

Velkommen til

Brækkatunet 23, 8020 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brækkatunet 23
8020 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 810 000,-
Omkostninger	kr	96 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 906 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 100,-

BRA/BRA-i	77 / 72 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Velkommen til Brækkatunet 23! En pen og praktisk leilighet i andre etasje med en arealeffektiv planløsning, god standard og en attraktiv beliggenhet i Mørkved.

Denne leiligheten ligger i det etablerte og familievennlige nabolaget Brækka/Mørkved. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turområder, skog og mark, perfekt for rekreasjon året rundt. Samtidig er alle hverdagens nødvendigheter lett tilgjengelige, med kort gangavstand til Rema 1000, Hunstadsenteret, Mørkved stasjon og bussholdeplass. Området er preget av lite trafikk, og byr på trygge omgivelser med blant annet Brækkatunet ballplass og skøytebane rett ved. Leiligheten har en god intern plassering i en firemannsbolig, med egen overbygget inngang som gir en privat og skjermet adkomst.

Høydepunkter:
- Moderne Epoq-kjøkken fra 2014 med slette fronter og kompaktlaminat benkeplate
- Elbillader (32A) er installert og klar til bruk
- Ekstern bod på 5 m² for ekstra lagringsplass

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
Brækkatunet 23, 8020 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 629, Snr. 2, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 810 000,-
Omkostninger	kr	96 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 906 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 917 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 95 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 96 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 352,- pr. år 2026
Tall fakturert i 2025 med oppdatert eiendomsskatt kr. 6.706,- for 2026.
Det er fire 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. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 5 110,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 100,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker husforsikring.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, 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.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 72 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
2: 72 m²

Bod
1: 5 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
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
2 av 2

Parkering
Parkering rett utenfor husvegg og en på felles gruset område ved eiendommen. Det er installert Zaptec Go el-billader på husveggen.

Sameiebrøk
1/4

Sameiets eiendom
Gnr. 42, Bnr. 629, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 1 020 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Tomten har skrånende terreng med noe variasjon i fallforhold langs boligen. Adkomst skjer over felles privat adkomst tilknyttet asfaltert kommunal vei.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid på drenssystem er mellom 20 - 60 år.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp er offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Byggeår
1992 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en leilighet i en firemannsbolig. Seksjonen ligger i 2. etasje og har en overbygget, egen adkomst.

1. etasje
BRA-e 5 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 72 m²: Gang, entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Det er utgang fra stuen til en balkong på ca. 12 m². Eiendommen har også en tilhørende utebod. Denne boden har ikke et målbart areal, da den ikke oppfyller kravene til 60 cm bredde fra vegg med minimum 190 cm takhøyde.

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler.

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

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 18.11.1997. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Opprinnelige tegninger viser en innvendig bod (tilleggsdel) som ikke gjenfinnes i dagens planløsning.

Det er oppført balkong på eiendommen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av balkong er normalt søknadspliktig.

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

Standard
Leiligheten er fra 1992 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2014 med hvite slette kjøkkenfronter. laminat benkeplate med underlimt vask og kitchenboard over benkeplate. Kjøkkenet er organisert i L-form med halvvegg mot spisestuen. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2016. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og himlingen er malt panel. Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er plastsluk og synlig smøremembran. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Varmtvannstanken på ca. 200 liter fra 2008 er plassert på badet. Hovedstoppekran er plassert på badet. Vannlekkasje ble utbedret i 2021, da veggplater og deler av rørene ble byttet ut og dusjkabinett ble satt inn.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré/vindfang og på bad. Parkett i gang, stue, spisestue og soverom.
Vegger: Malte veggplater. Baderomsplater på bad.
Himling: Malte himlingsplater. Malt panel på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe. Det er etablert vedovn i stuen, med glassplate under ovn.

Innvendige dører:
Boligens innvendige dører er kompakte og formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Det er plastsluk.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og fra kjøkkenventilator.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2008, og er plassert på badet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i gangen med 40A OV, fordelt på 9 kurser med 10, 16 og 20A automatsikringer. El-anlegget er delvis skjult og åpent. Det er installert en 32A el-bil lader.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Utebod i 1. etasje tilhørende leiligheten. Boden er av normal standard og jevnlig vedlikeholdt. Byggeår er ukjent.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Værslitasje er observert på bordkledningen. Bordkledningen er stedvis for nært terreng. Det er registrert glipper på over 5 mm uten musebånd, samt steder med begrenset lufting under bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er observert misfarging på undertaket ved rørgjennomføringen på loftet. Misfargingen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det foreligger pågående fuktproblematikk.

- Utvendig - Vinduer: Omrammingen rundt vinduer på nordsiden har en del værslitasje og mindre råtedannelser. Vinduene er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke og overflater. Vinduene har generelt høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Stikkprøvekontroll viste at åpne/lukke-funksjon fungerte som forventet.

- Utvendig - Dører: Balkongdøren tar lett i terskelen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Manglende plate øker risikoen for antennelse av brennbart materiale ved eventuell utglidning av glør eller aske under feiing.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med mulighet for større vannansamlinger.

- Våtrom - 2. etasje bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved lekkasje fra vaskemaskin eller varmtvannsbereder plassert nær døråpningen er det risiko for at vann kan renne ut av våtrommet før det når sluket. Løsningen avviker fra dagens anbefalte løsning for lekkasjesikring av våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverkshøyde: Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Vannlekkasje på bad i 2021. Feilen er utbedret. Faglært arbeid: Utbedring av vannlekkasje utført i 2021.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2016. Elektrisk arbeid, rørarbeid, flis og membran ble utført av faglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Vannlekkasje ble utbedret i 2021, da veggplater ble byttet ut og deler av gulv og kjøkken ble berørt. Ufaglært arbeid: Tømrerarbeid ble utført av tidligere eier i 2016. Membran ble fornyet i 2016.

Pkt. 4: Vannlekkasje på bad i 2021. Feilen er utbedret. Faglært arbeid: Utbedring utført i 2021.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Sluk på badet ble byttet ut i 2016.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: En tidligere eier har flyttet ildsted, utført i 2015.

Pkt. 16: Feil med jordfeilvarsler i 2022. Feilen er utbedret. Faglært arbeid: Jordfeilvarsler ble fjernet og erstattet med sikringer med jordfeilvarsler/bryter i 2022.

Pkt. 17: Faglært arbeid: 1. Jordfeilvarsler ble fjernet og erstattet med sikringer med jordfeilvarsler/bryter i 2022. 2. Opplegg av kurs og montering av el-bil lader på husvegg, samt montering av overspenningsvern, utført i 2023. 3. Elektrisk arbeid utført på bad i 2016. Ufaglært arbeid: 1. Diverse stikkontakter byttet ut og varmekabler lagt i vindfang, utført i 2016. 2. Strøm lagt ut til sportsbod i 2020.

Pkt. 18: Det har kommet nabovarsel om at en enebolig i nabolaget skal bygge og/eller gjøre endringer i nærheten av eiendommen.

Pkt. 20: En tidligere eier har flyttet ildsted, det har blitt bygget en sportsbod, vindfang ble bygget ut og kjøkkenvegg ble revet. Enkelte vinduer er byttet ut av tidligere eier. Det er montert inn dør mellom vindfang og gang. Ufaglært arbeid utført i 2025. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak i trekonstruksjoner. Taket er tekket med betongtakstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og sink/metall.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk i treverk etter datidens standard og byggeskikk, utvendig tømmermannskledning og liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på soverom og ett i stuen ble skiftet i 2014. Vindu på kjøkken er 3-lags glass fra 2014.

Dører:
Balkongdør i treverk med 2-lags glass, skiftet i 2010. Ytterdør i solid treverk med glassfelt og elektronisk dørlås.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra stue til balkong på cirka 12 m². Den har spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverket er målt til cirka 90 cm.

Bod:
Normal standard på bygget. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Byggeår er ukjent. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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
Eiendommen ligger på Brækkahaugen i Mørkved, et veletablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og et aktivt fritidstilbud. Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både

Mørkvedbukta skole og barnehage, samt Bodin videregående skole.

Rett utenfor døren finner du Brækkatunet ballplass, som også fungerer som skøytebane om vinteren. For den turglade starter marka rett i nærheten, med gode turmuligheter sommer som vinter. Det er også kort vei til flere treningssentre. De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Hunstadsenteret, som ligger en kort kjøretur unna.

Fra Mørkved er det gode buss- og togforbindelser, med hyppige avganger som tar deg effektivt til Bodø sentrum og flyplassen. Med bil eller kollektivtransport har du tilgang til alt Bodø har å by på, fra det pulserende kulturlivet i Stormen bibliotek og konserthus til anerkjente restauranter og kafeer. I tillegg er du kun en kort kjøretur unna ikoniske naturopplevelser som Keiservarden og Saltstraumen.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er elektriske varmekabler i flislagt gulv på bad og vedovn i stuen.

Det er registrert et avvik vedrørende pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere en ildfast plate for å hindre brannfare.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 er regulert til boliger innenfor felt B 44, i reguleringsplan Hunstad. Del I/Del II (plan-ID 2418), vedtatt 07.05.1987. Et delareal på 4 m² er regulert til gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av områderegulering Mørkvedbukta (plan-ID 2013010), vedtatt 10.09.2015. Planen erstatter deler av reguleringsplan 2418. For eiendommen gjelder et delareal på 44 m² som er regulert til annen veggrunn - grøntareal (feltnavn o_AVT). I henhold til bestemmelsene skal dette arealet benyttes til beplantning, grøfter, skråninger og lignende i tilknytning til veianlegget.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I planen er 2040 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018, som reguleringsplan 2418, ved eventuell motstrid.

Det er igangsatt arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026).

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.

Privat vei siste del av innkjøringen til eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 943 217,- for 2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Eier
Dharma Singh Bhellay og Sindre Høidahl Haugen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 100265
Dato: 15.01.1993
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4
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.

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.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS den 28-05-2026.
Leilighet
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Uteboden har ikke et målbart areal, da det ikke er 60cm fra veggen til målbart areal på minimum 190cm fra gulv til tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.05.2026
Energiattest, datert 27.05.2026
Bygningstegninger, datert 18.11.1997
Matrikkelrapport, datert 15.05.2026
Grunnkart, datert 15.05.2026
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplan, datert 07.05.1987
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
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.

BRÆKKATUNET 23

Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mørkved	Linje 4, 4 N, 100, 200, 300	5 min / 0.4 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	6 min / 0.5 km
Bodø lufthavn		12 min

SKOLER

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	213 elever, 15 klasser	5 min / 0.5 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.)	251 elever, 15 klasser	18 min / 1.4 km
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	383 elever, 33 klasser	6 min / 2.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	342 elever, 26 klasser	13 min / 1.1 km
Bodin videregående skole	965 elever	9 min / 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Mørkved	8 min
IONITY Bodø	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

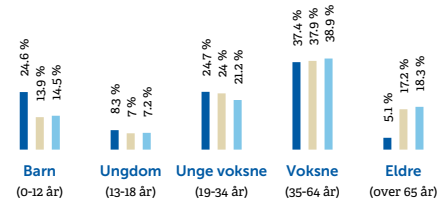
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brækka/Mørkved	1 168	469
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	89 barn	5 min / 0.4 km
Studentongan barnehage (1-5 år)	74 barn	15 min / 1.2 km
Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	50 barn	16 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hunstad	Post i butikk, søndagsåpent	10 min / 0.8 km
Eurospar Hunstad		10 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

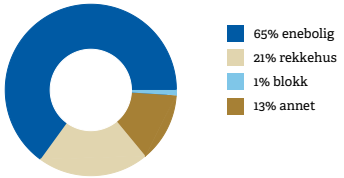
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Brækkatunet ballplass/skøytebane	Ballspill	1 min / 0.1 km
Bodin videregående	Aktivitetshall, fotball	11 min / 0.8 km
Family Sports Club Mørkved		16 min
Feel24 Mørkved		5 min

BOLIGMASSE

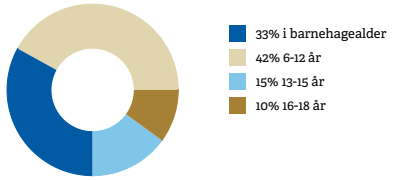


> «Store tomter, uten innsyn, nærhet til alt fra puben, butikken og kollektivtransport»
>
> Sitat fra en lokalkjent

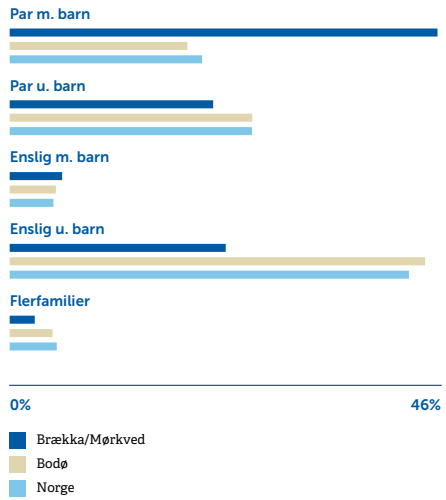
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	10 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

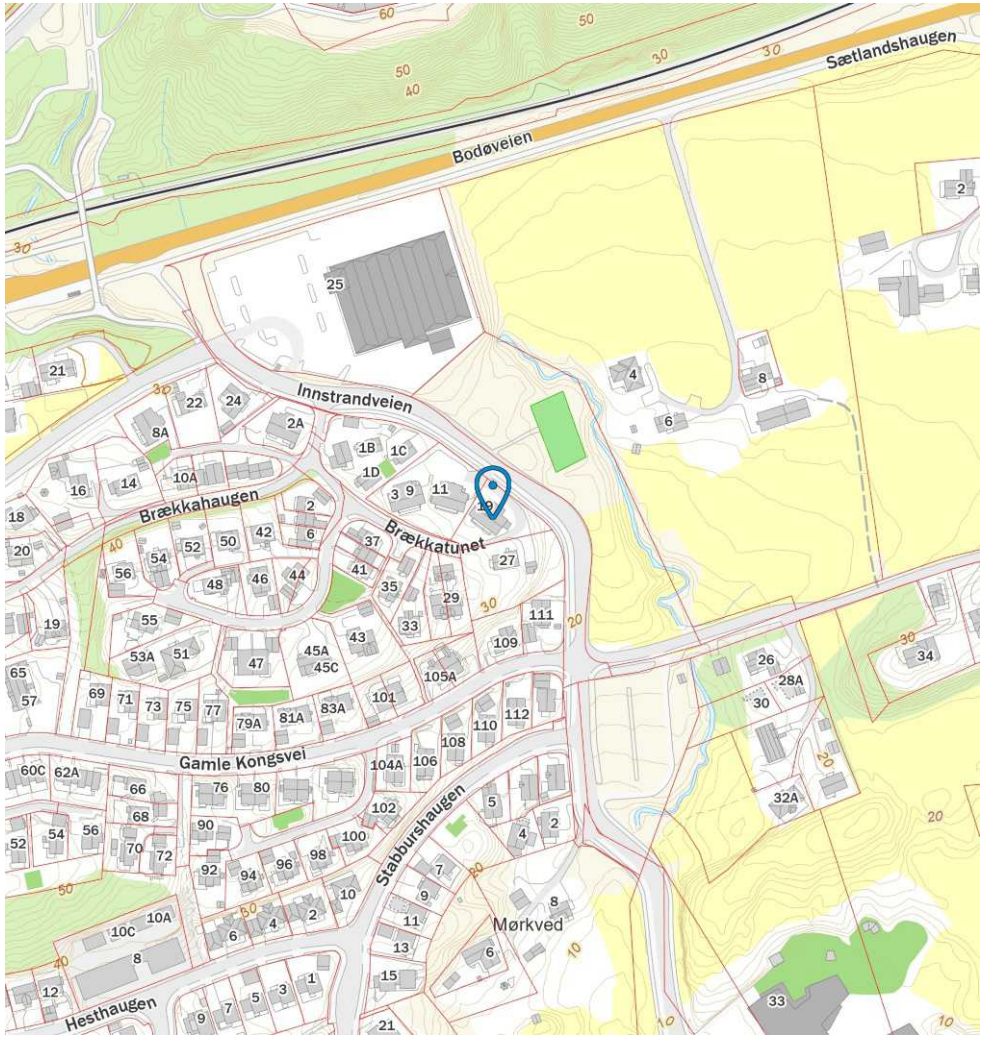


SIVILSTAND

	Brækka/Mørkved	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
BODØ kommune
gnr. 42, bnr. 629, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2139 **Eiendomsverdi ref nr:** ZQ7752

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

D
ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler firemannsbolig med arealer over 2 plan.
Beskrevne seksjon ligger i 2 etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av betontakstein.
Beskrevne bolig er oppført i 1993. Bygningen er 33 år gammel, og flere bygningskomponenter er fra byggeårer og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

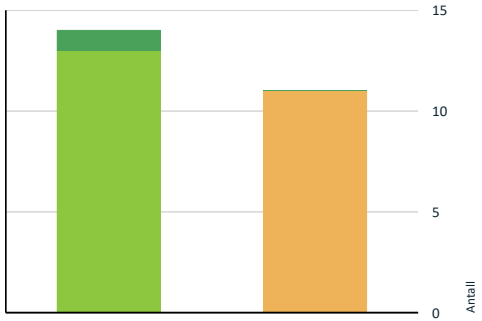
- Det foreligger ikke tegninger

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Boligens energimerking



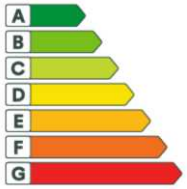
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Det ble besiktet fra bakkenivå med de begrensningene som medfølger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taket og undertaket bør følges opp jevnlig, da det har passert over halvparten av forventet levetid. Eventuelle utskiftninger må vurderes fortløpende for å unngå risiko for lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og sink/metall.

Det er ikke målt fall på takrennene.
Jevnlig rengjøring av takrennene anses som normalt vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk i treverk etter datidens standard og byggeskikk, utvendig tømmermannskledning og Liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Værslitasje er observert på bordkledningen.
Bordkledningen er stedvis for nært terreng.

Det er registrert glipper på over 5 mm uten musebånd, samt steder med begrenset lufting under bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte og musebånd i nedkant av kledningen for å hindre fukt- og skadedyrproblematikk.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke.
Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen og undertaket uten å påvise unormale forhold.

Det er observert misfarging av undertaket ved rørgjennomføring på loftet. Det er ikke kjent når fuktskjoldene har kommet, eller om det er gjort utbedringer av tidligere eiere.

På tidligere eiers egenerklæring er det opplyst om at: "Noen eldre fuktmerker observert i taket på kaldloft".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert misfarging på undertaket ved rørgjennomføringen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfargingen ved rørgjennomføringen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det foreligger pågående fuktproblematikk.
Dersom det avdekkes lekkasje eller fuktskader, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og soppdannelse i konstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu soverom og ett i stuen skiftet i 2014.
Vindu kjøkken 3-lags glass fra 2014.

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

Vurdering av avvik:

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Omrammingen rundt vinduer på nordsiden har en del værslitasje og mindre råtedannelser.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden.
På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.

Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags glass, skiftet i 2010.
Ytterdør i solid treverk med glassfelt og elektronisk dørlås.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør tar lett i terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel samt sikre god funksjon over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 12m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

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

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Generell standard:

Gulv: fliser og parkett

Vegg: Malte veggplater

Tak: Malte himlingsplater

Noe knirk rundt kjøkkeninnredning.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt et planavvik i stuen på 7mm

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe. Vedovn etablert i stuen, med glassplate under ovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres en ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken for å hindre brannfare ved eventuell utglidning av glør eller aske under feiing.
Manglende plate øker risikoen for antennelse av brennbart materiale og kan føre til brannskader på gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligens innvendig dører er kompakte og formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
En tidligere renoverte badet i 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon

I følge deres egenerklæring ble følgende gjort:
Elektrisk arbeid av Ovesen
Rørarbeid av Nilsson
Flis og membran av Semcon
Tømrerarbeid av tidligere eier.
Vi har ikke dokumentasjon på dette arbeidet.
Vannlekkasje ble utbedret i 2021 av Myrvolds Byggeservice AS
og Rørleggeren Bodø AS. Veggplater ble byttet ut, deler av
rørene ble byttet og dusjkabinett ble satt inn.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Baderomsplater på vegger og malt panelhimling.

Eier har i etterkant av befaringen tettet hull bad dusjkabinett, samt skade på baderomsplate under servant.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Nedsenket dusjsone med fall. Relativt flatt fall på resterende gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved lekkasje fra vaskemaskin eller varmtvannsbereder plassert nær døråpningen, er det risiko for at vann kan renne ut av våtrommet før det når sluket.
Løsningen avviker fra dagens anbefalte løsning for lekkasjesikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring ved døråpningen, for eksempel ved å montere en forhøyet terskel, slik at dagens krav til lekkasjesikring oppfylles.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller varmtvannsbereder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking og fuktmåling er basert på stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes skjulte feil eller fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Hvite slette kjøkkenfronter.
Kompaktlaminat med underlimt vask.
Kitchenboard over benkeplate.

Kjøkkenet fremstod med normal funksjon på befaringsdagen, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran plassert på bad.

Det er gitt TG2, da vannrørene fra byggeår har passert 30 år, som er over halvparten av forventet levealder.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det er ikke kjent hva som er skiftet i forbindelse med renovering av bad/kjøkken.

Det er gitt TG2, da avløpsrørene fra byggeår har passert 30 år, som er over halvparten av forventet levealder.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2008, plassert på badet.
Koblet på bryter.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen.

40A OV, fordelt på 9kurser.
10, 16 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

32A el-bil lader.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på tidligere el-arbeider.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ja På grunn av manglende dokumentasjon og indikasjoner på tidligere egenutført arbeid bør det gjennomføres en totalgjennomgang av autorisert elektriker for å kartlegge behovene på det elektriske anlegget.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er over 30 år gammelt, ved moderniseringer vil det være naturlig å modernisere el-anlegg etter behov.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

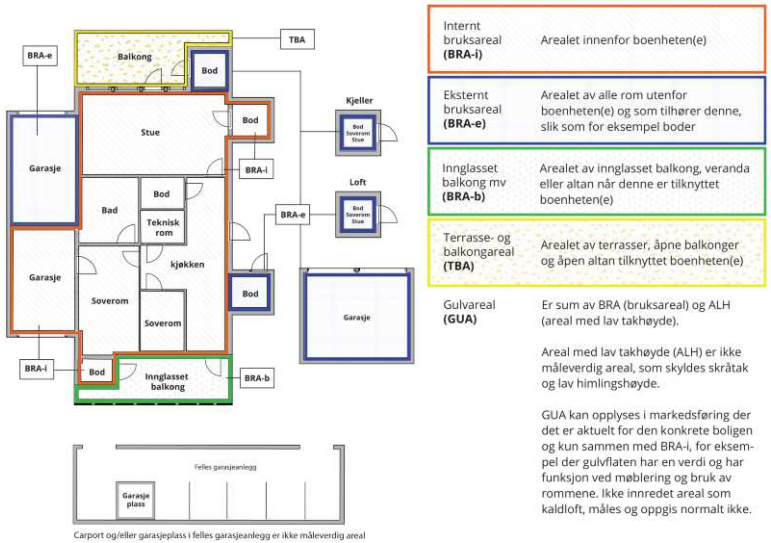
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	72			72	12
SUM	**72**				**12**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad	Utebod	

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Uteboden har ikke et målbart areal, da det ikke er 60cm fra veggen til målbart areal på minimum 190cm fra gulv til tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	629		2	1021 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Brækkatunet 23

Hjemmelshaver
Bhellay Dharma Singh, Haugen Sindre Høidahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende v/ Brækkahaugen, Mørkved. Nærområde bestående av boligbebyggelse under stadig utvikling.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal 1 021m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland- Bodø kommune.
Tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer og hvor beskrevne boenhet, seksjon 2 har forholdsvis ideell andel ifølge sameiebrøk 1/4.

Adkomst over felles privat adkomst tilknyttet asfaltert kommunal vei. Overbygget egen adkomst for leiligheten.

Brækkatunet 23 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 629
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Bhellay, Dharma Singh
24.05.2026
Signed bankID

Haugen, Sindre Høidahl
24.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sindre Høidahl Haugen

Dharma Singh Bhellay

Boligen

Brækkatunet 23
8020 Bodø

1804-42/629/0/2

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannlekasje på bad i 2021.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Myrvolds Byggeservice AS og Rørleggeren Bodø AS.

   Beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje utbedret av Myrvolds Byggeservice AS og Rørleggeren Bodø AS.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Øvesen, Nilsson, Semcon, Myrvold Byggeservice AS, Rørleggeren Bodø AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte badet i 2016. I følge deres egenerklæring ble elektrisk arbeid utført av Øvesen, rørarbeid av Nilsson, flis og membran av Semcon, og tømrerarbeid av tidligere eier. Vi har ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Vannlekkasje ble utbedret i 2021 av Myrvold Byggeservice AS og Rørleggeren Bodø AS. Veggplater ble byttet ut, og deler av gulv og kjøkken ble også renovert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Tømrerarbeid av tidligere eier

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

• **Ja**

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

Membran ble fornyet av Semcon i 2016.

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**

Vannlekasje på bad i 2021.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Myrvold Byggeservice AS, Rørleggeren Bodø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av Myrvold Byggeservice AS og Rørleggeren Bodø AS.

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?

• **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?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Nilsson

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk byttet ut sluk på badet, utført av Nilsson i 2016, ifølge egenerklæringen fra 2022.

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?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: En tidligere eier har flyttet ildsted ifølge egenerklæring fra 2022.

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

• **Ja**

Feil med jordfeilvarsler i 2022. Denne ble byttet med nye sikringer med jordfeilbryter/varsler, ifølge egenerklæring fra 2022.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilvarsler fjernet og erstattet med sikringer med jordfeilvarsler/bryter i 2022, ifølge egenerklæring fra 2022.

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?: 2022

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilvarsler fjernet og erstattet med sikringer med jordfeilvarsler/bryter i 2022, ifølge egenerklæring fra 2022.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av kurs og montering av elbil-lader på husvegg, samt montering av overspenningsvern.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Ovesen Elektriske

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført på bad, ifølge egenerklæring fra 2022.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: En tidligere eier har byttet ut diverse stikkontakter og la varmekabler i vindfang, ifølge egenerklæring fra 2022.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Strøm lagt ut til sportsbod i 2020, ifølge egenerklæring fra 2022.

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?

• **Ja**

Det har kommet nabovarsel om at en enebolig i nabolaget skal bygge og/eller gjøre endringer i nærheten av denne eiendommen.

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?

• **Ja**

En tidligere eier har flyttet ildsted, det har blitt bygget en sportsbod, vindfang ble bygget ut og kjøkkenvegg ble revet, ifølge egenerklæring fra 2022.

Enkelte vinduer er byttet ut av tidligere eier.

Det er montert inn dør mellom vindfang og gang. Ufaglært arbeid utført i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	629	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brækkatunet 23, 8020 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 517,34 kr
Eiendomsskatt	3 988,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	3 688,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	629	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brækkatunet 23, 8020 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 395 000,00 kr
Skatt	6 706,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 19.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.42.629.0.2
Adresse: Brækkatunet 23
Eierkontakt: Haugen Sindre Høidahl

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 5 110,08 *

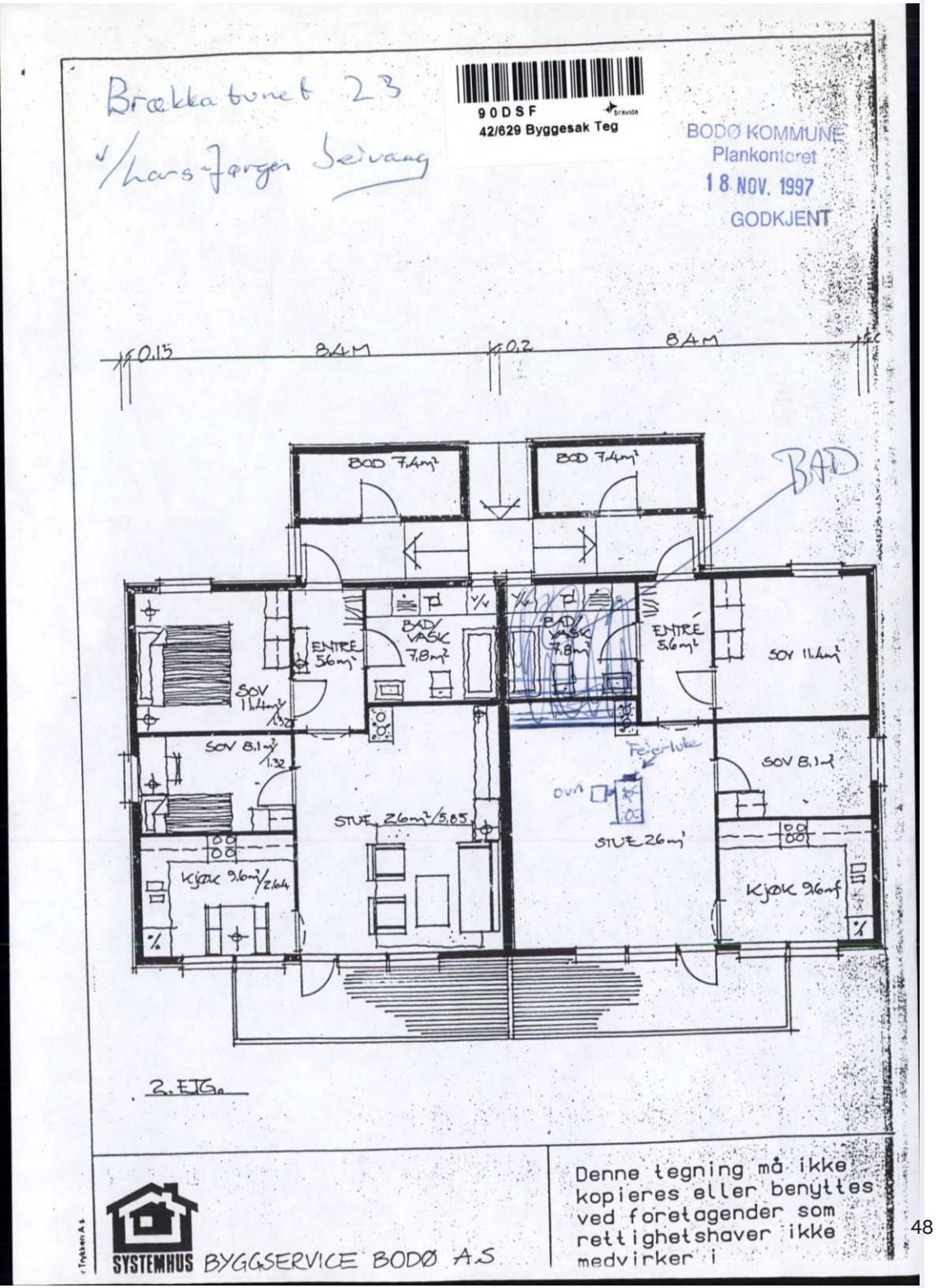
Restansen utgjør kr 0,00 pr. 19.05.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000016024048, kr 1 277,52

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

Mvh
Iris Kundesenter

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



Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 18.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	42	Bnr:	629	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	**Brækkatunet 23, 8020 BODØ**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

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	15.01.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	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:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brækkatunet 23	H0201	42/629/0/2	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brækkatunet 23 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8020 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	719 Brækka	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15081953		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1992

1: Bygning 15081953: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.12.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	300
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	300
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.12.1992	26.05.1992	
Igangsettingstillatelse	01.12.1992	12.01.1993	
Tatt i bruk	15.12.1992	12.01.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brækkatunet 23	H0201	42/629/0/2	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	150	0	150	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/629

Bruksnavn		Beregnet areal	1020.5
Etablert dato	17.08.1992	Historisk oppgitt areal	1021,5
Oppdatert dato	30.01.2024	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	7462912.62	481065.05	0	Ja	1020.5	

Utskriftsdato: 15.05.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	629	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	115964069	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	15081953	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brækkatunet 23, 8020 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2. etg	Lukket ildsted	Dovre	Dovre Sense 103

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.03.2025	Tilsyn	23.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 115964069

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	629	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brækkatunet 23, 8020 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	629	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brækkatunet 23, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 040 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/DelII
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 972 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 44 **Delareal** 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	2013010 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2013010)
Navn	Mørkvedbukta
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9201/2013010_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVT

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR MØRKVEDBUKTA, MØRKVED.

Revidert 10.11.2014
og revidert 21. april 2015
Sist revidert 30. juni 2015.
Dato for siste behandling i PNM komiteen den 01.09.2015

Vedtatt av bystyret i møte den 10.09.2015

Under K. Sak nr. PS 15/84

Brit Skaug
formannskapssekretær

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: 10.09.2015
K.sak nr.: PS 15/84
Brit Skaug
Formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

§ 1.1 Formål
Reguleringsplanen skal:
a) Legge til rette for bygging av barnehage, barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter.
b)Legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Det arbeides med å oppnå synergieffekt ved bl.a. felles bruk av arealer, møteplasser og andre ressurser.

§ 1.2 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med plan ID 2013010, sist datert 30.juni 2015 i målestokk 1:2000 i A1.

§ 1.3 Forhold til andre planer
Planen vil erstatte hele/deler av følgende reguleringsplaner:
Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes-Fenes sør for Gammelveien, plan ID 2507 – *vedtatt 17.11.1980*
Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes mellom Rv 80 og Gammelveien, plan ID 2506 – *vedtatt 05.12.1980*
Reguleringsplan for Hunstad, del 2 (østlig del), plan ID 2418 – *vedtatt 07.05.1987*
Reguleringsplan for Mørkvedbukta, Plan ID 2422 – *vedtatt 11.10.2001*
Reguleringsplan for Øveråsan, plan ID 2427 – *vedtatt 21.06.2007*
Områdereguleringsplan for Mørkved sør, plan ID 2524 – *vedtatt 28.03.2011*

§ 1.4 Arealbruksformål
Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. a)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B5 og B6).
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning (OPT1 og OPT2)
Avløpsanlegg (o_A)
Annet uteoppholdsareal (o_AU)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. b)
Kjørevei (o_KV)
Gang/sykkelvei
Gangvei/gangareal/gågata
Kollektivholdeplass
Annen veggrunn – grøntareal (AVF)
Offentlig parkering (o_P1)

e) Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. e)
Friluftsformål (F)

f) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. f)
Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, akvakultur, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Hensynssone mot flom (H_190_1)
Bevaring kulturmiljø (H_730)
Sikringssone hovedavløpsledning H_190_2

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav
I planområdet kan utbygging skje direkte etter denne plan, men med krav til godkjent situasjonsplan inkludert VA-planer på overordnet nivå og på detaljnivå. Jf.§ 2.9.

§ 2.3 Støyforhold
Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift.

§ 2.4 Fjernvarme
Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt.

§ 2.5 Tekniske anlegg
I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

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

§ 2.6.1 Dispensasjon fra automatisk fredning i arealplaner
Bestemmelsesområder #1, #2 og #3.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor OPT1 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete bosetningssporene id 178710 og id 178722, som er markert som bestemmelsesområde #2 og #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor B3 skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete bosetningssporet id 178721 som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10. Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for offentlige byggetiltak bekostes av Bodø kommune (#1og #2). Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for private tiltak bekostes av privat tiltakshaver (#3).

§ 2.6.2 Hensyn til automatisk fredet kulturminne
Bestemmelsesområde #4.

Marka over id 178723 (#4) kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere. Dvs. 25 cm.

§ 2.7 Anleggsfasen
Ved tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonene i Mørkvedbukta. Det skal være dialog mellom forskningsstasjonen og tiltakshaver under utarbeidelse av planen for anleggsfasen.

Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 2.8 Håndtering av bekk/elv
Situasjonsplan skal dokumentere hvordan bekk/elveløp håndteres. Bekken/elva skal holdes åpen på strekninger der det er hensiktsmessig, ut fra bruken av området. Lukking på deler av strekket må omsøkes, og begrunnes. Det er satt en hensynssone langs Beretelvas østre løp for å markere aktsomhet i forhold til flom.

§ 2.9 Håndtering av spillvannsledning med styrekabel som går gjennom OTP 2
Eksisterende spillvannsledning som går gjennom OTP1 må hensynstas ved etablering av bygg- og anlegg. Jfr. § 2.1.

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for Offentlig eller privat tjenesteyting
Før søknad om rammetillatelse for skolebygg o.a. bygg eller anlegg, skal det gjennomføres geologiske undersøkelser. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer inkludert plan for uteoppholdsareal.

Vurdering av tiltak på bakgrunn av aktsomhetskart for havnivåstigning og stormflo skal beskrives.

§ 3.1.2 Håndtering av matjord
Overskytende matjord som ikke skal brukes til sluttføring av utomhusarealene ved de offentlige eller private anleggene, skal fordeles til jordforbedring lokalt. Tildelingen skjer ut fra en behovsprøving i primærnæringen, i regi av Landbrukskontoret.

§ 3.1.3 Bebyggelsens plassering og høyde,undervisning
Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygninger i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

For bygg i byggesone OPT1 (undervisning) er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 17. Innvendig gulv minimum + kote 4.

På areal OPT2 er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 13. Innvendig gulv minimum + kote 4.

Nytt avløpsrenseanlegg forutsettes lagt med kotehøyde gulv + kote 5,25, og med maksimal tillatt mønehøyde på + kote 13.

§3.1.4 Bebyggelse plassering, høyde oa., frittliggende småhusbebyggelse
Bygningstype innenfor B1- 6 skal være enebolig med mulighet for sekundærleilighet. Ved pulttak skal takfallet følge terrenget.

For B4 er mønehøyde maksimalt tillatt lik + kote 30. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til mønehøyde.

For B1,2,3,5 og 6 settes maks gesimshøyde målt over gjennomsnittlig terreng = 5 meter. Maks mønehøyde settes til 7 meter. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til maks mønehøyde.

For garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshavere må innhente tillatelse fra Byteknikk for avkjøring til offentlig vei fra fortettingstomter innenfor B1-6.

§ 3.1.5 Utnyttelsesgrad bebyggelse og anlegg

a) På areal innenfor OPT 1 er tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
b) På areal innenfor OPT 2 er tillatt bebygd areal BYA = 50 %.
c) På areal innenfor tomt avsatt til avløpsrenseanlegg er tillatt bebygd areal satt til BYA= 70 %.
d) På areal avsatt til bolig (B1,2,3,5 og 6) er tillatt bebygd areal satt til BYA = 30 %. Innenfor areal B4 er tillatt bebygd areal satt til BYA= 20 %. På B4 er det fastsatt byggegrense i plankart.

§ 3.1.6 Uteoppholdsarealer undervisning
Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig planlegges samlet, og løsningen vises på en situasjonsplan. Da det skal skje en trinnvis utbygging av skoleanlegg og andre anlegg, skal situasjonsplanen vise funksjonalitet i anlegget ved de ulike byggetrinn. De ulike byggetrinn beskrives i tid og omfang i den utstrekning det er mulig.

§ 3.1.7 Uteoppholdsarealer småhusbebyggelse
Krav til uteoppholdsareal følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

§ 3.1.8 Nytt avløpsrenseanlegg
Det skal tilstrebes et harmonisk uttrykk i utforming og fargebruk.
Alle kummer og ledningsanlegg tilknyttet nytt avløpsrenseanlegg skal være så lite synlige i terrenget som mulig. Plassering av bygg i terreng, se § 3.1.3.
I fase 1 opparbeides bygg og kjøreareal. Det avsettes et areal for fremtidig utvidelse av avløpsrenseanlegget. Grensen mot areal for framtidig utvidelse skal gis en god utforming og revegeteres ved bruk av stedegne masser.

§ 3.1.9 Parkering undervisning
Det skal tilrettelegges for minimum 50 – maksimum 100 parkeringsplasser. Plass avsettes for sykkelparkering i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune. Det kan tilrettelegges for parkering i bygg, inntil 20 plasser. Disse 20 plassene er tiltenkt parkering for forflytningshemmede og parkering av firmabiler.

§3.1.10 Parkering frittliggende småhusbebyggelse
Krav til parkering følger de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet skal det anlegges offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier og bussoppstillingsplasser, grøfter og skråninger. Det skal plasseres bom på driftsveien før atkomst inn til avløpsrenseanlegg.

§ 3.2.1 Kjøreveg
Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til vegnormal anbefalt i trafikkanalysen.

Atkomst til avløpsrenseanlegg dimensjoneres ut fra størrelse på biler som skal betjene anlegget: ca. 26 tonn, største lengde ca. 8,7 meter og svingradius = 12 meter (yttersving). Eksisterende driftsvei som går til utslippskum må heves langs tomta til renseanlegget slik at stigning opp til renseanlegg ikke overskrider 1:10, samt gjøres bredere ved innkjøring til anlegget. Dette gjøres samtidig med opparbeidelse av tomten. Driftsveien utvides til 4 meter til enden av tomten.

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal og annen veggrunn – grøntareal, tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for skole og andre bygg/anlegg i arealbruksformål offentlig eller privat tjenesteyting, og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 3.2.2 Fortau
Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal. Vegprofilen fra kryss Innstrandavegen – Brækkahaugen og ned til skoleområdet skal ha en reguleringsbredde på 15,25 meter for å ivareta krav til dimensjonering av fortau, to sykkelbaner, veibane, veiskulder og plass til snølagring.

§ 3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal
Arealene skal benyttes til beplantning, grøfter, skråninger, snølagring, rabatter, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veianlegget.

§ 3.2.5 Kollektivholdeplass
Utforming skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal.

§ 3.3 GRØNNSTRUKTUR

Park, lekeplass/skolegård, friareal med gangatkomst skal vises på situasjonsplan ved rammesøknad for etablering av bygg. (Skolebygg, Newtonsenter, annet bygg). Arealbruksformålet *grønnstruktur* inngår i arealbruksformålet *offentlig og privat tjenesteyting*. Grønnstrukturen skal planlegges ut fra at en skal ha en «indre» sone som ligger nærmest skolebyggene og som er spesielt etablert for uteopphold i skoletiden. Den «ytre» sonen grønnstruktur planlegges med tanke på kombinert bruk for skolen og for allmennheten.

§ 3.4 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 3.4.1 Natur- og friluftsformål
Areal avsatt til natur- og friluftsformål skal i størst mulig grad holdes inngrepsfritt. Tilrettelegging i form av stier og naturklasserom med gapahuker kan skje etter nøye vurdering av hvilke konsekvenser dette kan ha for biologisk mangfold, og i samarbeid med friluftsforvaltningen i kommunen. Etablering av en eventuell framtidig kyststi gjennom området gjøres skånsomt og med hensyn til det biologiske mangfoldet i området. Der det er hensiktsmessig, i lys av bevaring av naturmangfoldet og kobling til øvrige etablerte sammenhenger av universelt utformete atkomster, skal kyststien gis universell utforming.

§ 3.5. HENSYNSSONER

§ 3.5.1 Naturhensyn naturverdier
Det er avsatt hensynssone H_190_1 på deler av Beretelva som grense for aktsomhet i forhold til flom.

§ 3.5.2 Sikringssone hovedavløpsledning
Det er avsatt sikringssone H_190_2 for å sikre hovedavløpsledning mot inngrep.

§ 3.5.2 Aktsomhetssone havnivåstigning og stormflo
I byggesaker skal det redegjøres for hvordan problemstilling rundt forventet havnivåstigning og stormflo er planlagt hensynstatt. Aktsomhetssonen går ved kote 3,5.

§ 3.5.3 Bevaring kulturmiljø
Automatiske fredete kulturminner er vist med en sikringssone H_730. Disse gravminnene er fredet i henhold til § 4 i Lov om kulturminner, og innenfor disse områdene er terrenginngrep ikke tillatt. Bestemmelsen omfatter to gravrøyser (id 178732 og id 48617) og et boplassområde fra jernalderen (id 178723). Markinngrep er ikke tillatt i eller ved id 178732 og id 48617. Marka over id 178723 kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Vann- og avløp
I forbindelse med utbygging i Hunstadområdet, inkludert Hunstad sør, skal det utarbeides en komplett rammeplan for VA. Rammeplanen vil inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehalser og behov for tiltak på kommunalt nett.
Før rammetillatelse til utbyggingsformål kan gis, skal de overordnet VA- anleggene være utredet og planlagt på forprosjektnivå.

Hvis rammeplan og nettanalyser av vannforsyningen til Mørkvedbukta blir avklart gjennom planene for Hunstad Sør, kan denne rekkefølgebestemmelsen (§4.1) tas ut.

Fortetting/utbygging i B1-6 kan ikke startes opp før den overordna rammeplanen for VA har avklart hvordan tilknytning skal løses. Unntak er enkeltsaker (søknad om realisering av enkeltbygg) hvor Byteknikk etter søknad har godkjent tilknytning til kommunalt VA-nett.

§ 4.2 Kommunaltekniske planer
Kommunaltekniske planer for det aktuelle utbyggingsområdet som omfatter kjørevei, fortau, gang/sykkelvei, gatelys, kollektivholdeplass, vann, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis rammetillatelse for tiltak. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljerte kommunaltekniske planer være skriftlig godkjent av Byteknikk.

§ 4.3 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur
Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjørevei, fortau, gang/sykkelvei, gatelys, vann, avløp, pumpestasjoner samt lekeareal som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt. Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.4 Parkering
Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser i henhold til bestemmelsenes § 3.1.7 være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging skal parkering definert i situasjonsplan være innfridd tilsvarende etappeomfang.

§ 4.5 Trafikk og trafikksikkerhet
Aktuelle skoleveier skal være vurdert og oppgradert til tilfredsstillende nivå. Det må etableres et samarbeid med Faglig Trafikkforum Bodø.
Atkomster, gangfelt og regulerte gang- og sykkeltraseer skal være etablert før anlegg kan tas i bruk.
Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.6 Kryssingspunkt over jernbanelinja i området ved planovergang km 720, 127
Det skal etableres et sikkerhetsgjerde langs jernbanen før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt og av en type som ikke er mulig å passere/klippe hull i. Plassering, utstrekning og utforming av gjerdet må avklares med Jernbaneverket.

Dette aksepteres under forutsetning av at det foreligger en underskrevet avtale om sanering av planovergangsrettigheten for planovergang km 720,127 på Nordlandsbanen. Dersom en slik avtale ikke foreligger må det etableres planskilt kryssing før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis.

§ 4.7 Plan for anleggsfasen
Plan etter bestemmelsenes § 2.7 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNSTAD, DEL 1 OG DEL 2.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 3/3-87, sak 174/87.

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den 7. mai 1987

under K.sak nr. 37/87

Solveig Sandstakk

formannskapssekretær

Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

a) Det regulerte området er på planene vist med reguleringsgrense.

b) Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

c) Planene skal vise bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform, interne trafikksystem, garasje- og parkeringsløsninger, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telefonkiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, vegetasjon som skal bevares, felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne funksjonere slik som forutsatt i reguleringsplanen.

d) For konsentrert småhusbebyggelse skal planen vise de husfasader som av hensynet til innsyn ikke skal ha vinduer.

e) Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.

f) På boligtomt kan tillates mindre næringsvirksomhet dersom det ikke gir ulemper for tilstøtende områder.

Paragraf 2

OMRÅDER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Gesims- og mønehøyde for 1 og 2 etg. må ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m samt 7 og 9 m. Høyden måles fra laveste planert terrengnivå langs grunnmuren. Max etasjetall er påført reguleringsplankartet.

b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m forutsatt at brannsikringen er i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Paragraf 3

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

a) Bebyggelsen kan føres opp inntil det etasjetall som er vist på planen.

b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 4

SPESIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGÅRDEN)

a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal ved istandsetting beholde bygningenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming samt materialvalg.

b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENTLIG FORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg.

b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 6

FORRETNINGSFORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg.

b) 2. og 3. etg. kan benyttes til boliger.

c) Bygningenes grunnflate må ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er skrevet på planen.

Paragraf 7

OMRÅDE_FOR_INDUSTRI/SERVICE

a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 m til gesims og 9 m til møne.

b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

c) Hvor industriareal grenser mot boligareal bør det plantes langs grensen for skjerming, eller oppføres et pent gjerde.

d) For indsutriområde/serviceområde 1 skal ingen bygning oppføres med fasadelengde over 25 m uten sprang i fasaden, eller med gavelbredde over 10 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 1/2° og 30°, fortrinnsvis 30°.

Parkbelte ved industri/serviceområde 1 skal opparbeides i samarbeid med antikvariske myndigheter. Før bebyggelsen oppføres i området skal det foreligge beplantningsplan for parkbeltet.

Ved utforming av bygningenes form, vindusløsninger, bygningsmessige detaljer, materialvalg på vegger og tak samt farger, skal det tas spesielle hensyn til at dette skal harmonere med den eldre bebyggelsen på Hunstad, gnr. 41/7, og Oppsal, gnr. 41/10.
Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.

Alle anmeldelsespliktige byggesaker i planområdet skal forelegges Fylkeskonservatoren i Nordland til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren, skal saken forelgges Riksantikvaren til uttalelse.

e) Virksomheter som etter bygningsrådets vurdering antas å virke sjenerende på omgivelsene, kan forbys.

f) Boligenheter tillates ikke oppført. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

g) Utvendig lagring tillates mot at dette skjules bak et pent tett gjerde.

h) Bygningsrådet kan – der forholdene ligger til rette m.h.t. atkomst, parkering og uten at dette etter bygningsrådets skjønn påfører naboene vesentlige ulemper – tillate en begrenset forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte lager- og/eller industribedrift.

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRÅDE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRÅDER, BÅTHAVN

a) Sjøhusene skal plasseres som vist på planen.

b) Sjøhusene skal oppføres i henhold til vedlagt tegning. Størrelsen skal være 3 m eller 3,5 m bred og 6 m eller 7 m lang.

c) Det kan anlegges moloer, steinsjeteer, båtopptrekk, veier og foretas oppfyllingsarbeider som vist i planen.

d) Det kreves 1 parkeringsplass for hver 2. båtplass.

Paragraf 10

FRIOMRÅDER

a) Det kan opparbeides lekeplasser for småbarn hvor en finner det praktisk og behovet er tilstede.

b) Større eller mindre ballplasser samt idrettsanlegg kan anlegges der de er vist på planen.

c) Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har sammenheng med bruk av friområdet eller anleggene i friområet.

d) Det kan anlegges parkeringsplasser ved idrettsanlegget og badebassenget syd for Hunstadbrukta etter anleggets behov.

Paragraf 11

STØYOMRÅDE

Mellom RV80 og støysonen kan det tillates oppført ifyllende bebyggelse som vist på reguleringsplankartet. Bygningene skal lydisoleres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, Innenførs ekvivalent støynivå for boliger skal ikke overstige 30-35 dB(A), jfr. byggeforskriftenes kap. 52, pkt. 22.

1_BEST 5

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE_AV_KRYSS

a) Krysset på RV80, ved Hunstadbrua, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 2 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

b) Krysset i vest, ved Forsveien, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 3 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

Paragraf 13

FELLES_BESTEMMELSER

a) Byningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovginingen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bodø byplankontor, den 21. mai 1985
Bodø byplankontor, revidert 21.02.86
Bodø byplankontor, revidert 30.04.86
Bodø byplankontor, revidert 18.02.87
Bodø byplankontor, revidert 18.03.87

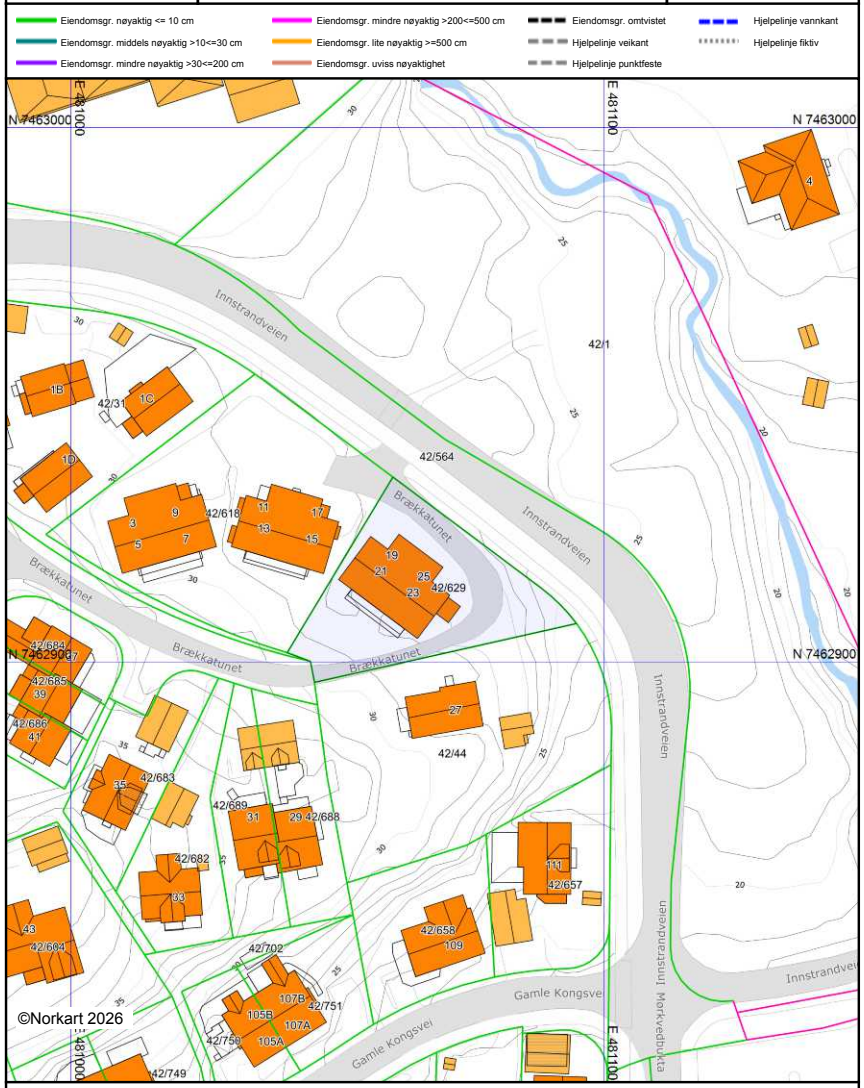
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/629/0/2
Adresse: Brækkatunet 23
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Ledningskart

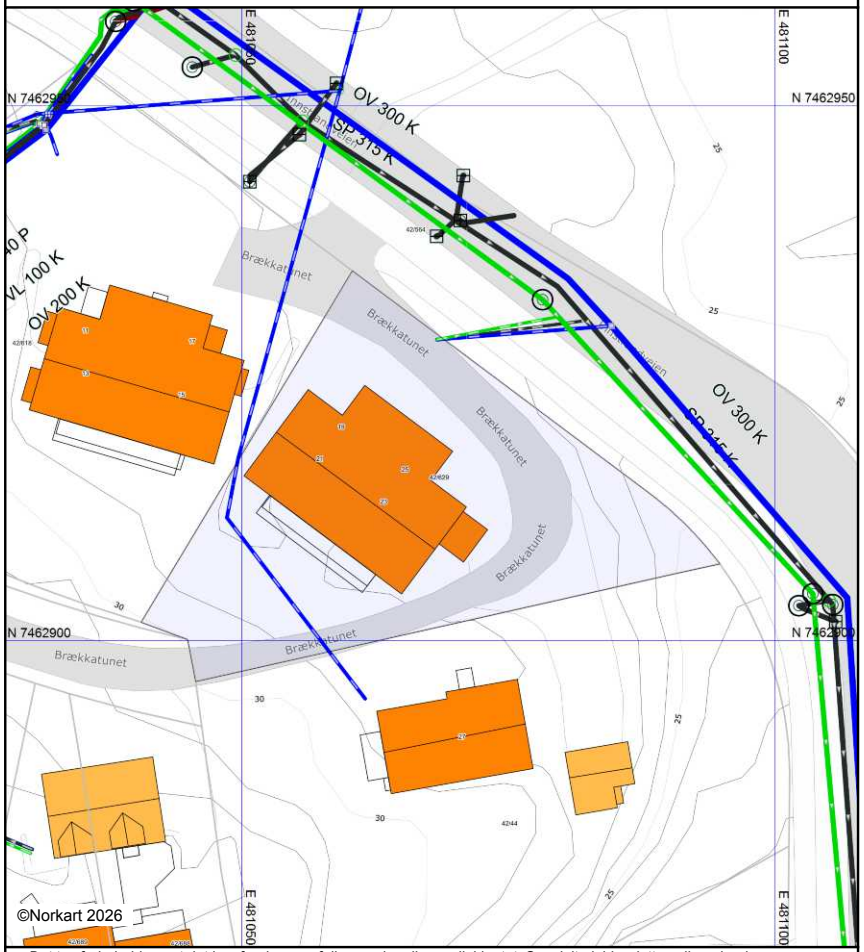
Eiendom: 42/629/0/2
Adresse: Brækkatunet 23
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

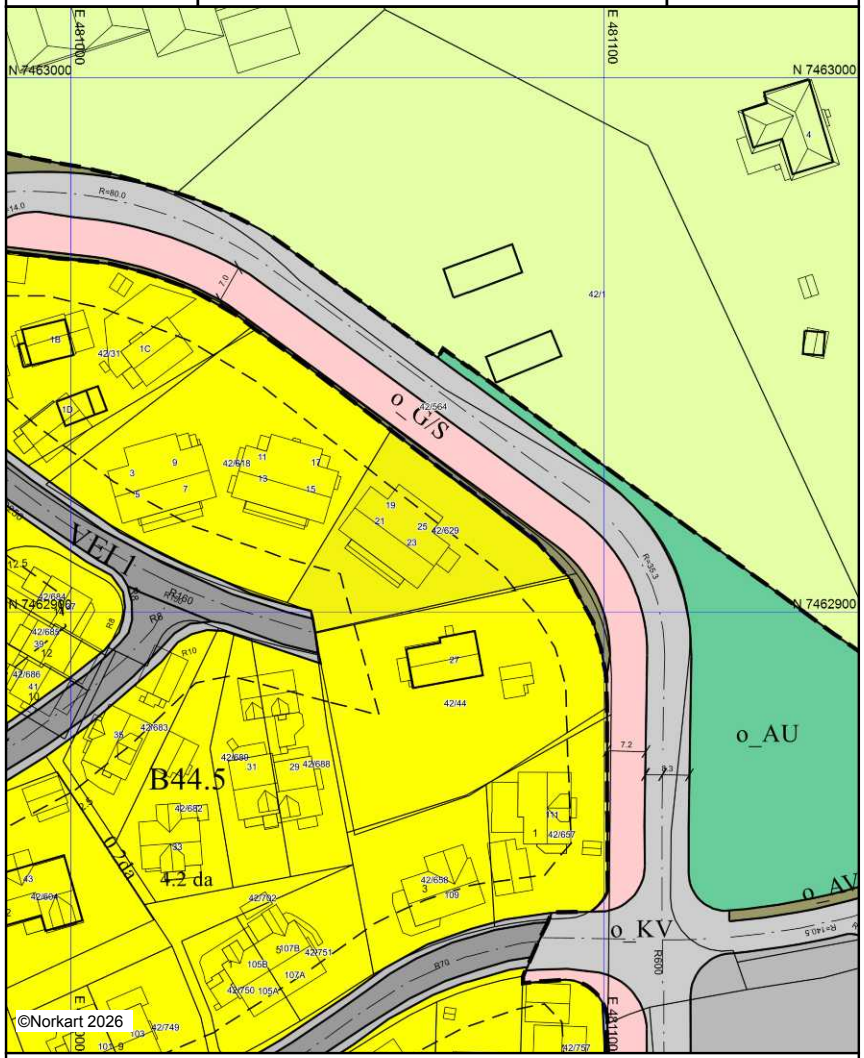
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/629/0/2
Adresse: Brækkatunet 23
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 42/629//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

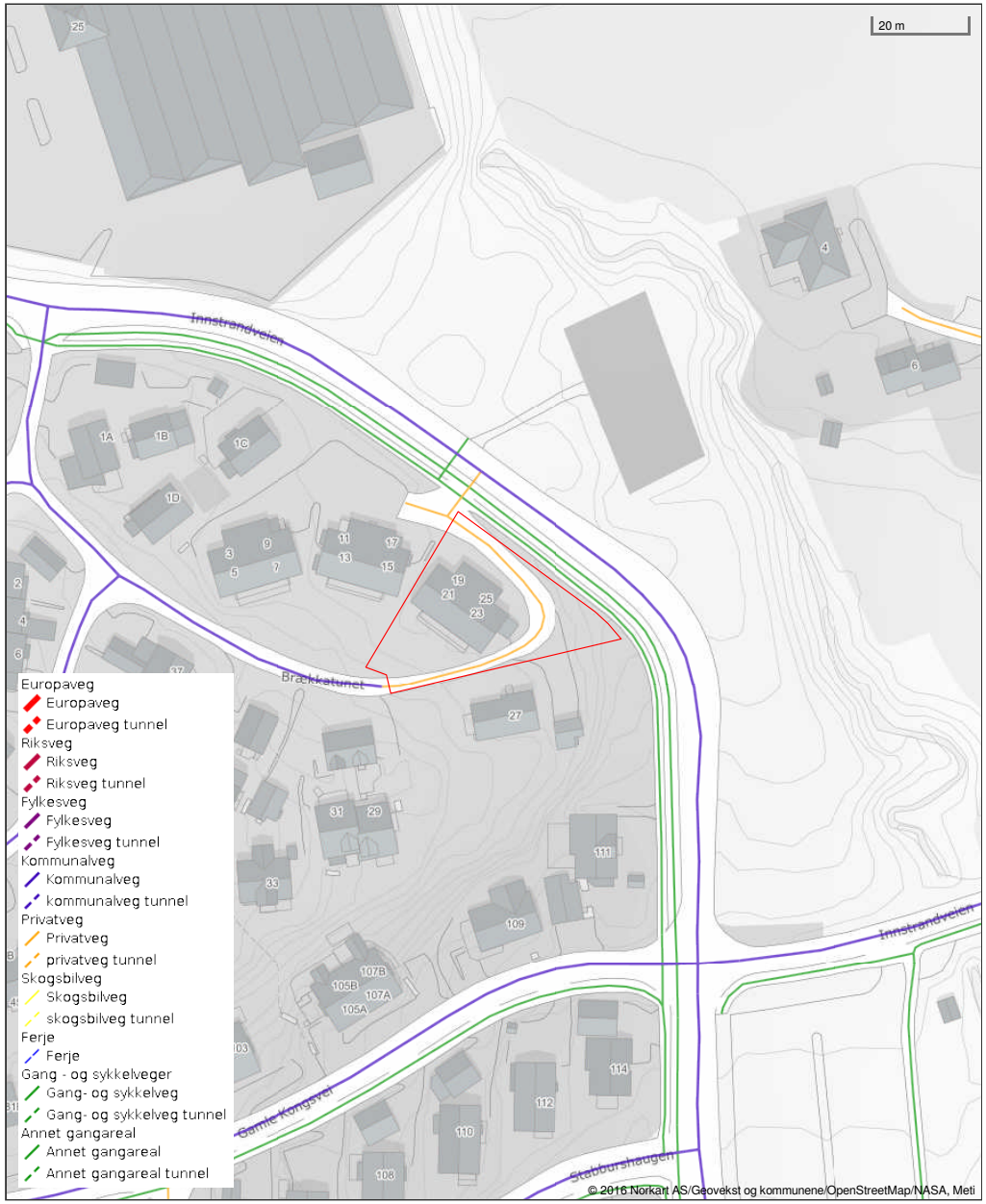
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 020,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7462912,62	**Øst**	481065,05	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7462900,09	481044,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,00	
2	7462901,71	481040,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,66	
3	7462934,58	481060,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,39	
4	7462913,84	481088,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	34,67	
5	7462907,17	481094,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,48	32,57
6	7462906,25	481090,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,22	
7	7462902,04	481071,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,24	
8	7462896,16	481045,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,94	

Utskriftsdato: 15.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 42/629//



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.

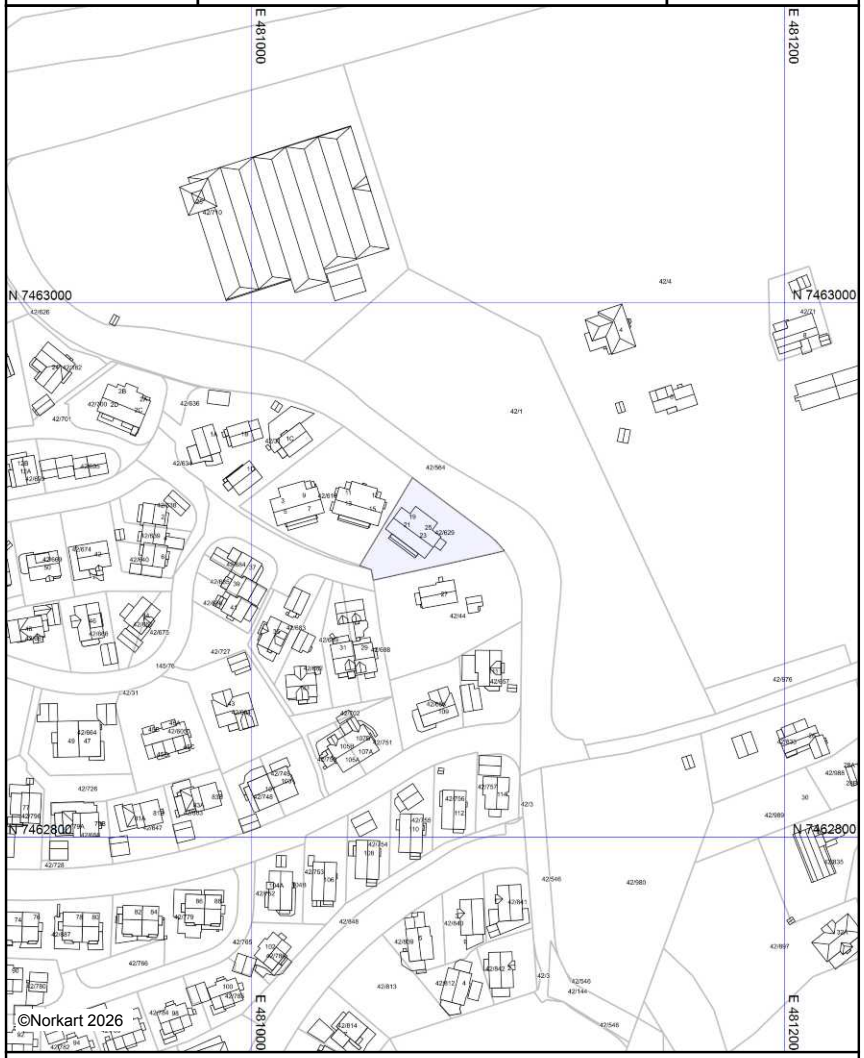
Kommuneplankart

Bodø kommune

Eiendom: 42/629/0/2
Adresse: Brækkatunet 23
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

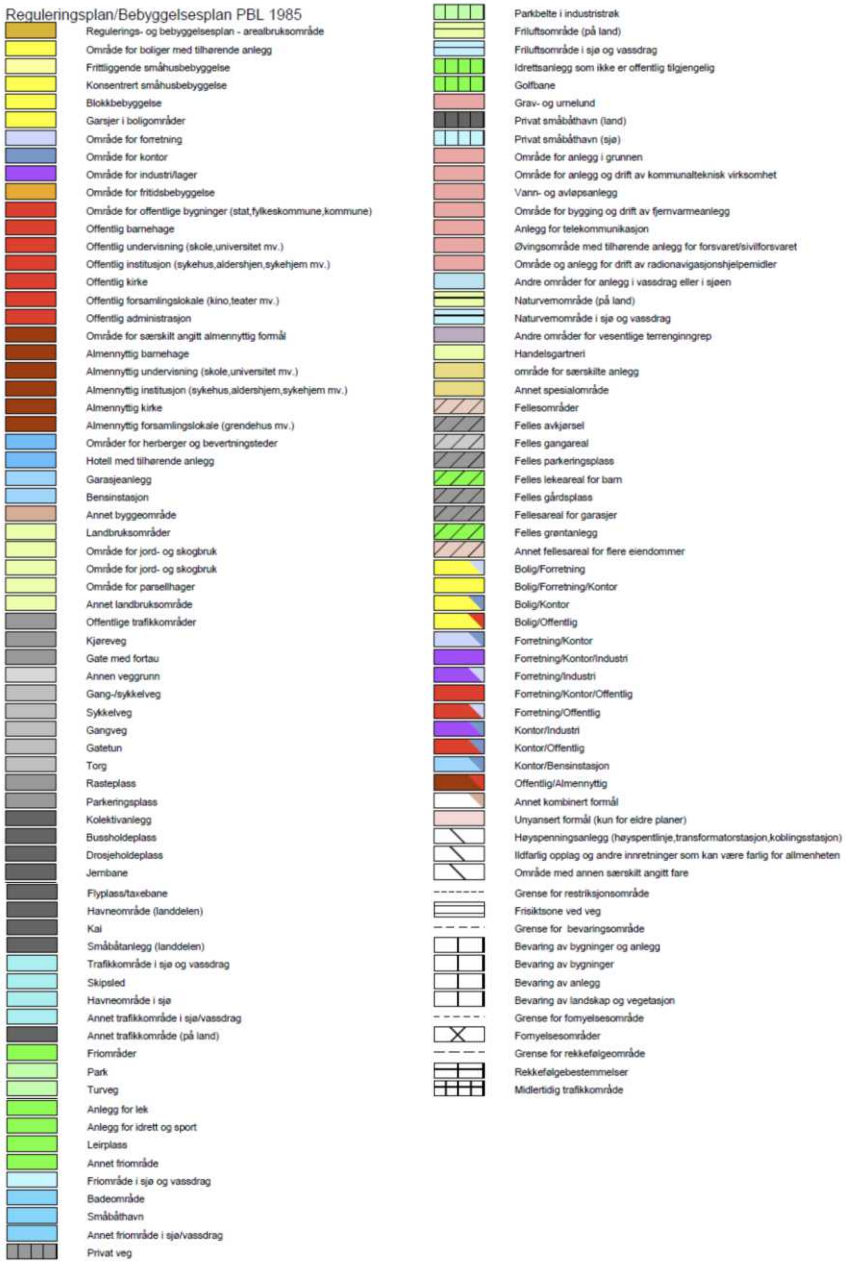
N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

enova

Energiattest

D

Adresse	
Brækkatunet 23, 8020 BODØ	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302672**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15081953**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **629**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1992	**Firemannsbolig**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
235,04 kWh/m²	**16 923 kWh**

Brækkatunet 23, 8020 BODØ

Detaljering

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

Brækkatunet 23, 8020 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260204 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Brækkatunet 23, 8020 Bodø.
Gnr. 42, Bnr. 629, 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: 23260204
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no