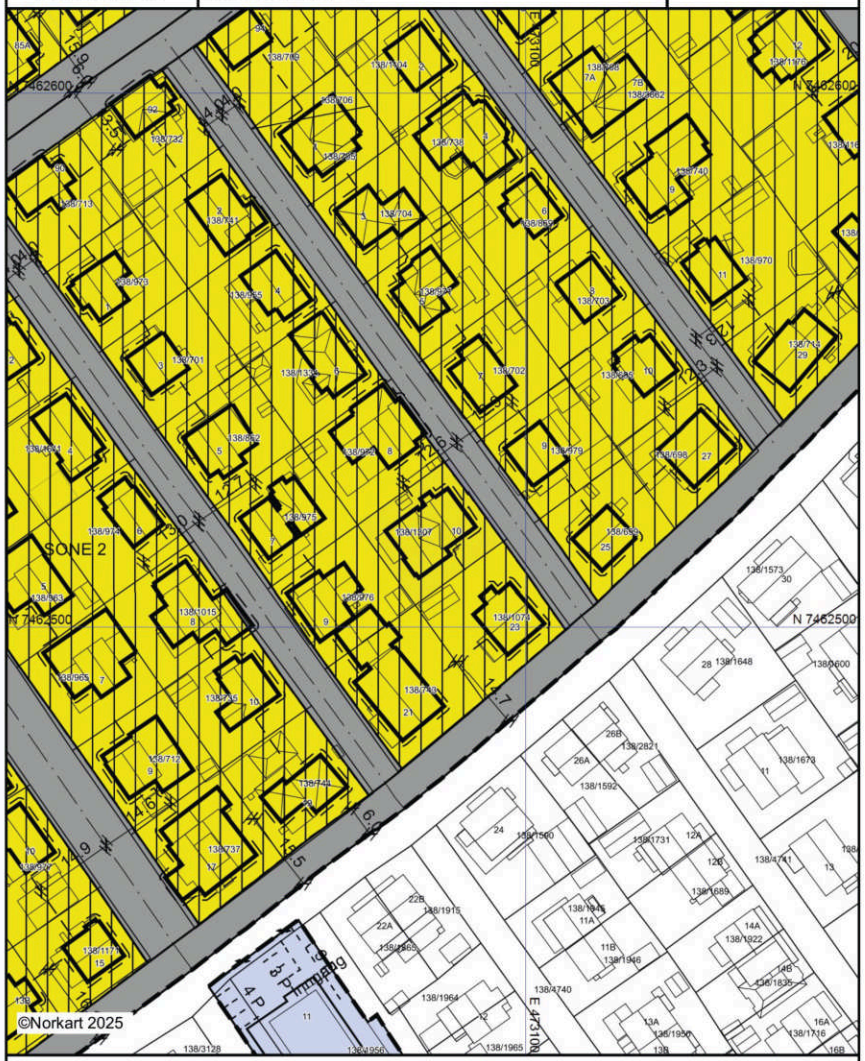
Bodø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1307/0/2
Adresse: Evald Erlandsens vei 10
Dato: 17.11.2025
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.*





Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
- 3 JULI 2002
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7960

## Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1804 | Bodø | 138 | 1307 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| [redacted] | FJORDBAKK, IRENE | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 114 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 47 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 34 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 29 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 224 = nevner: 224

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 7960 Tinglyst: 03.07.2002 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Bodø 23/1-02 | | |



## 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|
| 138 | 1307 | | |

Bodø kommune

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 18/06/02 | Anne O. Johannessen |

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEF

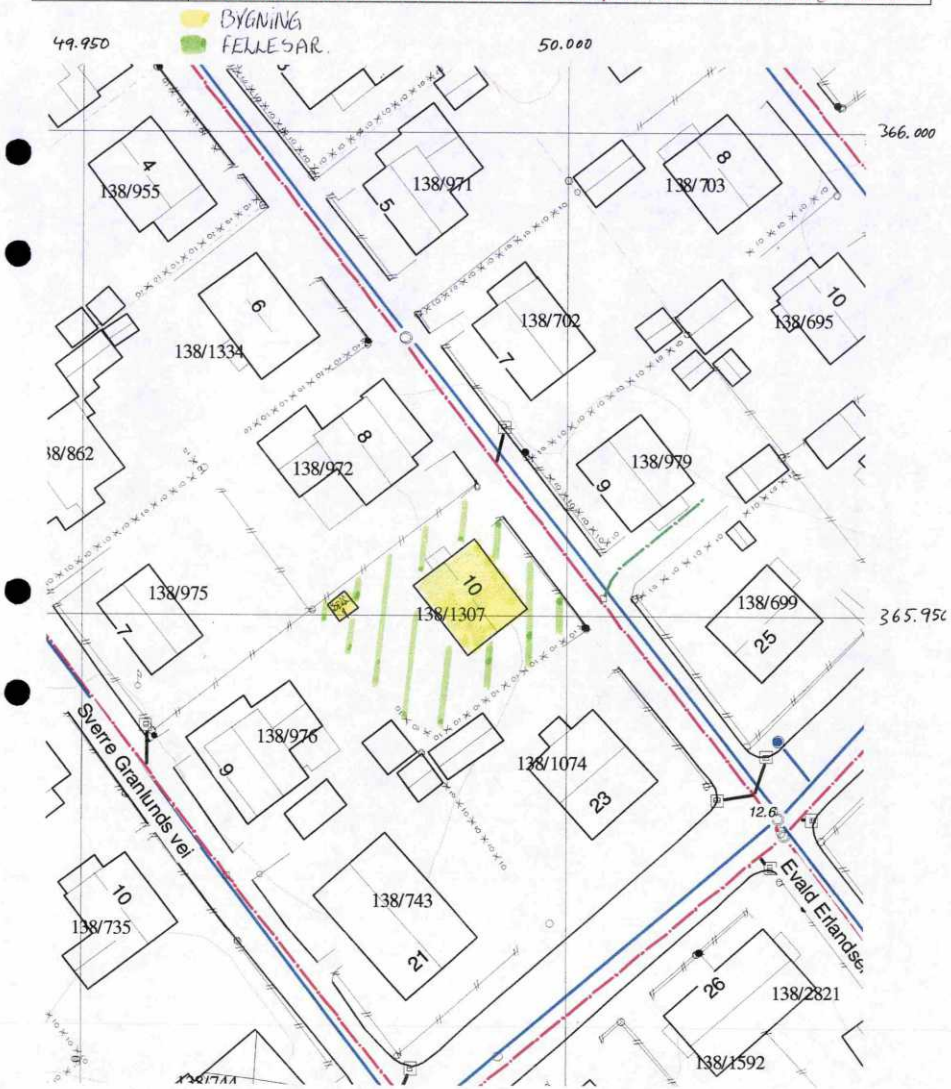
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

# SITUASJONSKART

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse EVALD ERLANDSENS VEI 10 | Gnr 138 | Bnr 1307 | Fnr |
| Kartgrunnlag | ☒ Tekniske kart ☐ Øk. Kart | ☒ Eiendomskart ☐ Reguleringsplan | ☒ Ledningskart Nr |
| Bodø kommune Plankontoret | Målestokk 1: 500 | Dato 10.04.2002 | Sign KÅM |

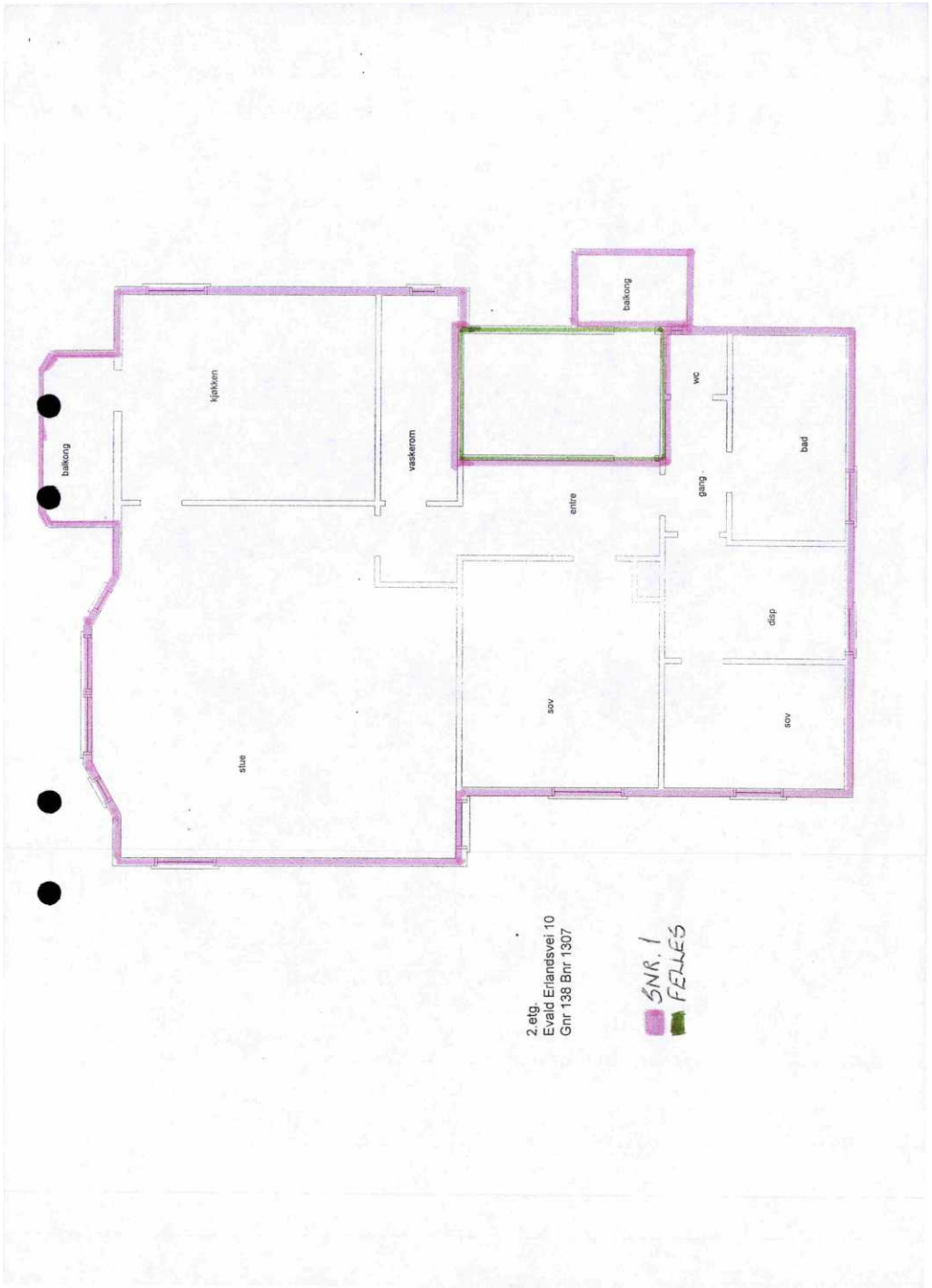
Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.



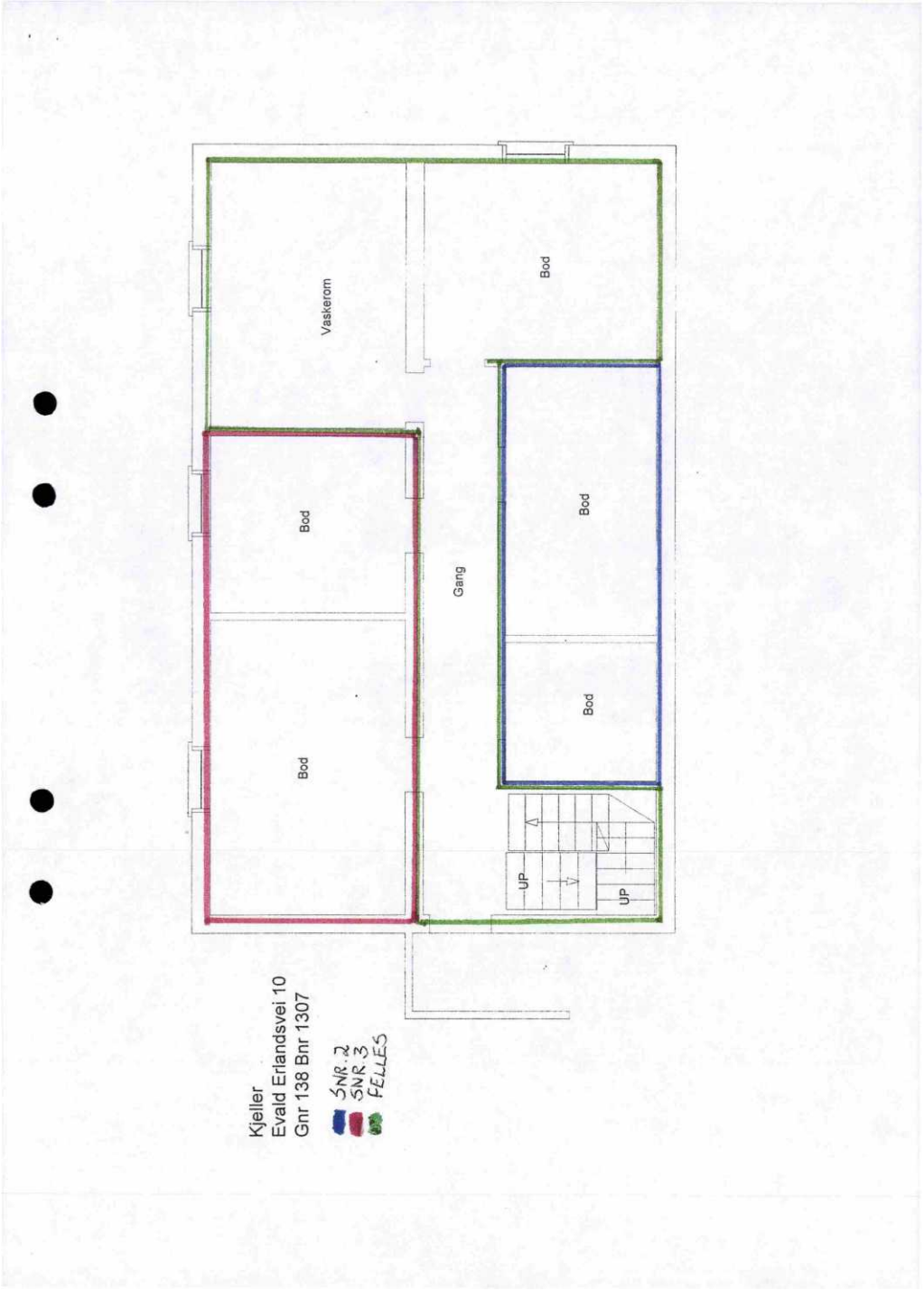








balkong
kjøkken
vaskerom
balkong
wc
bad
gang
entre
stue
sov
sov
disp
2.etg.
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR. 1
FELLES




Vaskerom
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Gang
UP
UP
Kjeller
Evald Erlandsvei 10
Gnr 138 Bnr 1307
SNR. 2
SNR. 3
FELLES

# 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

# Boligkjøperforsikring

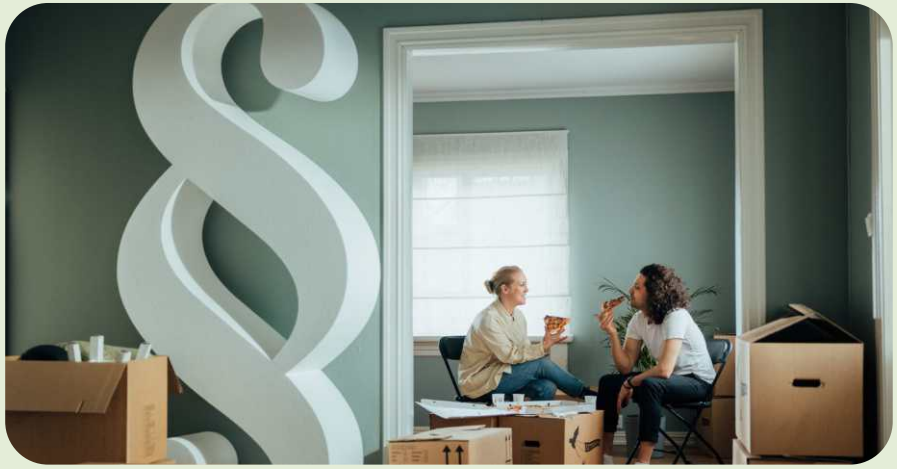
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

# 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

# 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: 23250255 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Evald Erlandsens vei 10, 8003 Bodø.
Gnr. 138, Bnr. 1307, Snr. 2, Bodø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 23250255
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.12.2025

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no