

Velkommen til

Gildeskålveien 21
8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gildeskålveien 21
8003 Bodø

Frittliggende enebolig over tre etasjer | Tilbygget garasje | Tak tekket i 2020 | Vedovn i stue | Eiet tomt med hage

Velkommen til Gildeskålveien 21! Frittliggende enebolig over tre plan med solrik hage, garasje og attraktiv beliggenhet i et veletablert nabolag i Vestbyen.

Boligen ligger fint til i et barnevennlig område, med kort gangavstand til St. Eysteins skole, Gildeskålveien balløkke, bussholdeplass og servicetilbudene i Bodø sentrum. I første etasje møtes du av en lys og sosial stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, lunt oppvarmet av en vedovn fra 1996. Kjøkkenet ligger i eget rom og har hvit innredning med profilerte fronter, rikelig med skap- og benkeplass samt plass til frokostbord ved vinduet. Etasjen rommer i tillegg et flislagt bad med elektriske varmekabler samt en lys entré og gang. Kjelleren har et praktisk vaskerom med utslagsvask og ca. 200 liters varmtvannstank fra 2024, i tillegg til fire separate boder med rikelig lagringsplass. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på ca. 620 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger	kr	138 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340
BRA/BRA-i		196 m² / 162 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1962
Tomt		619 m² eiet tomt

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gildeskålveien 21, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 138, Bnr. 2893, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 644 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-
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 138 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 542,- pr. år 2025/2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt er på kr. 13 546,- pr år for 2026, og er inkludert i kommunale avgifter.

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

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 34 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig
2.etasje: 34 m²,
1.etasje: 67 m²,
Kjeller: 61 m²

Garasje
Loft: 10 m²,
18 m²

Uthus
6 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i tilbygget garasje og på asfaltert oppkjørsel på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 619 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 13.10.2026 av Bodø kommune.

Grensen i sør mot Gildeskålveien er nøyaktig oppmålt, mens grensene mot naboeiendommene i vest, nord og øst er registrert som mindre nøyaktige.

Tomten er svakt hellende mot øst og opparbeidet med plen, trær, prydbusker og hekk.
Oppkjørsel foran garasjen er asfaltert, og det er oppført et uthus på eiendommen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av leirholdige masser (fast Bodø-leire).

Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Dreneringen ble byttet i 1995, men ikke inn under altanen.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er i betongstein, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:
Lett skrånende terreng. Terrenget heller noe på oppside av bolig, med lett fall mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledning er av PP-plastrør oppgitt fra 2026, og vannledning er av glødde kobberrør oppgitt fra 1962.

Byggeår
Byggeår bolig 1962 ifølge Bodø kommune.

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 67 m²: Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad.

2. etasje
BRA-i 34 m²: Hall m/trapp, to soverom, bad og bod.

Kjeller
BRA-i 61 m²: Hall m/trapp, vaskerom, hobbyrom og boder.

Altan på ca. 10 m² i tilknytning til boligens inngangsparti.

Tilbygget garasje på 28 m² BRA-e fordelt på garasjerom på 18 m² i 1. etasje og bod på 10 m² på loftet. Frittstående uthus på 6 m² BRA-e.

I tillegg er det etablert bad på loftet / i 2. etasje, men arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde og skråhimling (angitt som annet i rapporten).

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 byggetegninger for eneboligen og garasjen, godkjent 11.09.1961. Badet i 2. etasje er etablert i ettertid i et rom som ikke er målbart (angitt som annet i rapporten) og fremgår ikke av byggetegningene fra 1961.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkenet er etablert i eget rom i første etasje med innredning fornyet i 2009. Innredningen har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt platetopp, samt mørke kjøkkenplater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vindu i kjøkkenrommet er med 3-lags glass fra 1985.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje ble pusset opp i 1999 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og våtromstapet på veggene, samt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med helstøpt servantinnredning med lysarmatur over speil, dusjnisje på vegg og gulvmontert toalett. Det er installert mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje er etablert i et rom under skråtaket og har flislagte vegger og trepanel i himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, hvor gulv og membran ble fornyet i 2022 etter en avløpslekkasje. Badet er innredet med vegghengt servant med belysning, gulvmontert toalett og dusjplass med forheng, samt mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vaskerom:
Vaskerommet er plassert i kjelleren og har behandlet betonggulv, pusset mur og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med rustfritt skyllekar montert på vegg, opplegg for vaskemaskin og en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024. Det er et tilliggende rom med benk og vask, og ventilasjonen er naturlig via skorstein og veggventil.

Overflater:
Gulv: Laminat, furubord, fliser, belegg, teppe og behandlet/malt betong i kjeller.
Vegger: Malt tapet, strie, trepanel, fliser, malte glatte flater og pusset betong/mur i kjeller.
Himling: Takplater, trepanel og malte glatte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Det er registrert mindre knirk i enkelte gulv og målt høydeforskjeller på omtrent 10 mm.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe/mursteinspipe og vedovn i stue fra 1996. Sotluke er plassert i kjelleren.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp til andre etasje er en malt tretrapp med teppe i trinnene. Kjellertrappen har belegg i trinnene.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte glatte dører og umalte finerdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990, supplert med PP-plastrør opp til bad i andre etasje. Utvendig avløpsledning er oppgitt fornyet med PP-plast i 2026.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon via skorstein og veggventiler, supplert med mekanisk avtrekksvifte på bad i første og andre etasje samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2024 er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet har automatsikringer og fikk nytt innhold i 2013 i forbindelse med gjennomført el-kontroll. Eier opplyser at lys og vifte på kjøkken ikke kan benyttes samtidig.

Branntekniske forhold:
Boligen har feieluke/sotluke i kjeller og godkjent ildsted. Det ble satt inn sotlukestein i 2009.

Lagring:
Lagringsplass finnes i bod i andre etasje samt fire separate boder i kjelleren. I tillegg disponerer eiendommen en tilbygd garasje over to plan med innvendig trapp til lagringsloft, samt et frittstående uthus/drivhus på tomten.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Kjellervinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen mot nord.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Veranda er skjev på grunn av tidligere påvist setninger i grunnen under fundamenter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen

eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist slitasje og skjevheter på enkelte dører.
- 2. Etasje Annet - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 2. Etasje Annet - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Oppstikkende rør i våtsone. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Det er naturlig oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) og en veggventil.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende styrt avrenning fra varmtvannstank direkte til sluk.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 2. Etasje Annet - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt fra soverom, men ikke bak bruksvannsonen fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da bygningsmessige forhold og betongkonstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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: I 2022 var det lekkasje på badet i 2. etasje som medførte vått tak i yttergangen. Utbedret av Fauske Bygg og Polygon ved at det ble lagt nytt gulv på badet samt at taket i yttergangen ble reparert.

Pkt. 5: Skifte av tak utført av fagpersoner i 2020.

Pkt. 6: Det store stuevinduet var punktert ved innflytting og ble skiftet av Bodø Glass og Ramme i 1994. Øvrige vinduer ble skiftet i egenregi i 1994.

Pkt. 7: Det ble bygget loft i garasjen i egenregi i 2022.

Pkt. 11: Det ble lagt ny drenering rundt hele huset i 1994.

Pkt. 15: Nytt avløp og ny vannledning inn til huset ble lagt av Madsen i 2026.

Pkt. 19: Fjernet brennbart materiale på pipen på kjøkkenet og monterte sotlukestein i sotluken i kjelleren i 2009 i egenregi.

Pkt. 20: Skiftet fra kamin til vedovn i 1996.

Pkt. 23: Nytt innhold i sikringsskapet samt nye stikkontakter i kjeller og 1. etasje utført av Haneseth i 2013.

Pkt. 26: Det er satt opp et uthus. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen så langt selger kjenner til.

Pkt. 27: Det ble etablert nytt bad i 2. etasje. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen så langt selger kjenner til.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje og uthus.

Pkt. 39: Kjøkkenviftens lys og vifte kan ikke være på samtidig. Stekeovnens varmluftsfunksjon virker dårlig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking med steinbelagte stålplater og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Årstall: 2020. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Årstall: 2020.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Kledning mot sør og øst er skiftet. Registrert fuktmerker i tilknytning til skjøter på kledning mot nord. Årstall: 1995.

Vinduer:
Vinduene i 1. og 2 etasje er skiftet i 1995, så nært som det på kjøkkenet som er 3 lags vindu fra 1985. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 1995. Kjellervinduene er malte trevinduer med koblet glass.

Dører:
Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass. Ny på 80 tallet.

Balkonger/terrasser:
Etablert altan med mur og steinmaterialer bygget i tilknytning til boligens hovedadkomst.

Utvendige trapper:
Trapp i mur og med pålimt skiferstein.

Garasje:
Garasjen er tilbygget boligen og har to etasjer forbundet med trapp. Som port er benyttet portdører. Byggeår: 1962. Vedlikehold: Høvelig god stand. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus:
Uthus/drivhus. Byggeår: Ukjent. Vedlikehold: Etablert på usikkert underlag. Ikke vurdert. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Vestbyen vestre i Bodø. Nabolaget kjennetegnes av eneboliger og rolige gater, med en trygg og barnevennlig atmosfære like utenfor bykjernen. Rett ved eiendommen ligger Gildeskålveien balløkke, som gir et trygt og nærliggende aktivitetsområde for barn og unge i nabolaget.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med gangavstand til et godt utvalg av barnehager og skoler. Sentrum barnehage avdeling Vestbyen og Breivika kulturbarnehage ligger begge innen en kort gåtur fra boligen. Nærmeste skoler er St Eysteins skole og Aspåsen skole for barnetrinnet, mens Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående skole nås på en kort sykkeltur. Den daglige handelen gjøres enkelt til fots på nærbutikken Joker Vestbyen, eller på Coop Prix Moloveien like i nærheten.

Det er gang- og sykkelavstand inn til Bodø sentrum med kjøpesentre, forretninger, spisesteder og kulturtilbud som Stormen Konserthus. For rekreasjon langs sjøen ligger den kjente Molorunden en kort spasertur unna. Skulle man ønske lengre turer i skog og mark, er det en kort kjøretur til Maskinisten, som er innfallsporten til Bodømarkas lysløyper og turløypene opp mot Keiservarden. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med hyppige bussforbindelser i nærområdet, og reiseveien er enkel med Bodø lufthavn i gangavstand og Bodø stasjon en kort kjøretur unna.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 15.05.1962. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Uthus på eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler på bad i 1. og 2. etasje. Vedovn i stue.

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
Orange F.

Internett- og tv-leverandør
Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026. I kommuneplanen er 503 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende, områdenavn B2.1) og 117 m² er avsatt til veg (nåværende, områdenavn V). Eiendommen omfattes i tillegg av bestemmelsesområdene #02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen (620 m²) og #05 - Sone B byutviklingsområde (620 m²).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H130_1: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (620 m²)
- Hensynssone H130_2: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (620 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:
- Hernesmyra (plan-ID 2022008) - Planlegging igangsatt (områderegulering)

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

I henhold til erklæring datert 27.07.1964 (tinglyst 29.07.1964) har fester og bruker av naboeiendommen Olav V. gate nr. 23 rett til vederlagsfri oppgraving samt plikt til gjenkastning for sitt vann- og kloakknett beliggende over denne eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 459 503,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 838 011,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Alf Thynes og Lisbet Villa

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 102157
Dato: 29.07.1964
Med flere bestemmelser
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 65 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 22-10-2026 av Takstmann Ørjan Li.

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 22.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.10.2026
- Bygningstegninger datert 11.09.1961
- Ferdigattest datert 15.05.1962
- Matrikkelrapport datert 13.10.2026
- Grunnkart datert 13.10.2026
- Kommuneplankart datert 13.10.2026
- Reguleringsplankart datert 13.10.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 04.12.1986
- Tinglyste erklæringer datert 27.07.1964
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

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

Notater



Frittliggende enebolig over tre plan med tilhørende garasje, beliggende i et veletablert boligområde i Vestbyen.



Boligen byr på en romslig stue med vedovn fra 1996 og åpen forbindelse mot spiseplassen.



Entréen har trappeadkomst til andre etasje og direkte overgang til stuen.



Sentral hall med adkomst til stue, kjøkken, bad og soverom i første etasje.



Stuen har vedovn plassert mot hvitmalt teglsteinsmur og god plass til spisebord.



Store vindusflater gir rikelig med dagslys, og gulvet er lagt med nyere laminat.



Trivelig sofahjørne med gode lysforhold og utsyn mot hagen.



Stuen gir fleksible møbleringsmuligheter for både opphold og samling.



Oppholdsrommet rommer både tv-seksjon og sittegruppe.



Fra stuen er det enkel adkomst videre inn til kjøkkenet.



Spiseplassen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet med plass til familie og gjester.



Kjøkkenet ble fornyet i 2009 med profilerte fronter og har plass til eget spisebord.



Kjøkkenrommet har god benkeplass, laminatbenkeplate og laminatgulv fra 2024/2025.



Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, nedfelt platetopp og ventilator med avtrekk ut.



Overskap med glassdører og praktiske løsninger for oppbevaring.



Soverom i første etasje med furugulv og plass til seng og skrivepult.



Badet i første etasje har flislagte overflater, dusj og servantmøbel med speilbelysning.



Badet har flislagt gulv med varmekabler.



Trappegangen i andre etasje binder sammen soverommene og loftets bad.



Romslig soverom i andre etasje med furugulv og vinduer mot gavlvegg.



Soverommet har god plass til dobbeltseng.



Rommet er utstyrt med en praktisk rekke med garderobeskap.



Det andre soverommet i etasjen har skråhimling og adkomst til integrert bod.



Fra soverommet er det kort vei over gangen til badet i samme etasje.



Badet i andre etasje er innredet med servant, toalett og panel i skråhimlingen.



Våtrommet har flislagte vegger og gulv med membran fornyet i 2022.



Vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og varmtvannstank fra 2024.



Innredet rom i kjelleren med malte tregulv og panelte vegger.



Boligen har stående trekledning og steinmurt altan i tilknytning til inngangspartiet.



Velkommen til Gildeskålveien 21! Foto: Efkt.



Eiendommen har tilbygget garasje fra 1962 og nytt tak med steinbelagte stålplater fra 2020.



Asfaltert oppkjørsel og garasje over to plan med innredet bod på loftet.



Murt altan ved inngangspartiet med plass til kafésett og utemøbler.



Fra altanen er det utsyn mot hagen og nærområdet.



Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Det står en praktisk utebod på tomten.



Avløp fra bolig til kommunalt anlegg er skiftet i 2026.



Det er kort vei til bl.a flyplassen og Bodø sentrum.



Etablert og barnevennlig nabolag i Vestbyen.



Fra Vestbyen er det kort avstand til moloen, Bodø lufthavn og sentrumsfasiliteter.

Plantegning



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

Plantegning 1. etasje

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.

GILDESKÅLVEIEN 21

Nabolaget Vestbyen vestre/Breivika - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

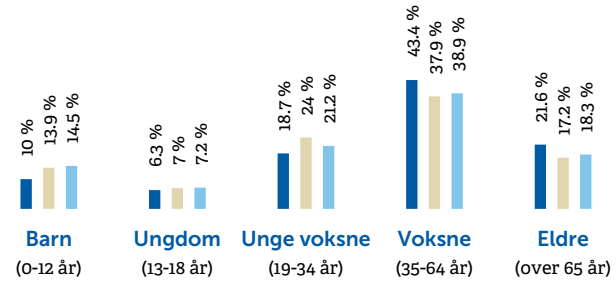
NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn Linje 1, 2, 2 N, 100, 200, 300, 400	**6 min** 0.5 km
Bodø lufthavn	**2 min**
Bodø stasjon Linje F7, R75	**6 min** 2.3 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestbyen vestre/Breivika	1 481	760
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	**6 min** 0.6 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**7 min** 2.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**12 min** 1.1 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**12 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**17 min** 1.4 km

BARNEHAGER

Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 39 barn	**9 min** 0.8 km
Breivika kulturbarnehage (1-5 år) 82 barn	**13 min** 0.9 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	**17 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø lufthavn	**7 min**
Bodø lufthavn P2	**8 min**

DAGLIGVARE

Joker Vestbyen PostNord, søndagsåpent	**7 min** 0.6 km
Coop Prix Moloveien	**10 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

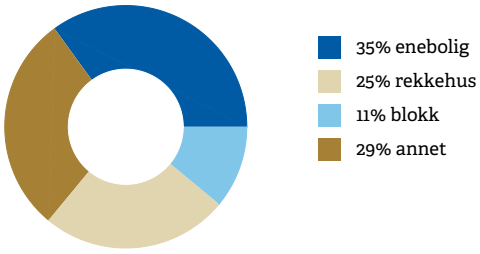
GATEPARKERING
Lett 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 81/100

SPORT

Gildeskålveien balløkke Ballspill	**1 min** 0.1 km
Gråholten ballplass Ballspill	**9 min** 0.8 km
Feel24 Vestbyen	**10 min**
BBGym Bodø	**11 min**

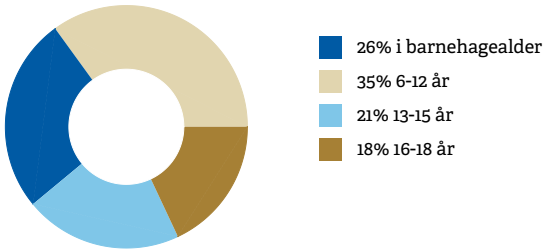
BOLIGMASSE



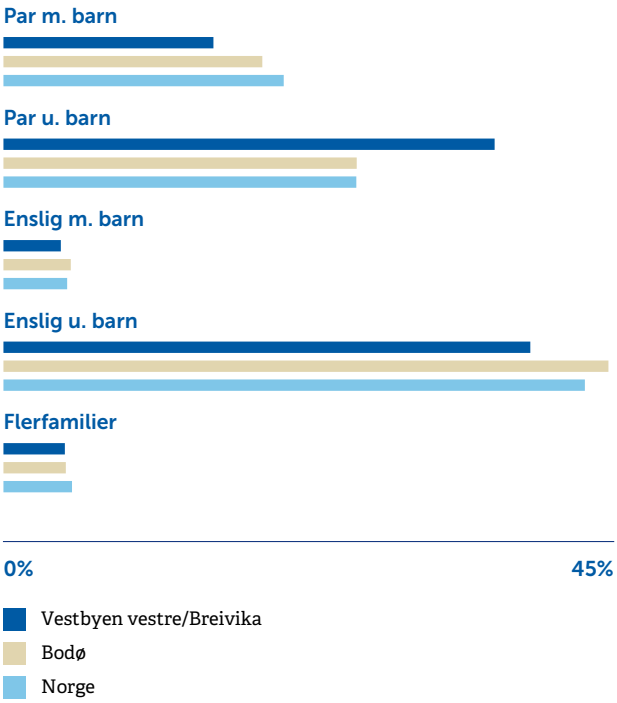
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**19 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



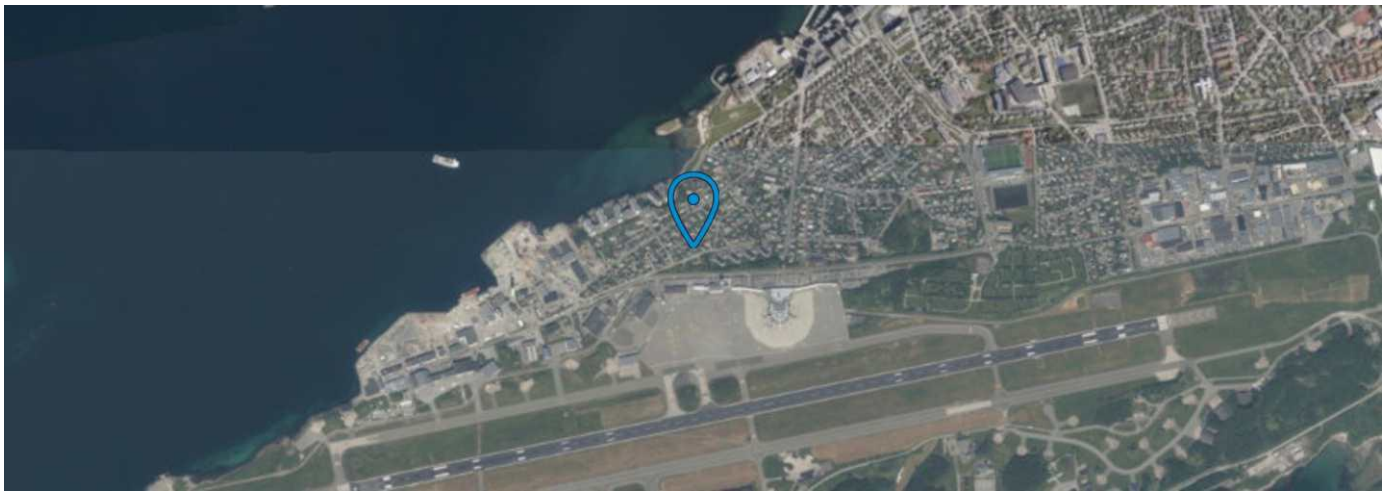
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 2893

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1756 **Eiendomsverdi ref nr:** PV1872

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

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med garasje oppført i 1962.

STANDARD FORØVRIG:
Laminat, furubord og teppe på gulv. Malt tapet, strie og trepanel. Plater og litt trepanel i tak.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen, nytt i 1996. Gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VENTILLASJON:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og fra bad.

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

Bad på loftet etablert i rom som ikke er målbart. Angitt som annet i rapporten.

Garasje

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

Uthus

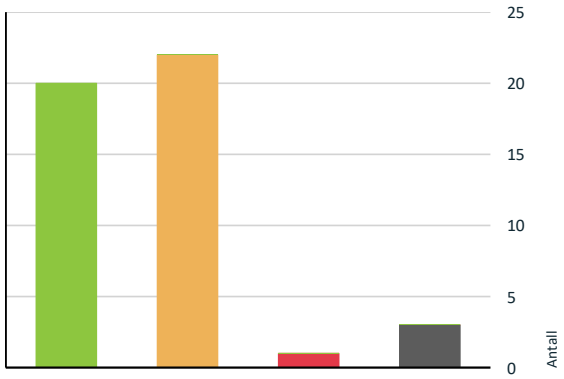
• Det foreligger ikke tegninger

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

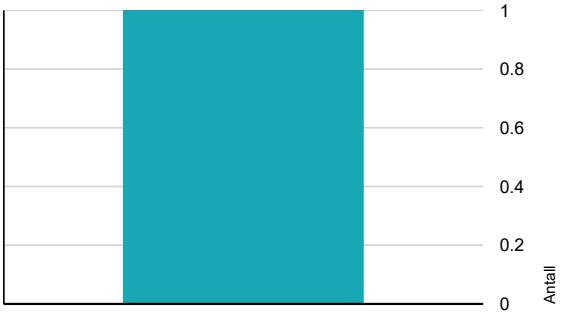
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer.	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Annet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Annet > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Annet > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Ny drenering rundt det meste av boligen. Nye vinduer.
2000	Modernisering	Oppussing av bad og nytt bad i 2. etasje. Nytt flislagt gulv i 2022.
2020	Modernisering	Nytt tak og asfalt i oppkjørsel.
2024	Modernisering	2025. Laminat på stue og i kjøkken
2009	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med steinbelagte stålplater og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan av og til føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Overflaten på taktekket er mye sklisikkert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kombinert kaldt loft og skråhimling.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Kledning mot sør og øst er skiftet. Registrert fuktmerker i tilknytning til skjøter på kledning mot nord.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i 1. og 2 etasje er skiftet i 1995, så nært som det på kjøkkenet som er 3 lags vindu fra 1985. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Det ble ikke registrert punkterte glass, men kan ha oppstått selv om dette ikke var synlig på befaringen Gjenværende levetid på vinduene må vurderes av bruker.

TG 3 Kjellervinduer.

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass. Ny på 80 tallet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Etablert altan med mur og steinmaterialer bygget i tilknytning til boligens hovedadkomst.

Vurdering av avvik:

- Veranda er skjev på grunn av tidligere påvist setninger i grunnen under fundamenter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Setninger i grunnen fører til gradvise skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling. I dette tilfelle er veranda stabil i dag, med fortsatt skjev.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i mur og med pålimt skiferstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, furu og noen rom med teppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, malt strie og betongvegger i kjeller. Himlingen har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll med høyder, og det ser greit utr. Målt omtrent 10 mm forskjeller. Litt knirk i enkelte gulv.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og ny vedovn fra 1996 inne i boligen. Sotluke i kjeller.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med oppforet gulv. Veggene er innvendig utforet på to rom av grunnmur i betong/mur. To rom har gulv med trebord. Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise særlige unormale forhold, og måleresultatet var omtrent 17 % RF.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Tilstandsrapport

Tidstypisk rå-kjeller hvor det ikke ble isolert og lagt plast mot grunn. (Ikke i handelen på 60 tallet) Av den grunn vil vi få fuktintrekk i grunn og i overgang vegg/gulv. Viktig å ta hensyn til dette ved oppussing. Greit å bruke varme og god ventilasjon, og gjerne en avfukter.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp opp til 2. etasje er en malt tretrapp, pålagt teppe i trinn. Kjelletrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og umalte finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist slitasje og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > ANNET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > ANNET

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Viser til at gulvet ble nytt i 2022, etter en lekkasje i sluken. Det forutsettes at utførende har sørget for korrekt membran tetting JF at vegger ikke er skiftet.

2. ETASJE > ANNET

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > ANNET

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på omtrent 10 mm. Gulvet ble byttet i 2022 etter en lekkasje i ved avløp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > ANNET

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er omtrent 35 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > ANNET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Flislagt bad i 2. etasje er etablert i rom som ikke er målbart. Våtrommet er innredet med servant på vegg og lys armatur mot skråhimling. Gulvmontert toalett og dusjforheng. Gulvet med membran byttet i 2022.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > ANNET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

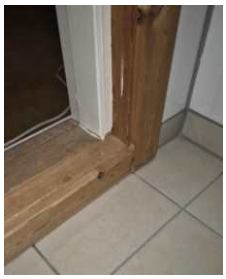
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.





2. ETASJE > ANNET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Bad pusset opp litt før 2000.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Maling på strie. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er omtrent 78 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Oppstikkende rør i våtsone.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt bad i 1. etasje, pusset opp i 1999. Badet er innredet med dusj på vegg, helstøpt servantinnredning med lys over speilet og gulv montert toalett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt pusset murvegger. Himlingen har panel på innvendig tak.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv, ingen varmekilde og fall mot sluk er mer enn 25 mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, både skjult og synlig. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tidstypisk vaskekjeller uten annet underlag enn pusset betong. Viktig at vannsøl føres i rør direkte til sluk slik at vannsøl lager så lite skade som mulig.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tidstypisk vaskekjeller med fritt eksponerte muroverflater. Rommet er innredet med skyllekar i stål montert på vegg. Opplegg for vaskerom. Bereder 200 liter. Tilliggende rom med benk og vask. Avløp fra denne langs vegg bort til sluk.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Via skorstein og vegg ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) og en veggventil.

Konsekvens/tiltak

• Manglende effektiv ventilasjon i rm med høy fuktproduksjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Viktig å lufte godt, og bruk gjerne varme.

På vaskerom hvor fuktbelastningen er stør kan med fordel etableres mekanisk ventilasjon. Bruk av luft avfukter er og en utmerket løsning for å sikre lav luft fuktighet når vaskerommet er i bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Betongvegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Eget kjøkkenrom med vindu fra 1985. Kjøkkeninnredningen ble nytt i 2009, og har profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskbenkbeslag og nedfelt platetopp. Kjøkkenplater over benk. Hvitevarer og annet utstyr består av oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Stoppekraner i kjeller, vaskerom. Ledningsnettet ble nok oppgradert på 90-tallet. Synlige rør i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

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

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern, før 1990. I forbindelse med etablering av bad i 2. etasje er det blitt ført opp avløpsledninger i PP-utførelse.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert på vaskerommet i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende styrt avrenning fra varmtvannstank direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende styrt avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert på gulv.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Kontroll med anlegg utført i 2013, og i den sammenheng ble det nytt innhold i sikringsskapet. Eier sier det er noe feil med el-anlegget på kjøkken ved at vifte og lys ikke kan være på samtidig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fast Bodø leire

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Senere ble dreneringen byttet i 1995, men ikke inn under altanen.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng. Terrenget haller noe på oppside av bolig, men lett fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

Beskrivelse

Avløpsledningen er av PP plastrør og er oppgitt fra 2026. Vannledningen er av glødde kobberrør og er oppgitt fra 1962. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan av og til føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Overflaten på taktekket er mye sklisikkert.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

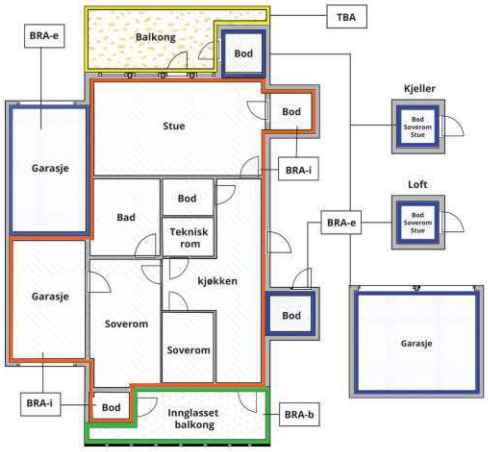
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34			34	
1. Etasje	67			67	10
Kjeller	61			61	
SUM	**162**				**10**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod, annet		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bad på loftet etablert i rom som ikke er målbart. Angitt som annet i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Laminat på gulv.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		10		10	
Etasje		18		18	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

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		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

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

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Lisbet Villa	Kunde
	Alf Leonard Thynes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2893		0	619.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gildeskålveien 21

Hjemmelshaver
Thynes Alf Leonard, Villa Lisbet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Parkering i egen asfaltert oppkjørsel og i garasje. Tomten er svakt hellende mot øst og opparbeidet med plen, uthus garasje og bolig.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Eiendommen har midlertidig vannledning oppå plenen i forbindelse med graving i gata.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar
Infoland

Standard
Garasjen er tilbygget boligen og har to etasjer forbundet med trapp. Som port er benyttet portdører.

Vedlikehold
Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Uthus/drivhus

Vedlikehold
Etablert på usikkert underlag. Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	15.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gildeskålveien 21 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2893
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Thynes, Alf Leonard
13.10.2026
Signed bankID

Villa, Lisbet
13.10.2026
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

Lisbet Villa

Alf Thynes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1993
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gildeskålveien 21
8003 Bodø

1804-138/2893/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I 2022 var det lekkasje på badet i 2. etg. dette medførte vått tak i yttergangen. Dette ble fikset ved at det ble lagt helt nytt gulv på badet, samt at taket i yttergangen ble reparert.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: fauske bygg og Polygon
   Beskrivelse av arbeidet: se over

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: husker ikke, firma fra fauske
   Beskrivelse av arbeidet: skifte av tak

---

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**

det store stuevinduet var punktert da vi flyttet inn. dette ble skiftet av eksternt firma. de øvrige vinduene ble skiftet av oss.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994
   Firmanavn: bodø glass og ramme

   Beskrivelse av arbeidet: se over.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994
   Beskrivelse av arbeidet: se over.

---

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?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: det ble bygget et loft i garasjen.

---

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

---

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

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994
   Firmanavn: husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: det ble lagt ny drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

---

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

---

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

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: madsen

   Beskrivelse av arbeidet: nytt avløp og ny vannledning inn til huset.

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**

kledning på pipe, og brennbart materiale ved sotluke i kjelleren.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Beskrivelse av arbeidet: fjernet materiale på pipen på kjøkken, og satte inn sotlukestein i sotluken.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Firmanavn: husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: skiftet fra kamin til vedovn.

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: nytt innhold i sikringsskapet, samt nye stikkontakter i kjeller og 1. etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

det er blitt satt opp et uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

det ble etablert et nytt bad i 2.etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

kjøkkenviften lys og vifte kan ikke være på samtidig.

Stekeovnens varmluftfunksjon virker dårlig.

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

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

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

Boligen 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.

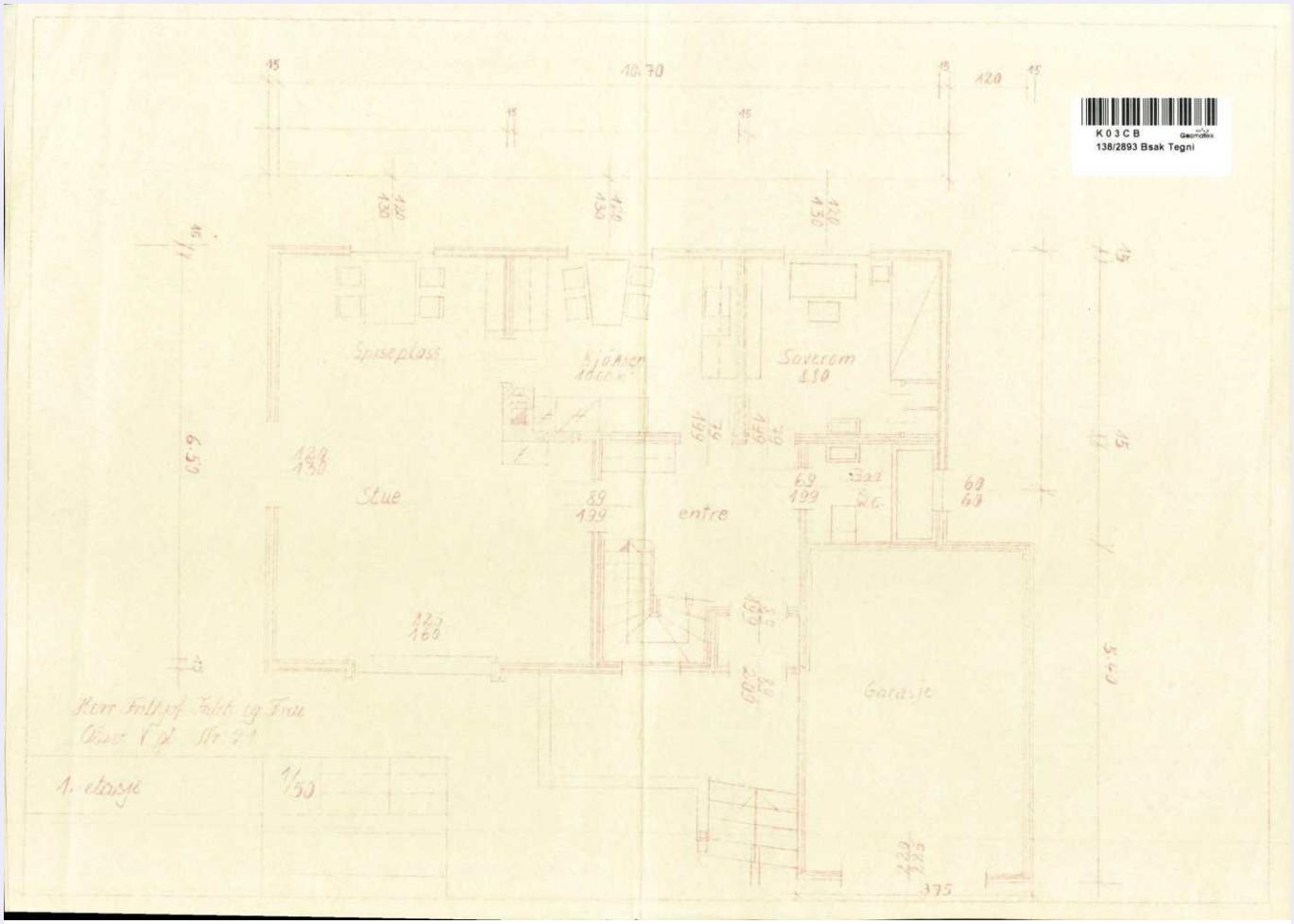
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

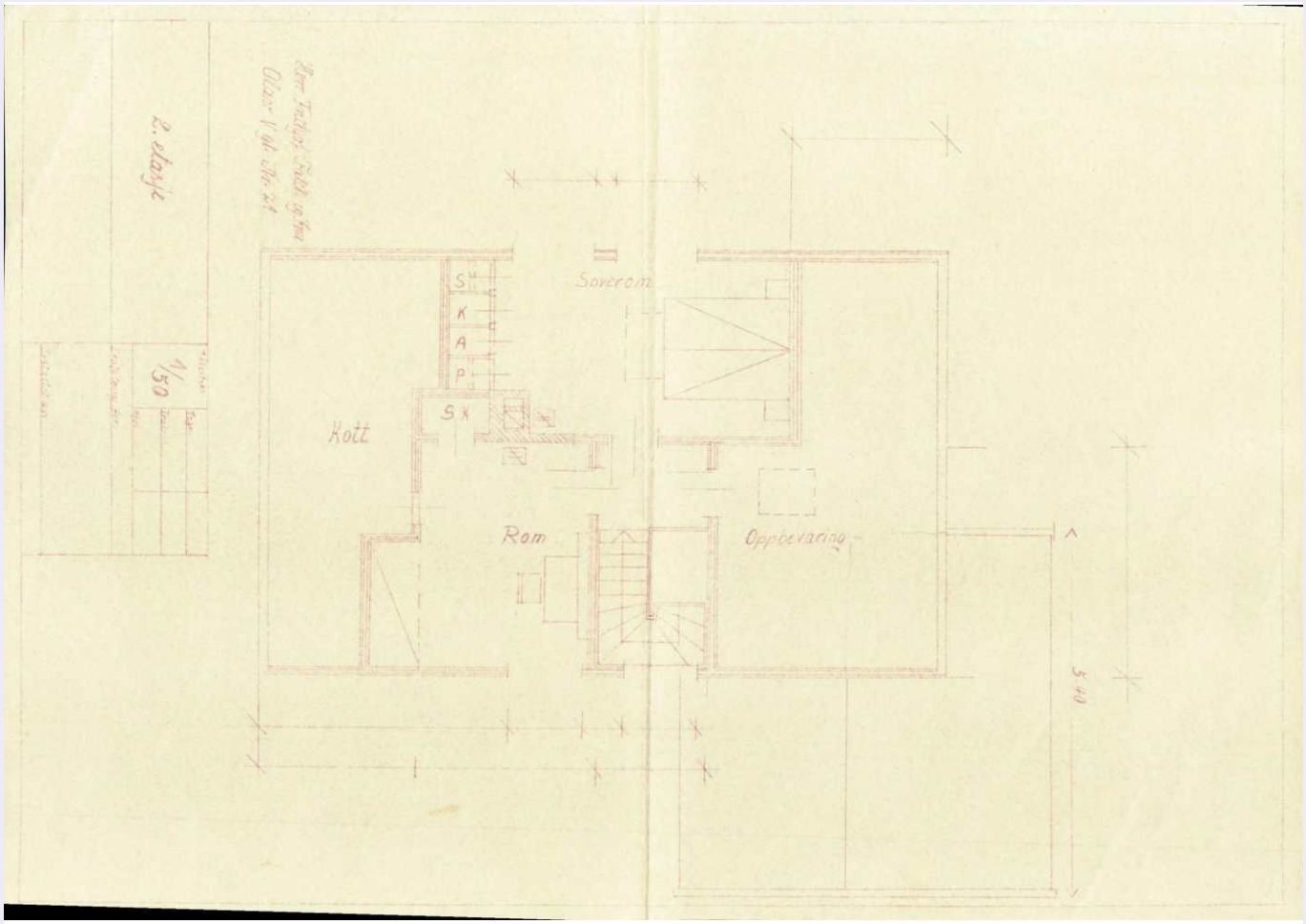
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

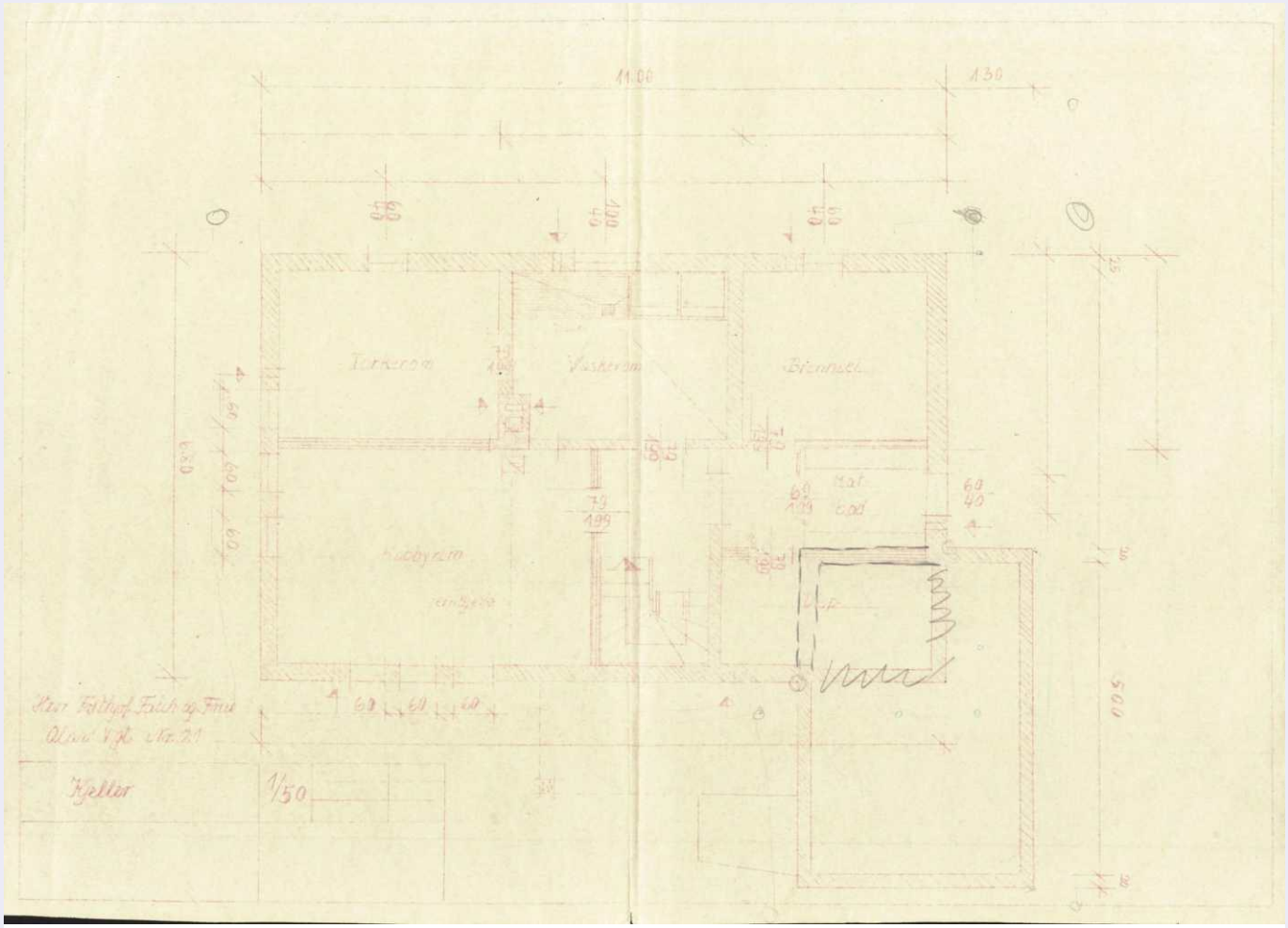
Vedlegg


K03CB
138/2893 Bsak Tegni
Spiseplass
Kjøkken
Soverom
Stue
entre
Garasje
1. etasje
1:50

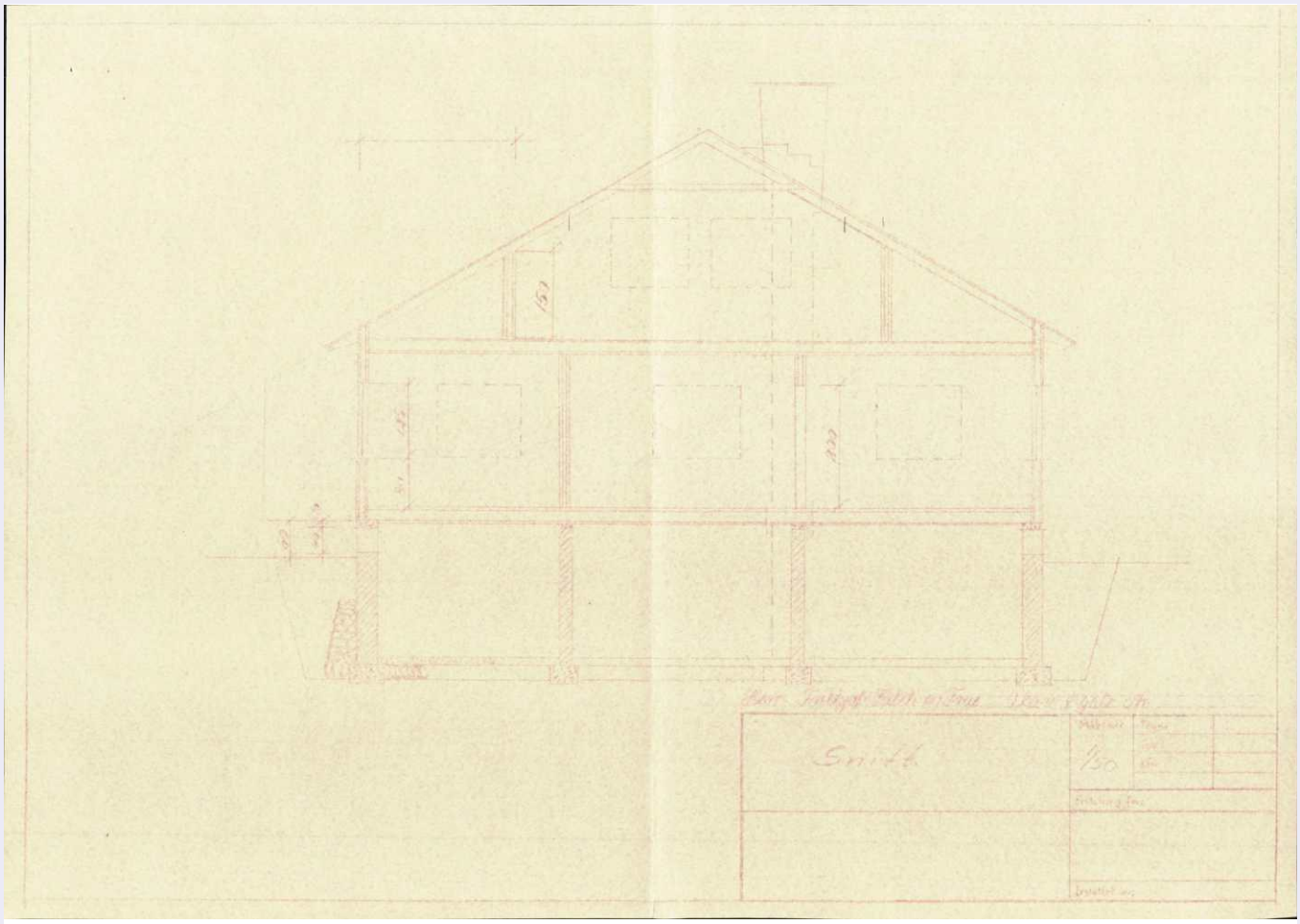
Vedlegg



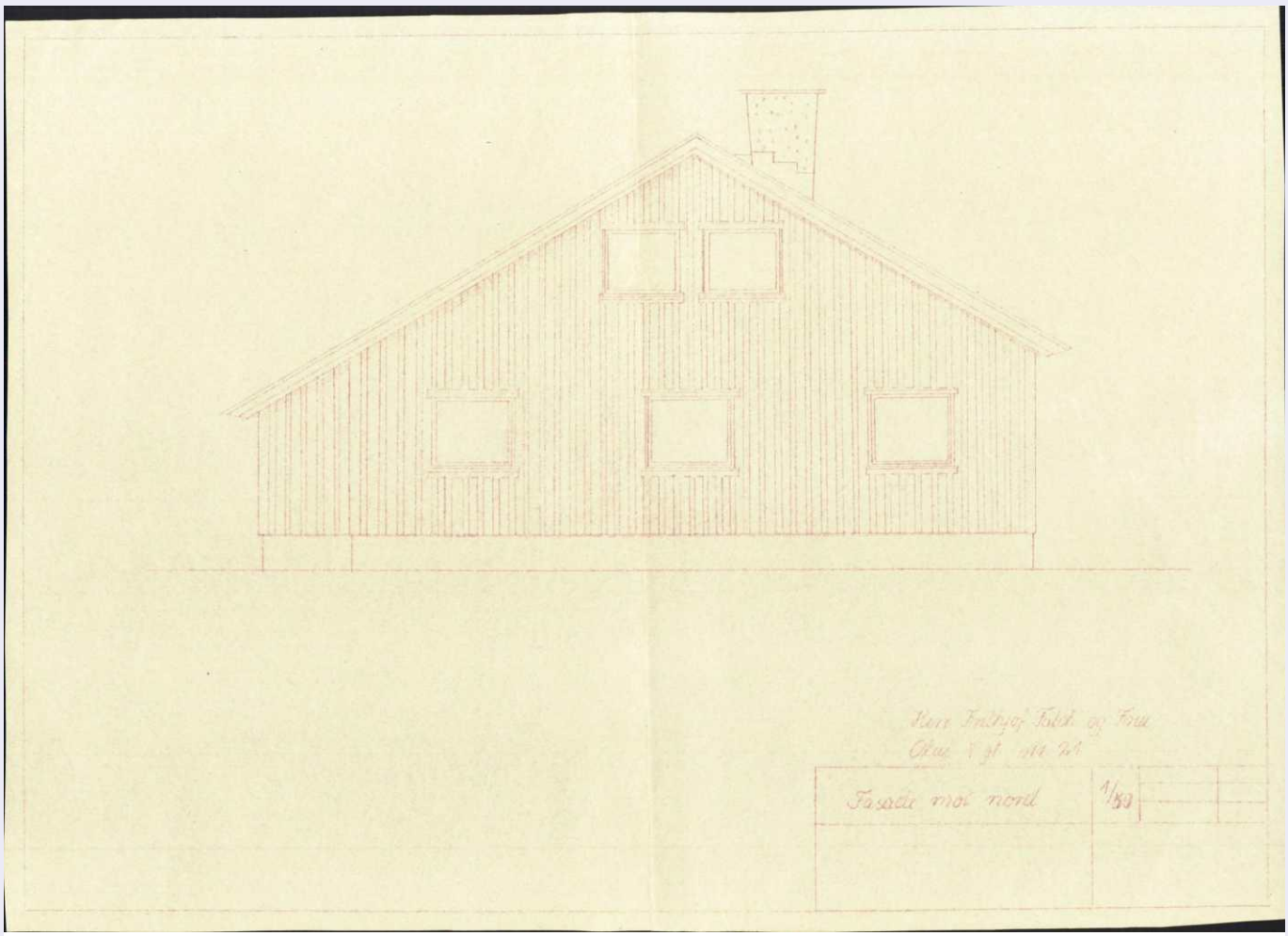
Vedlegg



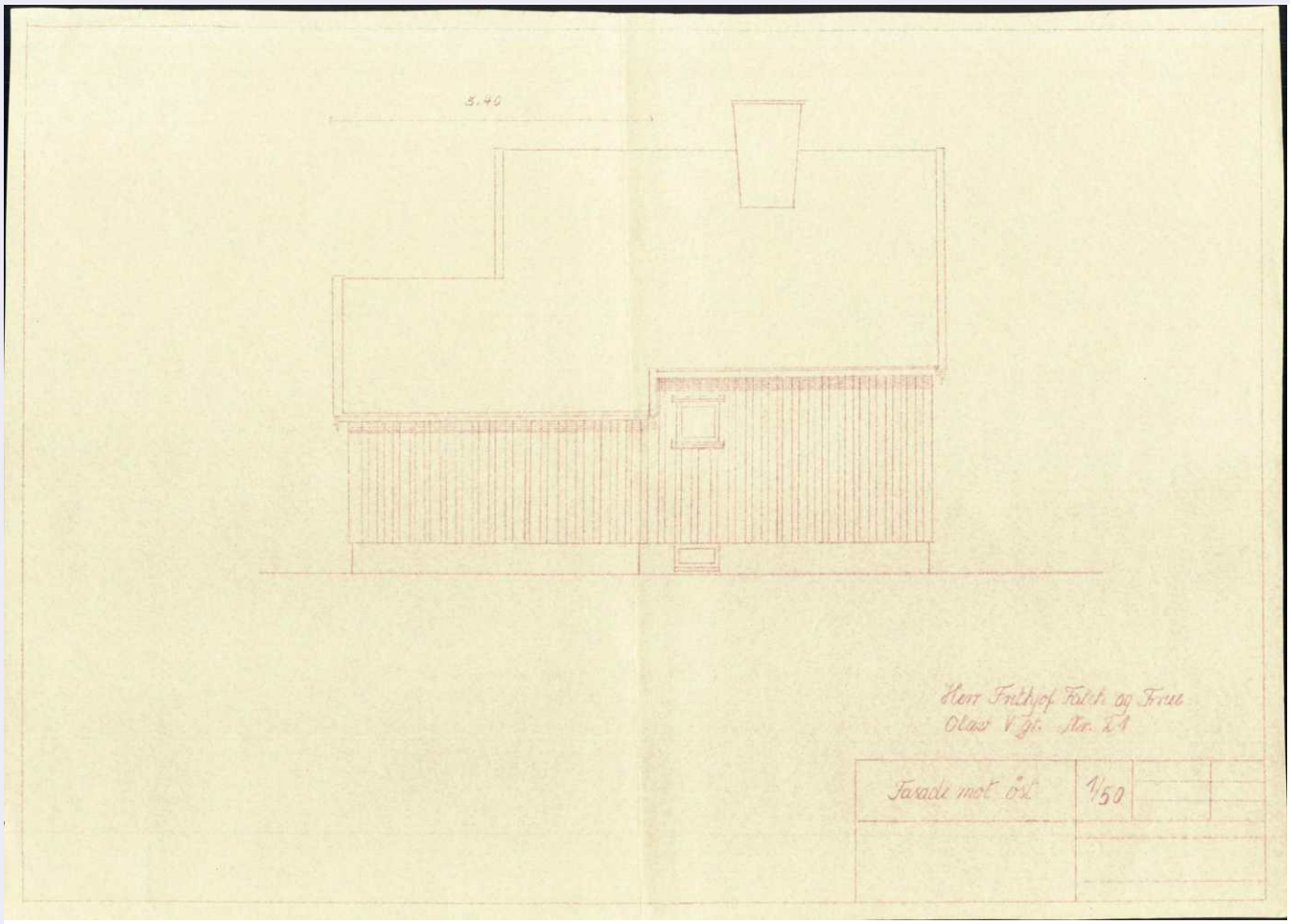
Vedlegg



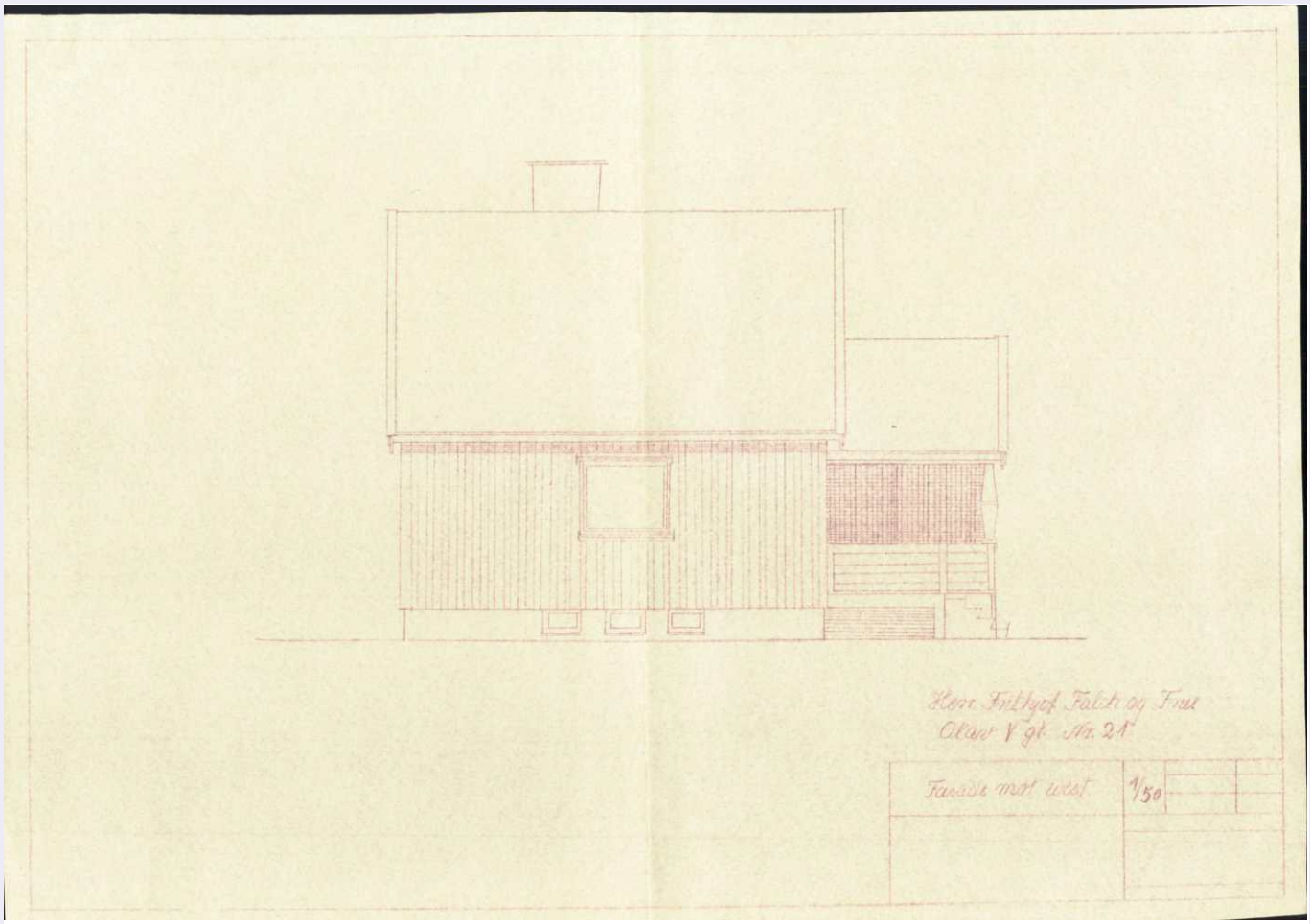
Vedlegg



Vedlegg


5.40
Herr Fridtjof Falch og Frue
Olav V gt. Nr. 21
Fasade mot Øst
1/50

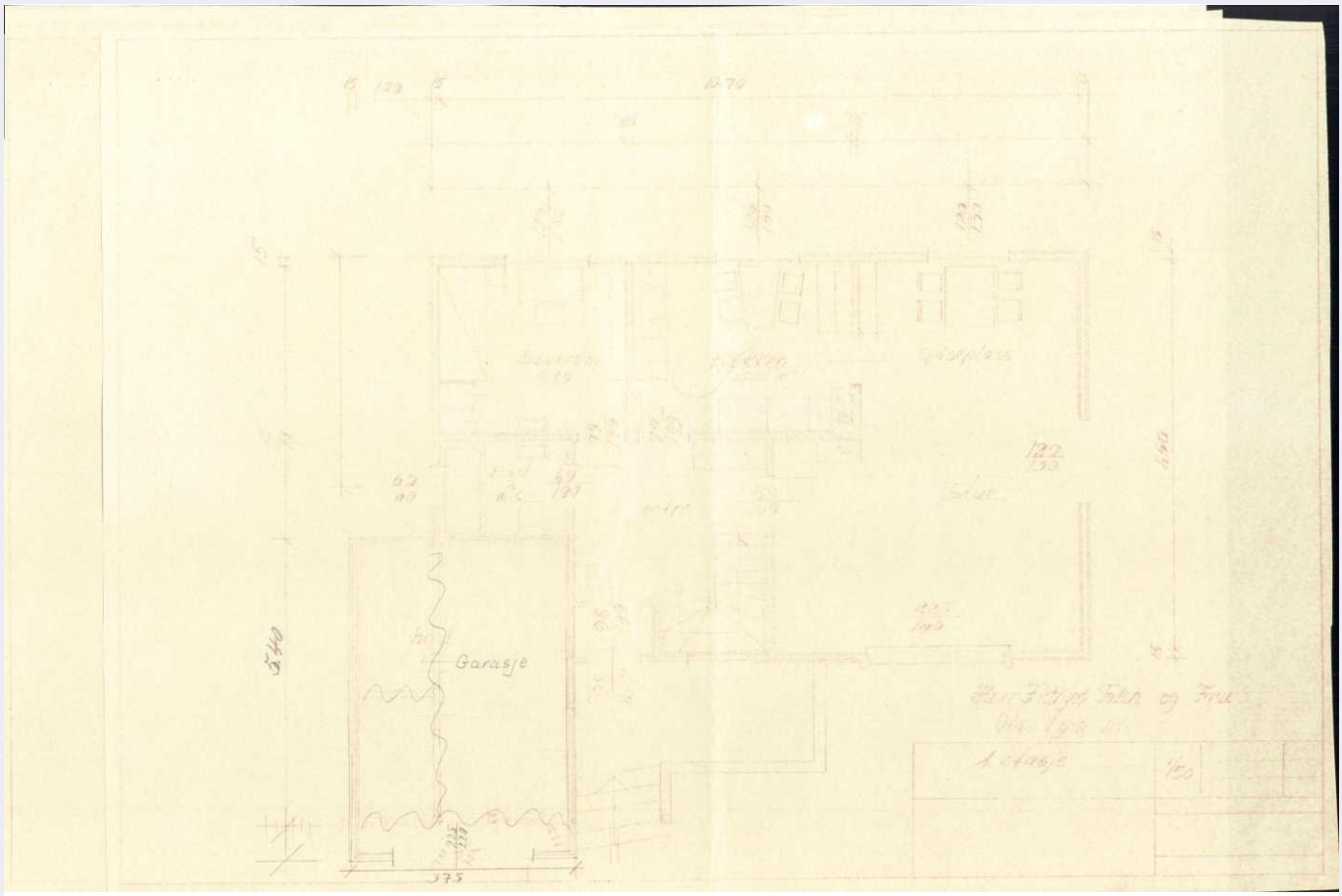
Vedlegg


Herr Fridtjof Falch og Frue
Olav V gt. Nr. 21
Fasade mot vest
1/50

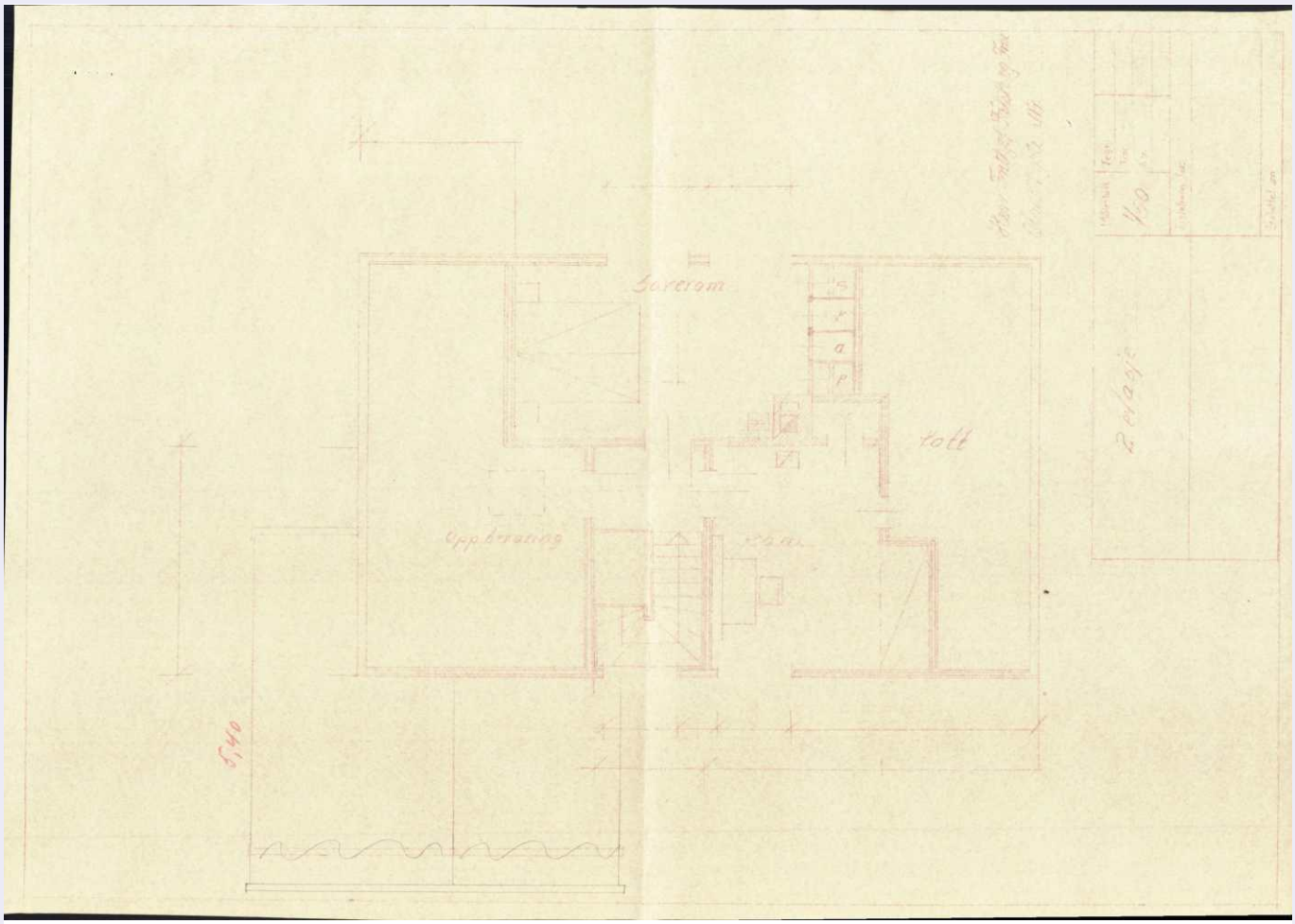
Vedlegg


Speilvent i fork
til gokjennt tegning
Godkjennes
11/9-61.
BODØ KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1:50

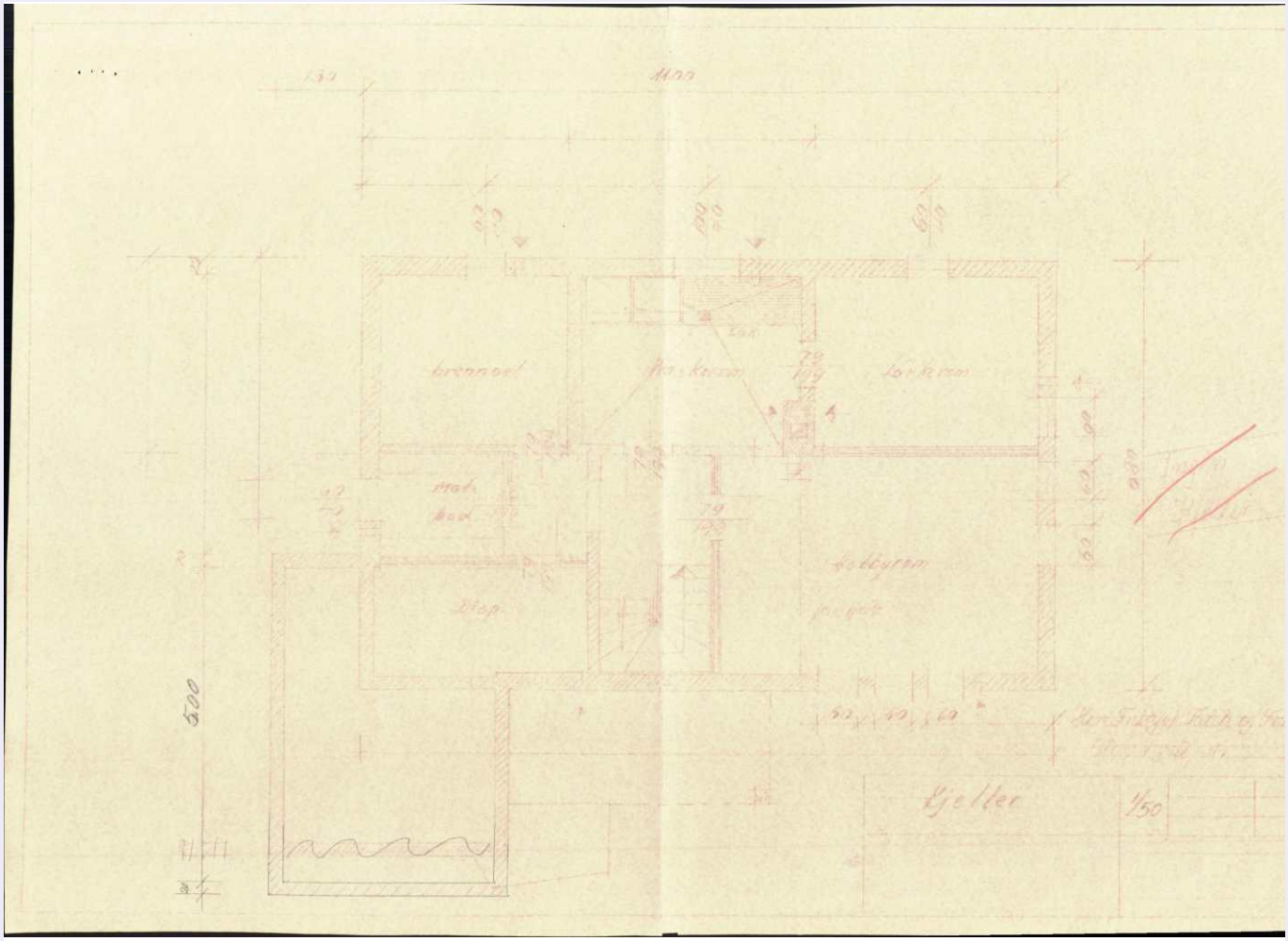
Vedlegg



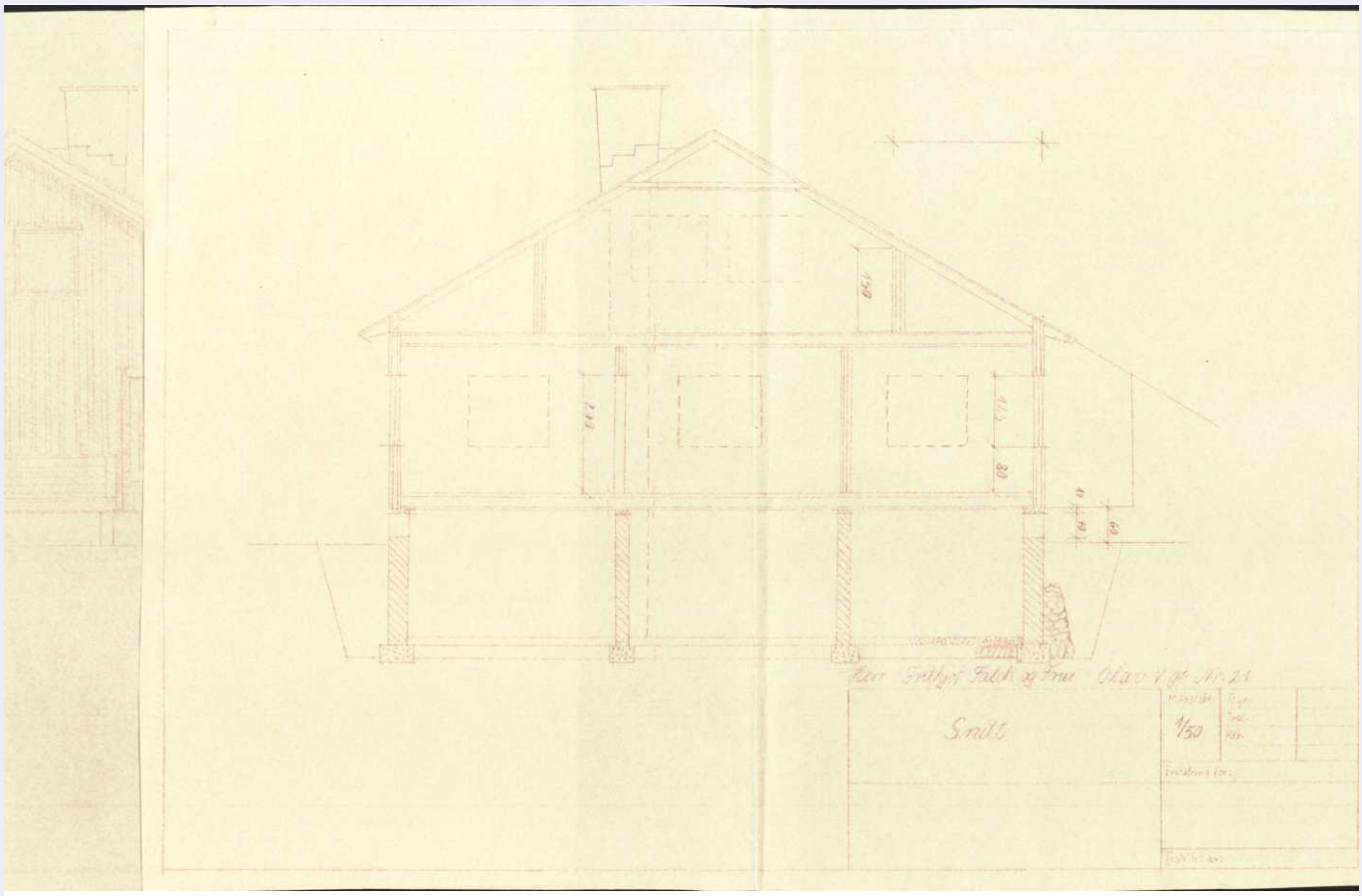
Vedlegg



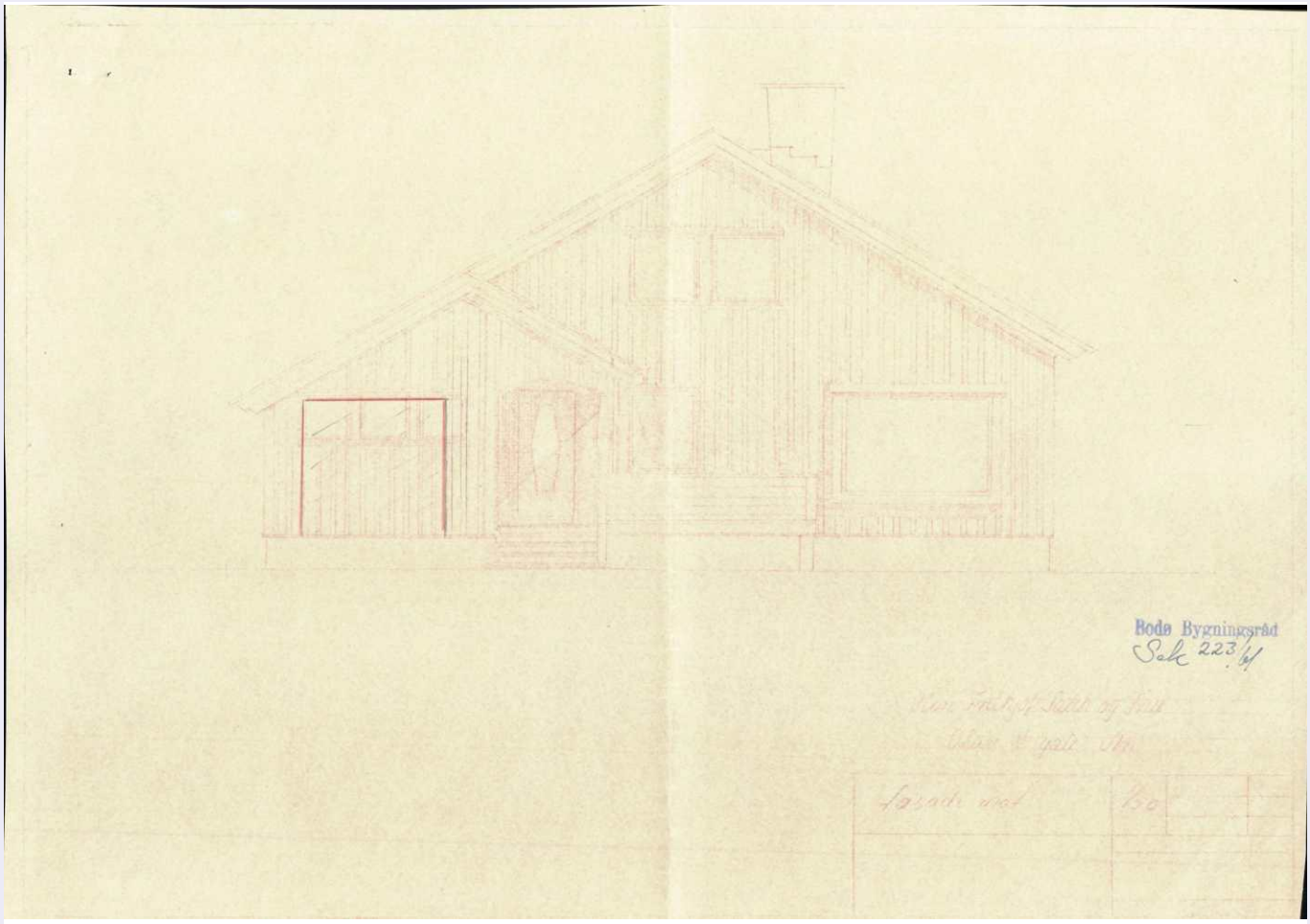
Vedlegg



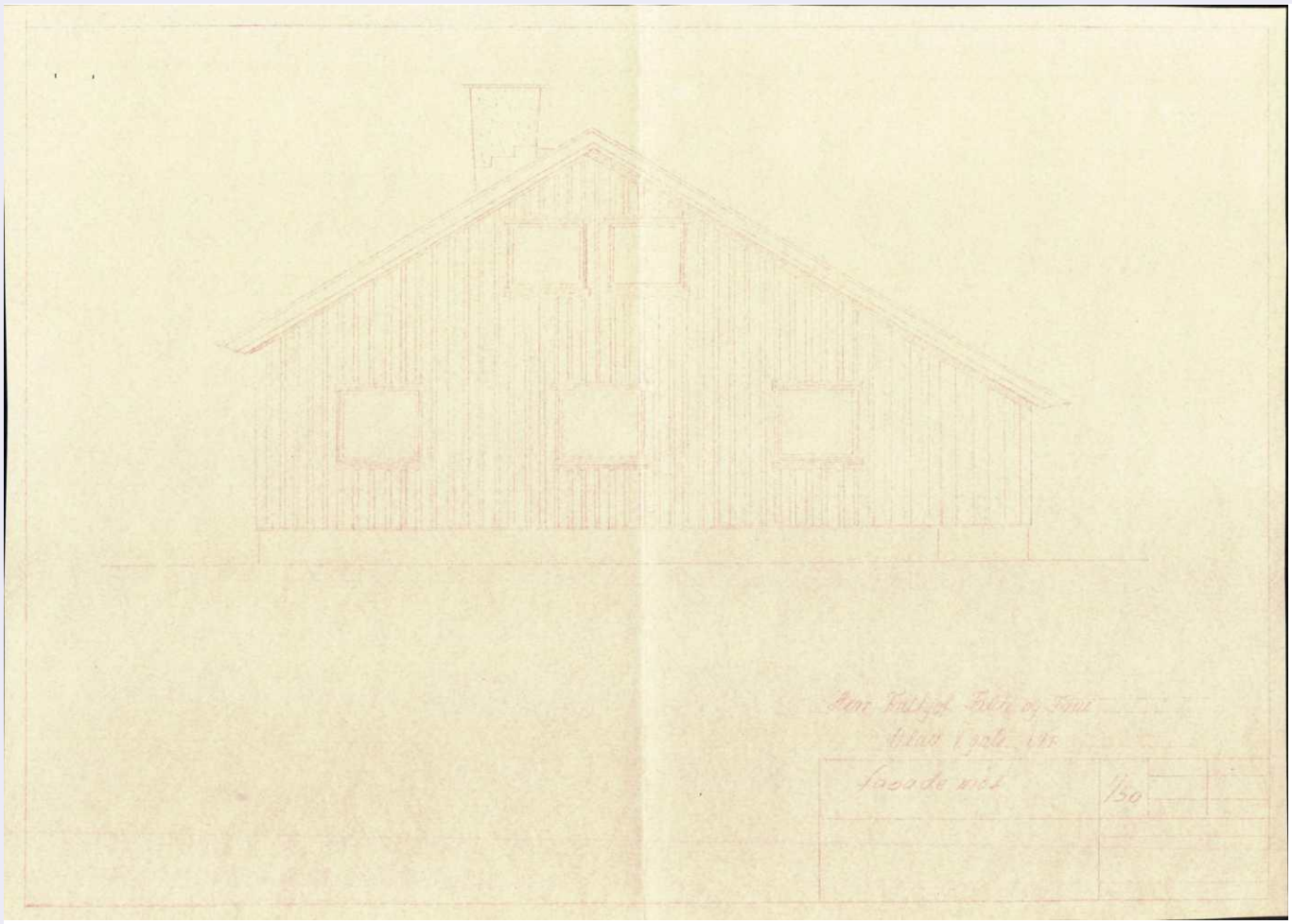
Vedlegg



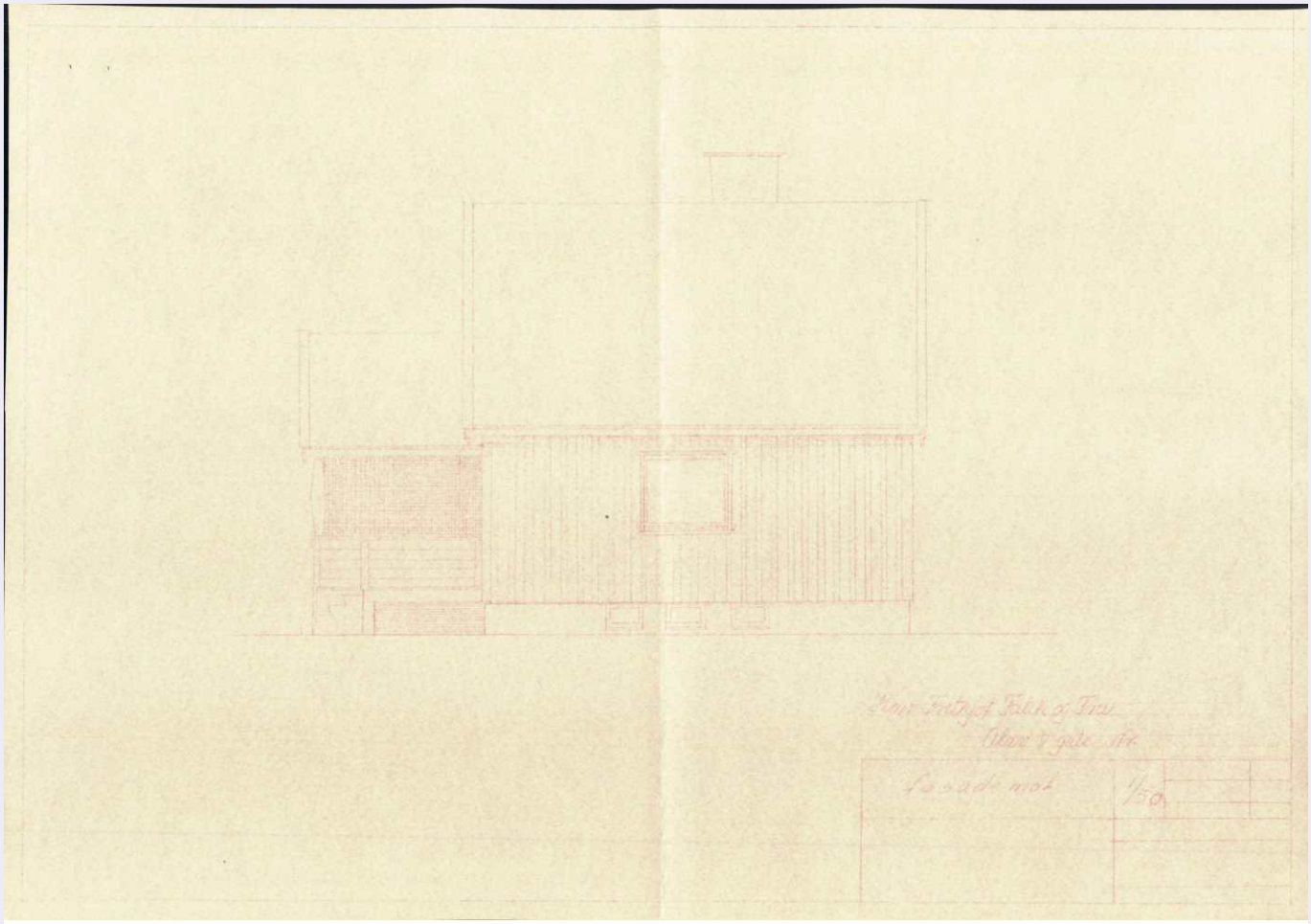
Vedlegg



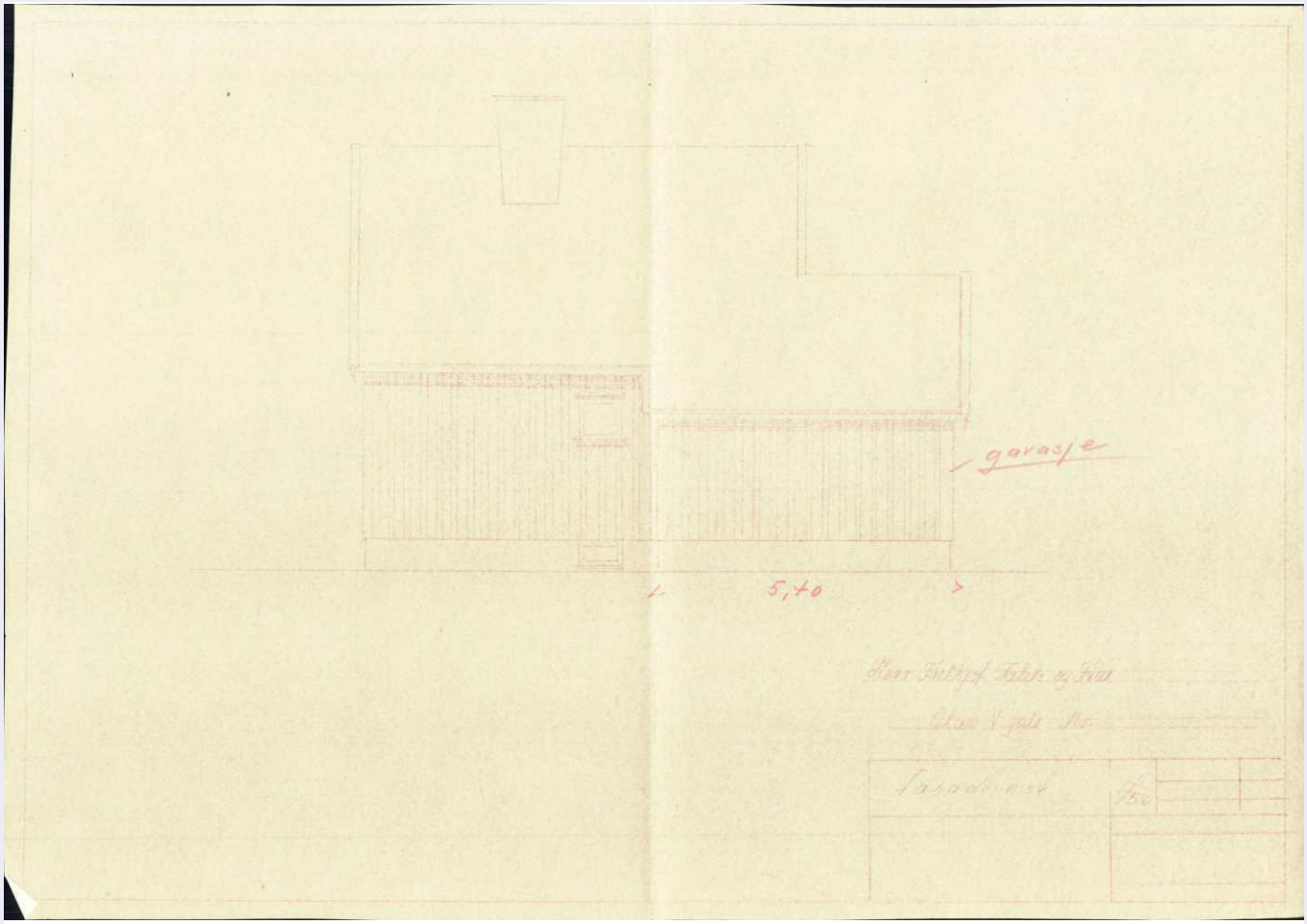
Vedlegg



Vedlegg



Vedlegg



ambita

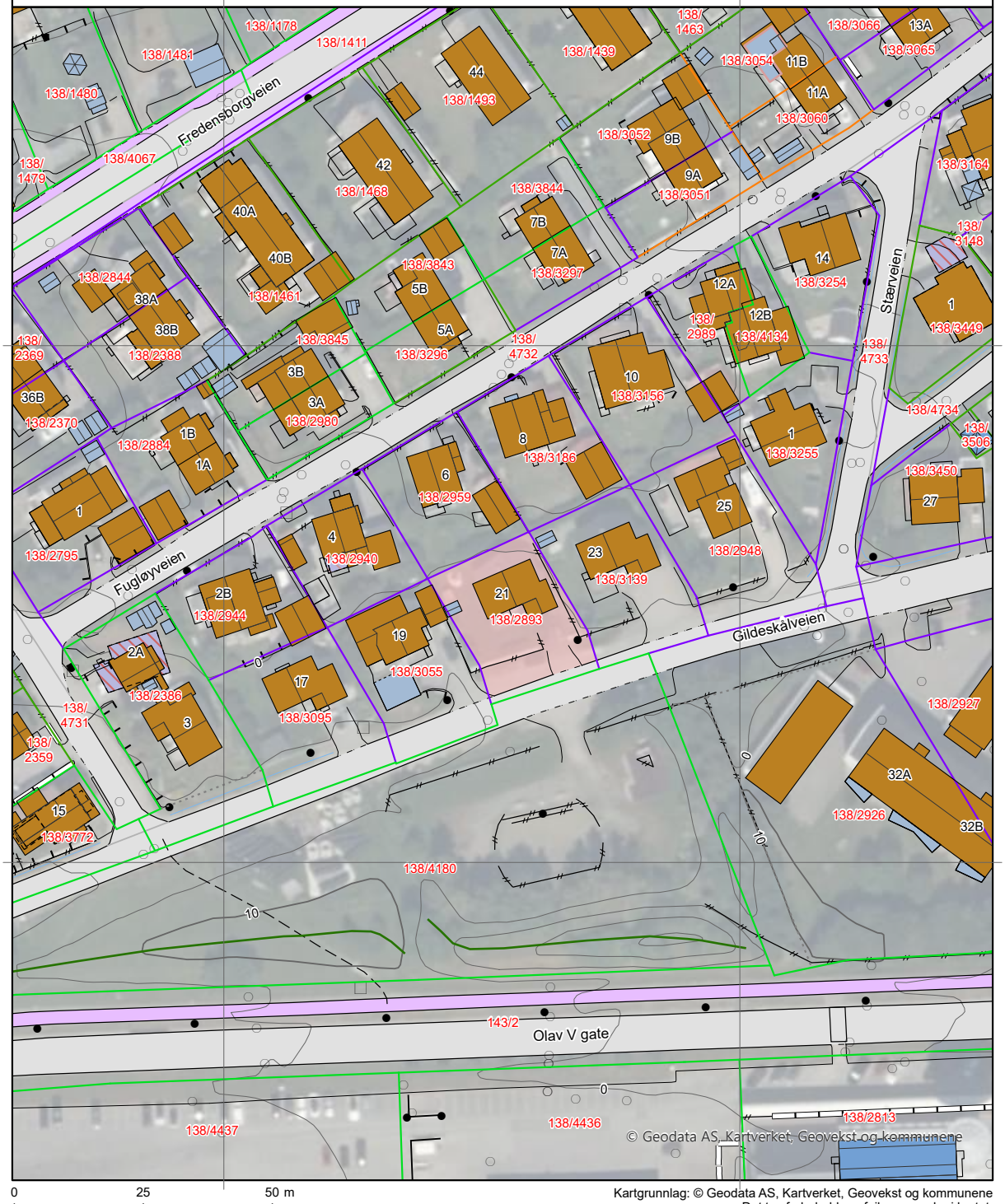
Kommune: 1804 Bodø
Eiendom: 1804/138/2893/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

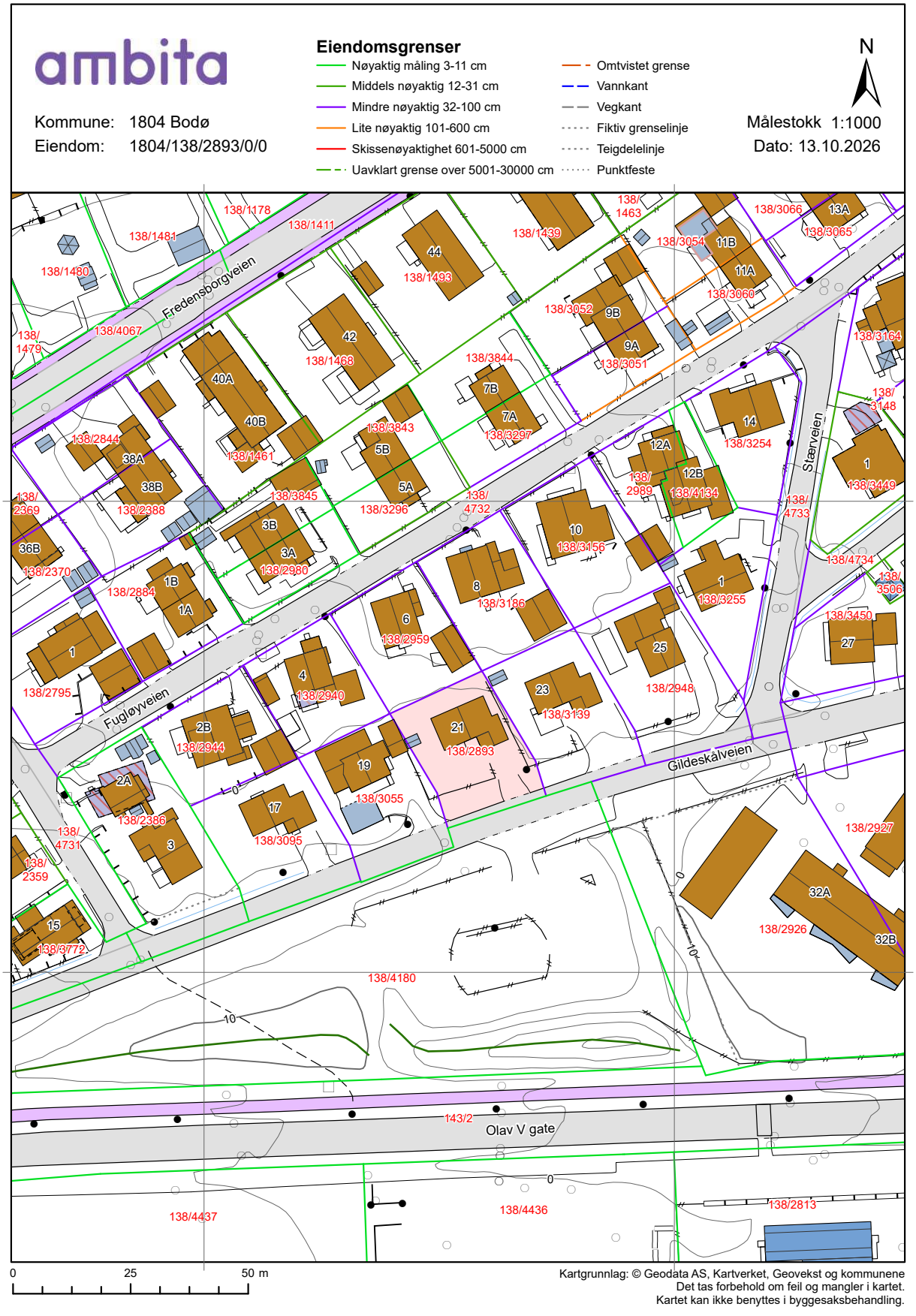
Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026

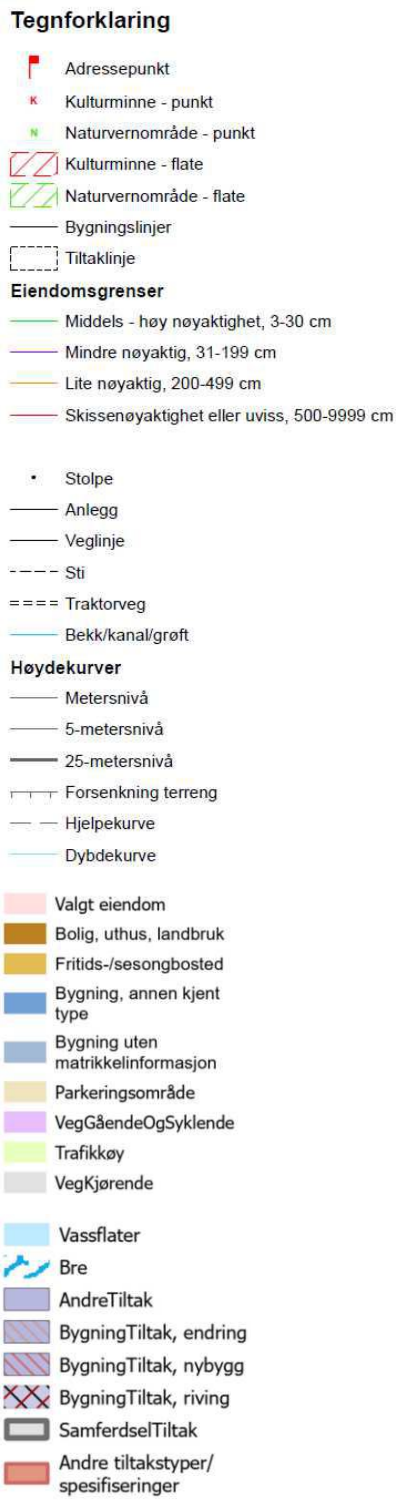


0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1804 Bodø
Eiendom: 1804/138/2893/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026
Fredensborgveien
Fugløyveien
Gildeskålveien
Stærveien
Olav V gate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

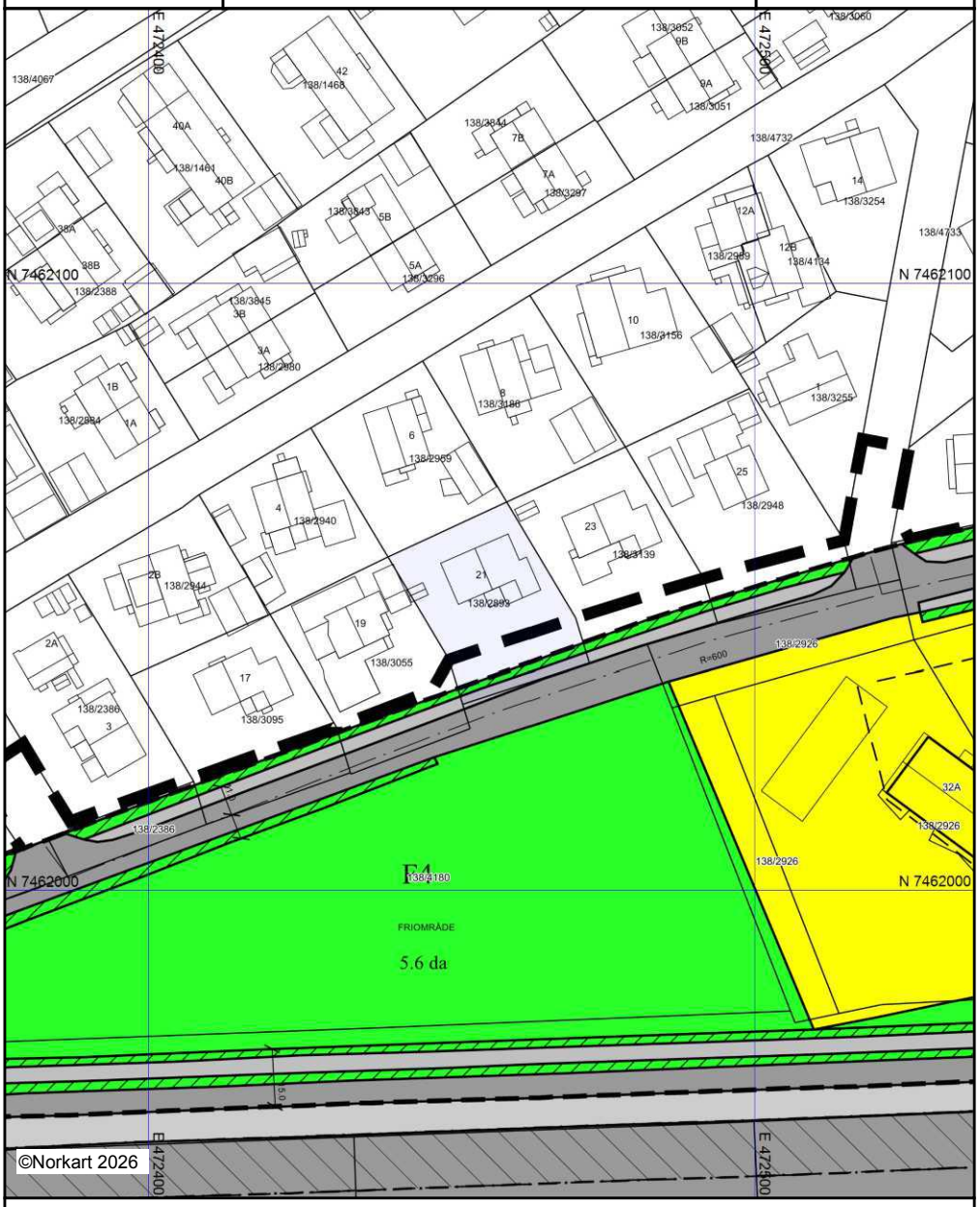
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2893
Adresse: Gildeskålveien 21
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 13.10.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2893	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gildeskålveien 21, 8003 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/102157/74
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 07:08

Dkm 2157/64 Dbf 29/7-64

E R K L Æ R I N G:

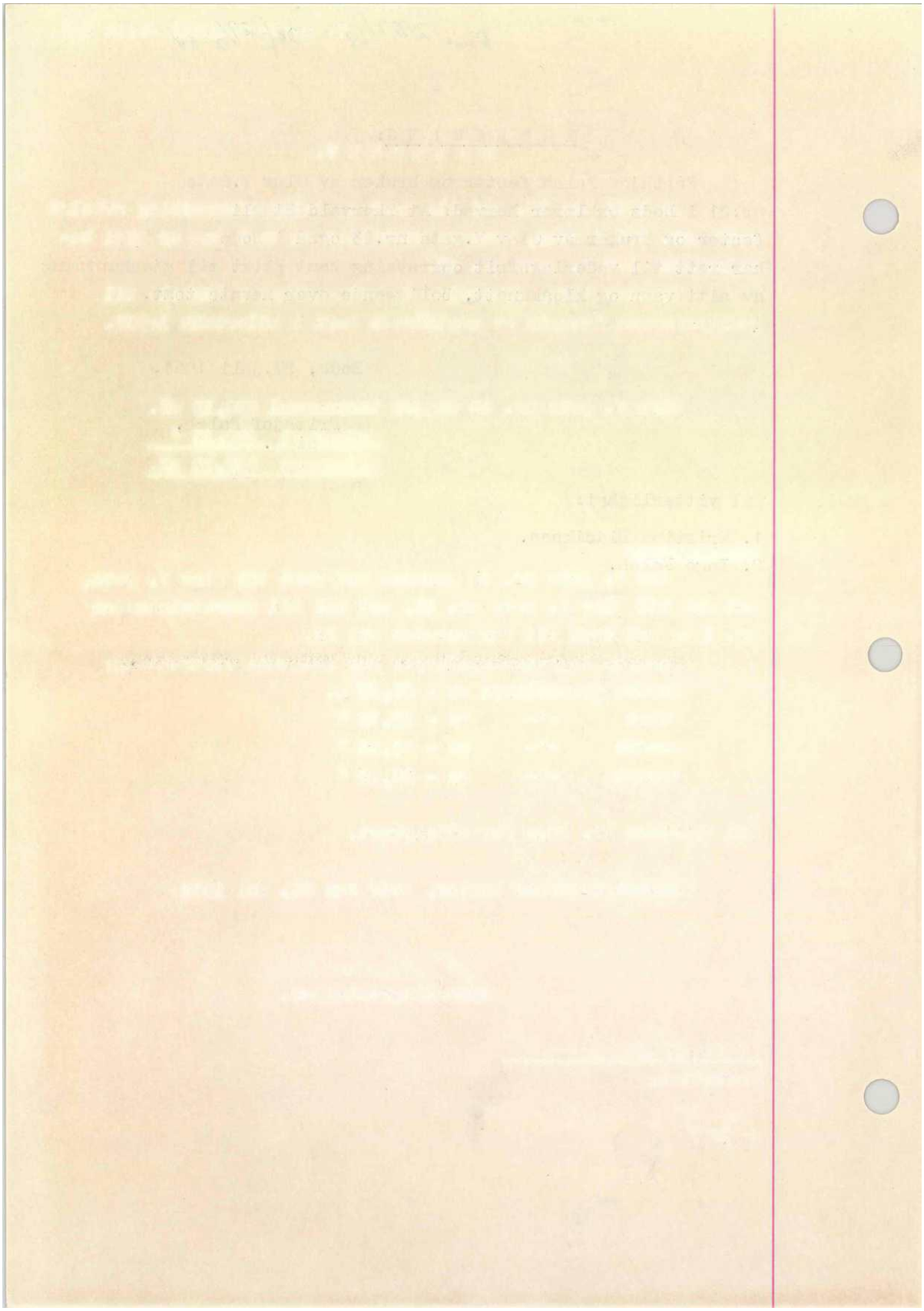
Frithjof Falch fester og bruker av Olav V.gate nr.21 i Bodø erklærer herved: At Thorvald Stegli fester og bruker av Olav V.gate nr.23 også i Bodø har rett til vederlagsfrit opgravning samt plikt til gjenkastning av sitt vann og kloakknett, beliggende over nevnte tomt.

Bodø, 27.juli 1964.

Frithjof Falch,
sign.

Til vitterlighet:

1. Kristian Didriksen.
2. Inge Falch.



Register 25/1962.

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Sak nr. /

K 0 3 C D Geomatikk
138/2893 Bsak Ferdi

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for **Inge Falch**

utførte byggearbeide på **Olav V. gate nr. 21**

nemlig **våningshus i 1½ etasje med grunnflate 90 m2, utført som bindingsverk**

i henhold til godkjendt bygningsanmeldelse av **7. september 1961**

under sak nr. **223 / 1961** ved avholdt synsforretning i h. t. bygningslovens § 142 den **15. mai 1962** er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Piper og ildsteder er godkjendt av brannsjefen.

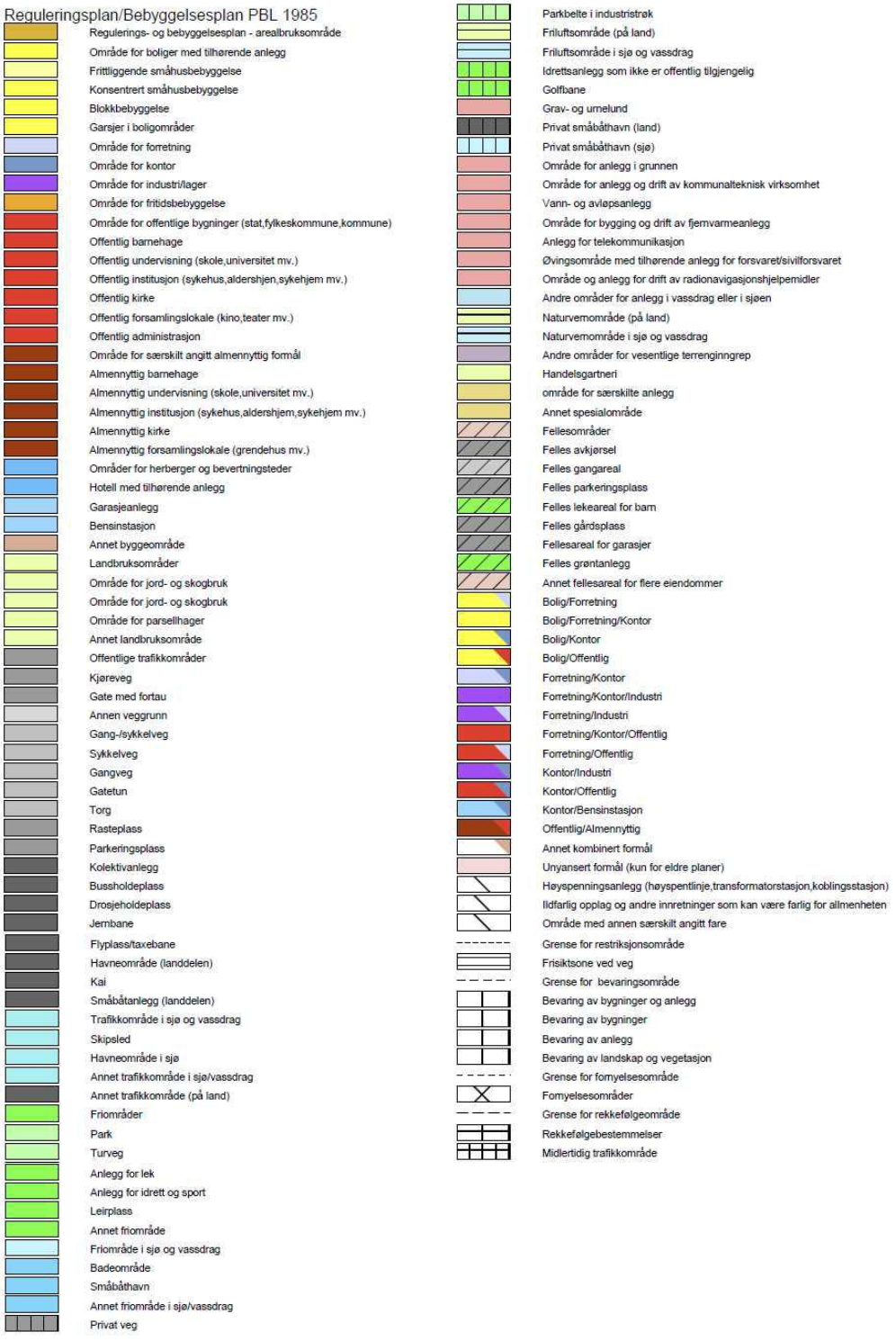
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 ² bestemmer: Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller – for eldre bygnings vedkommende – i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø den **15. mai 1962**

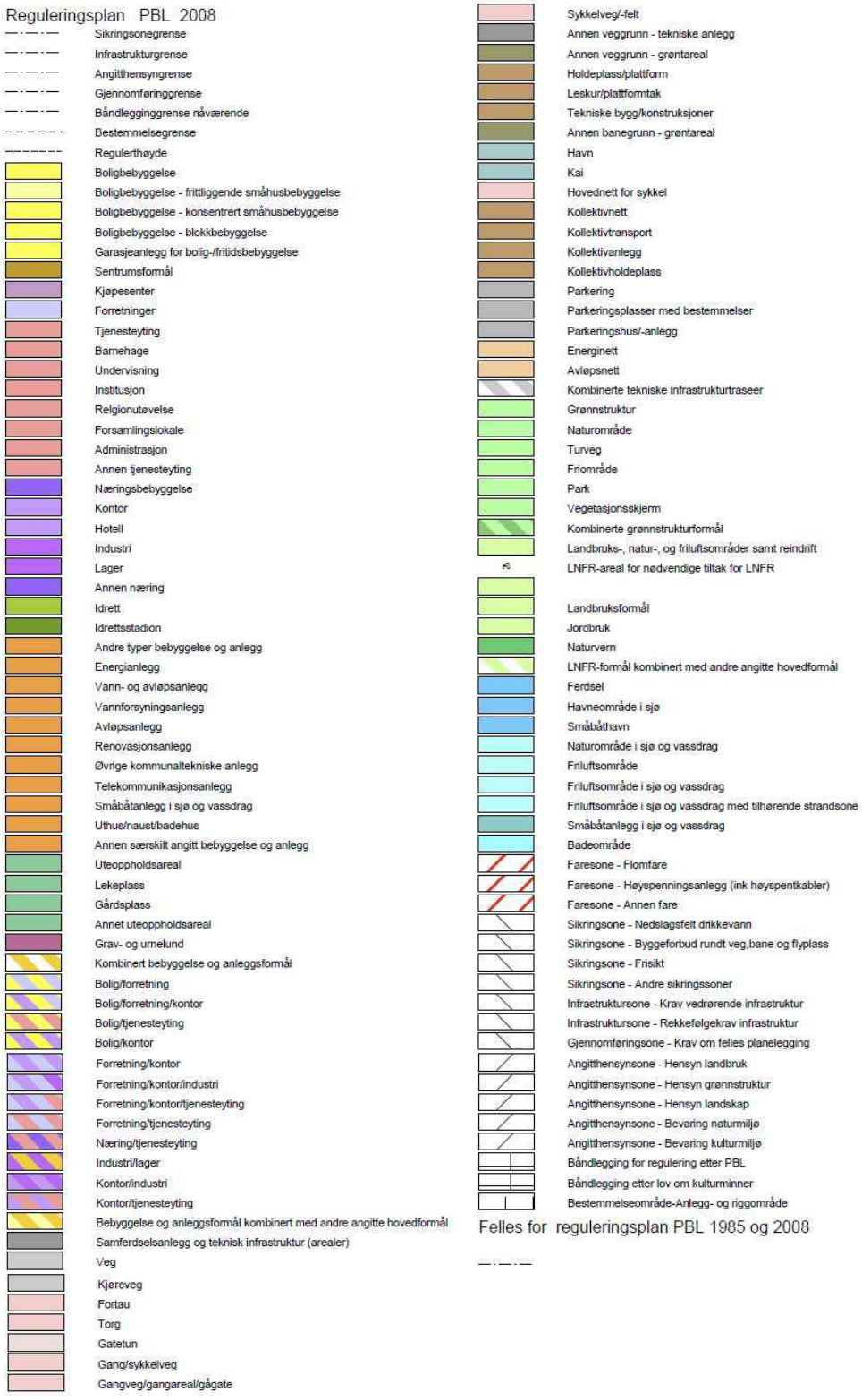
H. Heieraas.

Forretningstrykk A.s

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 13.10.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2893	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gildeskålveien 21, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	620 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	620 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	387 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_4
	KPFare	Ras- og skredfare

	Delareal 503 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2.1
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 620 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 620 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 503 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

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	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1156_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1156_01)
Navn	Bodø Lufthavn. Meholten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/199/1156_01_Best_8.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Delareal	31 m^2
Formål	Felles grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022008 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2022008)
Navn	Hernesmyra
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

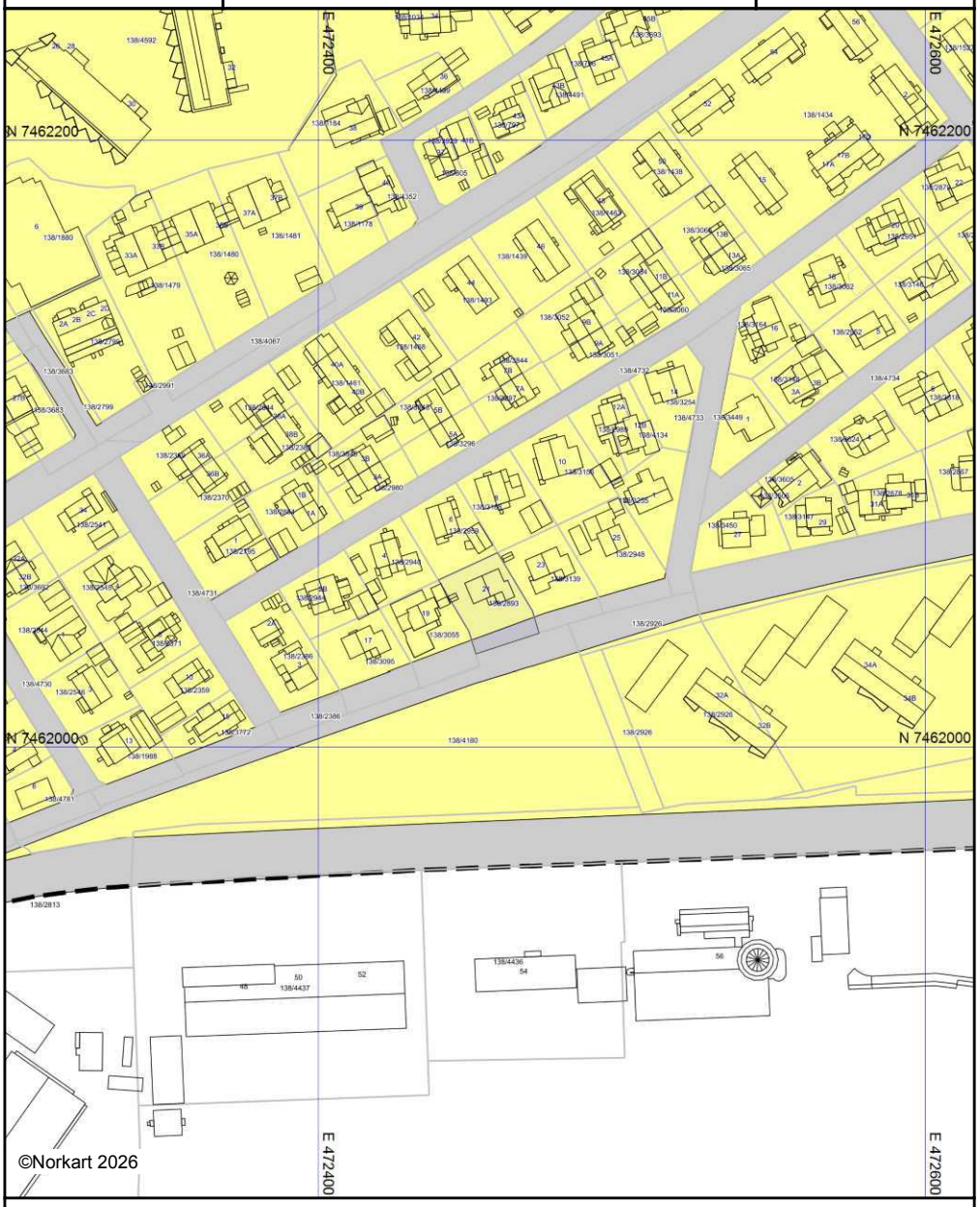
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2893
Adresse: Gildeskålveien 21
Dato: 13.10.2026
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.

1156-01BEST1

BODØ KOMMUNE

J.nr. 12016/84 SS/MG

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BODØ LUFTHAVN, LANGSTRANDA OG FOR BODØ LUFTHAVN, MEHOLTEN.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 20.11.84.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den. 24. januar 1985

under K.sak nr. 5/85

Torunn Sandbakk
fung. formannskapssekretær

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for et område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1. REGULERINGSFORMÅL.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder:

Boliger
Industri
Almennyttig formål.

Trafikkområder:

Flyplass
Veier.

Friområder:

Park, lek.

Spesialområder:

Kloakkrenseanlegg.
Anlegg for Forsvaret.

2. AREALBRUK.

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - reguleringsformål.

1156 01 BEST 2

2.1 Byggeområder.

Boliger:

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nye boligenheter kan ikke anlegges innenfor boligområdene.

Industri.

I området skal oppføres bygninger for industriformål.

Bygningsrådet kan der forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

Almennyttig formål:

I området skal oppføres menighetshus for pinsevennene med tilhørende parkering.

2.2 Trafikkområder.

Flyplass:

I området skal anlegges flyplass med tilhørende anlegg. Området kan bebygges med bygninger i tilknytning til passasjertrafikk, fraktvirksomhet, forvaltning, drift og flysikringstjeneste, hangarer, verkstedbygg m.v.

Bygninger i tilknytning til passasjertrafikk skal lokaliseres til området ved Meholten.

Veier:

I trafikkområdet skal anlegges
- kjøreveier m/fortau.
- gang- og sykkelveier.
- grøntrabatter.

2.3 Friområder:

Friområdet skal benyttes til park.

Bygningsrådet kan i felt F 1 tillate etablering av anlegg som sikrer Forsvarets beredskapsmessige og operative behov. Nødvendige terrenginngrep gis en parkmessig behandling. Disse anleggene kan ikke inngjerdes.
I felt F 4 kan det opparbeides en ballplass.

1156.07 BEST3

2.4 Spesialområder:

Renseanlegg:

I området skal anlegges kloakkrenseanlegg.

Anlegg for Forsvaret:

I området skal anlegges installasjoner i tilknytning til Forsvarets virksomhet.

3. ANDRE FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN.

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26 nr. 1 - andre bestemmelser.

3.a1 Avkjørselsforhold:

De tillatte avkjørsler til Olav V's gate er særskilt avmerket på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende vei, felles avkjørsel.

3.a2 Inndeling i gangveier, kjøreveien m.v.

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som er vist på planen.

3.b1 Bebyggelsens karakter.

I området for boliger og for almennyttig formål skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

I områdene for industri og flyplass skal bebyggelsen oppføres slik at gateløp og plassdannelser blir markert.

3.b2 Utforming, farvevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder førve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

3.c1 Bebyggelsens høyde.

I områdene for boliger, felt B 1, B 3, B 4, B 5 og B 6, og for almennyttige formål kan bygninger oppføres i inntil 2 etg.

I området for boliger, felt B 2, kan bygninger oppføres i inntil 4 etg.

1156_01_BESTM

På grunn av sikkerhet ved flybevegelser er byggehøyder begrenset til et beregnet skråplan 1:7 fra bakkenivå i 150 m avstand fra senterlinje rullebane.
Skråplanet er illustrert på plankartet.

3.c2 Bebyggelsens plassering.

I områdene for boliger og for almennyttig formål skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farve. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppføring av frittliggende garasje. Garasjer kan bare oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i bygningsloven plasseres i nabogrense. Den endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B 2 kan felles garasjeanlegg tillates innen feltet dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan innpasses i bebyggelsen på en harmonisk måte.

I området for flyplass skal utnyttelsesgrad, bygningers plassering og høyde, samt materialvalg fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet etter uttalelse fra luftfartsmyndighetene.

3.c3 Tomteinndeling/bebyggelsesplan.

Før utbygging av et område innenfor planen kan igangsettes, skal det for en naturlig del av området foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, parkeringsanlegg, garasjer.
- interne gangveier.
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon, parkplan.
- støyskjerming, herunder detaljutforming og plassering av skjermer for veitrafikkstøy.
- anleggs- og riggplan som også viser midlertidige trafikkløsninger.
- For felt SL 1-8 skal bebyggelsesplanen suppleres med illustrasjoner/snitt av høyde for ny bebyggelse, flyoppstillingsplasser, parkeringsplasser, veianlegg og støyskjermer.

Bebyggelsesplanen for ekspedisjonsområdet må vise en gjennomarbeidet helhetsløsning der bygninger, støyskjermer, parkerings- og parkanlegg sees i sammenheng.

1156-01 BESTS

3.c4 Byggegrense.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er angitt, er denne sammenfallende med områdegrensen.

3.d Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte felt er angitt på planen og skal beregnes av netto tomt.

3.f Felles avkjørsel.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel for eiendommene/tomtene.

3.g1 Anlegg av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter.

Mellom flyplass og byside fra Meholten til Hangar B skal det anlegges sammenhengende støyskjerming. Dette skal vises på bebyggelsesplanen.

I området for flyplass på denne strekningen, skal bygninger innenfor hvert felt, eventuelt supplert med spesielle skjermingstiltak, utformes som en sammenhengende skjerm mellom byside og flyplass. Materialvalg, høyde og utforming av evt. supplerende støyskjermer fastsettes av bygningsrådet etter uttalelse fra luftfartsmyndighetene. Statens Forurensningstilsyn skal gi uttalelse om skjermenes støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

Dersom en nærmere faglig vurdering fra SFT/Flystøykommisjonen skulle tilsi er ytterligere skjerming mot flystøy fra Hangar B og vestover mot Langstranda, kan bygningsrådet i samråd med luftfartsmyndighetene kreve at bygninger og supplerende tiltak utformes som en skjerm mellom byside og flyplass.

3.g2 Fasadeisolering.

Nye boligbygg skal gies en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger 60 dB (A).

3.g3 Tid for gjennomføring av skjermingstiltak.

Skjermingen mot flystøy mellom Meholten og Hangar B skal ferdigstilles samtidig med ny ekspedisjonsbygning. Evt. flystøyskjerming videre vestover vurderes og evt. ferdigstilles samtidig med utbygging av de enkelte felt/tomter innenfor flyplassområdet. Skjerming mot veitrafikkstøy ferdigstilles samtidig med utbygging av veianleggene.

3.h Rekkefølge og tidsplan for utbygginger av ulike byggeområder.

For utnyttelsen av området for flyplass og området for Forsvaret skal denne planen behandles i sammenheng med reguleringsplan for Bodø Lufthavn, Hangåsbukta, idet utbygging i Hangåsbukta først kan skje når forsvarets installasjoner øst for Hangar B blir disponert til sivil luftfart.

Gang- og sykkelvei langs Olav V's gate skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veianlegg.

Det skal anlegges fartsdempende tiltak i Fredensborgveien mellom Olav V's gate og Storspovveien, samtidig med opparbeidelse av ny Olav V's gate.

Parkområdene mellom flyterminalen og boligbebyggelsen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ny flyterminalbygning.

3.i1 Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Ubebygd areal skal gies en tiltalende behandling.

3.i2 Parkering.

I området for småhus skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet pluss gjesteparkering i samsvar med kommunens vedtekter, i tillegg til garasje.

I områdene for industri og flyplass skal det avsettes tilstrekkelig areal for nødvendig antall biloppstillingsplasser for hvert felt beregnet etter reglene i stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

Parkeringsanlegg i forbindelse med flyterminalen skal utbygges i et omfang og/eller reguleres slik at dette til enhver tid etter bygningsrådets skjønn dekker terminalens behov.

3.i3 Gjerder, utforming og plassering.

Se endring

Inngjerding av tomtene må anmeldes til ~~bygningsrådet~~ som skal godkjenne gjerdenes ~~høyde, konstruksjon~~ og farge. Dersom ~~gjerde ønskes~~ plassert innenfor tomtegrensen, ~~skal~~ plasseringen godkjennes av ~~bygningsrådet~~.

7756-07_BEST 7

Bygningsrådet kan forlange at det i industriområdene settes opp gjerder mot offentlig vei og mot boligbebyggelse. Utforming, materialbruk og høyde fastsettes av bygningsrådet.

3.i4 Plassering av forurensende industri.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter eller driftsformer som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder eller for driften av flyplassen.

Luftfartsverket og Statens Forurensningstilsyn skal gi uttalelse i slike saker.

4. FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

Bodø, 15. oktober 1984
20. november 1984
Revidert i samsvar med bygningsrådets vedtak 20.11.84 -
-SS-

1156-01 BEST 8

 Vedlegg K.sak 121/86

BODØ KOMMUNE

ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSENE TILKNYTTET REGULERINGSPLANENE FOR BODØ LUFTHAVN LANSTRANDA.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 19.08.86.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte den 4/12 1986

under K.sak nr. 121/86

Torveig Sandbakk
formannskapssekretær

****

3.13 Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan forlange at det i industriområdene settes opp gjerder mot offentlig vei, mot boligbebyggelse og mot areal som er regulert for flyplass, friområde og renseanlegg. Bygningsrådet kan også forlange at det settes opp gjerde mellom de enkelte industritomter. Utforming, materialbruk og høyde fastsettes av bygningsrådet.

ooOoo

Utskriftsdato: 13.10.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2893	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gildeskålveien 21, 8003 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 038,90 kr
Eiendomsskatt	6 012,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 516,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 14.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**138**	Bnr:	**2893**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gildeskålveien 21, 8003 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Utskriftsdato: 13.10.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2893	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gildeskålveien 21, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 838 000,00 kr
Skatt	13 546,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 138, Bruksnr 2893	**Kommune:**	1804	Bodø
Adresse:				
Veiadresse:	Gildeskålveien 21, gatenr 14000 8003 Bodø	**Grunnkrets:**	204	Fugløyveien
		Valgkrets:	1	Sentrum
		Kirkesogn:	10010101	Bodø Domkirke
		Tettsted:	7501	Bodø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Olav V Gt 21	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.12.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	619,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	20.05.2025	Berørt	1804/138/2893	0,0
	Matrikkelført:	20.05.2025	Berørt	1804/138/3055	0,0
			Berørt	1804/138/3139	0,0
			Berørt	1804/138/4180	0,0
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	19.05.2025	Berørt	1804/138/2893	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2025	Berørt	1804/138/3055	0,0
			Berørt	1804/138/3095	0,0
			Berørt	1804/138/4180	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.1961	Avgiver	1804/138/2535	-614,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1804/138/2893	614,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gildeskålveien 21	Bolig	174,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1961
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	07.10.1961
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186930568			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			61,0		61,0				
H01	1		83,0		83,0				
H02			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



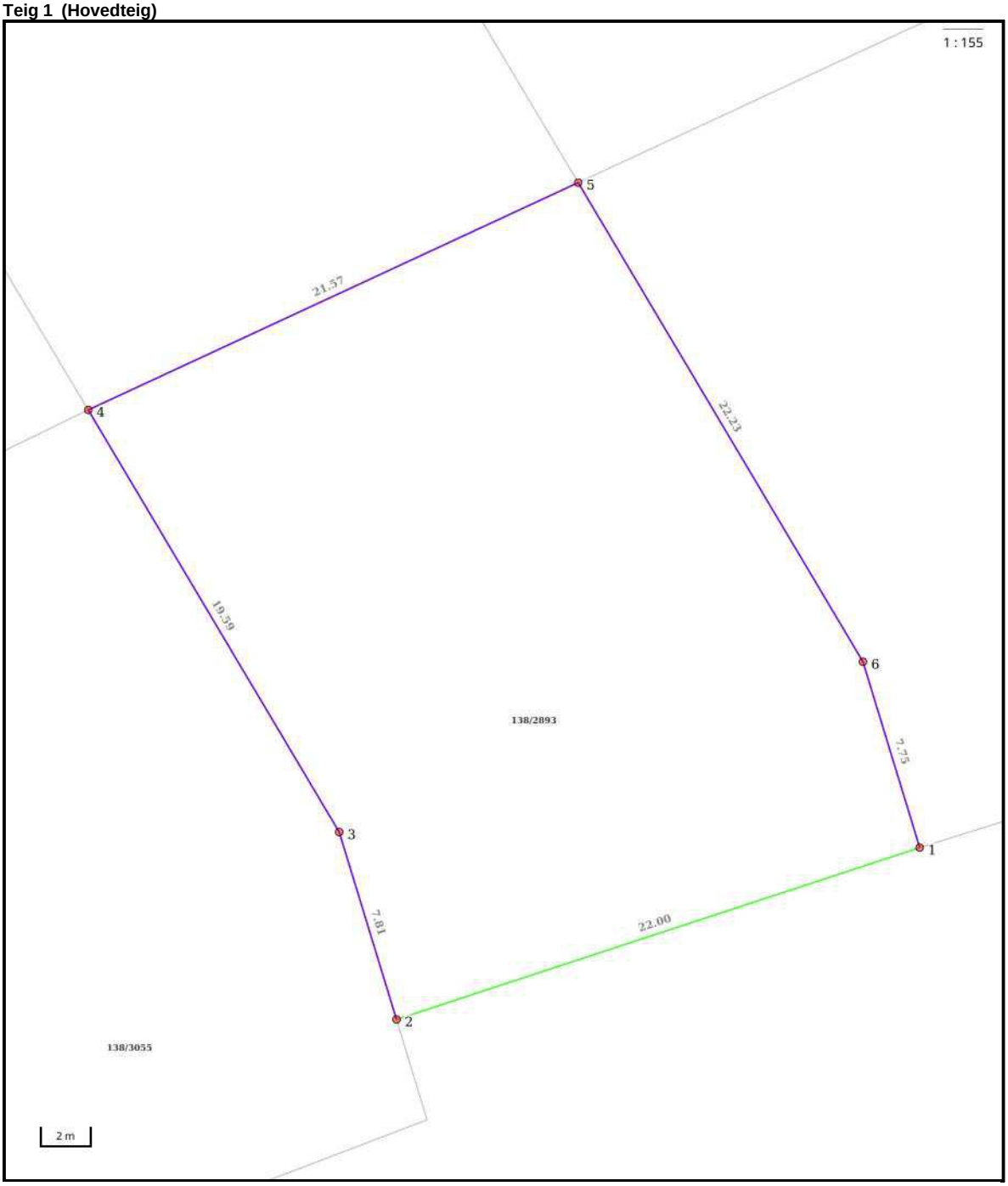
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 619,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 462 037,46	472 472,75	22,00m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 462 030,61	472 451,84	7,81m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 462 038,08	472 449,55	19,59m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 462 054,91	472 439,52	21,57m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 462 063,97	472 459,10	22,23m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 462 044,87	472 470,48	7,75m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Bodø kommune

Ledningskart

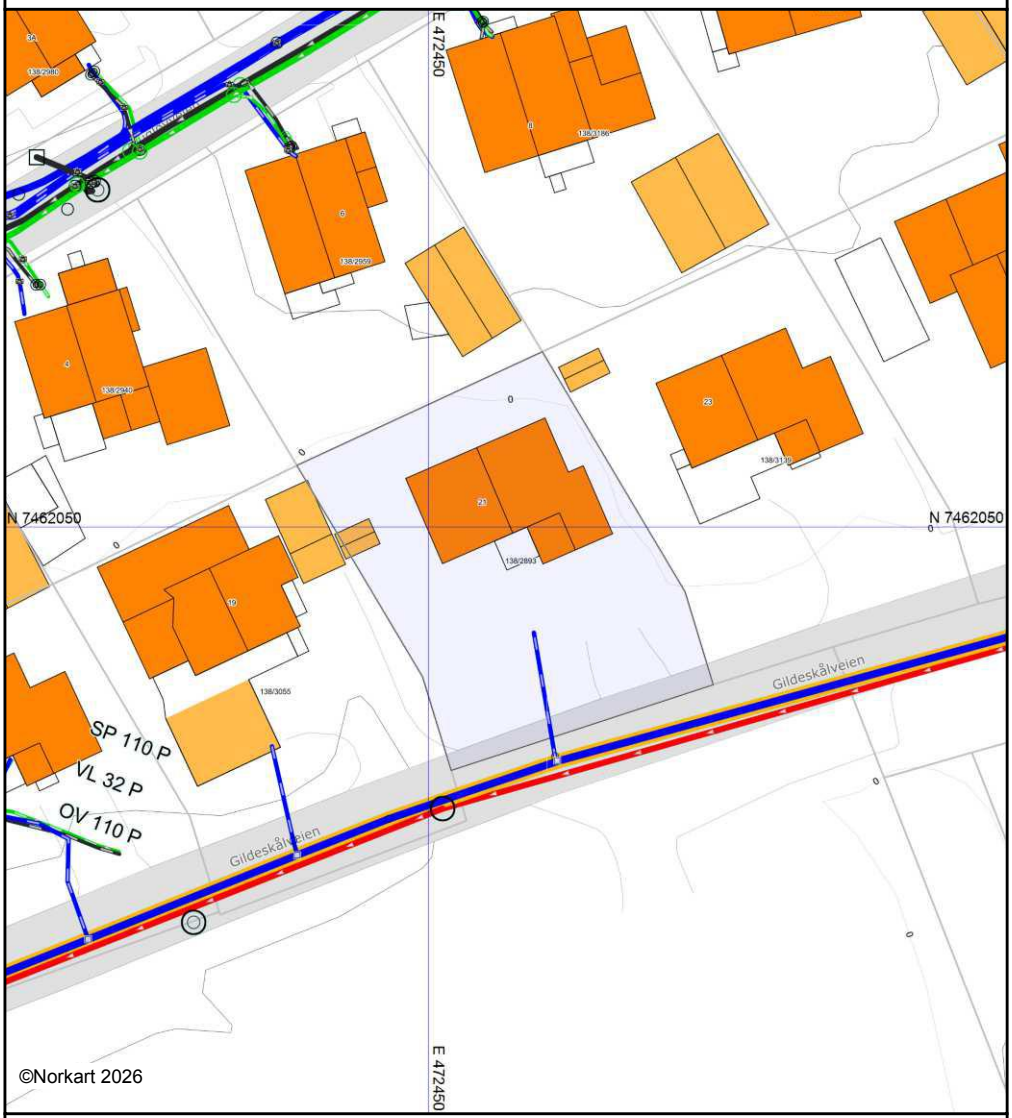
Eiendom: 138/2893
Adresse: Gildeskålveien 21
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:500

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.

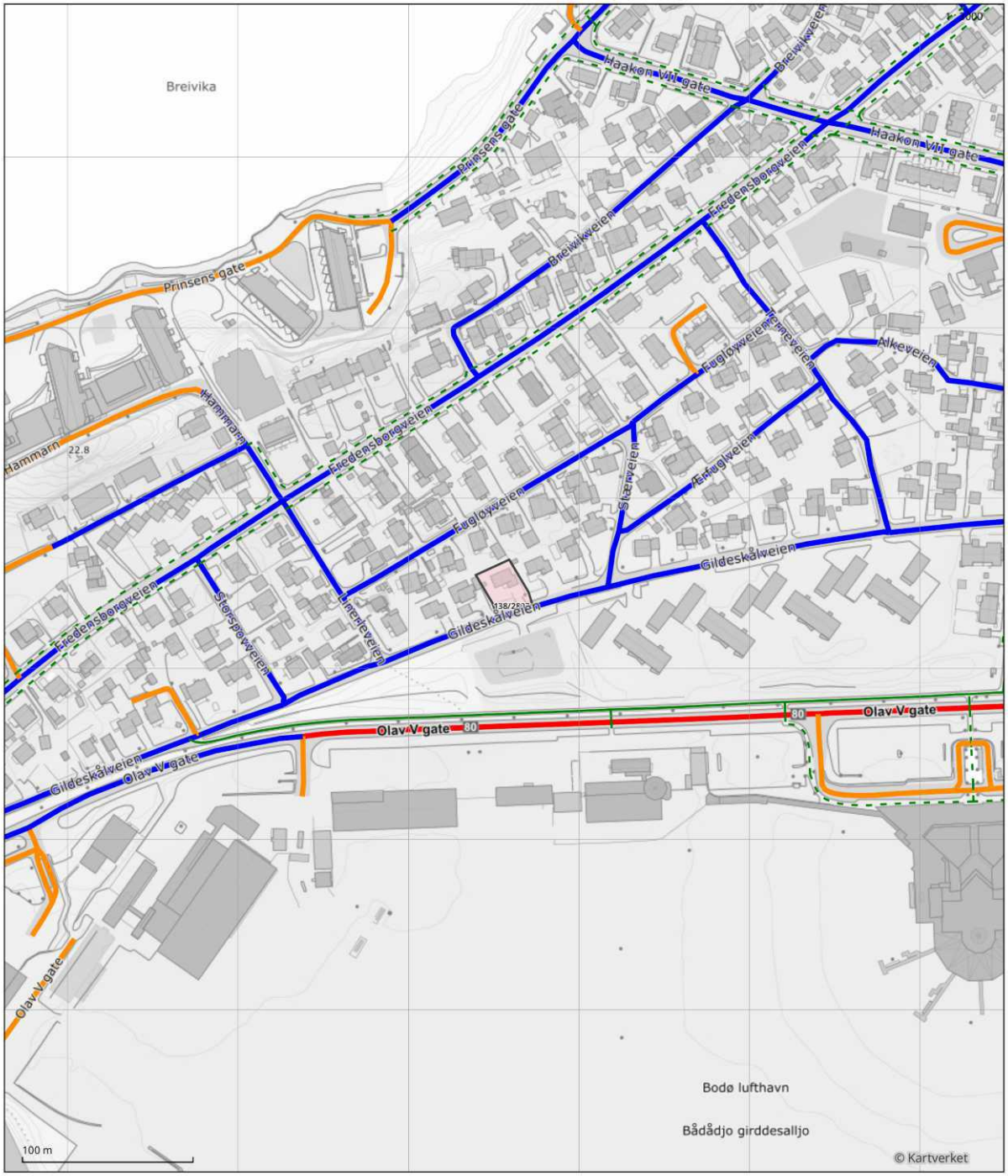


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bodø
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 138/2893/0/0
Adresse: Gildeskålveien 21, 8003 BODØ

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/10/2026



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/103535/74
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 07:35

dbm 3535/61- 18/12.61

6. kartprotokoll folio 251.

M Å L E B R E V.

År 1961 den 8. desember ble kart-og delingsforretning avholdt over Gnr. 35 bnr. 4 i Bodø, hvorfra utskilles en tomt som er gitt betegnelsen Olav V. gate nr. 21. bm 2893

Kartforretningen administrertes av oppmålingsingeniør Ingv. Soldal i overvær av kartvitnet W. Martinsen.

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

Olav V. gate nr. 21 utgjør: tomteareal 449,3 m2.
gateareal 165,5 "
Tilsammen 614,5 m2.

Beskrivelse:

Olav V. gate nr. 21 grenser mot nord til Fugløyveien nr. 6, mot øst til Olav V. gate nr. 23, mot syd til Olav V. gate og mot vest til Olav V. gate nr. 19.

Tomtens begrensningslinjer har følgende utstrekning:

Nordre grenselinje ab - 21,60 m.
Østre -"- bc - 22,25 "
Søndre -"- cd - 22,02 "
Vestre -"- da - 19,60 "

Til bykassen kr. 20.- for målebrevet.

Bygningssjefens kontor, Bodø den 8. desember 1961.

Ingv. Soldal

oppmålingsingeniør.

W. Martinsen

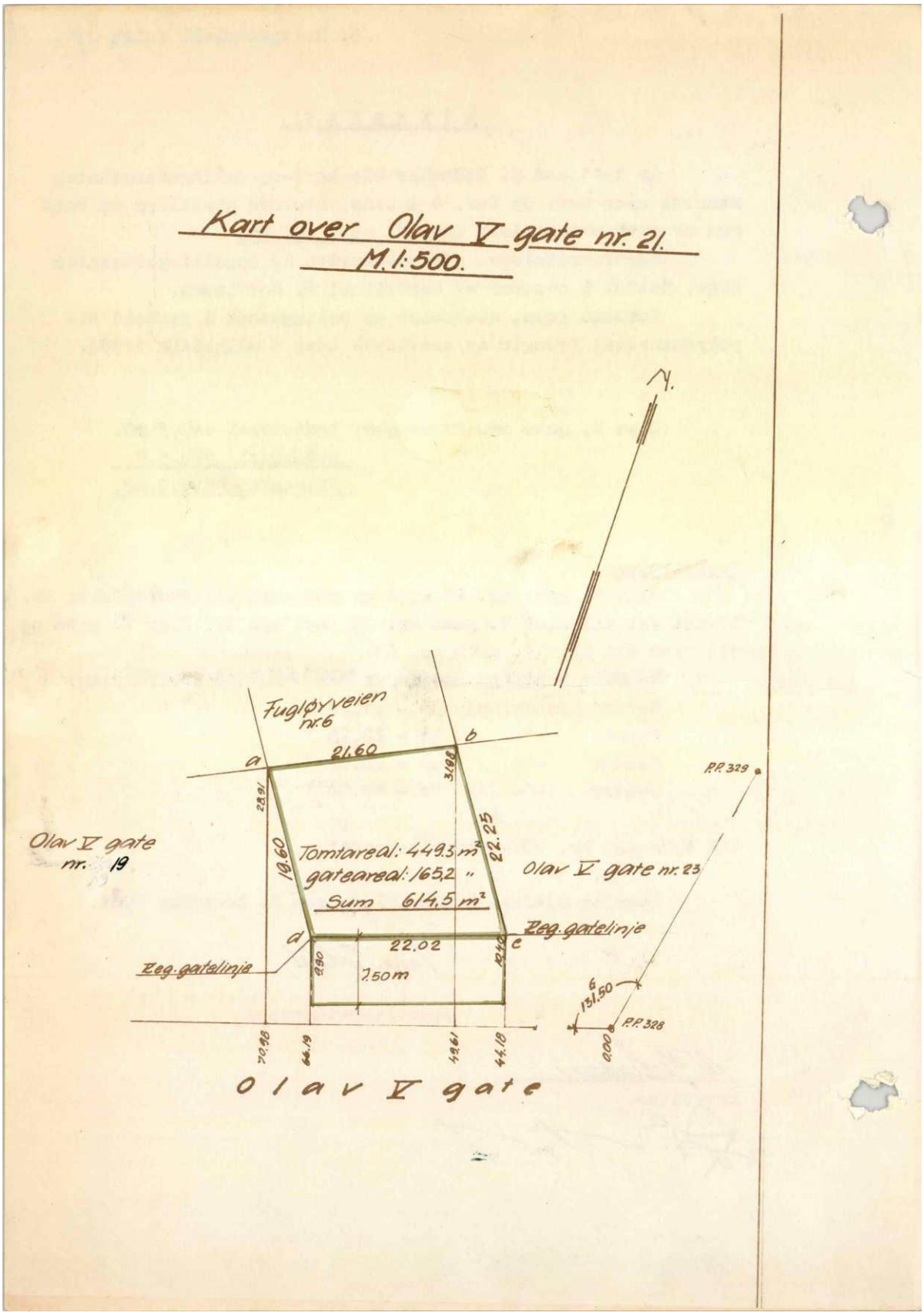
kartvitne.

for bykassereren

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1961/103535/74
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 07:35

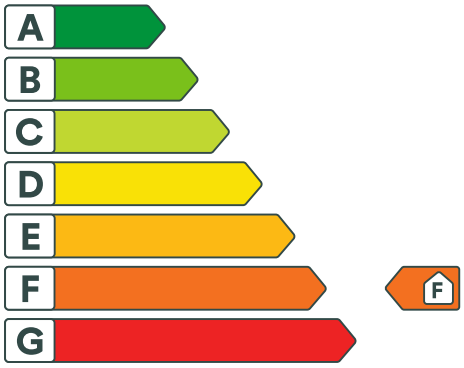


enova

Energiattest



Adresse **Gildeskålveien 21, 8003 BODØ**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370234**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186930568**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **2893**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **301,76**

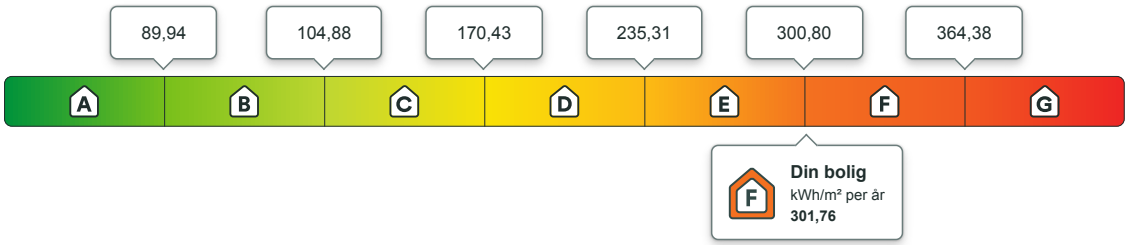
Gildeskålveien 21, 8003 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
59 609,79	**367,96**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Gildeskålveien 21, 8003 BODØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Gildeskålveien 21, 8003 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

GILDESKÅLVEIEN 21

Nabolaget Vestbyen vestre/Breivika - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn Linje 1, 2, 2 N, 100, 200, 300, 400	6 min 0.5 km
Bodø lufthavn	2 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	6 min 2.3 km

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	6 min 0.6 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	7 min 2.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	12 min 1.1 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

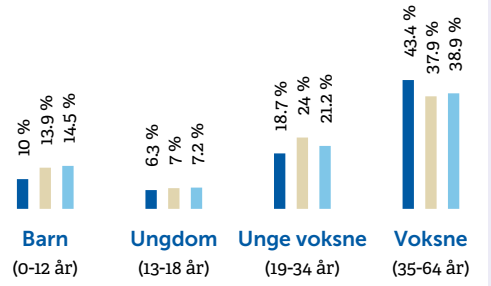
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Vestbyen vestre/Breivika	1 481	760
Bodø	42 453	22 4
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 39 barn
Breivika kulturbarnehage (1-5 år) 82 barn
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

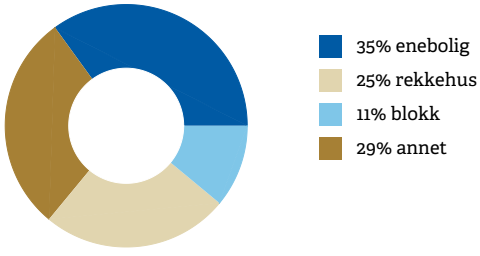
GATEPARKERING
Lett 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 81/100

SPORT

Gildeskålveien balløkke Ballspill	**1 min** 0.1 km
Gråholten ballplass Ballspill	**9 min** 0.8 km
Feel24 Vestbyen	**10 min**
BBGym Bodø	**11 min**

BOLIGMASSE

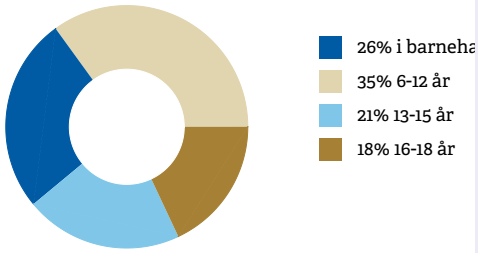


VARER/TJENESTER

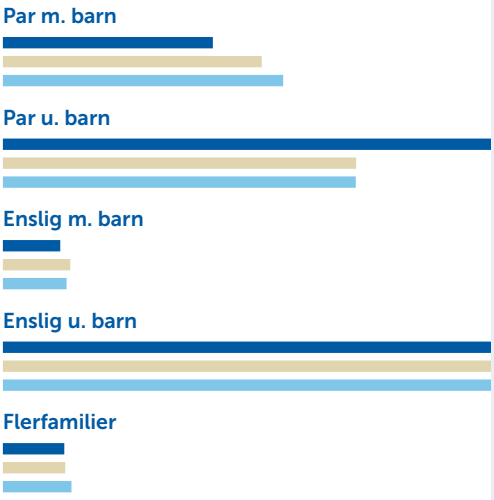
Koch/Glasshuset

Boots apotek Sentrumsgården

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



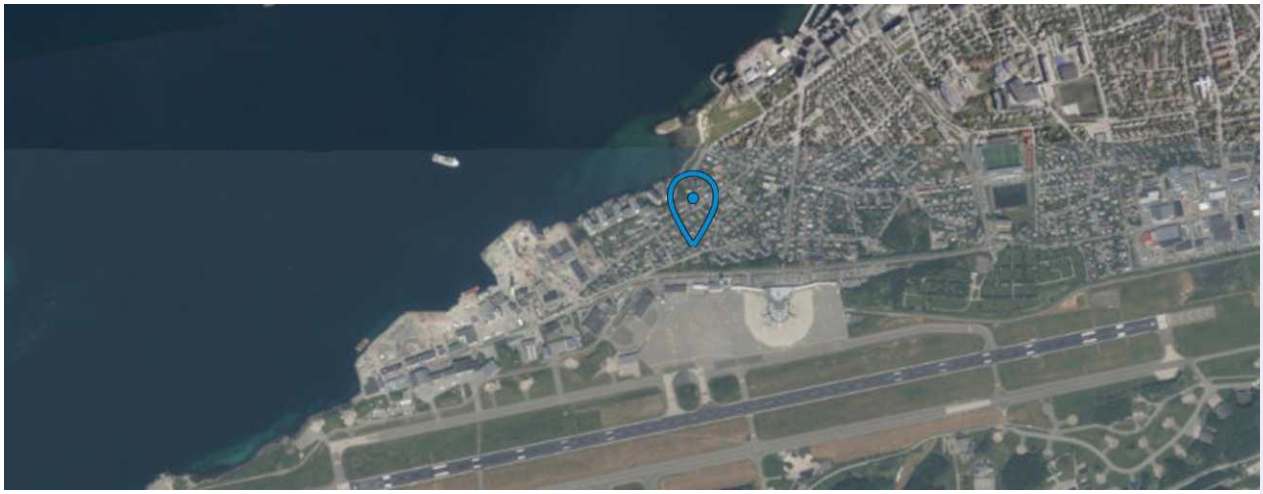
0%

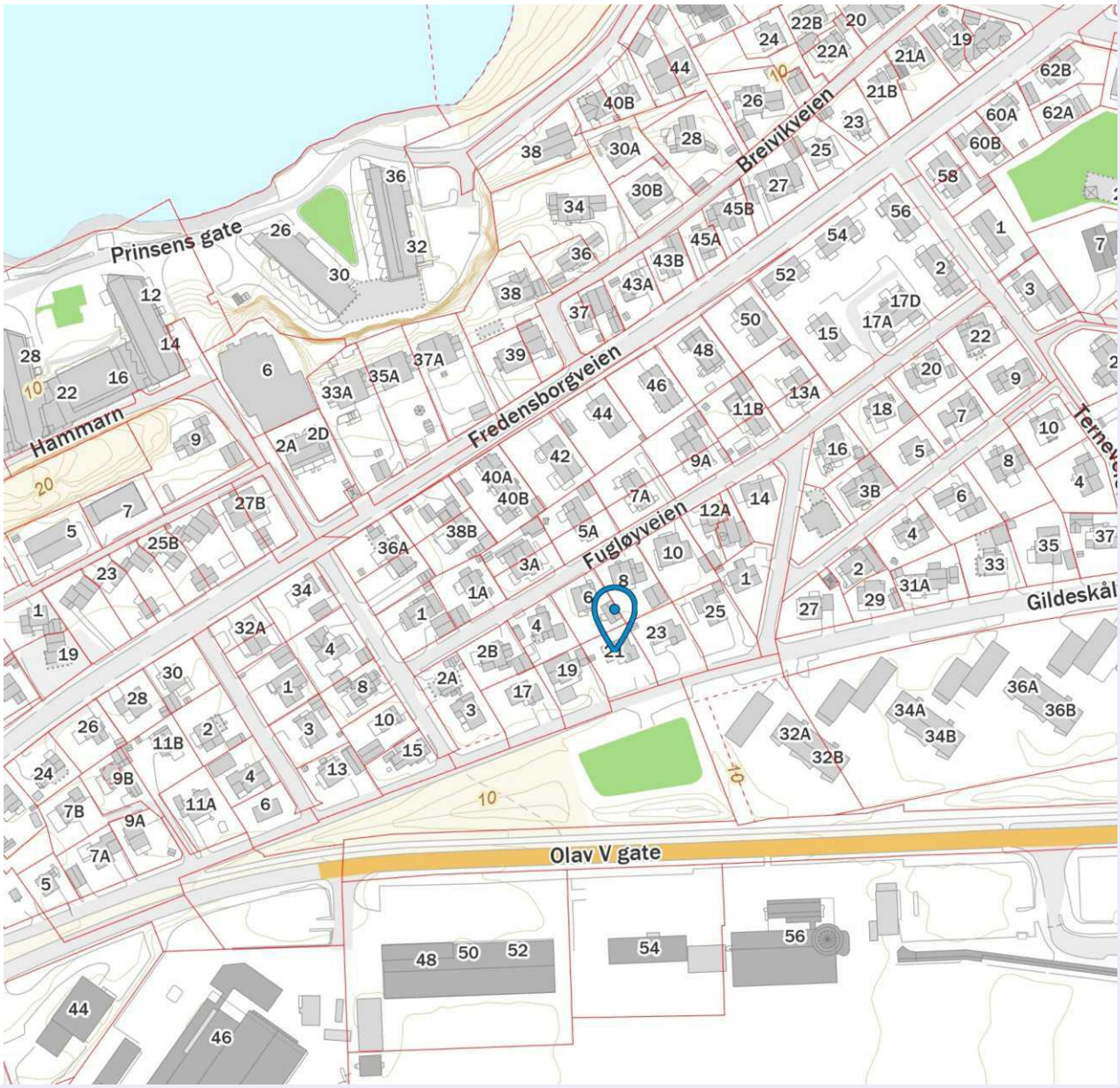
- Vestbyen vestre/Breivika
- Bodø
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**36%**

Vedlegg




Prinsens gate
Hammarn
Fredensborgveien
Fugløyveien
Brevikveien
Olav V gate
Gildeskål

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260424 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Gildeskålveien 21, 8003 Bodø
Ideell andel 1/1 i Gnr. 138, Bnr. 2893, Bodø kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no