

Velkommen til

Langoddveien 42 B, 8050 Tverlandet

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langoddveien 42 B
8050 Tverlandet

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	241 / 214 m²
Soverom	4

Velkommen til Langoddveien 42 B! En innholdsrik enebolig med utleiemuligheter, garasje og fantastiske utsiktsforhold.

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Tverlandet, med nærhet til både sjøen og marka. Her får du en landlig følelse, samtidig som alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig. Hovedetasjen er boligens sosiale sone, med en romslig stue og spisestue. Fra stuen er det utgang til en veranda hvor utsikten over mot Saltstraumenbrua kan nytes, og det er etablert flere terrasser rundt boligen som gir gode og varierte uteplasser. Beliggenheten er ideell for familier, med gangavstand til Tverlandet skole (1.-10. trinn), Tverlandshallen og flere barnehager. Dagligvarebutikker og apotek finnes også i nærområdet, og Bodø sentrum er kun en kvarters kjøretur unna.

Høydepunkter:
- Innholdsrik enebolig over to plan med totalt fire soverom
- Utleiemuligheter i underetasjen med kjøkken, stue, bad og soverom
- Bad i hovedetasje oppgradert i 2023 med fliser og elektrisk gulvvarme
- To ildsteder for varme og hygge, samt varmepumpe installert i 2022

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!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langoddveien 42 B, 8050 Tverlandet

Registerbetegnelse
Gnr. 70, Bnr. 196, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 517 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 109 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 110 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 960,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 326,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 214 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 241 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1.etasje: 114 m²,
Underetasje: 100 m²

Uthus
10 m²

Garasje
17 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i egen garasje med vippeport og biloppstillingsplasser i oppkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 986 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 11.05.2026 av Bodø kommune.

Eiendommen har skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset adkomst. Det er etablert flere markterrasser på eiendommen.

iht. grunnkart datert 11.05.2026 er deler av uthuset på naboeiendom 70/184. Det ble laget en avtale 15/4-2010 mellom daværende eier av denne eiendommen og nåværende eier av 70/184 om "Forskyvning av tomt", se vedlegg. På generelt grunnlag vil en anbefale å tinglyse avtalen. Avtalen kan oppfattes som en personlig avtale mellom daværende eiere, snarere enn en realservitutt som automatisk følger eiendommen. Kjøper bør undersøke forholdet, og overtar ansvar samt risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1974.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrengforhold:
Terrenget er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Enebolig fra år 1974, påbygget i 1985 ifølge kommunen.
Garasje fra år 1979.
Uthus ukjent byggeår.

Innhold
Enebolig:
1. etasje
BRA-i 114 m²: Entré, hall m/trapp, toalettrom, to soverom, et disponibelt rom benyttes i dag som et tredje soverom (ikke omsøkt Bodø kommune, kjøkken, stue, gang og bad.

Underetasje
BRA-i 100 m²: Entré, tre boder, gang, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom og bad.

Uthus:
BRA-e 10 m²

Garasje:
BRA-e 17 m²

Eiendommen har en verandakonstruksjon med tilkomst fra stuen og trapp ned til terreng. Det er etablert markterrasser under verandaen og på kortsiden av boligen, samt en ny terrasse ved hovedinngangen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 08.08.1985 for enebolig og 21.06.1985 for innvendig ombygging og tilbygg. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
1. etasje benyttes et disponibelt rom som soverom, uten at det foreligger dokumentasjon på at rommet er omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold. Rommet må derfor anses som ulovlig innredet til dette formålet inntil eventuell godkjenning kan dokumenteres. Videre er tidligere biinngangsparti tettet igjen, vegger er flyttet for å utvide gangareal, grovkjøkken er omgjort til bad, og det er etablert et soverom i tidligere stueareal. I tillegg er dørplasseringer endret, soverom utvidet og to vinduer fjernet fra fasaden i 1.etasje.

I underetasjen er rom under tilbygg er innredet med gang og to boder. Det er også oppført tilbygg med entré under balkong uten dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning. Det foreligger ikke dokumentasjon på at ovennevnte forhold er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar risikoen for eventuelle ulovlige forhold og de konsekvenser dette kan medføre, herunder pålegg fra offentlig myndighet.

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
Eneboligen er fra 1974 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Eget kjøkkenrom med gjenbruksinnredning montert i 2017. Vinklet benkerekke på én vegg med nedfelt rund oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr, benkekarusell og overskap. På motstående vegg innredningsrekke med kombinert kjøl/fryseskap, skufferekker og overskap. Sort laminat benkeplate på begge rekker. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkken med slette trefargede fronter. Utbygget med overskap og benkeinnredning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen har skader på overflater utover normal slitasjegrad.

Bad 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2023. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sokkelfliser og baderomspanel på vegger. Spotter i tak. Helstøpt servantinnredning med lys over speilskapet. To høye skap. Dusjnisje med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Dusjkabinett med flere funksjoner, gulvmontert toalett og helstøpt servantinnredning med lys over speilet. Elektrisk styrt vifte. Ingen varmekilde. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom underetasje:
Tidstypisk vaskekjeller med betonggulv, trevegger og murvegger. Sluk i gulv. Bereder på 300 liter fra 1995 og stoppekran. Opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom i tilknytning til hall. Gulvmontert toalett, nytt i 2016. Liten helstøpt servantinnredning på vegg med lys over speilskapet. Gulvbelegg og våtromsplater. Opprinnelig dørkarme med nytt dørblad. Kun naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat og litt vinyl. Fliser på bad i 1. etasje, vinylbelegg på bad i underetasje, betonggulv i vaskerom.
Vegger: Malt strie, trepanel og malt trepanel. Baderomspanel og sokkelfliser på bad i 1. etasje. Baderomsplater på bad i underetasje og toalettrom.
Himling: Takplater. Himlingsplater på bad i underetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv i kjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe koblet til to ildsteder.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp innvendig.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører innvendig.

Vannledninger:
De opprinnelige innvendige vannledningene er av kobber med sveisede skjøter. Det nye badet i 1. etasje, pusset opp i 2023, har plastvannledninger (rør i rør) med samleskap i kjellerentréen. Stoppekranen er i vaskerommet.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har en sentral mekanisk ventilasjon som er frakoblet. Det er mekanisk avtrekk fra badet i 1. etasje og fra begge kjøkken via kjøkkenventilatorer med avtrekk ut. Badet i underetasjen har elektrisk styrt vifte. Det er etablert en lokal ventilasjonsløsning på et soverom i underetasjen. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. For øvrig er det naturlig avtrekk og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra 1995, og er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
El-skapet har nytt innhold og er plassert på et soverom. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til branntekniske forhold.

Lagring:
Innvendig er det tre boder i underetasjen (bod, bod 2 og bod 3). Utvendig er det et uthus plassert nede på tomten. Garasjen er en eldre konstruksjon etablert på høy ringmur, med luke for adkomst, eldre vippeport og tak fra 2016.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - U. etg Vaskerom - Generell: Våtrommet mangler membran og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende membran innebærer en betydelig risiko for at konstruksjonene ikke tåler vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. Undertaket er av armert plast. Det er litt mose og rust på beslag og takoverflater.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er en eldre takgjennomføring til kloakkluftingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, særlig på kortvegg mot sørvest. Kledning mangler å males. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Fra loft/kryploft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og vanlig slitasje.

- Utvendig - Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren i underetasjen mangler underbeslag, noe som er uheldig med tanke på vanninntrengning.

- Utvendig - Dører - verandadør: Karmene i verandadøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Verandaen er slitt og har lavt gelender.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er opp til ny eier å vurdere grad av oppussingsbehov.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sotskjolder. Det er registrert sot-utslag på loftet, som indikerer utettheter mellom pipeelementene.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Måleresultatet viser fuktopptrekk i utforet vegg hjørne på mur, med lite fukt midt på vegg og mye ved skorstein. Dette taler for utfordringer knyttet til taknedløp og en lokal lekkasje ved skorstein.

- Våtrom - Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Våtrom - U. etg Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rørgjennomføringen har ikke mansjettløsning. Hjørner er ikke sveiset, men limt. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - U. etg Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Det er registrert litt tung luft, som har sammenheng med lite tilgang til luft.

- Kjøkken - U. etg Hybelkjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Hakk, sårskader og bruksslitasje.

- Kjøkken - U. etg Hybelkjøkken - Avtrekk: Det er påvist avvik med henvisning til alder. Gjenværende levetid må vurderes.

- Spesialrom - Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Det er oppbrett av belegg ved terskel uten beskyttelse mot beslag.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Samleskapet for vannledninger er plassert i rom uten sluk, noe som er uheldig med tanke på vannlekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - nye: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Åpent skap uten drenering til sluk.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Viften er tatt bort og tilstand på denne er ukjent. Tilstand på interne ventilasjonskanaler er også ukjent.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Gjenlevende levetid er usikker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Dreneringen er fra opprinnelsen, og svekkelser/endret tilstand er påregnelig. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/vegg i soverom, med høye fuktverdier. Det er registrert fuktopptrekk i underetasje lokalisert til yttervegg ved skorstein, og fukt i bod i tilbygg.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert riss eller sprekker flere steder på mur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Håndløper trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men

det var ikke krav på byggetidspunktet.

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: Faglært arbeid i 2000: Badet i underetasjen ble revet etter at kloakk kom opp i sluk. Rommet ble renset og opptørket, og rørsystemet utvendig ble skiftet. Ufaglært arbeid i 2017: Nytt toalett og ny dusj/vask ble satt inn på eksisterende rørsystem. Våtromsplater på vegg og gulvbelegg på gulv.

Pkt. 2: Faglært arbeid i 2023: Badet i hovedetasjen ble revet og oppgradert. Det ble ikke funnet fuktskader eller andre skader ved rivingen. Ufaglært arbeid i 2017: Toalett og vask i toalettrommet i hovedetasjen ble byttet, nytt belegg/underlag lagt, og nye våtromsplater på vegg.

Pkt. 4: Faglært arbeid i 2008: Gammelt tak på boligen ble fjernet og nytt tak lagt. Ufaglært arbeid i 2016: Gammelt tak på garasjen ble fjernet og nytt lagt.

Pkt. 5: Faglært arbeid i 2023: Nytt vindu på badet i 1. etasje. Tre vinduer ble fjernet og erstattet med ett nytt. Ny kledning utvendig. Faglært arbeid i 2008: Nytt tak lagt.

Pkt. 6: Samtlige vinduer, bortsett fra bad og ett soverom, er fra byggeåret og bærer preg av dette. Vinduet på ett soverom ble skiftet før 1998. Det er mulig punktert vindu/kondens på kjøkken. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid i 2016: Tak på garasje byttet.

Pkt. 8: Faglært arbeid i 2023: Bad i hovedetasjen pusset opp, skjevheter i gulv rettet opp. Ufaglært arbeid i 2026: Nytt gulv på kjøkken, skjevheter forsøkt rettet opp av eier.

Pkt. 9: Faglært arbeid i 2000: Kloakk kom opp på bad i underetasjen. Rørsystemet ble gjennomspylt og gravd opp på utsiden. Nye rør ble lagt.

Pkt. 10: Innerste bod i underetasjen ser ikke bra ut. Avfukter er satt inn. Ingen tiltak er gjort utover dette.

Pkt. 12: Mulig fukt, sopp eller råteskader i kjellerbod. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 14: Tilbakeslag av kloakk i 2000. Faglært arbeid i 2000: Nye rør utvendig lagt.

Pkt. 19: Ildsted i underetasjen benyttes ikke. Brennbart materiale ble påpekt å stå for nært ved inspeksjon. Beskyttelse er lagt på gulv ved sotluke. Ingen ytterligere tiltak er gjort.

Pkt. 22: Faglært arbeid fra 2016 og frem til nå: Det elektriske anlegget har hatt en rekke feil gjennom årene. Registrert installatør har

sjekket og byttet ut det meste. Nye sikringsskap i 2022.

Pkt. 26: Inngangspartiet er endret av tidligere eier. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Underetasjen er innredet av tidligere eier som utleieleilighet. Ett soverom er godkjent som soverom, til tross for at vinduet ikke innfrir krav til størrelse som rømningsvei. Rommet har vært brukt som bod/bibliotek/arbeidsrom av nåværende eier.

Pkt. 30: Boligen har en liten sokkelleilighet som er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Begge boenheter er godkjent av kommunen, i henhold til salgsrapport fra 1998. Boligen har ikke vært leid ut siden 2000.

Pkt. 37: Garasjen bør renoveres. Ufaglært arbeid i 2016: Nytt tak på garasjen.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid i 2021: Et nytt vindu på kontor/bod i Hovedetasje ble fjernet og nytt satt inn. Panel og isolasjon ble byttet, samt nytt gulv. Rommet har vært benyttet som soverom, men bruksendring er ikke søkt om.

Pkt. 41: Bygningenes plassering i terrenget har ført til forskyvninger av tomtegrenser mot nabo. Det foreligger en skriftlig overenskomst mellom partene. Gjelder området ved uthus og garasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2008. Undertaket er av armert plast. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner og beslag i sort metall fra 2008. Det er en eldre takgjennomføring til kloakkluftingen.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden/kledningen har stående og litt liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Et malt trevindu med 2-lags glass på et soverom ble installert i 2021

Dører:
Bygningen har en teak hovedytterdør og en Teak dør i underetasjen. Verandadøren er en malt balkongdør i 3-lags glass i malt treramme fra 1984.

Balkonger/terrasser:
Det er en verandakonstruksjon med tilkomst fra stuen og trapp ned til terreng. Det er etablert en del markterrasser under verandaen og på kortsiden av boligen. Det er en ny terrasse ved adkomsten ut fra hovedytterdøren, bygget i 2026.

Utvendige trapper:
Det er en trapp fra verandaen ned til terreng.

Uthus:
Plassert nede på tomten. Bygget er plassert like innenfor nabogrense og på usikkert underlag. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje:
Eldre garasje fra 1979 bygget med gjenbruksmaterialer. Den er etablert på en høy ringmur med luke for adkomst. Garasjen har en eldre vippeport og tak fra 2016. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Tverlandet, med nærhet til både sjøen og marka. Utsikten fra eiendommen strekker seg over mot Saltstraumenbrua. Dette er et område som gir en følelse av å bo landlig, samtidig som alt man trenger i hverdagen er lett tilgjengelig.

Hverdagslogistikken er enkel med Tverlandet skole for 1. til 10. trinn bare noen få minutters gange unna. Flere barnehager, som Engmark og Løding barnehage, ligger også i gangavstand. For de aktive er det et godt tilbud med Tverlandshallen og fotballbaner ved skolen. Området byr også på flotte turmuligheter i skog og mark, rett i nærheten.

De daglige innkjøpene kan gjøres på Tverlandet, hvor det finnes flere matbutikker. Her er også apotek og treningssenter. Med bussforbindelse like ved og Tverlandet stasjon en kort kjøretur unna, er det enkelt å komme seg rundt. Bodø sentrum med sitt rike utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud som Stormen Konserthus, er omtrent et kvarters kjøretur unna.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Nåværende planløsning stemmer ikke overens med byggetegninger datert 08.08.1985 og 22.11.1995.

I 1. etasje benyttes et disponibelt rom som soverom, uten at det foreligger dokumentasjon på at rommet er omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold. Rommet må derfor anses som ulovlig innredet til dette formålet inntil eventuell godkjenning kan dokumenteres. Videre er tidligere biinngangsparti tettet igjen, vegger er flyttet for å utvide gangareal, grovkjøkken er omgjort til bad, og det er etablert et soverom i tidligere stueareal. I tillegg er dørplasseringer endret, soverom utvidet og to vinduer fjernet fra fasaden i 1.etasje.

I underetasjen er rom under tilbygg er innredet med gang og to boder. Det er også oppført tilbygg med entré under balkong uten

dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning. Det foreligger ikke dokumentasjon på at ovennevnte forhold er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar risikoen for eventuelle ulovlige forhold og de konsekvenser dette kan medføre, herunder pålegg fra offentlig myndighet.

Det er utstedt "Ferdigattest" for tiltaket "Bolighus i 1 etg. oppført i tre m/sokkeletg. i mur" datert 13.02.1974. Kopi av denne følger vedlagt.

Tilbygg og fasadeendringer (1985/1995):
Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg og ombygging stemplet 08.08.1985, samt fasadetegning for nytt utgangsparti og altan godkjent 22.11.1995. Det foreligger ikke ferdigattest for disse tiltakene. 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.

Garasje:
Garasjen er registrert i matrikkelen med rammetillatelse datert 08.09.1978 og registrert tatt i bruk 09.04.1979. Det foreligger imidlertid ikke bygningstegninger eller ferdigattest for garasjen i kommunens arkiv.

Uthus:
Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for uthuset.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og gulvvarme med elektriske varmekabler på bad i 1. etasje. Det er også installert varmepumpe fra 2022. I tillegg er det to ildsteder, hvorav ett er en lukket peisovn (Jøtul AS Jøtul Peis 4) i stue i underetasjen.

Det er registrert avvik ved ildsted i stue i underetasjen, da det er feil montert. Videre er det avvik ved røykløp innvendig, da skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten.

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
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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 omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Denne planen erstatter tidligere kommunedelplan for Tverlandet. I kommuneplanen er 1 784 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B1), og 190 m² er avsatt til Blå/grønnstruktur, Nåværende (områdenavn BG). For bebygde boligområder (B1) på Tverlandet gjelder blant annet at tillatt utnyttelsesgrad er 35 %-BYA, med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter. Bygninger skal ha saltak.

Det er igangsatt arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026). Planen har status som planforslag.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 617 754,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 471 016,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Einar Herbert Mikalsen og Olaug Kristin Olsen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 12809
Dato: 07.09.1994
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1390
Dato: 02.02.1995

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105129
Dato: 05.12.1970
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 15982
Dato: 27.10.1994
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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 01-06-2026 av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li.
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.

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 03.06.2026

Selgers egenerklæring 13.05.2026
Avtale om forskyvning av tomtegrense
Reguleringskart
Grunnkart
Renovasjon, datert 13.05.2026
Eiendomskart, datert 11.05.2026
Boligmappa
Vann og avløp
Vegstatuskart
Formuesverdi
Kommunale gebyrer, datert 11.05.2026
Ledningskart datert 11.05.2026
Planrapport
Salten Brann IKS, datert 11.05.2026
Byggetegninger 26.03.1973, 08.08.1985, 22.11.1995
Ferdigattest bolighus med sokkeletasje, datert 12.02.1974
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
Epost: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

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

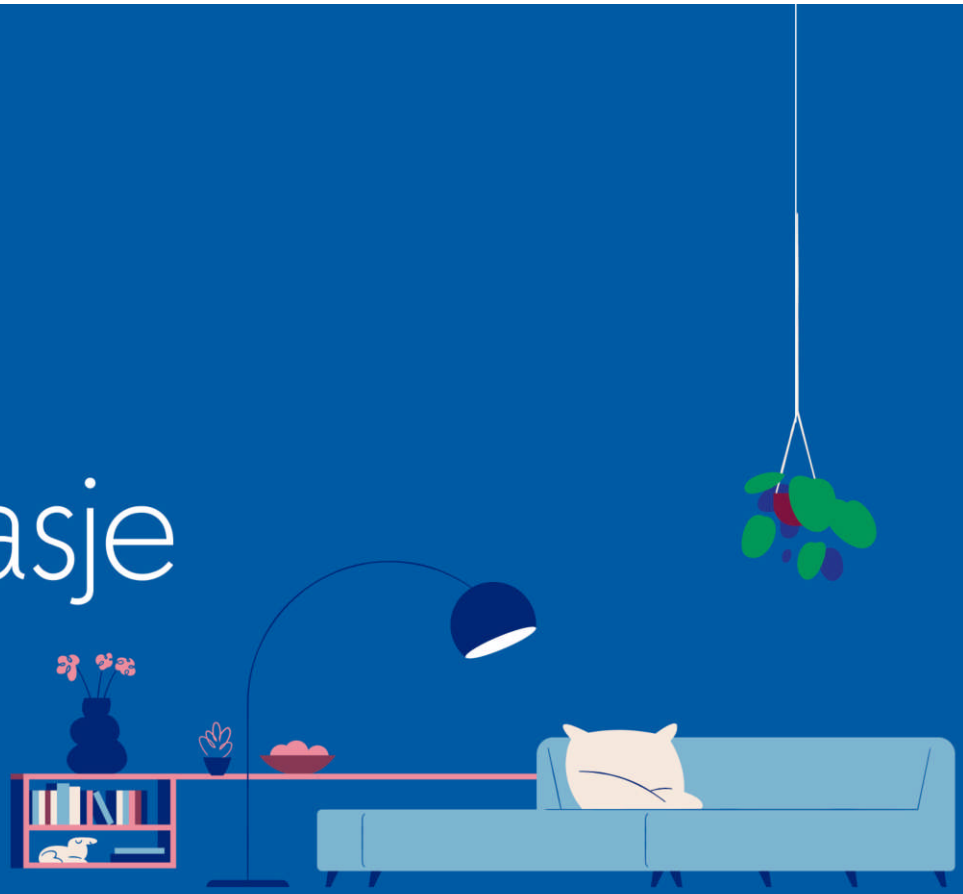


Kort avstand til Tverlandet skole og barnehage.



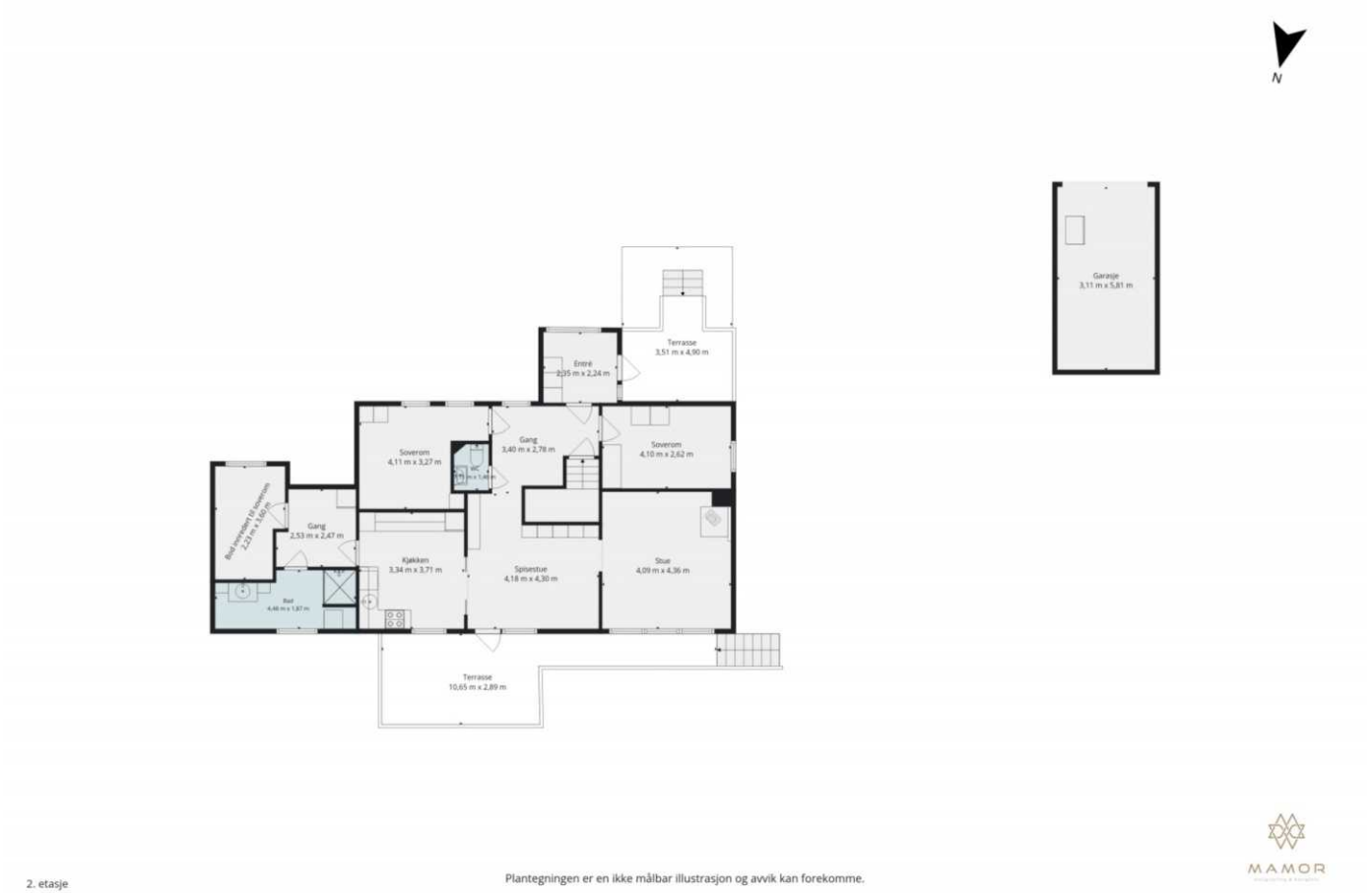
Nærhet til sjøen og flotte turområder rett utenfor døren.

1. etasje



EiendomsMegler 1

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.



Romslig entré i hovedetasjen med plassbygd sittebenk og gode oppbevaringsmuligheter.



Store garderobeskap i entreen gir rikelig med plass til yttertøy og sko.



Spisestuen er et naturlig bindeledd mellom stue og kjøkken, med direkte utgang til balkongen.



Her er det plass til en liten sittegruppe for å nyte morgenkaffen.



Balkong med utgang fra spisestuen i hovedetasjen.



Stor terrasseplatting med god plass til utemøbler og paviljong.



En perfekt plass for sosiale lag med utsikt over vannet.



Her kan lange dager nytes på terrassen med utsikt over sundet og landskapet rundt.



Utsikten fra terrassen er en av boligens fremste kvaliteter.



Stuen har en effektiv vedovn for ekstra varme og en luft-til-luft varmepumpe for jevn temperatur.



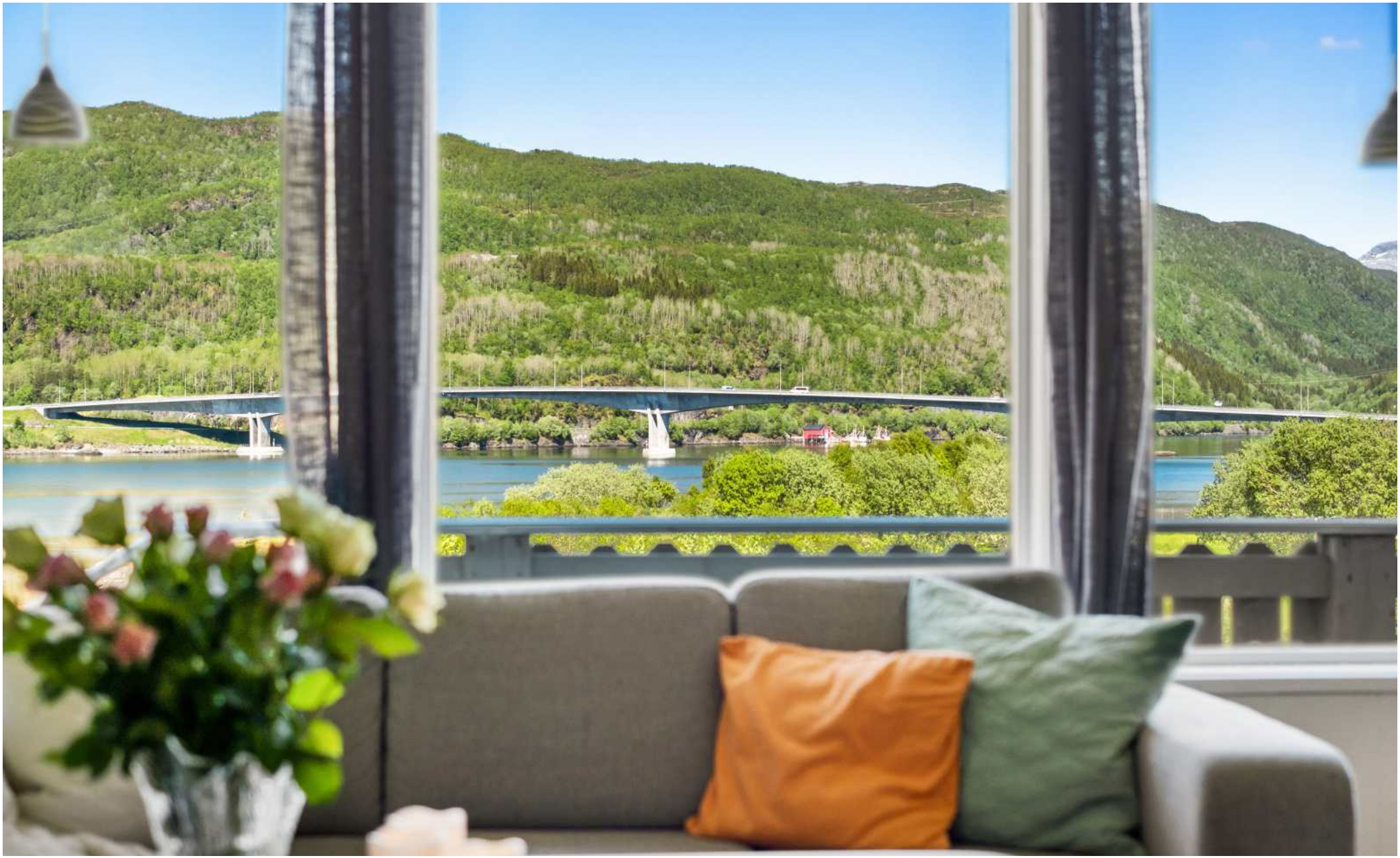
Stuen har god plass til en større sofagruppe og møblering etter ønske.



Varmepumpen er strategisk plassert for effektiv oppvarming av oppholdsrommene.



Store vindusflater i stuen gir rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten.



De store vinduene i stuen gjør utsikten til en integrert del av rommet.



Fra stuen er det åpen løsning mot spisestuen, noe som skaper en sosial og luftig sone.



Spisestuen har plass til langbord for hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Åpningen mellom kjøkken og spisestue gir en god romfølelse og gjør servering enkelt.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.



Praktisk kjøkken med oppvaskmaskin, komfyr og god arbeidsflyt.



Hyggelig spiseplass ved vinduet på kjøkkenet, med utsikt mot nærområdet.



Utsikten kan nytes fra flere av boligens rom.



Kjøkkenet i hovedetasjen har rikelig med skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.



Gang som forbinder soverommene og stuen i hovedetasjen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Rommet har en praktisk planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter.



Et lyst og trivelig rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom med plass til seng, skrivepult og oppbevaring.



Gang med laminat som leder inn til et av rommene.



Innredet rom som i dag benyttes som soverom. (ikke omsøkt Bodø kommune)



Rommet har plass til både seng og en liten arbeidsplass ved vinduet. (Rommet er registert som bod og bruksendring



God oppbevaringsplass i baderomsinnredningen med høyskap og speilskap med belysning.



Moderne servantinnredning med heldekkende servant og sorte armaturer.



Badet i hovedetasjen er utstyrt med moderne innredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

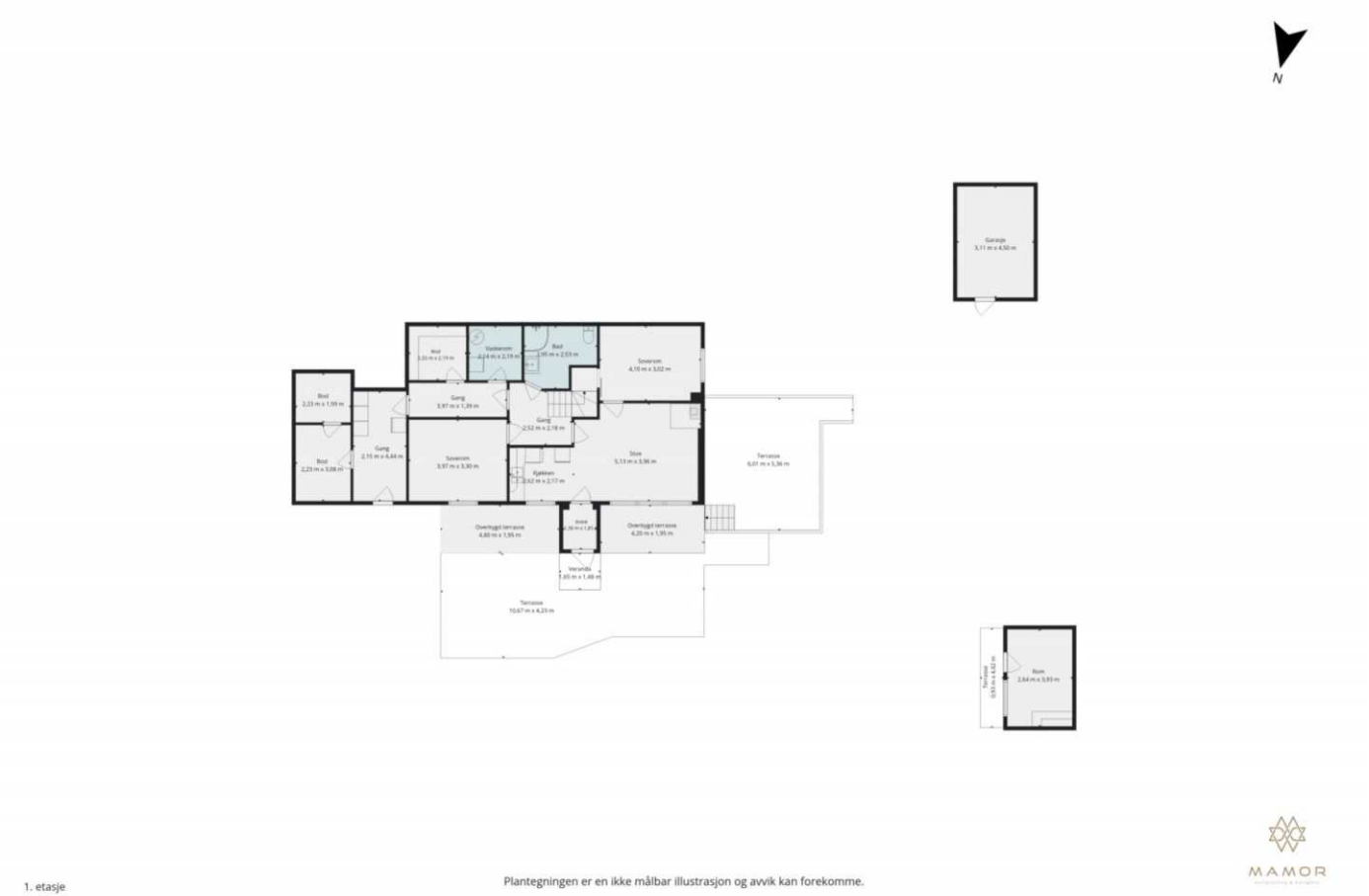


Dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører for optimal plassutnyttelse.

Underetasje



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.



Egen inngang til underetasjen.



Stuen i første etasje har store vinduer og god plass til sofagruppe.



Fra stuen er det enkel tilgang til kjøkkenkroken og resten av enheten.



En vedovn sørger for lun og god varme i stuen.



Praktisk kjøkkenkrok med nødvendige fasiliteter for en separat boenhet.



Et annet romslig soverom med plass til dobbeltseng.



Vinduet gir godt med dagslys og utsikt mot hagen.



Bad i underetasje med dusjkabinett, toalett og servantinnredning.



Badet har en funksjonell løsning med dusjkabinett og god gulvplass.

Uteområdet



EiendomsMegler 1



Fra underetasje er det utgang til en stor, dels overbygd markterrasse.



Terrassen har flere nivåer og en nedfelt sone, ideell for en bålpanne.



Den overbygde delen av terrassen gir ly for vær og vind.



Uteplassen er usjenert og har direkte tilknytning til hagen.



En gjennomtenkt uteplass med ulike soner for avslapning og aktivitet.



Boligens fasade med nyere platting ved inngangen.



En hyggelig platting ved inngangspartiet til første etasje.



Garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.



Eiendommen har en stor hage og flere uteplasser, samt garasje og bod.

Nærområdet



EiendomsMegler 1



Eiendommen ligger i et barnevennlig område med lite gjennomgangstrafikk.



Flott utsikt over landskapet og fjorden fra eiendommen.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjø og marina.

Tilstandsrapport

Enebolig
Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
BODØ kommune
gnr. 70, bnr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1662 **Eiendomsverdi ref nr:** GC3121

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li

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 Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

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.

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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

Større bolig fra 1974 såvidt tilbygget naboens. Bolig med forholdsvis nytt bad og kjøkken.

STANDARD FORØVRIG:
Laminat og litt vinyl på gulv, malt strie, trepanel og malt trepanel på vegger. Takplater.

OPPVARMING:
Boligen har to ildsteder. Varmepumpe, gulvvarme på et bad. Panelovner.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra bad og fra begge kjøkken. Naturlig avtrekk. Åpningsbare vinduer.

Enebolig - Byggeår: 1974

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1, etg med sokkelfliser og baderomspanel. Pusset opp i 2023. Spotter i tak. Helstøpt servantinnredning med lys over speilskapet. Dusjnisje. To høye skap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Eget kjøkkenrom med gjenbruksinnredning montert i 2017. Sort laminat benkeplate. Vinklet benkeplate på en vegg med nedfelt rund oppvask komme, opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr, benkekarusell og overskap. På motstående vegg, innrednings rekke med laminat benkeplate, kombinert kjøl/fryseskap skufferekker og overskap.

Noe hakk og sårskader på innredning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

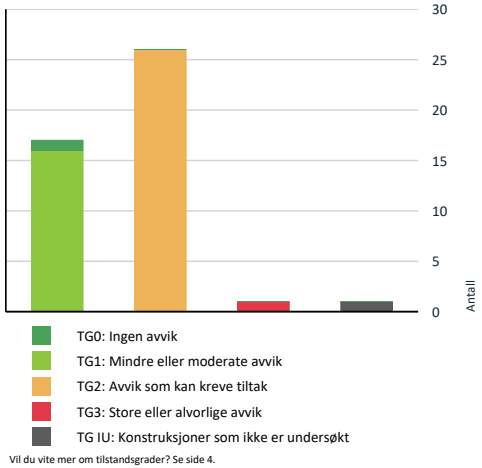
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

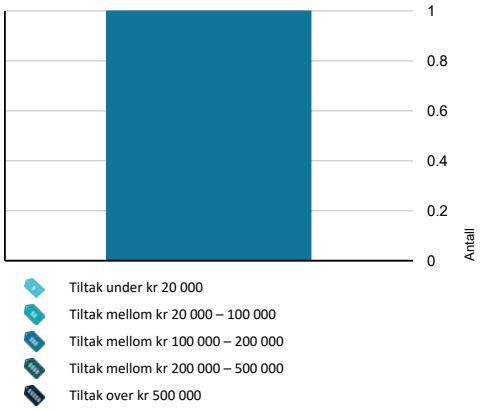
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U. etg > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører -verandadør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - nye** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > U. etg > Hybelkjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U. etg > Hybelkjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > U. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U. etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Undertak med armert plast. Litt mose og rust på beslag/takoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i sort metall.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Eldre takgjennomføring til kloakkluftingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og litt liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Særlig råteskader er på kortvegg mot sørvest, samt at kledning mangler å males.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Det ble ved befaring oppdaget punkterte vinduer, (spisestue) men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 1 Vinduer - Nye

Beskrivelse

Bygningen har 2 malte trevinduer med 2-lags glass. Soverom

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og Teak dør i underetasjen. .

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren i underetasjen mangler underbeslag, uheldig med tanke på vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Dører -verandadør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i 3 lags glass i malt treramme.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandakonstruksjon med tilkomst fra stuen og trapp ned til terreng. Etablert en del markterrasser under verana og på kortside av bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandaen er slitt, og det er lavt gelender. Trapp ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Terrasse adkomst sone

Beskrivelse

Nytt terrasse adkomst ut fra hovedytterdøren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er pusset opp for noen år siden, og det er en del slitasje på overflater, særlig på gulv. Nytt gulv-laminat på kjøkken. Hakk og sårskader på annet laminat.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er opp til ny eier å vurdere grad av oppussings behov.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe høyde og retningsnivå er registrert, knirk i enkelte gulv. Betong gulv i kjeller er ujevnt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Den er koblet til to ildsteder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sotskjolder.

Det er registrert sot-utslag på loftet, som indikere utettheter mellom pipe elementene. For eksagt kontroll, henvises til fagfolk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved eksakt kunnskap om skadeårsak, kan huseier lettere veldig hav som evnt må rettes opp.







TG 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Underetasje er dels pusset opp og med utforede trevegger på mur, og fritt eksponert mur.

Tilbygget er med synlige murflater og fuktige vegg og gulvflater, hvor en liten luftfukter reduserer dette. Mye fukt i gulv og i overgang gulv/vegg. Yttervegger er i en bod kledd med Isopor. Dettet må fjernes fordi materialet avgir giftig røy om det brenner.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

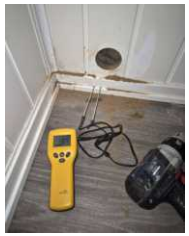
Måleresultatet viser at det er fuktopptrekk i utforet vegg hjørne på mur. Det var lite fukt midt på vegg og mye ved skorstein. Dette taler for at det er utfordringer knyttet til taknedløp, og en lokal lekkasje ved skorstein. Oppfuktet treverk fører til mugg og soppskader som har negativ innvirkning på inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige treverk må byttes, da opptørking ikke er mulig, og skaden vil utvikle seg.





TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelte spotter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til omtrent 20 mm. Dusj nisje er med glassdører som sikrer at dusjvann i liten grad renner ut på badgulvet.
Det er ellers på gulvet målt motfall. Det er vurdert at en eventuell lekkasje fra vask, da vil lekkasje vann ikke kunne nå sluken. Sluken er forhøyet, og det kan sikre i noen grad mot vanninntrengning ut til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Jeg tenker at flislegger har tenkt at det er viktig at bruksvann som søles på hele badet skal renner mot sluk. Men siden glassdørene har gummi list som subber, vil vann ikke kunne nå sluken og glassdørene er lukket. I ettertid burde badet ha blitt prosjektert med to sluker.

Konsekvens/tiltak

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

Gummi listen på glassdører bør fjernes slik at vann på hele badet kan nå sluken i dusjnisjen.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

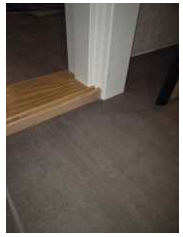
Bad i 1, etg med sokkelfliser og baderomspanel. Pusset opp i 2023. Spotter i tak. Helstøpt servantinnredning med lys over speilskapet. Dusjnisje. To høye skap. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt.

U. ETG > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tidstypisk vaskekjeller med betong gulv, trevegger og murvegger. Sluk i gulv uten membran. Bereder 300 liter fra 1995 og stoppekrane. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

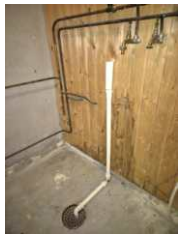
Tilstandsrapport

Ikke membran.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





U. ETG > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi vaskekjeller er uten membran på gulv.

U. ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp i senere tid.

U. ETG > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det mangler fuging av nedre del av våtromsplater, og litt uferdig arbeid ved dør.

U. ETG > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til omtrent 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er høy, ca 60.mm.

U. ETG > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

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

Rør-gjennomføringen har ikke mansjettløsning. Hjørner er ikke sveiset, men limt.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Om sluken ikke rengjøres vil vannnivået i sluken øke, og det oppstår lettere lekkasjer. Om liming av hjørner er sveising å foretrekke på lengre sikt.





U. ETG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Bad i kjeller med gulvbelegg og baderomsplater. Mekanisk avtrekk ut vegg. Dusjkabinett med flere funksjoner, gulvmontert toalett og en helstøpt servantinnredning med lys over speilet.

Toalettet er plassert litt for nært vegg.



U. ETG > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

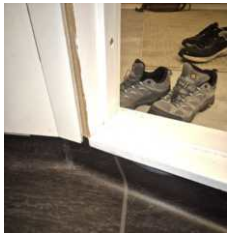
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Registrert litt tung luft, som har sammenheng med lite tilgang til luft.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport



U. ETG > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Eget kjøkkenrom med gjenbruksinnredning montert i 2017. Sort laminat benkeplate. Vinklet benkeplate på en vegg med nedfelt rund oppvask komme, opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr, benkekarusell og overskap. På motstående vegg, innrednings rekke med laminat benkeplate, kombinert kjøl/fryseskap skufferekker og overskap.

Noe hakk og sårskader på innredning.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. ETG > HYBELKJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Hybelkjøkken i underetasjen med slette trefargede fronter. Utbygget med overskap og benkeinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Hakk og sårskader samt bruks slitasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.



U. ETG > HYBELKJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurdering er utført med henvisning til alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom i tilknytning til hall. Med gulvmontert toalett, nytt i 2016 og en liten helstøpt servantinnredning på vegg. Lys over speilskapet. Rommet er pusset opp med gulvbelegg og våtrom plater. Den opprinnelige dørkarmen er beholdt, og med nytt dørblad.

Vurdering av avvik:

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

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppbrett av belegg, hvor denne ikke er beskyttet med beslag, ol. mot terskel. Kan derved bli skadet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med sveisede skjøter. Stoppekrane i vaskerommet.

Det nye badet har plastvannledninger og samleskapet er i kjeller entreen.

Vurdering av avvik:

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

Samleskapet for vannledninger er plassert i rom uten sluk. Dette er uheldig med tanke på vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Om det oppstår vannlekkasjer, vil vannet trenge inn i underetasjens vegger i trematerialer. Og gi skade på bygningsdeler.





TG 2 **Vannledninger - nye**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til det nye badet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Åpent skap uten drenering til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentral mekanisk ventilasjon. Denne er koblet i fra, og det er litt lite frisk luft i boligen. Etablert et lokalt ventilasjons løsning på et soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Viften er tatt bort, og tilstand på denne er ukjent. Også ukjent tilstand på interne ventilasjons ledninger. Med henvisning til alder anbefaler utskifting eller kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende ventilasjon gir økt fuktkonsentrasjon i bolig
Manglende kontroll av luftmengder kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, eller er tilstoppet. Anbefaler en kontrol og senere en utbedring.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenlevende levetid er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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

El-skapet har nytt innhold og er plassert på et soverom.

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?
   Ukjent

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

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

Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg registrert i soverom, hvor høye fuktverdier/skade er registrert. Viser også til fukt i tilbygg og saltutslag i vaskerom. Ikke nødvendigvis normal tilstand, men forekommer i tilsvarende boliger med svak drenering. Tilstand på utforede/påbygde vegger/gulv i kjeller er kjent og dokumentert med henvisning til fuktmålinger.

Det er registrert fuktopptrekk i underetasje lokalisert til yttervegg skorstein. Og fukt i bod i tilbygg.

Erfaringsmessig har det vist seg her å finne skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke alltid kan sees på utvendige flater - Det bemerkes også at utforede vegger i andre deler av denne aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Langoddveien 42 B , 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 196
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Om skifte av drenering er det opp til nye bruker.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert riss eller sprekker flere steder på mur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

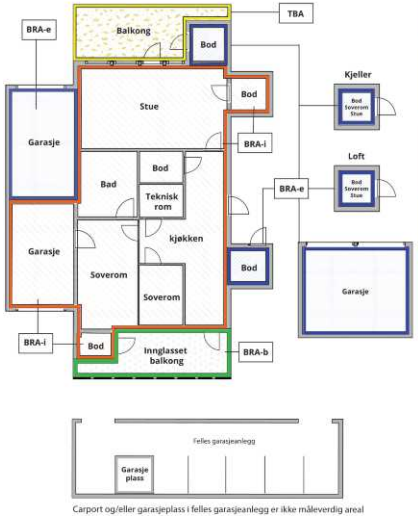
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	
U. etg	100			100	
SUM	**214**				
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, gang, bad		
U. etg	Entré, bod, bod 2, bod 3, gang, stue, hybelkjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

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
15.5.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Olaug Kristin Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	70	196		0	986.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langoddveien 42 B

Hjemmelshaver
Mikalsen Einar Herbert, Olsen Olaug Kristin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Videre adkomst på felles gruset vei i nabolaget. Parkering i egen garasje, og uteparkering i oppkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Uthus plassert nede på tomten.

Vedlikehold
Uthuset er plassert like innenfor nabogrense og på usikkert underlag. Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Infoland.

Standard
Eldre garasje etablert på høy ringmur med luke for adkomst. Garasje med eldre vippeport, og tak fra 2016.

Vedlikehold
Garasje bygget med gjenbruksmaterialer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	28.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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.

Mikalsen, Einar Herbert
13.05.2026
Signed bankID

Olsen, Olaug Kristin
13.05.2026
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

Einar Herbert Mikalsen

Olaug Kristin Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langoddveien 42B
8050 Tverlandet

1804-70/196/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

2000; kloakk kom opp i sluk nede i bad - sokkel. Fikk rørsystem spylt fra sokkel og ut av boligen - Høytrykkskjempen som utførte dette - samt bytte av rør på utsiden av huset. Tidligere rør var klemt under en stor stein, og således skadet. Hadde firma inne som fjernet alt på badet / rensing/ opptørking rørarbeid utendørs. Ikke hatt problemer i etterkant. Se skaderapport fra Viggo Engan.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vi er usikre på dette

Beskrivelse av arbeidet: Reiv badet. Renset/ opptørket, nytt rørsystem utendørs. Tatt fuktprøver (rapport Viggo Engan) Elektriker i forhold til det elektriske.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Satt på nytt toalett og ny dusj / vask - på eksisterende rørsystem . Ble kontrollert / sjekket av rørlegger . Våtromsplater på vegg, samt golvbelegg på golv. Viser videre til rapport fra Viggo Engan om tidligere arbeid på badet i sokkel - utført av forrige eier.

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?: 2023

Firmanavn: Haaland Nord A/S

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i hovedetasjen. Eier rev ned, Haaland overtok. Badet ble revet - ikke funnet fuktskader eller andre ting. Haaland Nord tok seg av alt. Har dokumentasjon på dette. Oppussing av bad gjort av tidligere eier før vi overtok bolig. Mest sannsynlig gjort av tidligere eier selv (ufaglært)

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: TOALETT HOVEDETASJE; Byttet toalett og vask , lagt nytt belegg / underlag. Lagt nye våtromsplater på vegg. Dette gjelder lite toalettrom i hovedetasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasjen hadde lekkasjer på tak for ca 10 år siden. Eier la nytt tak selv.

Dårlig tak på huset (ikke lekkasjer) Her var det fagfolk som la nytt i 2008.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Boligen: Gammelt tak på huset fjernet - nytt tak lagt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: GARASJE: Fjernet gammelt tak på garasjen, og la nytt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Haaland Nord A/S
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu på badet oppe. Det ble fjernet 3 vinduer, erstattet med 1 nytt. Ny kledning utendørs.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Evjen Fasade ??
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak - decra.

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

• **Ja**

Samtlige vinduer, bortsett fra bad og kontor/ soverom , er fra huset ble bygd.De bærer preg av dette. Vindu på ett soverom nytt før vi overtok i 1998.
Ikke hatt lekkasjer. Punktert vindu / kondens kjøkken ?

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak

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

• **Ja**

Skjevheter i golv ; Bad oppe - rettet opp.
Kjøkken ; forsøkt rettet opp.

Trege dører i sokkel.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Haaland Nord A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Bad renovert. Beskrivelse i rapport i forhold til skjevheter.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken; nytt golv, skjevheter forsøkt rettet opp av eier.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

2000 ; kloakk kom opp på bad i sokkel. Ble gjennomspylt av "høytrykkskjempen". Ble gravd opp på utsiden/ plen. Nye rør lagt.
Se rapport Viggo Engan

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Rør ble gravd opp - lagt nye.

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

• **Ja**

Innerste bod i sokkel ser ikke bra ut nå. Satt inn "avfukter"

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

kjellerbod ?

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Tilbakeslag av kloakk - se rapport fra Viggo Engan 2001.
Viser til punk 1 i rapporten.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Nye rør utvendig
   .

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Sokkel ; har et ildsted som vi aldri benytter. Brennbart materiale for nært,ble påpekt ved inspeksjon. Lagt beskyttelse på golv ved sotluke. Viser til rapport fra inspektør.

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Ja**

Svært mye i årenes løp (eks strøm i vann, sikringer som ofte går , usikrede ledninger i sikringsskap nede. Innstallatør Witzø har sjekket og byttet ut det meste. Nye sikringsskap i 2022.

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

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
   Firmanavn: Installatør Witzø AS.
   Beskrivelse av arbeidet: Kurt Witzø har vært her utallige ganger og rettet opp. Tidliger eier har visstnok gjort alt det elektriske selv, noe som kan gjenspeile det som var utført. Har sluttrapporter fra installatør Witzø, om det som er gjort, fra 2016 og frem til nå. Har hatt Bodø Energi som byttet ledninger i inntak på yttervegg. Bodø installasjon gjorde demontering/ remontering av bad i sokkel i 2001.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Installatør Witzø
   Beskrivelse av arbeidet: Viser til punkt 22 - samt rapporter fra K Witzø Bodø installasjon 2001.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

• **Ja**

Inngangsparti endret - står beskrevet i salgsoppgaven fra 1998 - gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Står beskrevet i salgsoppgaven. Kjenner ikke så mye til dette.

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

• **Ja**

Av tidligere eier ; sokkel.
Han laget utleieleilighet - står i beskrivelse i salgsoppgaven. Før 1998.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Står noe om dette i rapport ved kjøpet i 1998. Ene soverom er godkjent som soverom, til tross for at vindu ikke innfrir krav til størrelse (som rømningsvei). Har vært brukt som bod/ bibliotek/ arbeidsrom av oss.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Liten sokkelleilighet.
Ser i dokumenter fra 1998 at denne er godkjent. Hadde kommunal renovasjon for 2 leiligheter når vi flyttet inn.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

I følge salgsrapport , er begge boenheter godkjent. Men denne er fra 1998, og vi har ikke leid ut siden 2000.
"Overtok" tidligere eiers leietaker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsrapport 1998
Skaderapport 2000 etter tilbakeslag fra kloakk
Div samsvarserklæringer fra Witzø.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasje bør renoveres.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: 2 vinduer på kontor/ bod, ble fjernet, og nytt satt inn. Rommet har vært benyttet som soverom , men ikke søkt om bruksendring. Panel og isolasjon ble byttet , samt nytt golv. Elekriker var ansvarlig for det elektriske.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Bygningenes plassering i terrenget , har ført til forskyvninger av tomtegrenser til nabo i nr 44. Finnes en avtale på dette. Gjelder området uthus og garasje, og naboene og vi har en skriftlig overenskomst på dette.

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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GIMLE	Beregnet areal	986.4
Etablert dato	05.12.1970	Historisk oppgitt areal	987,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing [redacted]	25.10.1994			70/196 (689,3), 70/756 (-689,3)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.10.1994			70/196 (-522,3), 70/878 (522,3)
Fradeling av grunneiendom [redacted]	05.12.1970			70/5 (-1364), 70/196 (1364)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464578.59	488158.35	0	Ja	986.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN OLAUG KRISTIN F040966*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LANGODDVEIEN 42 B 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)
MIKALSEN EINAR HERBERT F170464*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LANGODDVEIEN 42 B 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Langoddveien 42 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8050 TVERLANDET	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1012 Sennvika	Tettsted	7502 Løding
Valgkrets	50 Løding		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187009049		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	12.02.1974
2	187009049	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	08.01.1986

3	187009030		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.04.1979

1: Bygning 187009049: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 12.02.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	212
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.02.1973	17.03.2004	
Igangsettingstillatelse	05.03.1973	17.03.2004	
Tatt i bruk	12.02.1974	17.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langoddveien 42B	H0101	70/196	106	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Langoddveien 42B	U0101	70/196	102	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	1	102	0	102	0	0	0

2: Bygningsendring 187009049-1: Tilbygg, Tatt i bruk 08.01.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.08.1985	16.03.2004	
Igangsettingstillatelse	08.09.1985	16.03.2004	

Tatt i bruk	08.01.1986	16.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langoddveien 42B	H0101	70/196	4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4	0	4	0	0	0

3: Bygning 187009030: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.04.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.09.1978	16.03.2004	
Igangsettingstillatelse	09.09.1978	16.03.2004	
Tatt i bruk	09.04.1979	16.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	70/196	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

80J7E
70/196 Byggesak Fer

J. nr. 365/74.

Ark nr. 503.1. RF/GA.

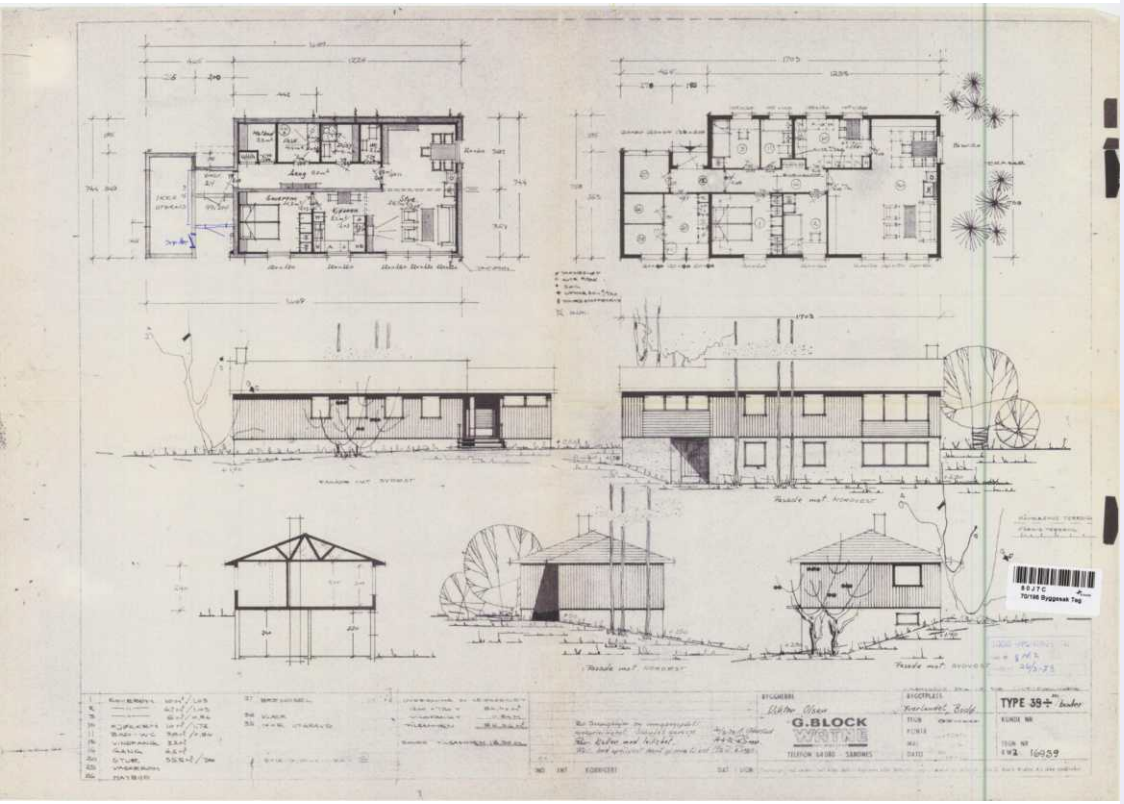
FERDIG-ATTEST

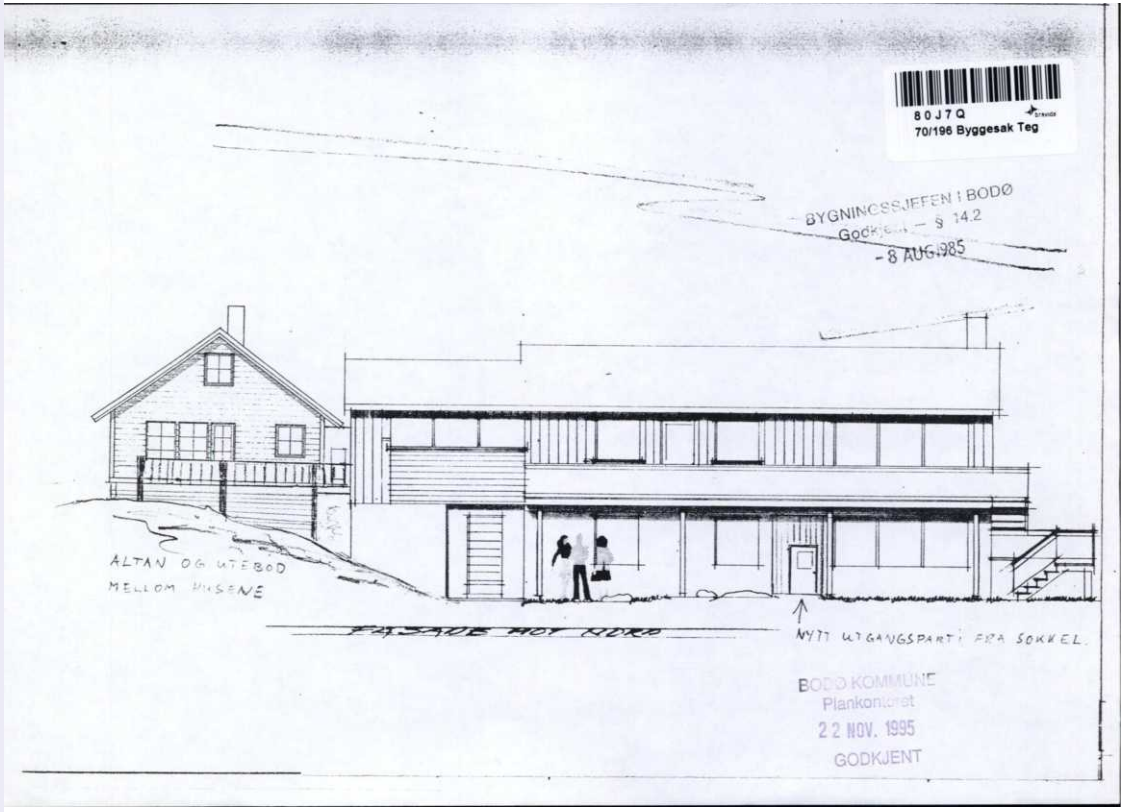
Herved attesteres at det for Viktor Olsen
utførte byggearbeide på g.nr. 70, b.nr. 196 Tverlandet
nemlig boligbus i 1 etg. oppført i tre m/sokkeletg. i mur.
Grunnflaten er 85 m2.
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 5/2-73.
under sak nr. 207 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 12.februar 1974 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

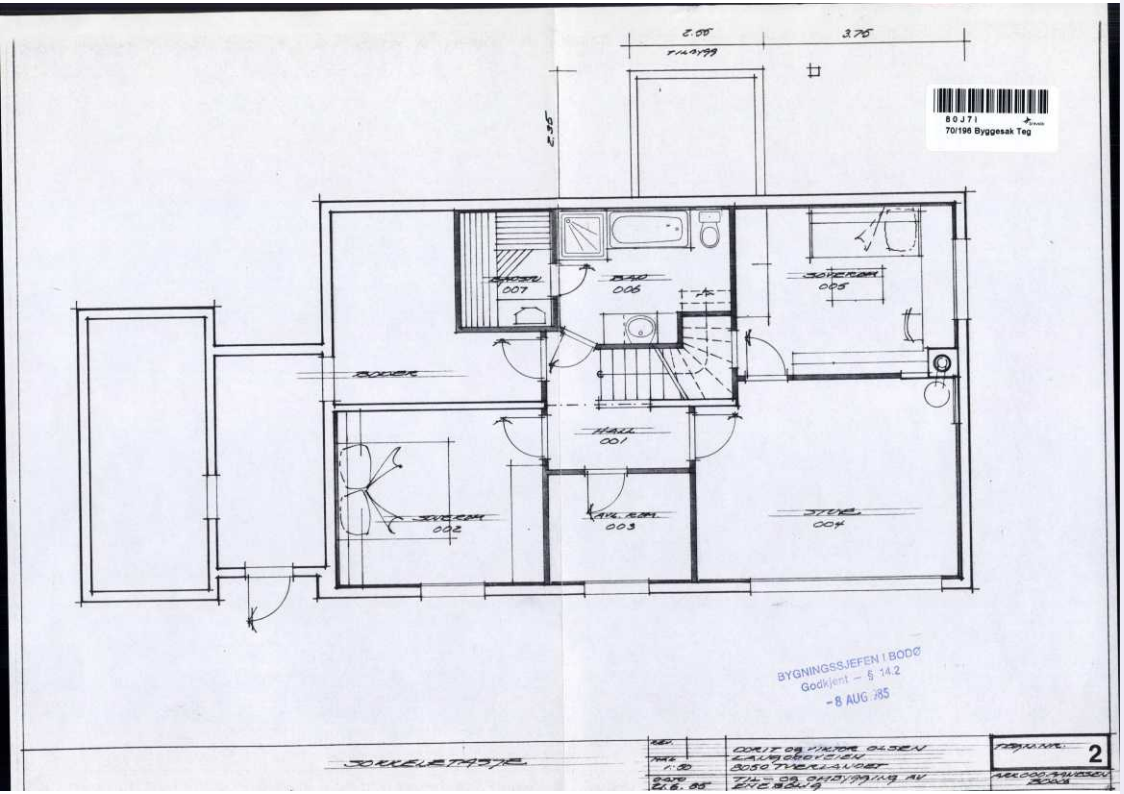
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av
bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er
gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den
tidligere har tjent.

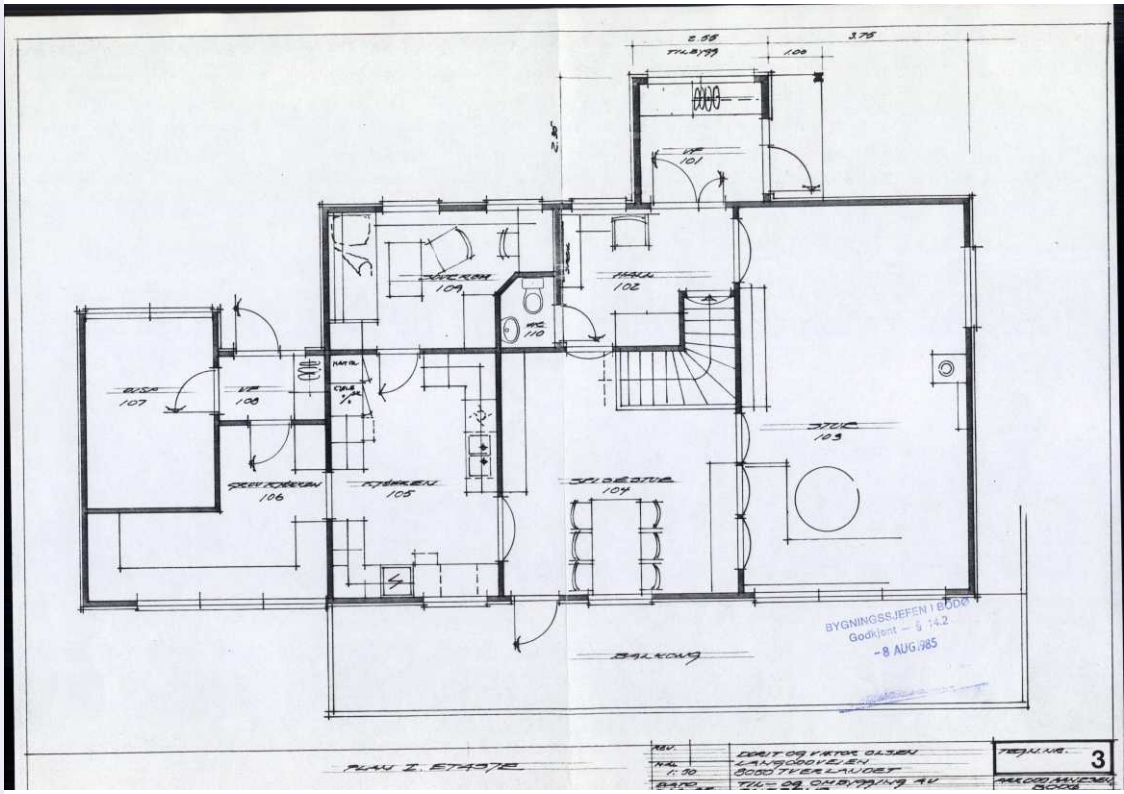
Bygningssjefen, Bodø, den 13.februar 1974.

Gunnar Moldjord


G.BLOCK
TYPE 39+


80J7Q
70/196 Byggesak Teg
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
- 8 AUG. 1985
ALTAN OG UTEBOD
MELLOM HUSENE
FASSADE MOT NORD
NYTT UTGANGSPARTI FRA SOKKEL
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
22 NOV. 1995
GODKJENT


2.05
3.75
TILBYGG
2.35
80J71
70/196 Byggesak Teg
BOKER
ENTR. 007
BAD 006
SOVEROM 005
HALL 001
SOVEROM 002
KJØKKEN 003
STUE 004
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
- 8 AUG 85
SKALL
1:50
DATO
21.6.85
CORJT OG VIKTOR OLSEN
LANGGODVEIEN
8050 TVERLANDET
TILB. OG PÅBYGGING AV
ENEBOLIG
TEGNING NR.
2
ARCOO ARNESEN
BODØ


2.55
3.75
1.00
TILBYGG
2.35
ENTR. 101
SOVEROM 109
HALL 102
BAD 110
BOD 107
VK 108
GANG 1/2
SKAP
GARDEROBE 106
KJØKKEN 105
SPISESTUE 104
STUE 103
BALKONG
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
- 8 AUG 85
SKALL
1:50
DATO
CORJT OG VIKTOR OLSEN
LANGGODVEIEN
8050 TVERLANDET
TILB. OG PÅBYGGING AV
TEGNING NR.
3
ARCOO ARNESEN
BODØ

FASADE MOT NORD
5
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 142
-8 AUG/985

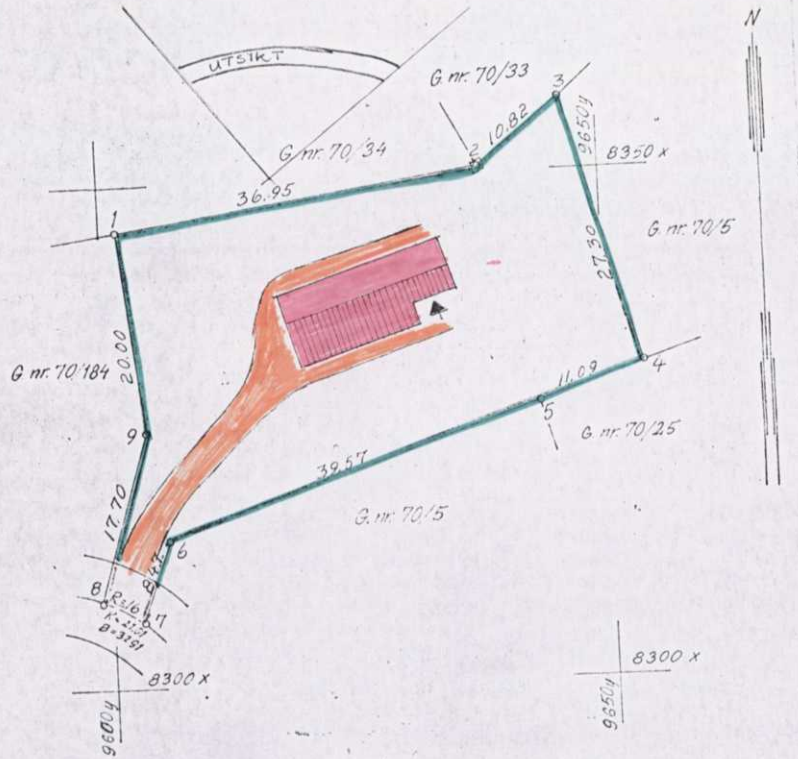
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
4

Kart over Gimle av g.nr. 70,5

M 1:500

Areal: 13645 m²

80J7B
70/196 Byggesak Kar



Lokale Koordinater

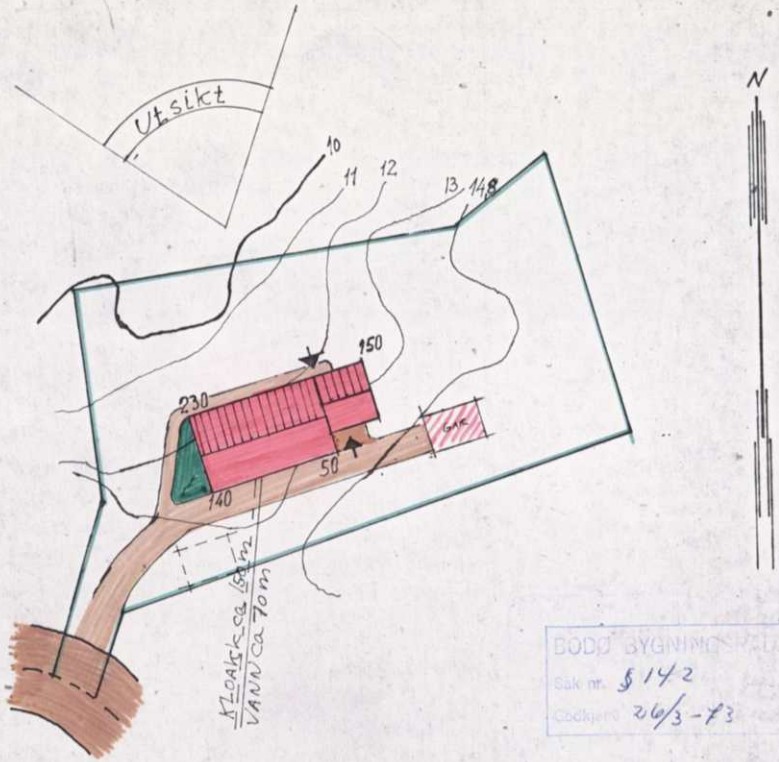
PKT.	Y	X
1	9601,53	8345,47
2	638,14	350,44
3	646,52	357,28
4	653,80	330,97
5	643,28	327,45
6	605,76	314,89
7	602,97	306,89
8	598,39	308,94
9	604,22	325,65

BODØ BYGNINGSRÅD
Sak nr. § 14.2
Godkjent 26/2-73



BODØ BYGNINGSRÅD
Sak nr. § 14.2.
Godkjent 26/2-73.

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....
byggefelt "LØDINGVENSTRE" "GIMLE"
g.nr. 70 byggekommune BODØ
mål 1:500 b.nr. 196
navn VIKTOR OLSEN
postadresse KUSTVEGEN BODØ



BODØ BYGNINGSRÅD
Sak nr. § 142
Godkjent 26/3-73

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



Overenskomst

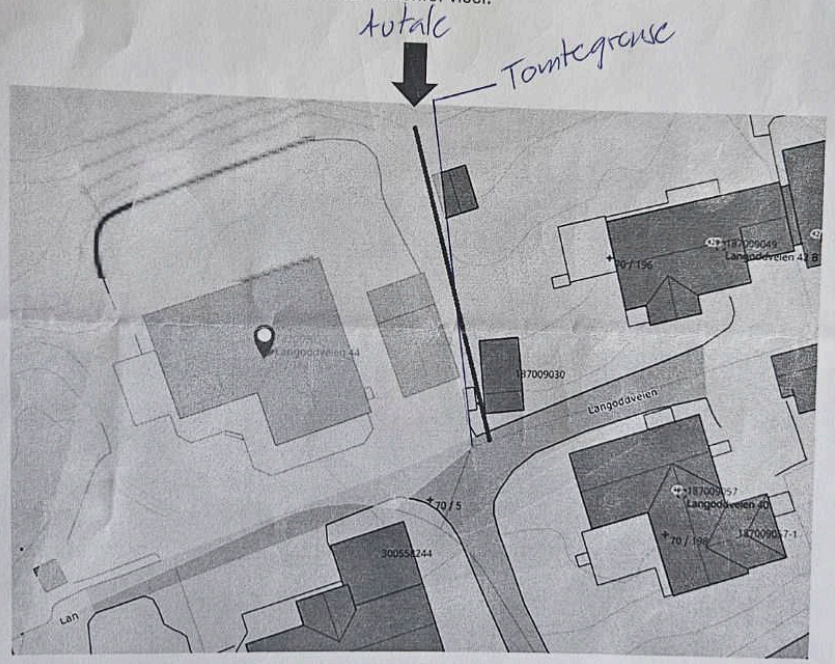
vedrørende tomtegrensen mellom

Einar Herbert Mikalsen, Langoddveien 42 B, 8050 Tverlandet, Eiendom 70/196

og

Jack Edinson Farstad, Langoddveien 44, 9050 Tverlandet, Eiendom 70/184

Med bakgrunn i bygningenes plassering på eiendommene, samt naturlige grenser i terrenget, har vi en overenskomst der vi i praksis har forskjøvet tomtegrensene noe, slik at vi benytter hverandres tomt slik linjen i kartutsnittet nedenfor viser.



Tverlandet, den 15/4 -2010

Einar Herbert Mikalsen

Jack Edinson Farstad

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CBR3423
Matrikkel: 1804-70/196/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0

Hjemmelshavere:
Einar Herbert Mikalsen,Olaug Kristin Olsen

Adresse:
Langoddveien 42 B,
8050 TVERLANDET

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Haaland-Nord-AS-P5186-20231026.pdf	HAALAND NORD AS	Rørlegger	2025-04-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

TINGLYST
0 2 FEB. 1995
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1390

Tverlandet 1. februar 1995

Doknr: 1390 Tinglyst: 02.02.1995 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT TIL VEI, VANN OG KLOAKK

Viktor og Dorit Olsen , eiere av G.nr 70 B.nr 196 gir herved eier av G.nr 70 B.nr 878, rett til å benytte eksisterende vei fram til bolig.

Tillatelsen gjelder også rett til at vann og avløp til blir ført gjennom vår tomt.

Viktor Olsen
090644-[redacted]

Dorit Olsen
030744-[redacted]

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

TINGLYST
- 7 SEPT. 1994
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12809

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Tilleggstomt til gnr. 70 bnr. 196 gnr. 70 bnr. 756	Bodø

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Bodø kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Viktor Olsen	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 2.731,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Bodø kommune har rett til uten vederlag å legge og vedlikeholde over eiendommen vannledning, avløpsledninger og elektrisk ledning i samsvar med stadfestet reguleringsplan, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. Den samme rett forbeholdes for Televerkets ledningsnett.

Dersom arealet søkes bebygd med ekstra boenhet, forbeholder Bodø kommune seg retten til å komme tilbake til krav om andel refusjon for kommunaltekniske arbeider.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Doknr: 12809 Tinglyst: 07.09.1994 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bodø, 14. februar 1995
Sted — Dato

Per Pettersen
ordfører

Utstederens underskrift — Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

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

Anne-Marie Vikingstad — Vitneunderskrift
Gjertrud Didriksen — Vitneunderskrift

ANNE-MARIE VIKINGSTAD — Gjentas med blokkbokstaver
Gjertrud Didriksen — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune: BODØ

J.nr.: 94/1745

Målebrev nr.: 12798

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	70	878	
Bruksnavn/adresse			
Areal	522.3 m2		

Dagbokstempel:
TINGLYST
27 OKT. 1994
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 15982

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

Dato for forretningen	24.10.94
Rekvirent	Viktor Olsen
Bestyrer	Ann-Iris Ø. Falkflaug
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell som utgår fra gnr. 70/196. Oppmålingsgebyr kr. 6500.- Tinglysing kr. 712.-

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	24.10.94	Alf Johansen	A. Falkflaug

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 15982 Tinglyst: 27.10.1994 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 70 | Bnr. | Festenr.

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 368453. Y 65026. Z

Kartblad
K-25-3

Landsnett

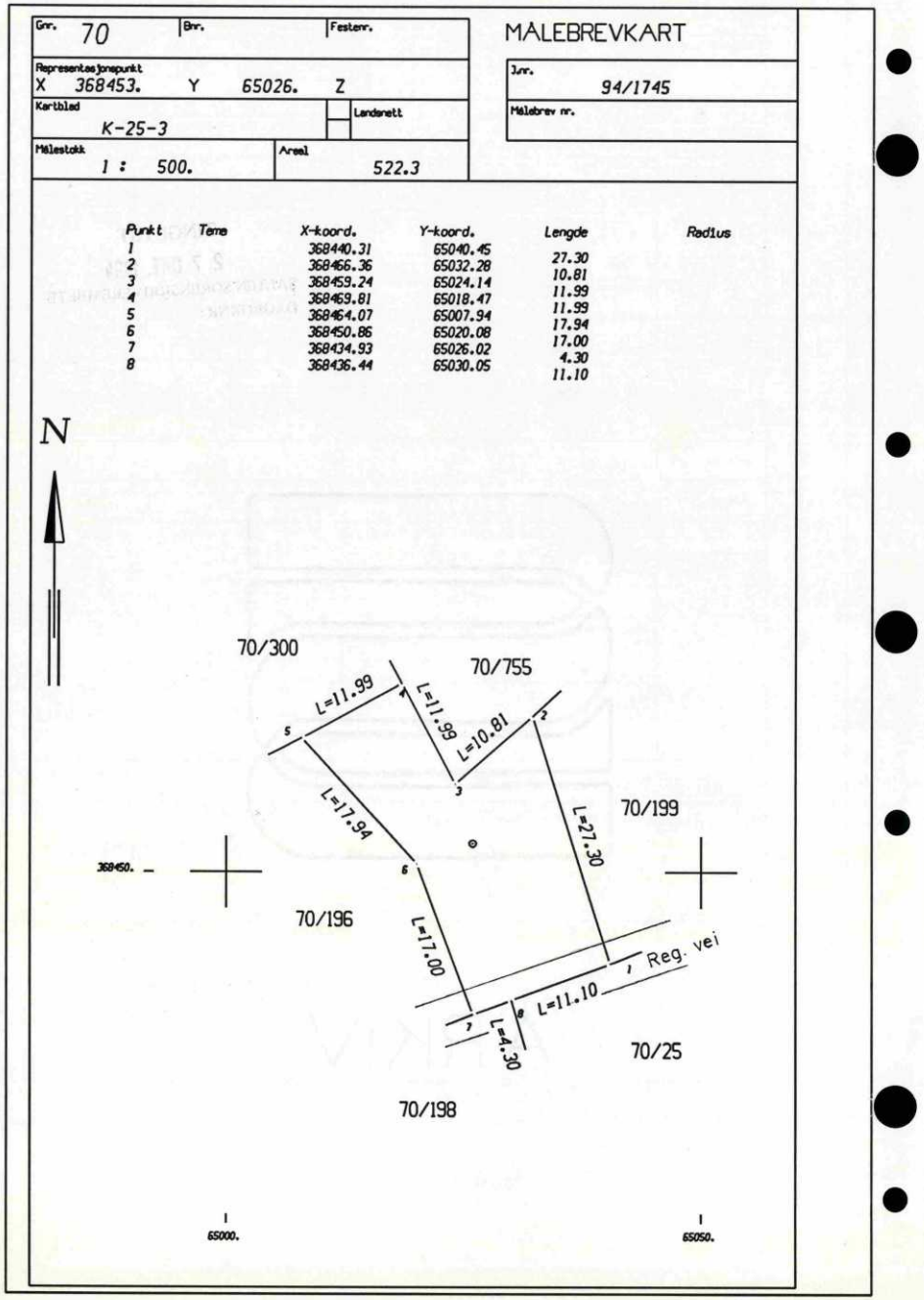
Målestokk
1 : 500.

Areal
522.3

Jnr.
94/1745

Målebrev nr.

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1		368440.31	65040.45	27.30	
2		368466.36	65032.28	10.81	
3		368459.24	65024.14	11.99	
4		368469.81	65018.47	11.99	
5		368464.07	65007.94	17.94	
6		368450.86	65020.08	17.00	
7		368434.93	65026.02	4.30	
8		368436.44	65030.05	11.10	



Dlnr. 5129/70 dlf 4/12-70.

J.nr. 99/70

Side 4019

M Å L E B R E V

År 1969 den 31. oktober ble kart og delingsforretning avholdt over eiendommen "Bakken" gnr. 70/5 i Bodø, hvorfra utskilles en tomt som er gitt betegnelsen "Gimle".

Forretningen er forlangt av Johan Jeremiassen.
Tomten skal selges til Jan Evjen.

Tomtens form, størrelse og beliggenhet i forhold til polygonnettet framgår av omstående kart i målestokk 1:500.

Tomten utgjør: 1364,5 m2.

Beskrivelse:

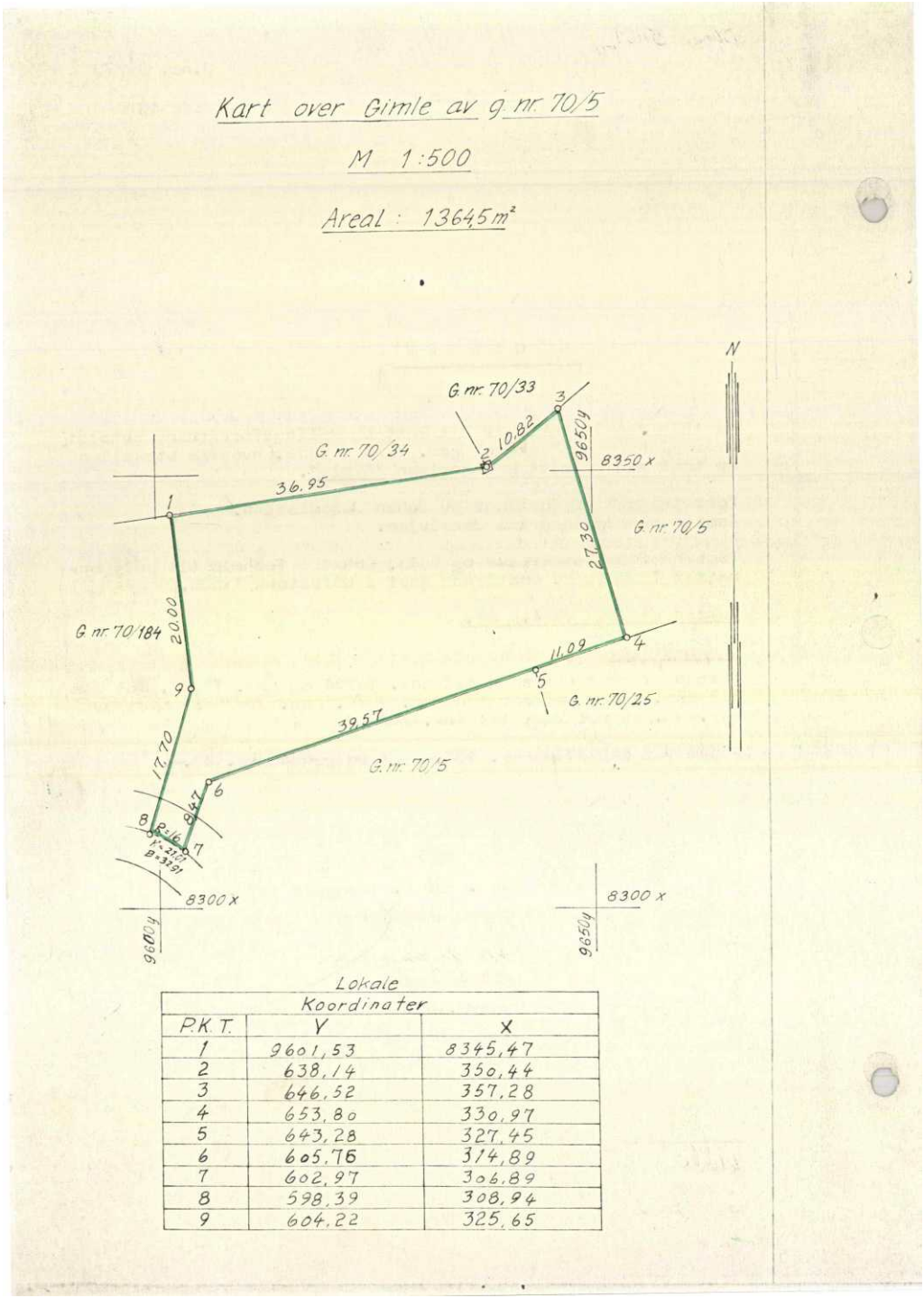
Tomten grenser mot nord til gnr. 70/34 og gnr. 70/33, mot øst til gnr. 70/5, mot sør til gnr. 70/5, gnr. 70/25 og midt av reg.vei, og mot vest til gnr. 70/184.

Gebyr for oppmåling kr. 130,- + tinglysning kr. 20,-.

Bodø kommune, den 2. desember 1970.
m for oppmålingssjefen

Stein Krokmyrdal
Stein Krokmyrdal
avd.ing.

K. Wake
K. Wake
kartvitne.



Lokale Koordinater

PKT.	Y	X
1	9601,53	8345,47
2	638,14	350,44
3	646,52	357,28
4	653,80	330,97
5	643,28	327,45
6	605,76	314,89
7	602,97	306,89
8	598,39	308,94
9	604,22	325,65

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET								

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	11 730,20 kr
Eiendomsskatt	6 921,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	9 541,92 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 13.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.70.196.0.0
Adresse: Langoddveien 42 B
Eierkontakt: Mikalsen Einar Herbert

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 8 325,96 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 13.05.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 471 000,00 kr
Skatt	12 518,00 kr
Bunnfradrag	1 400 000,00 kr
Antall boenheter	2
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.

Utskriftsdato: 11.05.2026

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.**	70	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId 6372517082
Bygningsnummer 187009049
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6372517082.

BruksenhetId 116150720
Bygningsnummer 187009049
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer U0101
Bruksenhetsadresse Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116150720.

BruksenhetId 116150719
Bygningsnummer 187009049
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	7	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Stue u.etg	Lukket ildsted		
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.06.2023	Tilsyn	09.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Stue u.etg. Type: Lukket ildsted. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Ildstedet er feil montert

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Element klasse- 3. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparatet er defekt

Informasjon for bruksenhetId 116150719

BruksenhetId	116150810	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	187009030	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116150810.

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
12.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 70 Bnr 196 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 617 754 Som sekundærbolig: kr 6 471 016
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskriftsdato: 11.05.2026

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.**	70	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 190 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 1 784 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 70/196//



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

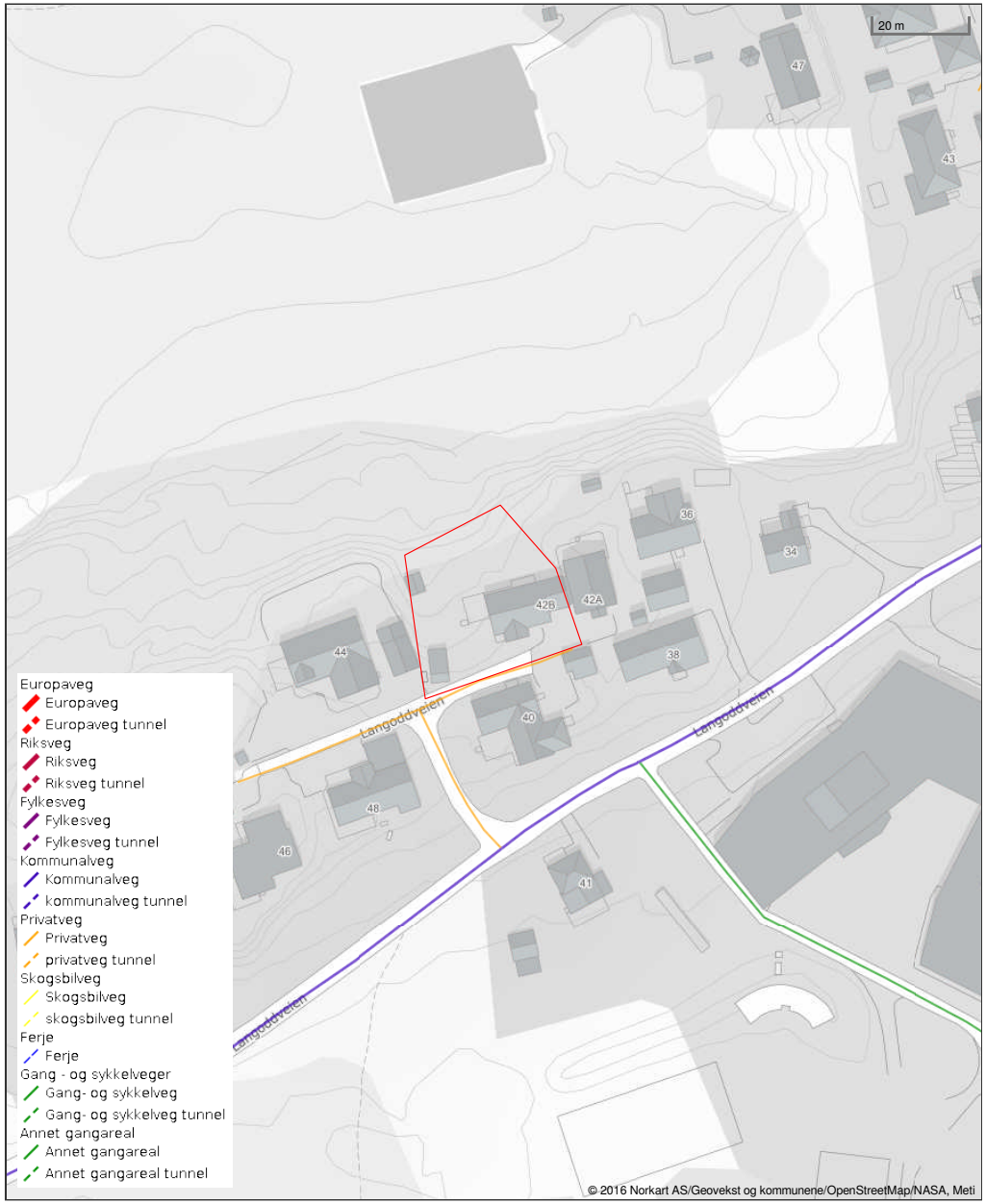
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	986,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7464578,59	**Øst**	488158,35	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7464570,83	488143,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,82	
2	7464590,63	488141,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,00	
3	7464601,12	488161,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,05	
4	7464587,58	488173,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,93	
5	7464571,49	488178,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,00	
6	7464560,13	488145,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,24	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 70/196//



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

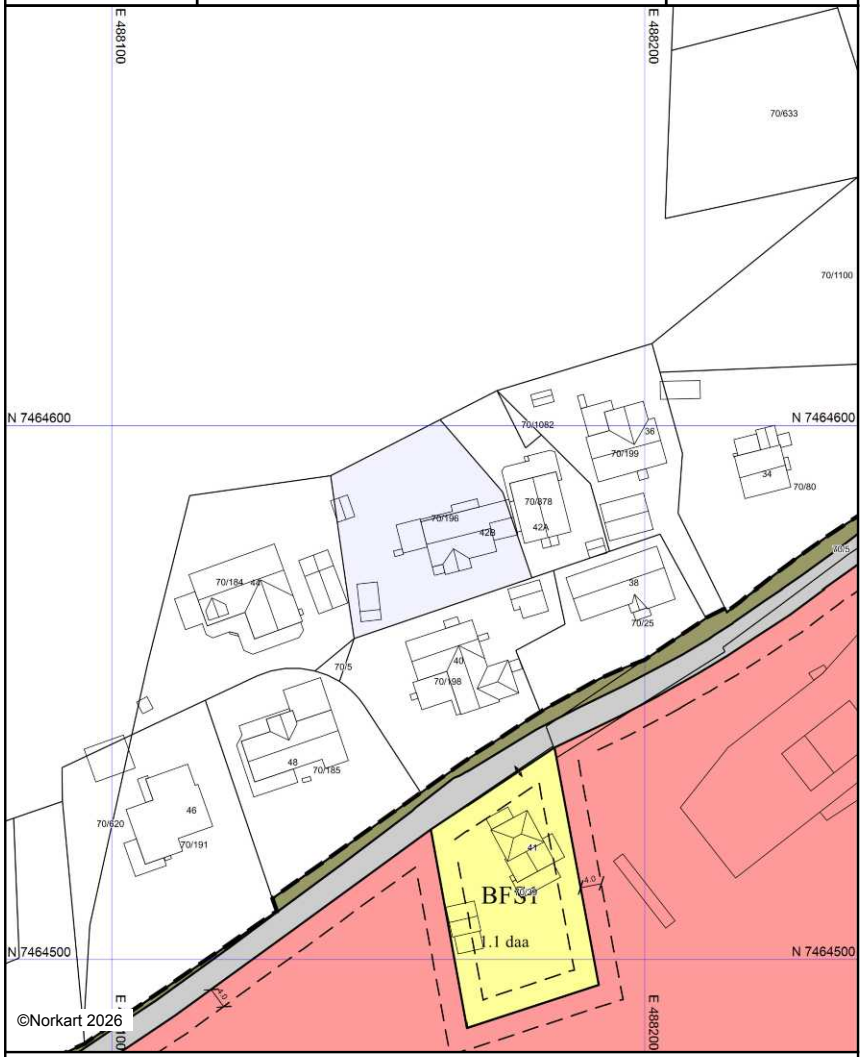
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/196
Adresse: Langoddveien 42B
Dato: 11.05.2026
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.

Bodø kommune

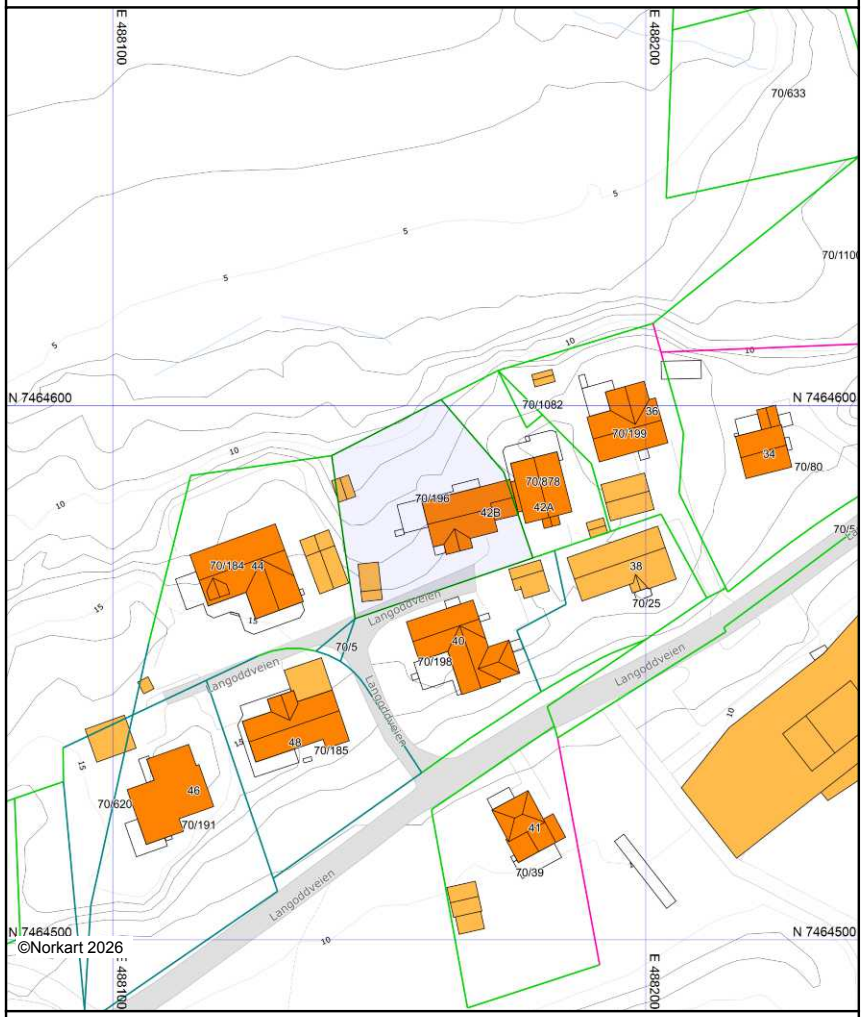
Grunnkart

Eiendom: 70/196
Adresse: Langoddveien 42B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 70/196
Adresse: Langoddveien 42B
Dato: 11.05.2026
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.

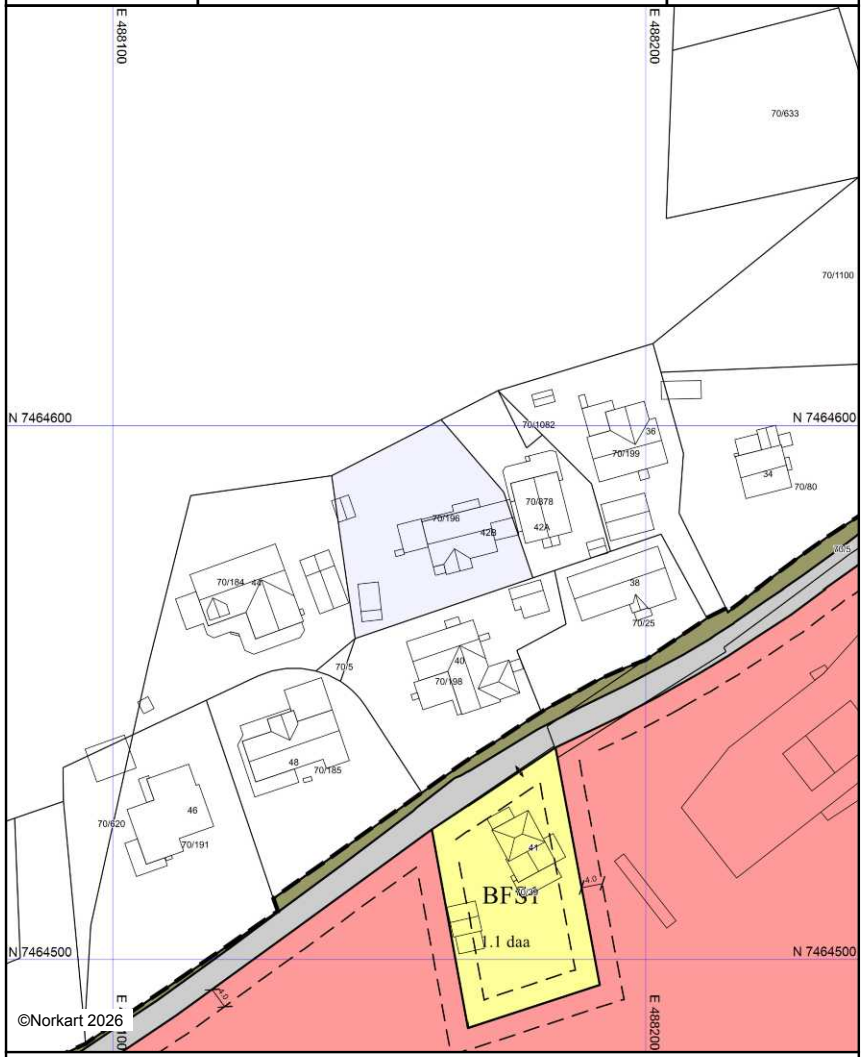
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/196
Adresse: Langoddveien 42B
Dato: 11.05.2026
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.

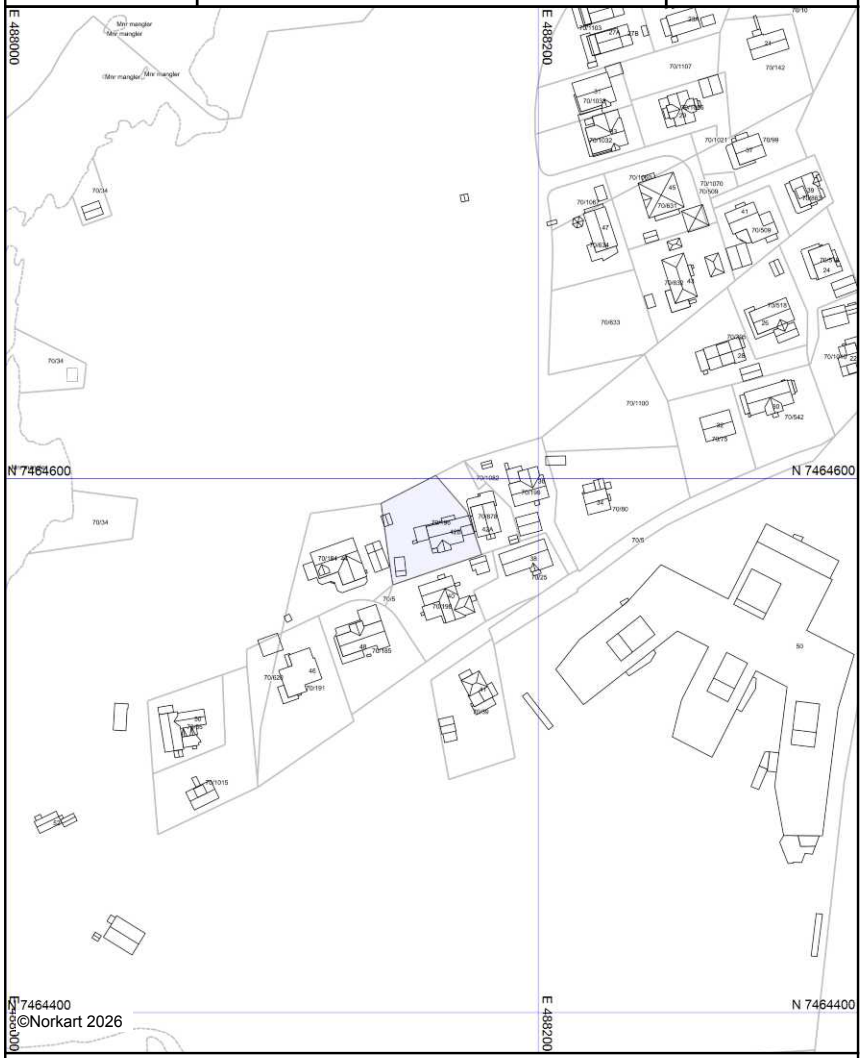
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/196
Adresse: Langoddveien 42B
Dato: 11.05.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kolektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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
- Abc — 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

Bodø kommune
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 8001 Bodø
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 12.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**70**	Bnr:	**196**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langoddveien 42B, 8050 TVERLANDET**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

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

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: 23260197 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Langoddveien 42 B, 8050 Tverlandet.
Gnr. 70, Bnr. 196, 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: 23260197
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no