

Velkommen til

Ole Rølvaags vei 18, 8021 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ole Rølvaags vei 18
8021 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-

BRA/BRA-i	296 / 218 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973

Energimerke 

Velkommen til Ole Rølvaags vei 18 – en romslig og godt vedlikeholdt enebolig med flere oppgraderinger gjennomført over tid. Boligen går over to plan og består av en innholdsrik hoveddel samt en separat utleiedel med solide leieinntekter. Utleiedelen kan enkelt integreres i hovedboligen om ønskelig. Her får du godt med plass både ute og inne – med stor tomt, flotte uteområder og dobbel garasje med rikelig lagringsplass - stort pluss med underetasjen i garasje som nærmest er som et lite verksted. Eiendommen ligger i et stille og barnevennlig boligområde, med kort vei til skole, barnehage og noen av Bodøs flotteste turområder. Marka ligger rett i nærheten og byr på et eldorado av stier og løyper, enten du ønsker korte ettermiddagsturer eller lengre utflukter til fots, på ski eller sykkel. Her bor du med naturen som nærmeste nabo, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde. En bolig som kombinerer funksjonalitet, fleksibilitet og beliggenhet – velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ole Rølvaags vei 18, 8021 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 41, Bnr. 450, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 907 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 192 500,-
Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum kr 192 500,-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 545,-
Boligkjøperforsikring HELP kr 14 400.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 193 590,- 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 32 314.24,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og er fordelt pr 2024:
Avløp 12 100,64 kr
Eiendomsskatt 9 432,00 kr
Feiing 440,00 kr
Vann 10 341,60 kr

Faste løpende kostnader
Renovasjon: kr 8 243,- pr. 2025
Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse, og faktureres over 4 terminer. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
Felles forsikring og vedlikehold

Areal
BRA - i: 218 m²
BRA - e: 78 m²
BRA totalt: 296 m²
TBA: 50 m²

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 ganger 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.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Eiendom
Gnr. 41, Bnr. 450, BODØ kommune.Tomtestørrelse 1 156 m² jmf. matrikkelbrev datert 04.02.2025. Tomta er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning. Det er etablert en stor garasje på tomten. Meget gode sol- og lysforhold. Meget gode utsiktsforhold.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på romslig gruset parkeringsareal. Elbillader med 32A-kapasitet er installert i garasjen

Byggeår
1973 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etasje inneholder:
Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Entré
BRA-i 98 m²:
BRA-e 0 m²:

Underetasje inneholder:
Gang utleiedel, Bod utleiedel, Bad utleiedel, Soverom 1 utleiedel, Soverom 2 utleiedel, Stue utleiedel, Kjøkken, utleiedel, Vaskerom, Bod utleiedel, Stue, Soverom
BRA-i 120 m²:
BRA-e 0 m²:

Garasje inneholder:
Garasje med gode parkeringsfasiliteter og stor bod i underetasje av garasje.
BRA-i 0 m²:
BRA-e 78 m²:

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder sammenslåing av klesbod, bad og wc til ett større bad i hovedetasje, sammenslåing av 2 boder i underetasje hovedenhet til ett soverom og i utleiedel er sovealkove fjernet og 2 soverom er etablert i opprinnelig hobbyrom - ny inngangsdør og gang er flyttet. Dør mellom hovedenhet og utleiedel er også fjernet.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Rommene er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealelene er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Ole Rølvaags vei 18 er en gjennomført og solid enebolig som har vært jevnlig oppgradert og vedlikeholdt over en årrekke. Boligen fremstår i dag som moderne, funksjonell og klar for mange nye år med lavt vedlikeholdsbehov. Både hoveddel og utleiedel holder en god teknisk standard, med en rekke kvalitetsmessige og praktiske løsninger – både synlig og bak veggene.

Innvendige oppgraderinger
Boligens hoveddel har fått betydelige oppgraderinger fra 2004 og frem til i dag. Hele kjøkkenet ble renovert i 2021 med ny innredning, benkeplater, hvitevarer og el og rør installasjoner. Løsningen er både stilren og funksjonell, med godt med skapplass og moderne fasiliteter. Det er blant annet installert to høykvalitets stekeovner – én med damp og pyrolyse, og én med mikrobølgefunksjon. Belysningen er gjennomgående oppgradert i alle rom, med energieffektive LED-løsninger, dimmere og bevegelsessensorer i praktiske soner som inngang, vaskerom, bad, boder, garasje og kjeller.

Bad/vaskerom i hoveddelen ble renovert helt ned til staven i 2022, inkludert ny membran, flislegging, moderne innredning og fuktstyrt vifte. Rør og el ble også tatt. Bad i hovedetasje ble også oppgradert til staven i 2005 men fikk ny innredning i 2020 og nye fuger på gulvfliser.

Boligen har ellers gulvvarme i flere rom og en energieffektiv varmepumpe med appstyring.

Teknisk og bygningsmessig standard
Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert i senere tid. Det aller meste er skiftet ut bortsett fra enkelte områder i utleiedel. Det er installert elbillader i garasjen. El-kontroll i 02.03.2016 på anlegget hvor ingen feil eller mangler ble registrert Rør-i-rør system er etablert i hoveddel, med lekkasjesikring. I tillegg er det montert røykvarslere i alle etasjer.

Det er vedfyringsmulighet i tre ulike soner – kjeller, stue og sokkel. Boligen har også nyere varmtvannsberedere og sikringsskap. Isolasjon på kaldloft er forbedret, med belysning, strøm og god lagringsplass tilgjengelig.

Utleiedel og fleksibilitet
Utleiedel har egen inngang, separat kjøkken og bad. Det er installert varmekabler i gulv, fuktstyrt ventilasjon. Det er lagt til rette for god komfort og lang levetid. Utleiedelen kan også integreres i hoveddelen ved behov, noe som gir stor fleksibilitet for fremtidig bruk. Bad i utleiedel ble oppgradert i 2005 med ny membran og flis. El anlegg og rør anlegg ble også oppgradert på badet samtidig.

Utvendige tiltak
Boligen er malt utvendig i 2023–2024. Drenering er skiftet i 2011. Ytterkledning er i all hovedsak skiftet og terrassebord er vedlikeholdt og oppgradert ved behov. Tomten er pent opparbeidet og du får romslige uteplasser og god solgang her. Uteområdet oppleves

privat og barnevennlig med flere sittesoner rundt huset som utnytter solgangen optimalt. Flere lekeplasser finner du i nærområdet.

Dobbelgarasjen har automatisk portåpner, god lagringsplass og strømtilførsel. Utenfor er det god plass til parkering, både på gårdsplass og ved garasjen.

Oppsummert
Dette er en eiendom hvor det er lagt stor vekt på teknisk kvalitet, vedlikehold og gode, gjennomtenkte løsninger. Her får du en bolig med moderne standard, fleksible bruksmuligheter og svært godt dokumentert historikk – perfekt for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med minimal oppgraderingsbehov og potensial for gode leieinntekter.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Taket tekket med Decra takpanner, det ble tekket rundt 1999, i forbindelse med etablering av garasje. Taket ble besiktet fra bakkenivå og balkong med de begrensningene som medfølger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall. Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, utvendig tømmermannskledning. Store deler av bordkledningen er skiftet de siste 20 årene. Underetasje ble skiftet i 2008. Det ble skiftet rundt vinduer i 2017. Nordsiden ble skiftet i 2013.
Sørvegg i 1 etasje ble den skiftet i 2015. Vestvegg og uetg tilbygg ble bordkledningen skiftet i 2016. Det er ikke skiftet bordkledning på østsiden. Jevnlig malt og vedlikeholdt. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist lite lufting og for store åpninger mellom bord (over 5mm glippe). Det bør etableres bedre lufting og musebånd i nedkant av bordkledningen.

- Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold. Opplekt og ekstraisolering på hele loft. Duk på alt av isolasjon, ekstra lufting inn over tak og sidevgg. Nytt gulv i gangbanen samt hyller og lys / stikk. Eier opplyser om at det ikke har vært utvikling eller nye fuktmerker i taktroen på de 22 årene de har bodd i boligen. Taket ble tekket av forrige eier.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Eier opplyser om at det ikke har vært utvikling eller nye fuktmerker i taktroen på de 22 årene de har bodd i boligen. Holdes under oppsyn.

- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. De aller fleste vinduene er skiftet mellom 2008-2019. Vinduer hus skiftet fortløpende. Dem vi ikke skiftet er til fire soverom og småvinduer bad - alt i hoveddel. Alle dører hus og garasje skiftet forruten dobbeldøren u.etg hoveddel. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene
fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett. Det kan føre til større fuktbelastning på undersiden

av ubehandlet kledning.
Det bør etableres en klaring på minimum 5mm til vannbrett.

- Vinduer - Eldre: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 vinduer uetg og 3 vinduer 1 etg på sørveggen er fra ca 2000. Det er avvik: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet. På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble lagt sarnafil med tilhørende beslag, lufting og terrassebord i 2016. Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer og møre royal. Rekkverk i trekonstruksjoner og glass. Rekkverket er målt cirka 90 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Avvik: Planavvik på 10–20 mm målt i utleiedel og 1. etasje. Tiltak: Lokale skjevheter krever ingen strakstiltak. Kan vurderes ved større renovering.

- Radon: Avvik: Ingen radonmålinger er utført, og det er ikke lagt radonsperre. Tiltak: Bør gjennomføre radonmåling for sikkerhets skyld.

- Innvendige trapper: Avvik: Mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak: Monter håndløper for å oppfylle krav fra byggetidspunkt.

- Bad 1. etg – Overflater gulv: Avvik: Svakt fall mot sluk og for lav høydeforskjell mellom sluk og terskel (

Byggemåte
Belysningen er omfattende oppgradert med LED-lyskilder i 90 % av hovedenheten og utvendig. Alle rom i hovedenheten (unntatt bod) har dimmere, og fleksibel belysning er montert med strømskinner i stue, hall og bad. Det er montert Studio Italia-designlamper flere steder. Bevegelsessensorer er installert i praktiske rom, samt i garasje og utvendig bod. Utelys styres med fotocelle (ikke tilknyttet sokkelleilighet). Trådløs lysstyring (X-Comfort) i stue og kjøkken gir mulighet for appstyring og programmering.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fullstendig oppgradert i forbindelse med oppussing av hovedenhet og garasje, og store deler av anlegget er også fornyet i utleiedelen. Rørleggerarbeid er oppgradert i tak, vegg og gulv, samt noe i grunn.

Ytterligere tekniske installasjoner inkluderer:
- Seriekoblede brannmeldere (seks stk. med 5-års batteri, skiftet høst 24)
- Fuktstyrte vifter på alle bad og vaskerom
- Lekkasjevakt på kjøkken med tre sensorer koblet til hovedinntak
- Utekran med veggmontert trommel
- Varmehylle for tørking av sko
- Luxaflex-persienner i stue
- Utvendig montert tørkestativ

Innvendig er stue, kjøkken og bad/vaskerom i hovedenheten renovert de siste 3–4 årene. Kjøkkenet er godt utstyrt med to stekeovner – én med mikrofunksjon, den andre med damp og pyrolyserengjøring. Veggmontert skap/skjenk med dimbare lys er integrert bak spisebord.

Bygningen har nymalt bordkledning (2023–24), ny drenering (2011), og kaldt loft er tilleggsisolert med lys, stikkontakter, solid gangbane og hyllesystem for oppbevaring. Loftet er i tillegg utstyrt med ekstra ventiler og beskyttelsesduk over all isolasjon.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport og ihht. selgers liste over oppgraderinger i senere tid:

Takkonstruksjon/ taktekke: Nytt tak på hus og garasje i 1999. Gått over, i 2024, begge tak og bla lagt nye elastiske fuger mellom tak og div pipe/lufte beslag. Alle vindskier da malt og defekte utskiftet, samt nye beslag på vindskier garasje

Drenering: Ny drenering 2011

Veggkonstruksjon: Nymalt bordkledning 2023-24

Vinduer: Vinduer hus skiftet fortløpende fra 2008-2019. De som ikke ble skiftet er til fire soverom og småvinduer bad - alt i hoveddel.

Dører: Alle dører hus og garasje skiftet forruten dobbeldøren u.etg hoveddel mellom 2008-2019.

Oppgraderinger av boligen mellom 2004-2025:

Utvendige oppgraderinger
Nytt tak på hus og garasje (1999), vedlikeholdt i 2024
Ny drenering rundt hus og garasje (2011)
Nye støttemurer, trapper og terrasser (2011–2023)
Bordkledning og vinduer skiftet på flere fasader (2008–2016)
Ytterdører og de fleste vinduer skiftet (2008–2019)
Kaldloft etterisolert, med ny belysning og hyllesystem (2017)
Utvendig maling av hus og garasje (2023–2024)

Innvendige oppgraderinger
Renovert kjøkken, stue og bad i hoveddel (2020–2022)
Bad i sokkelleilighet oppusset (2005)
Alle rom i hoveddel pusset opp fortløpende (tak, vegger, gulv)
Gulvvarme installert i flere rom
Skap og lysinnredning montert bak spisebord

Tekniske oppgraderinger
Alt el-anlegg i hoveddel og deler av utleiedel utskiftet
Nye sikringsskap og nytt strøminntak (2022)
Røranlegg skiftet ut ved oppussing – bad, kjøkken, vaskerom

Elbillader (32A) installert i garasje (2021)
To fibernettverk lagt inn (Altibox og Telenor)
Google Mesh WiFi i hele huset

Komfort og sikkerhet
3 vedovner installert (to av dem skiftet i 2010–2011)
Varmepumpe med appstyring (2021, ny innedel 2023)
Fuktstyrte vifter på bad og lekkasjevakt på kjøkken
Seriekoblede brannvarslere med 5-års batteri
Bevegelsessensorer i flere rom og fotocellestyrt utelys
Trådløs lysstyring (X-Comfort) i stue og kjøkken
Dimmbare og fleksible belysningssystemer

Se forøvrig utfyllende liste på oppgraderinger og når oppgraderingene ble foretatt i vedlagte liste utarbeidet av selger.

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde i Bodø med kort vei til butikker, skoler og barnehager. I tillegg har du enkel tilgang til tur- og grøntområder, noe som gir mulighet for en hverdag med både byliv og friluftsliv.

Adkomst
Adkomst direkte fra kommunal vei.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligen for oppført enebolig datert 03.01.1973. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje eller utbygg iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming skjer via varmepumpe (installert i 2021/2023, med service utført i mai 2025) og tre vedovner plassert i sokkelleilighet, kjellerstue og stue i hovedetasjen. Det er gulvvarme i yttergang, bad og vaskerom i underetasjen, samt i badene i hovedenhet og sokkelleilighet.

Snitt årsforbruk siste 3 år ligger på ca 17.300 kw/t pr år, snittet inkluderer lading av el-bil hjemme. (Se selgers oversikt over strømforbruk som ligger vedlagt i prospektet).
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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har to separate fiberkabler inn (Alltiboks og Telenor), og kabelnett er trukket til både stue og kjellerstue. Det er installert Google Mesh-forsterkere for stabil WiFi-dekning i alle boenheter.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie men deler av utleiedelen er omgjort ref. pkt innhold. Det anbefales å sette tilbake dør mellom hoveddel og utleie slik det opprinnelig var, samt levere endringssøknad på rominndelingen.

Radon
Denne boligen er ikke radonmålt og kjøper overtar ansvaret for krav om måling og eventuelle tiltak

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og gjeldende
reguleringsplan for området; Hunstad I, er vedlagt i denne salgsoppgaven.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 834 231,- for 2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter avtale - er fleksibel.

Eier
Bjørn Arne Larsen og Sissel Larsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 105676
Dato: 23.12.1971
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 107032
Dato: 19.10.1976
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Holst Andreassen i Byggcon Nord AS den 21-05-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 21.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.05.2025
Energiattest, datert 21.05.2025
Bygningstegninger, datert 24.06.1971
Ferdigattest, datert 03.01.1973
Matrikkelrapport, datert 04.02.2025
Grunnkart, datert 04.02.2025
Kommuneplankart, datert 04.02.2025
Reguleringsplankart, datert 04.02.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Boligen går over to plan og består av en innholdsrik hoveddel samt en separat utleiedel med gode leieinntekter.













































































































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.

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.

Plantegning



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

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.

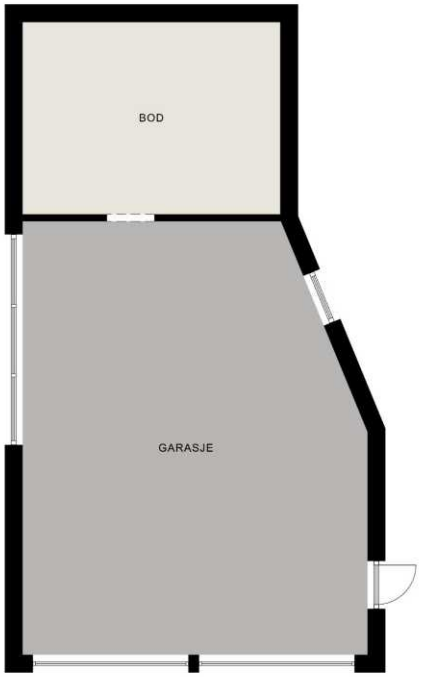
Plantegning



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

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

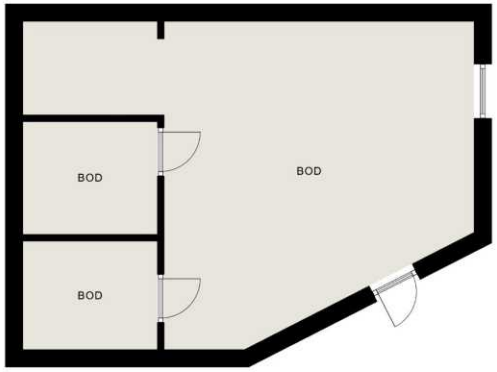
Plantegning



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

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



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
BODØ kommune
gnr. 41, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21592-1957 **Referansenummer:** TN1917

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan og kaldloft.
Bygningen er oppført med grunnmur i betonghulsten/leca og betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av decra.
Beskrevne bolig er oppført i 1973. Bygningen er 52 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

Boligen i sin helhet oppleves som godt vedlikehold på innvendige og utvendige overflater.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

-Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i 1 etasje.

-Deler av bordkledning mangler musebånd.

Badene i 1 etasje og utleiedel i underetasje er 20 år gamle hvor over halvparten av forventet levealder er passert.
Noe svakt fall på hovedbadet, det anbefales videre bruk av dusjkabinett på våtrom over 15 år, spesielt ved svakt fall.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levealder.
Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1 etasje: wc/klesbod og bad er slått sammen til bad.

Uetg: Det er gjort en del endringer på innvendig planløsning siden byggeår.

Opprinnelig er det en sovealkove i underetasjen.

Garasje

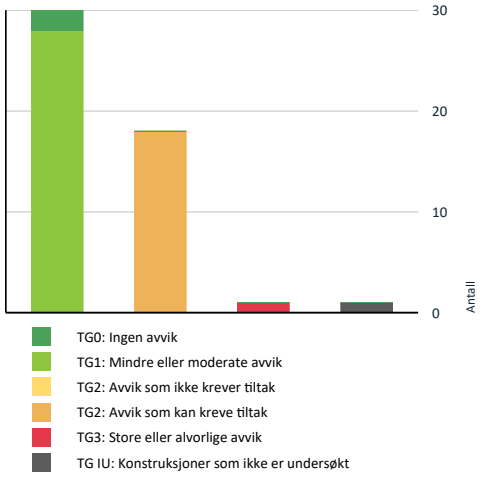
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

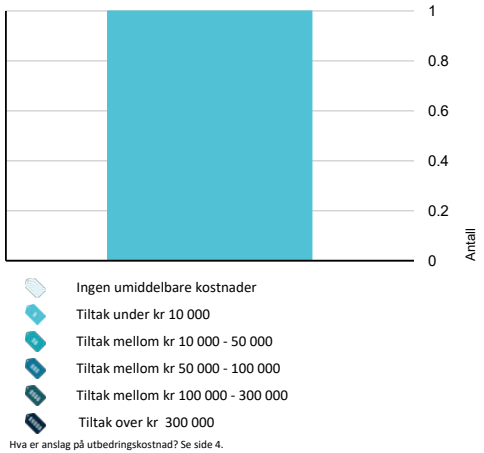
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Eldre** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket tekket med Decra takpanner, det ble tekket rundt 1999, i forbindelse med etablering av garasje.
Taket ble besiktet fra bakkenivå og balkong med de begrensningene som medfølger.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, utvendig tømmermannskledning.

Store deler av bordkledningen er skiftet de siste 20 årene

Underetasje ble skiftet i 2008. Det ble skiftet rundt vinduer i 2017.
Nordsiden ble skiftet i 2013.
Sørvegg i 1 etasje ble den skiftet i 2015.
Vestvegg og uetg tilbygg ble bordkledningen skiftet i 2016.

Det er ikke skiftet bordkledning på østsiden. Jevnlig malt og vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er stedvis påvist lite lufting og for store åpninger mellom bord (over 5mm glippe)

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting og musebånd i nedkant av bordkledningen.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport


Etablert musebånd


Montert lusing i nedkant, for tett.


For stor åpning i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Opplekt og ekstraisolering på hele loft. Duk på alt av isolasjon, ekstra lufting inn over tak og sidevgg. Nytt gulv i gangbanen samt hyller og lys / stikk.

Eier opplyser om at det ikke har vært utvikling eller nye fuktmerker i taktroen på de 22 årene de har bodd i boligen.
Taket ble tekket av forrige eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eier opplyser om at det ikke har vært utvikling eller nye fuktmerker i taktroen på de 22 årene de har bodd i boligen.

Holdes under oppsyn.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

De aller fleste vinduene er skiftet mellom 2008-2019.

Vinduer hus skiftet fortløpende. Dem vi ikke skiftet er til fire soverom og småvinduer bad - alt i hoveddel. Alle dører hus og garasje skiftet forruten dobbeldøren u.etg hoveddel

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett. Det kan føre til større fuktbelastning på undersiden av ubehandlet kledning.

Det bør etableres en klaring på minimum 5mm til vannbrett.



Bordkledning ligger for nært vannbord.

TG 2 Vinduer - Eldre

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 vinduer uetg og 3 vinduer 1 etg på sørveggen er fra ca 2000

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden.

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.

Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer, selv om dette ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 1 Dører

Balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Ytterdør i solid treverk med glassfelt.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Balkongdører fra 2017.
Ytterdør fra 2016.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på cirka 50m².

Det ble lagt sarnafil med tilhørende beslag, lufting og terrassebord i 2016.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer og møre royal.

Rekkverk i trekonstruksjoner og glass.
Rekkverket er målt cirka 90 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Generell standard:

Gulv: Laminat, belegg, fliser, korkvinyl og parkett.

Vegg: Gips/tapet og panel

Tak: Malte himlingsplater og panel.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt ett planavvik i uetg på 15mm.

Det ble målt ett planavvik i 1 etasje på cirka 5mm.

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokale skjevheter i gulv på utleieleilighet rundt oppvaskmaskin på kjøkken.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn etablert i stuen, i uetg og i uteleiedel med glassplate under ovn.
Dovre Cinderella, Dovre 350 Cb og Contura 550 montert i 2010/2011.

Det foreligger rapport fra Salten brann.
sist tilsyn og feiing i 2024. Ingen avvik registrert fra feievesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner med lukket trinn.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2005. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen. Rørlegger : Nilsson AS.
Membran/flisarbeidet er gjort som vennetjenester. En eventuell garanti ville uansett ikke vært gyldig da badet er 20 år gammelt.

Halvparten av forventet levealder på en smøremembran er cirka 15 år.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panelhimling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.
Svakt fall mot sluk.

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

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

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

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring:

Eier opplyser om at sisternen ble undersøkt i 2022 i forbindelse med oppbygging av vaskerommet.

Holdes under oppsyn.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra yttergang, uten å påvise unormale forhold.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Badet ble pusset opp i 2005. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen. Rørlegger : Nilsson AS.
Membran/flisarbeidet er gjort som vennetjenester. En eventuell garanti ville uansett ikke vært gyldig da badet er 20 år gammelt.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Halvparten av forventet levealder på en smøremembran er cirka 15 år.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekk i flis

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran rundt sluk.

Utførelse rundt klemring er ukjent da det er lagt smøremembran over skruer/ klemring.

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

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som yttervegger og kjøkkeninnredning.
Det er montert utpåliggende synlige vannrør.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2022.
Membran-Flis: Jan Tore Jonassen.
Rørlegger : Nilsson AS.
Membran/flisarbeidet er gjort som vennetjenester av faglært flislegger (ingen garanti på utført arbeid).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Oppbygging, FDV-dokumentasjon er ikke kjent på vaskrommet. Det foreligger bilder som viser at det er smurt med smøremembran på gulv og ett stykke opp på vegg, i overgang bunnskinne til baderomsplater iht monteringsanvisning.
Membran og flisarbeidet er utført av en flislegger som vennetjenester, det vill da ikke være garanti på utført arbeid, da det ikke er gjennomført via firma.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen garanti/dokumentasjon på utført arbeid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse risiko om manglende garanti.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i bunnsvill via inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
IKEA kjøkkeninnredning, hvite slette kjøkkenfronter montert i 2021.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Backsplashplate og glassplate over benk. LED-lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn/micro, damp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjesensor på kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite profilerte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate, nedfelt vask med benkebeslag.
Plastfliser over benkeplate.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rørsystem med fordelerskap etablert i 2021.
Begge bad hoveddel samt mot kjøkken og vaskerom.

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i bod.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Avrenning til sluk.



TG 2 **Vannledninger - eldre**

Noen strekk med eldre vann og avløpsrør.

Det aller meste av rørene er skiftet i forbindelse med oppussing av badene i 2005, kjøkken i 2021 og vaskerommet i 2022.

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

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

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav, mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe i stuen i 2021.
Innerdelemn ble skiftet i 2023 i forbindelse med en reklamasjon.

Service utført i 2025.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på hybelkjøkken, montert med stikkontakt. VVB har produksjonsår i 2006.

200l VVB plassert på vaskerom, koblet på bryter. VVB ble skiftet i 2022.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Det er etablert 2 sikringsskap.
Ett til hoveddel og ett til utleiedel.

Hoveddel:
3 fase 50A Overbelastningsvern, 15 kurser, 10, 15, 16 og 25A automatsikringer.
32A el-bil lader (tilkoblet 2 faser i lader)
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Utleiedel:
2x32 Overbelastningsvern, 5 kurser, 10, 16 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Deler av det elektriske anlegget i utleiedelen er ikke berørt.
Ellers er det meste av det elektriske arbeidet skiftet i perioden 2005-2024.

Info hentet fra egenerklæring: ": Ang elektroarbeider så er alt utført av boligeier. Utdannet elektriker og jobber med det hos Elektro Bodø AS i 40 år. Har godkjenning på å utføre all El installasjon i egen bolig så lenge man følger dagens krav og dokumenterer det. Må skrive det som ufaglært i egen erklæring pga ikke representerer firma direkte her. El installasjon er skiftet fortløpende (2005-2024) ifm oppussinger og mye beskrevet tidligere, samt samsvarserklæringer og sjekklister i boligmappen. Oppsummert skiftet komplett av oss er: alt utvendig, alt i garasje (begge etg), alt i hovedenhet bolig u.etg, 1.etg og loft. I tillegg er det lagt ny ringjord, nytt inntak strøm (helt fra Arva sitt veiskap), nye sikringsskap både hoved og utleie enhet samt kabel mellom disse. I utleie enhet er alt på bad skiftet, installasjoner yttervegg stue, mellomgang, bod og største soverom. Beskrevet i samsvarserklæring EL, samt sjekklister og bilder. Det eneste som IKKE er gjort noe med av oss ang El inst. er deler i utleie enhet. Det gjelder installasjoner innervegger og tak i stue, kjøkken samt lille soverommet. I tillegg er ikke alle skjulte tilførsler fra sikringsskap i utleie enhet trukket om. "

El-kontroll i 02.03.2016 på anlegg 109246, ingen feil eller mangler ble registrert.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll.
El-anlegget oppgraderes etter nye behov.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Eier opplyser om at dreneringen ble skiftet komplett i 2011 på hus og garasje. Slammet mur, knotteplast, drenerende masser og drensrør.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert med betong og betonghilsten/leca.

Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.



Mindre riss

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
De skjulte vann- og rørledningene er ikke undersøkt, kun gitt tilstandsgrad basert på alder.

Det er heller ikke kjent hvilke type materialer som er brukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 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

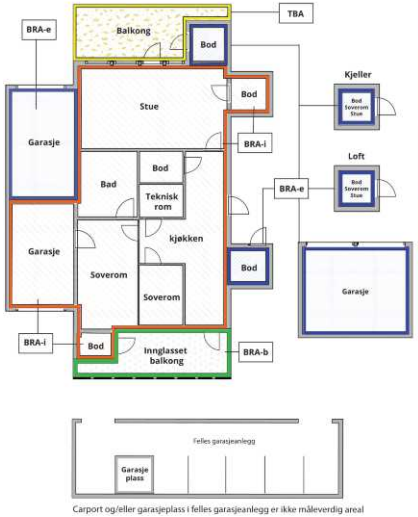
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	98			98	50
Underetasje	120			120	
SUM	**218**				**50**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Entré		
Underetasje	Gang utleiedel, Bod utleiedel, Bad utleiedel, Soverom 1 utleiedel, Soverom 2 utleiedel, Stue utleiedel, Kjøkken utleiedel, Vaskerom, Bod utleiedel, Stue, Soverom		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1 etasje: wc/klesbod og bad er slått sammen til bad.

Uetg: Det er gjort en del endringer på innvendig planløsning siden byggeår.

Opprinnelig er det en sovealkove i underetasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
Kjeller		38		38	
SUM				**78**	
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

I tillegg til overstående arealer i arealoppstillingen er det ett takoverbygd bod/utestue på cirka 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	215	3
Garasje	0	78

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Bjørn Arne Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	450		0	1156.3 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Ole Rølvaags vei 18

Hjemmelshaver
Larsen Bjørn Arne, Larsen Sissel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Tomten, som er 1 156 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Bodø kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.
Det er etablert en stor garasje på tomten.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på grunnen med plate på mark, støpte stripefundamenter i betong.
Innvendig stålplatetak i uetg.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med Decra.
Uisolert bindingsverk i treverk. Utvendig tømmermannskledning.
Søyler og dragere i stål.
Gulv smurt (brettet) med industri gulv fra Acrylicon.

1stk elektrisk portåpner.
Det er lagt inn strøm og el-bil lader.
16A kurs til garasje og nedskalert til en 10A automatsikring montert i garasje (lysstyring).

Garasjen er godt vedlikeholdt, se egenerklæringen for nøye beskrivelse om hva som er gjort med garasjen de senere årene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Rølvaags vei 18 , 8021 BODØ
Gnr 41 - Bnr 450
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

UTFØRT	År	Detaljer	Utført av
Nytt tak hus og garasje	1999	Gått over, i 2024, begge tak og bla lagt nye elastiske fuger mellom tak og div pipe/lufte beslag. Alle vindskier da malt og defekte utskiftet, samt nye beslag på vindskier garasje	Tidligere eier
Oppussing bad sokkelleilighet	2005	Ny lydhimil i tak. Nytt membran og fliser. Eksisterende varmekabler	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nordsia Rør AS
Oppussing Bad Hoveddel	2005	Totalrenovering fra veggstav og gulvbjør	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nilsson AS.
Bordkledning og vindu u.etg hoveddel (kjellerstue og sov)	2008	Skift bordkledning u.etg hus fra storvinduer utleiedel til hjørne v/garasje og vindu	
Nye Vedovner U etg og 1 etg hoveddel	2010-2011	Skift vedovner inkl flislegging brannmurer og innpussing nye rørstusser	Utførelse og godkjenning. Jan Tore Jonassen (Se kontrollerklæring til Salten brann)
Ny drenering hus og garasje. Ny trapp utvendig til nedre plan	2011	Hele huset og garasje u.bakkenivå. Inkl ny puss og papp og ring/fundamentjord	Bjørset Bygg og Anlegg AS og Grave entreprenør Findahl maskin AS
Ny støttemur mellom parkering og gangvei	2012	Nye av mur revet og bygget videre på eksisterende mur	Bjørset Bygg og Anlegg AS
Ny trapp inng parti, samt skift bordkledning og viduer hele nordfasaden	2013	Fra hjørne ved sappelskur til terassen i vest	
Skift store vinduer og terassedør stue 1.etg og vinduer bad utleieenhet	2015		
Totalrenovering terasse hoveddel med tilhørende trapp. Samt ekstraisolering vestvegg ny bordkledning og vindu	2016	Skift deler underdekke- opplektet og nytt dekke oppå for å få ordentlig lufting- ny sarnafil duk under terassebord og royal impregnert dekke og rekkverk. Nytt herdet og laminert glass i front. Vestvegg utlektet og ekstraisolert	Sebastian Kreftta/ Keisers Snekker
Skift bordkledning, vinduer og ytterdør hele utbygg u etg (u.terasse)	2016		Sebastian Kreftta/ Keisers Snekker
Kaldloft : Etter isolering, nytt gulv, hyller og lys	2017	Opplekt og ekstraisolering på hele loft. Duk på alt av isolasjon, ekstra lufting inn over tak og sidevgg. Nytt gulv i gangbanen samt hyller og lys / stikk. Isolering lufterør avløp og	
Skift støre vinduer stue u.etg og bordkledning rundt (under terasse)	2017		
Lett renovrering bad hoveddel	2020	Ny baderoms innredning- nye fuger gulvfliser	
Totalrenovering kjøkken 1.etg hoveddelNytt kjøkken 1.etg hoved del	2021	Totalrenovering - gulv - vegger - tak - El - rør, samt kjøkkeninnredning skiftet	Rørlegger : Nilsson AS. Elektriker: Elektro Bodø AS.
Totalrenovering stue 1.etg hoveddel	2021	Nytt EL -Gulv - vegg - tak - kompletering isolasjon og nye fuktsperrer	
Varmepumpe hoveddel	2021	Reklamert på og skiftet innedel sommer 2023 pga periodevis utkobling. Fungert prikkfritt etter det. Service utføres uke 18 2025	Klima & Miljø Bodø Elektriker : Elektro Bodø AS.
Elbillader garasje	2021	Egen 32A kurs fra sikringskap	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS.
Totalrenovering bad/ vaskerom u. etg	2022	Nytt rør i rør til bogge bad hoveddel samt mot kjøkken. Ny utekran	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nilsson AS.
Nye sikringskap	2022	Alt av innmat i sikringskap hoveddel og utleiedel utskiftet komplett	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. .
Renovering terasser sokkelleilighet og v/garasje nede	2023	Inkl bordkledn garasjevegg sør og rekkverk	
Vinduer og ytterdører	2008-2019	Vinduer hus skiftet fortløpende. Dem vi ikke skiftet er til fire soverom og småvinduer bad - alt i hoveddel. Alle dører hus og garasje skiftet forruten dobbeldøren u.etg hoveddel	
Oppussing innvendig generelt (tak - vegger - gulv.)		Alle rom og flater i hoveddel er fortløpende oppgadert gjennom våre år her. I utleiedel er bad, begge soverom og yttervegg stue utf i denne perioden	
Oppgradering elektro installasjoner		Alt av elinstallasjon i hoveddel er fortløpende utskiftet komplett etter hvert som pusset opp. Det gjelder også nytt strøminntak, ny ring/fundamentjording, nye sikringskap mm. I utleiedel er bad, begge soverom og yttervegg stue skiftet elanlegg - samt sikringskap. Ny kabel inn fra Bodø Energi i bod kjeller (tidligere luft inntak)	Ang elektroarbeider så er alt utført av boligeier. Utdannet elektriker og jobbet med det hos Elektro Bodø AS i 40 år så har godkjenning på å utføre all elinstallasjon i egen bolig så lenge man følger dagens krav og dokumenterer det. Må skrive det som ufaglært i egen erklæring også ikke representerer firma direkte her. Det gjelder forsåvidt flislegger/ murer ang bad membran og vedovner/røyk rør og mye av snekkerarbeidet som er mest viktig bytting vinduer og ytterdører, lufting ifm bordkledning, tak mm) Her er vel egentlig ikke krav til fagutdannelse men synes det er greit å få fram er utført av fagfolk. Brukt bare mine to nærmeste kamerater i alle 22 år, flislegger/murer og snekker, begge fagbrev og jobber i fagene nå. dette må også skrives som ufaglært arbeid ift beskrivelse i egenerklæring
Oppgradering rør installasjoner		Det meste av vannrør i huset er fortløpende utskiftet komplett etter hvert som pusset opp. Det gjelder bad- vaskerom og kjøkken. Det som IKKE er utskiftet av vannrør er noe på kjøkken sokkel (åpen tilgjengelig installasjon) og noen meter rør fra kanal i bod u.etg ved trapp og opp til under kjøkkeninnredning 1.etg. Avløpsrør er skiftet alt helt ned i grunnen på begge bad og vaskerom hoveddel. Fra kjøkken hoveddel og avløp i sokkel er det eksisterende rør ned i grunn	Rørlegger : Nilsson AS.
Malt utvendig	2023-2024	Alt av bordkledning og vindskier hus og garasje malt. I tillegger de eldste vinduermalt, samt porter garasje og dører u. etg hus og garasje. Satser på å få smurt terassedekket og rekkverk hovedterasse før visning (mai 2025)	

OLE RØLVAAGS VEI 18

Nabolaget Hunstadlia østre - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Tobias Olsen	**5 min**
Linje 1, 2	0.4 km
Mørkved stasjon	**24 min**
Linje 71, 79	2 km
Bodø lufthavn	**11 min**

SKOLER

Hunstad barneskole (1-7 kl.)	**12 min**
310 elever, 14 klasser	1 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	**13 min**
370 elever, 15 klasser	1.1 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	**25 min**
395 elever, 15 klasser	2 km
Bodin videregående skole	**19 min**
965 elever	1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**11 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Hunstad	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

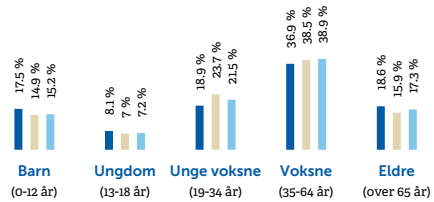
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hunstadlia østre	720	284
Bodø	41 738	19 540
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Regnbuen barnehage (0-5 år)	**11 min**
26 barn, 1 avdeling	0.9 km
Mørkvedlia barnehage	**11 min**
40 barn	0.9 km
Hunstad Øst barnehage (0-5 år)	**13 min**
72 barn, 3 avdelinger	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hunstadmoen	**15 min**
PostNord	1.2 km
Rema 1000 Hunstad	**18 min**
Søndagsåpent	1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Bodø Stormen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100

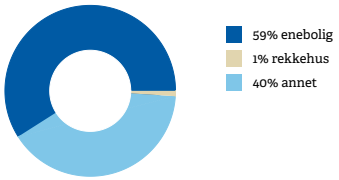
STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 85/100

SPORT

Lundbakksplass ballplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
Limyra Ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Family Sports Club Jensvoll	**5 min**
SKY Fitness Alstad	**6 min**

BOLIGMASSE

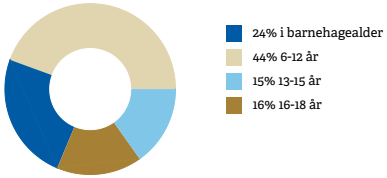


> «Stille, rolig, mange barnefamilier, nært skogen og trygt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

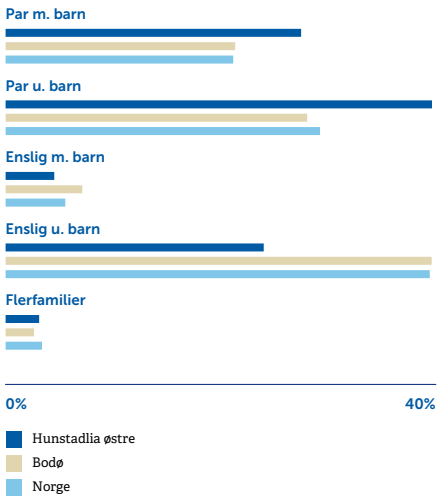
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**18 min**
Vitusapotek Hunstadsenteret	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



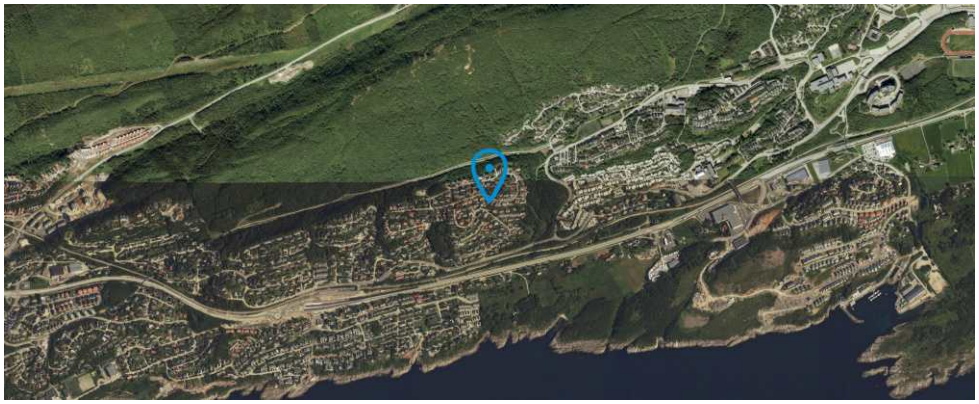
FAMILIESAMMENSETNING

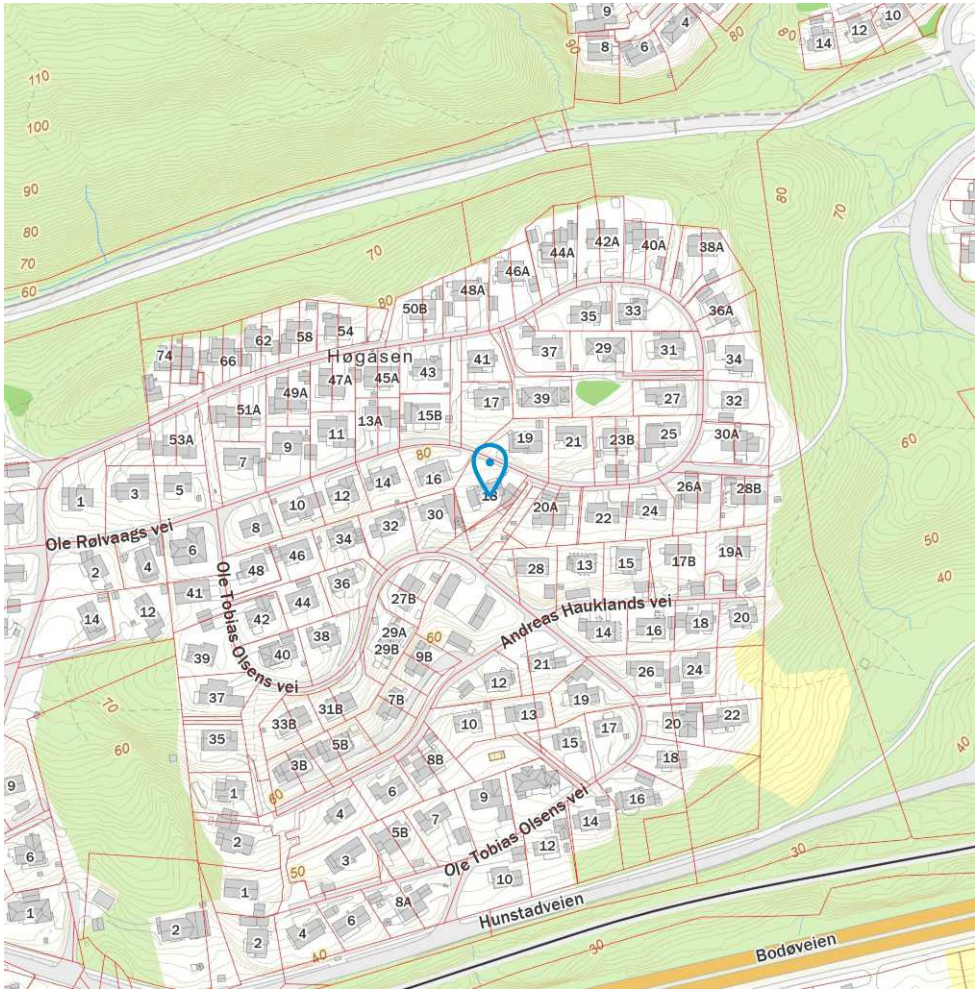


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**34%**
Ikke gift	**55%**	**53%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Bodø Stormen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Bodø Stormen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





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

Bjørn Arne Larsen

Sissel Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ole Rølvaags Vei 18
8021 Bodø

1804-41/450/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Nordsia rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad 1.etg hovedenhet ifm totalrenovering. Alt av avløpsrør fra dette badet ble skiftet ut i 2022 av Nilsson AS ifm totalrenovering bad/vaskerom i U.etg. Rør skiftet helt ned i grunn. Vannrør(rør i rør) fra badet oppe ble også lagt om da, og inn i nytt vann skap i bod U.etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Nilsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad U.etg utleie enhet ifm oppussing. nytt opplegg alt av synlige rør

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nilsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt rørarbeid på bad/vaskerom U.etg hovedenhet ifm totalrenovering. Inkluderer rør fra sluker og toalett bad over i 1.etg helt ned i grunn.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid bad 1.etg hovedenhet ifm totalrenovering. Elektroarbeid utført av huseier(Fagbrev/fagarbeider Elektro Bodø AS - godkjenning til å utføre El installasjon i egen bolig -se samsvarserklæringer og sjekkliste) Membran/flis utført av Jan Tore Jonassen (fagbrev som murer/flislegger - fagarbeider for Consto AS - se eget skriv) Snekkerarbeid og gulv utført av huseier og snekker med fagbrev (RB) Ny baderoms innredning og nye fuger gulv flis utført i 2022

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad U.etg utleie enhet ifm oppussing (nye fliser, membran, listverk, lyd himling, el arbeid) Elektroarbeid utført av huseier. (Fagbrev/fagarbeider Elektro Bodø AS - godkjenning til å utføre El installasjon i egen bolig -se samsvarserklæringer) Alt nytt foruten varmekabler. Membran/flis utført av Jan Tore Jonassen (fagbrev som murer/flislegger - fagarbeider for Consto AS - se eget skriv) Snekkerarbeid utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid bad/vaskerom U.etg hovedenhet ifm totalrenovering Elektroarbeid utført av huseier. (Fagbrev/fagarbeider Elektro Bodø AS - godkjenning til å utføre El installasjon i egen bolig -se samsvarserklæringer). Membran/flis utført av Jan Tore Jonassen (fagbrev som murer/flislegger - fagarbeider for Consto AS - se eget skriv) Snekkerarbeid og gulv utført av huseier.

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

• Ja

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

Alt beskrevet i tidl.punkt
2005 utleiedel bad U. etg- nytt membran gulv og vegg
2005 hoveddel bad 1.etg. - Ny sluk - nytt membran gulv og vegg
2022 hoveddel bad U.etg. - Ny sluk - nytt membran gulv og anbefalt høyde opp vegg under våtroms plater

Pkt 3 under. Ang nyeste bade roms oppussing 2022
Har bilder i boligmappa som viser bilder fra oppussing helt fra grunn samt dokumentasjon fra rørlegger og elektriker og egenerklæring fra flislegger (membran)
Men utgjør nok ikke all nødvendig dokumentasjon som spørsmålet lyder

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

- **Ja**

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

- **Ja**

Eldre merker etter fukt i undertak rundt pipe kald loft. Aldri vært fukt der i vår tid i huset (22 år) Taket ble skiftet før vi overtok så ble montert nye pipe beslag da.

Spor etter fukt i tak bod utleiedel(under terrasse) Aldri vært fukt der i vår tid i huset (22 år).
Vi har i 2016 fått totalrenovert terrassen over og lagt sarnafil dekke under terrassebord

Sprekk i bly beslag rundt lufterør fra toaletter. Utbedret.
Ingen lekkasje registrert på kaldloft da eller i ettertid(2022)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Snekker Sebastian Krefta og Protan AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert terrassen og dekket i 2016 av Keisers snekker AS. (Snekker Sebastian Krefta) Han leide inn Protan AS til og legge samt sveise ny sarnafil duk. Taket/terrassegulvet først lektet opp for å få ordentlig lufting av taket i utbygget Ang skifte hovedtaket så ble det utført før vi overtok. Vi har ikke kjennskap til hvem som utførte det.

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?: 2016

Firmanavn: Keisers snekker - Sebastian Krefta

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering terrasse, opplektet for ekstra lufting, ny sarnafir duk sveiset og royalimpregnert dekke og rekkverk og trapp montert. Herdet og laminert glass montert i rekkverk mot sør. Hele vest vegg og vindu terrasse skiftet. Vegg ut lektet og ekstra isolert. I tillegg ble all bordkledning resten av tilbygget (U.etg) skiftet inkl vinduer og dør utleiedel

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Sprekk i bly beslaget til lufterør for avløp på taket. (beskrevet tidligere). Rør festet og beslag tak fuget tett.(ingen spor etter fukt ift det) Gikk over alle beslagene til luftinger og pipe på hus taket og forsterket fuger der det var behov. (Ikke spor etter fukt på kaldloft ved befaring vinter 2025) Dårlige vindskier hus og garasje skiftet og malt. Ny komplettering beslag vindskier hus og komplette nye beslag på vindskier garasje (2024) Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB) i 2025

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Hovedvinduer i stue utleie enhet skiftet og bi vindu kledd igjen. Bordkledning rundt også skiftet Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Kald loft. Opp lektet og ekstra isolering hele loft samt dekket alt med duk. Ekstra luft ventiler sidevegg og mer lufting via ledig tak hatt. Gulv montert i gang bane (+ lys, stikk og hyller) Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hovedvinduer og terrasse i stue hoved enhet skiftet Bordkledning rundt også skiftet. Vinduer bad utleie enhet skiftet og pusset inn Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Langvegg nord - all bordkledning, vinduer og ytterdør skiftet. Ny terrasse og trapp inngang. (dør skiftet på nytt i 2017 pga liten sprekk/reklamasjon.) Opplegg nye utelys, stikk og fotocelle på samme fasade. Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu kjellerstue. All bordkledning U.etg hovedenhet skifter og små vinduer sov u. etg kledd igjen Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

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

- **Ja**

Alle vinduer, utenom på soverom og bad hovedenhet, er skiftet i perioden vi har bodd her.

Vindu største soverom 1.etg, tregt å få i lås.
Noe merker innvendig på samme vinduet samt sov vindu U.etg hovedenhet. Stått mye på lufting.
Alle vinduer vi ikke har skiftet er malt opp innvendig og utvendig i 2024

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Acrylicon AS

Beskrivelse av arbeidet: Lite fall i garasje gulv. Var litt fukt gjennomtrenging fra garasje gulv til u.etg garasje da vi overtok, derfor fikk vi det behandlet i 2012. Gulv smurt (brettet) med industri gulv fra Acrylicon. Ikke registrert fukt gjennomtrekk etter det

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Garasje. Skiftet bordkledning kortvegg sør på garasje. Skiftet beslag nede, tilstøtende terrasse dekke og rekkverk.

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

• Ja

-Sprekk i støttemur v/ parkering (mot gangsti)
-Noe skjevhet i tak og gulv stue hoved etg. - Tak utbedret
-Skjevhet i frittstående terrasse v/garasje nedre plan(se pkt 7) - Utbedret
-Naturstein kantmur (30cm høy) plen øvre side er noe dårlig forfatning.

-Bevegelse et fast punkt på platting 1,5 m utenfor bod dør garasje nede. Registrert enkelte vintre når mye tele i bakken at et punkt der plattinger møtes hever seg litt. Er et punkt hvor platt er feil forankret i dårlig drenert masse. Vært slik helt siden før vi overtok (over 20 år) og går alltid helt fint tilbake når vinter over, uten at det oppstått synlige sprekker eller skader noen gang.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tror skjevhet stue tak må vært i alle år siden huset ble bygget. Ikke registrert det før oppussing stue- kjøkken i 2021. Det ble da lagt nytt gipstak og vegger samt nytt gulv . Tak ble opprettet og lektet på nytt - samt gips.kledd og hel spaklet. Gulv bare lokalt opprettet da vi aldri følt noe skjevhet.(samme som pkt 7) Aldri registrert noe bevegelse i hus/garasje eller vært plaget med vinduer ellet dører som tar i. Ved skifting av terrasse dekket ved garasje, nedre plan (2023) ble bæringen/rammeverket gjekket opp og forsterket. (se pkt 7)

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?

• Ja

-Bakvegg bod u.etg utleiedel - antydning til vært utsatt for litt fukt under bakkenivå der tidligere (murvegg og tilstøtende sidevegg, sponplate nede) - utbedret

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bakvegg bod: Drenering skiftet komplett i 2011 på hus og garasje. Ikke registrert noe antydning til fukt etter det. Sjekket sist i vinter 2025 og tatt bilder. Ellers aldri registrert noe fukt eller råte i noen rom i huset når vi pusset opp, verken før eller etter skiftet drenering

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?: 2011

Firmanavn: Bjørset Bygg og Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny komplett drenering hus og garasje. Murer slammet helt ned og ny papp. Meste utført av Entreprenør med noe egeninnsats. Ny støttemur parkering/gangvei satt opp av Entreprenør. Nedgravd tank og all tilhørende installasjon samtidig fjernet av Bjørset B&A AS

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats ved dreneringskift - se pkt over. Ny drenerende masse og duk ved hjelp av grave entreprenør Findahl AS

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?

• Ja

Ikke utenom det beskrevet i pkt 4 og 10

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• 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?: 2021

Firmanavn: Nilsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid ifm nytt kjøkken. Alt av rør til kjøkken skiftet fra kassing v/tak u.etg. Lagt inn tre fukt følere under vann/ avløps punkter, samt oppvaskmaskin. Disse koblet på stoppekran for hele hovedenheten. Ellers er rørarbeid utført ifm oppussing alle tre bad, men det er beskrevet tidligere

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Periode med automatisk utkobling av varmepumpe (mont høst 2021) Utbedret - reklamasjon

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Klima & Miljø Bodø (Daikin)

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe montert 2021 - periodevis slo den seg av automatisk, måtte da startes på nytt. Reklamerte til Klima&Miljø AS og importør/produsenten dekket skifte av ny inne del. Skiftet av K&M juni 2023- fungert godt og uten problemer siden. Service utført mai 2025 av Nilsson AS.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Avtrekk tak bad 1. etg flyttet når pusset opp i 2005. Nytt rør på loft ut i eksisterende lufte ventil yttertak. Rør opphengt og isolert. På bad utleie skiftet til fuktstyrt vifte i yttervegg(2020) På bad /vaskerom u.etg hoveddel skiftet til fuktstyrt vifte i yttervegg(2022)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ny ventilator og gjennomføring i yttervegg kjøkken hoveddel ifm renovering. Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

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

• Ja

Har hatt to tilfeller av litt røyklukt i stua oppe ved fyring i vedovner nede når vi brukte kjøkken vifte 1.etg på en høy hastighet (se neste post)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ble montert ny kraftigere kjøkkenvifte i 2021. De to tilfellene skjedde når kjøkken vifta gikk på en høy hastighet og det fyrtes i vedovn U.etg. Oppsto pga vi hadde lukket alt av vindus og vegg ventiler i stua/kjøkken , og dør stue/hall var lukket igjen. (fikk "vakum" i rommet) Kjøkken vifta fikk da ikke nok tilluft og begynner å dra luft fra nye plasser bla fra pipa igjennom spjeld/lufting på vedovnen i stua. Problemet var at vi hadde lukket alt av ventiler helt igjen utover vinteren - dvs alle ventiler bør ikke lukkes helt i fyrings sesongen. Monterte en dobbel ventil i veggen mellom stue og hall for å bedre litt på dette også. Men ventilator får mest tilluft nå stue/hall døren står litt åpen når ventilator går på høyt nivå samtidig som det fyres nede. Ikke hatt tilfeller etter at vi ble obs på dette.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Nye vedovner montert oppe og nede i hovedenhet 2010-2011 samt ny stusser inn i pipa Utført av Jan Tore Jonassen (fagbrev som murer/flislegger -fagarbeider for Consto AS - se eget skriv) Egenerklæring sent inn til Salten Brann og i ettertid inspisert av dem

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ang elektroarbeider så er alt utført av boligeier. Utdannet elektriker og jobber med det hos Elektro Bodø AS i 40 år. Har godkjenning på å utføre all El installasjon i egen bolig så lenge man følger dagens krav og dokumenterer det. Må skrive det som ufaglært i egen erklæring pga ikke representerer firma direkte her. El installasjon er skiftet fortløpende (2005-2024) ifm oppussinger og mye beskrevet tidligere, samt samsvarserklæringer og sjekklister i boligmappen. Oppsummert skiftet komplett av oss er: alt utvendig, alt i garasje (begge etg), alt i hovedenhet bolig u.etg, 1.etg og loft. I tillegg er det lagt ny ringjord, nytt inntak strøm (helt fra Arva sitt veiskap), nye sikringsskap både hoved og utleie enhet samt kabel mellom disse. I utleie enhet er alt på bad skiftet, installasjoner yttervegg stue, mellomgang, bod og største soverom. Beskrevet i samsvarserklæring EL, samt sjekklister og bilder. Det eneste som IKKE er gjort noe med av oss ang El inst. er deler i utleie enhet. Det gjelder installasjoner innervegger og tak i stue, kjøkken samt lille soverommet. I tillegg er ikke alle skjulte tilførsler fra sikringsskap i utleie enhet trukket om.

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**

Tidligere eier(kun en eier før oss 1973-2003) har satt opp garasje og tilbygg hus (terrasse med rom under) .

Ifm garasje så kjøpte tidligere eier to parseller i to omganger fra den tidligere velforeningen her- langs gangstien. Disse har vi innlemmet i hoved tomta (41/450),for å gjøre det mer ryddig og oversiktlig. (2024)

Vi har i vår tid her(siden 2003) ikke utført noen større endringer på eiendom eller utvendig tilknyttet hus/garasje. Mye er oppusset, oppgradert og skiftet - men beholdt samme konstruksjoner på det vi har byttet og vedlikeholdt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ang garasje og tilbygg hus så har disse er godkjent byggetillatelse på fra 1993 og 1979. (se pkt 28)

Tomte utvidelse ble godkjent av Kartverket og Bodø Kommune i 2024.

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

• **Ja**

Utbygget under terrasse er innredet av tidligere huseier på 1980 tallet og tatt inn som en del av utleie enheten. (Ny inngang, sov og bod tilknyttet godkjent utleiedel)

2 boder i under etg. hovedenhet er slått sammen innredet til soverom . Usikker når dette utført av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere beskrevet: Ang garasje og utbygg (terrasse med rom under) så har disse godkjent byggetillatelse fra 1993 og 1979. Ferdigattest har vi ikke registrert

Hus har ferdigattest med utleiedel fra 1973

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eneboligen har en ferdigattest og tegninger med godkjent sokkel leilighet/utleiedel fra 1973 av Bodø Kommune

Usikker på utvidelse av utleie enheten tidligere eier gjorde på 1980 tallet - da boder under terrassen ble innredet og innlemmet i utleieleiligheten. (se pkt 27)
Ikke funnet papirer på dette selv om tidligere huseier sier det er godkjent.

Endringen består i at tilbygget under terrassen er innredet med to soverom, bod og mellomgang med Inngangsdør. Dette så innlemmet i utleie enheten.(tegnet med boder i byggetegninger/byggetillatelse). Så utleie enheten fikk ny egen inngang samt nye soverom med store vinduer med rømnings mulighet i stede for sove alkove uten rømnings vinduer.
Dette ble utført på 1980 tallet, og vi har ikke sjekket det ut noe mer. Det har vært utleid slik i over førti år og leies ut slik i dag.

Som nevnt har boligen vært registrert utleid med utleie enhet siden fikk ferdigattest i 1973, så det har alltid vært betalt renovasjon og kommunale avgifter for to enheter (hoved og utleie enhet). Også registrert med to enheter på eiendomsskatten og i det offisielle bolig mappa.

Ang Pkt under så er det godkjent med utleie av enhet i sokkel av boligen hos Bodø kommunen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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 er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Gjelder verdivurdering/takst fra 2003 når vi kjøpte boligen.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

-Venstre bod under garasje - noe puss løsnet sansynligvis pga fukt - utbedret 2011

-Utvendig overgang mellom undertak og vindskie garasje, litt råte bak vindski bord - utbedret 2024

- Tror gulvet i u.etg garasje kan være litt dårlig isolert . Merket det etter at vi for femten år siden behandlet gulvet

for å lette renhold der. Da har vi hatt noen tilfeller hvor fått litt kondens på gulvet. Tror oppstått når fått større forskjell mellom rom og gulv tempratur pga isolasjon gulv. Aldri vært noe problem - forsvinner fort av seg selv pga god sirkulasjon der nede.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bjørset Bygg og Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering skiftet komplett i 2011 på hus og garasje. Ikke registrert noe antydning til fukt garasje etter det. Sjekket sist i vinter 2025

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Når skiftet vindskier garasje kom det fram et pkt med litt råteskade på en lekt mellom over og undertaket inntil vindskier. Defekter utskiftet.Har stukket seg noen dråper fra garasje taket ytterst over tid. Skrå konstruksjon(tak ende i vinkel)og en litt dårlig løsning på beslaget over som leder vannet. Nye beslag montert. Åpent inni takkonstruksjonen så god lufting. Utført av huseier og snekker med fagbrev (RB)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Egenerklæring våtromsmembran og flis legging bad ORV 18

Bad U.etg og 1.etg er oppusset i 2005 og 2022. Ifm dette er all membran og flis legging utført av Jan Tore Jonassen. Han er utdannet murer og flislegger med fagbrev og har godkjent våtromssertifikat

Jan Tore har jobbet i murer/flislegger faget i over førti år, og dette er fortsatt hans daglige virke. Han har tidligere jobbet hos Mur og Betong AS samt Roy Strøm A/S, og har siden 2006 vært flislegger hos Consto Bodø AS hvor han jobber i dag.

Jan Tore Jonassen

Bjørn A Larsen 15/4-25

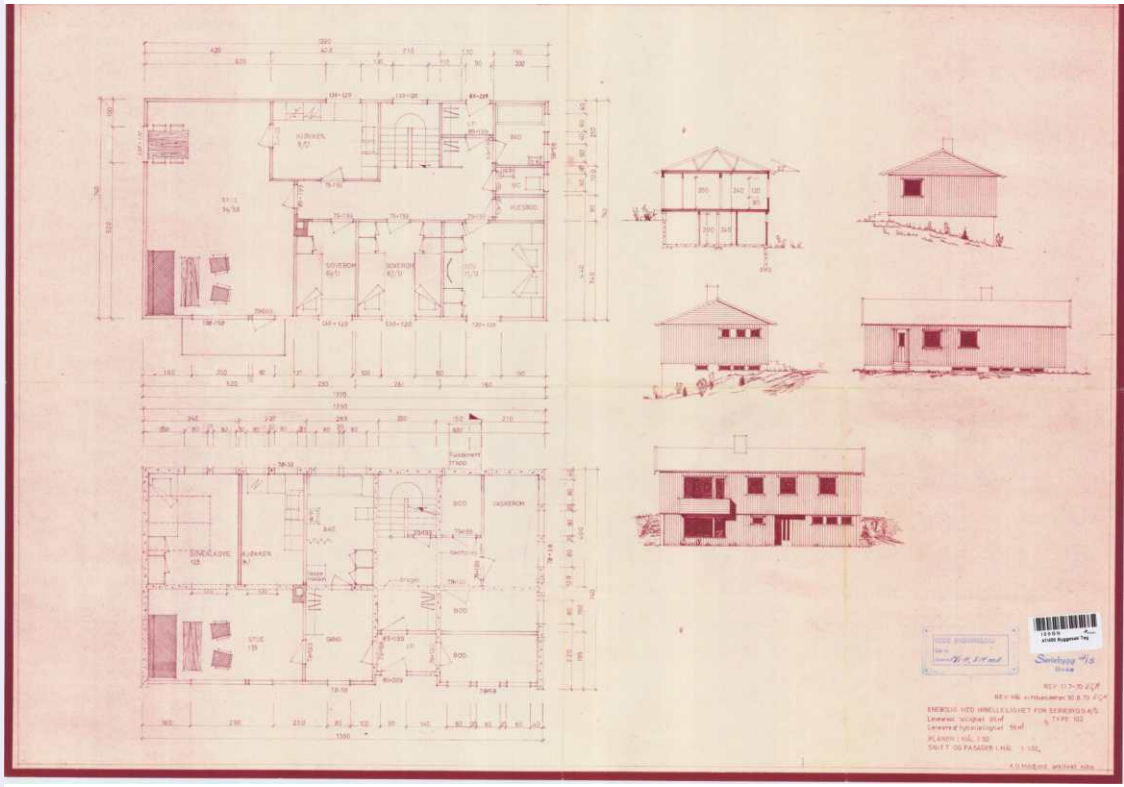
Bjørn Arne Larsen

Inspeksjon badegulv bad 1.etg

Det eldste badegulvet i 1.etg er, ifm renovering bad/vaskerom u.etg, inspisert fra undersiden i 2022. Ingen antydning til fukt i badegulvet eller ved sluk ble registrert. Avløpsrør fra gulvsluk/dusj og toalett 1.etg ble samtidig utskiftet, i tillegg til alt av avløp for bad/vaskerom under etg – inkludert rør i grunn. Når badegulvet 1.etg var tilgjengelig fra u.etg ble det også brukt inspeksjonskamera inn sisternen kassen for toalettet i 1.etg uten å registrere noen antydninger til fukt der heller.

Baderomsinnredning 1.etg er skiftet i 2020 -og da ble det også lagt nye fuger på badegulvet

Bjørn A Larsen 14/04-25



BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

I00GX
41/450 Byggesak Fer

J.nr. 14/73

Ark nr. 503.1. JU/GA.

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Arvid Madsen

utførte byggearbeide på Vei 240 tomt nr. 18 Hunstad

nemlig enebolig med sokkeletasje

Areal av nybygg 102 m2

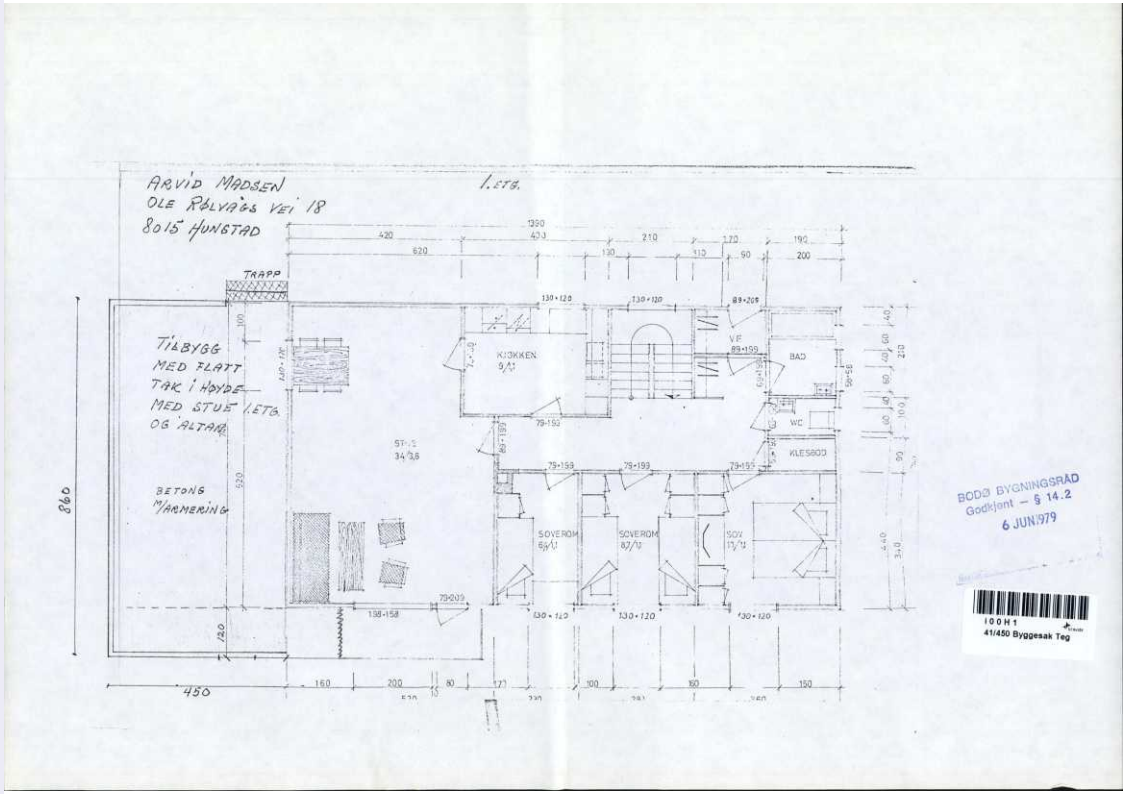
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 15.mai 1971

under sak nr. 561 / 71 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 2.januar 1973 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 3.januar 1973

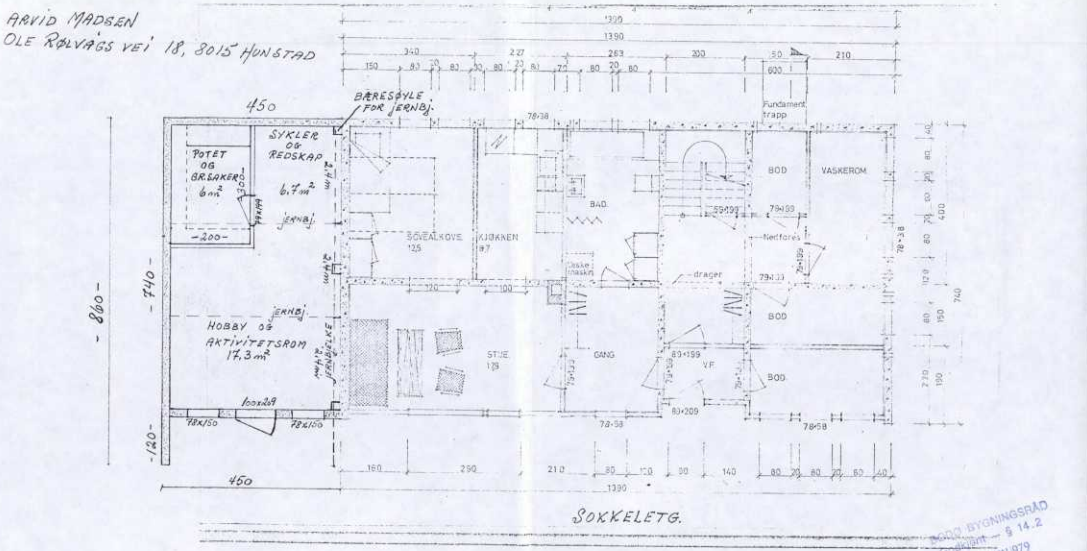
Gunnar Moldjord



BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – § 14.2
6 JUN 1979

I00H1
41/450 Byggesak Teg

ARVID MADSEN
OLE RØLVÅGS VEI 18, 8015 HUNSTAD



BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent — § 14.2
6 JUN 1979

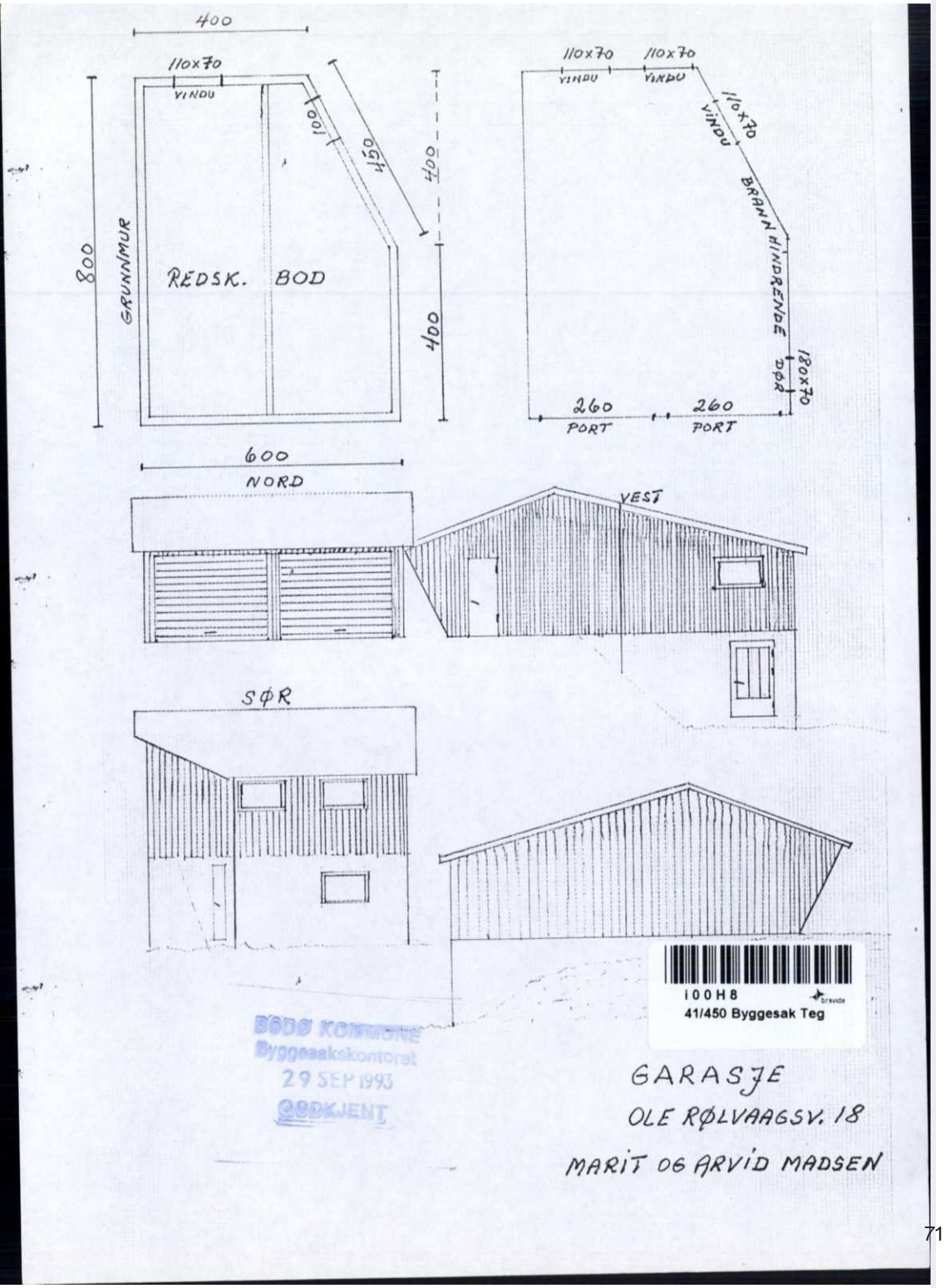
ARVID MADSEN, OLE RØLVÅGS VEI 18, 8015 HUNSTAD

TILTENKT UTSEENDE MED TILBYGG



BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent — § 14.2
6 JUN 1979

100H1
41/450 Byggesak Teg



UTFØRT	ÅR	Detaljer	Utført av
Nytt tak hus og garasje	1999	Gått over, i 2024, begge tak og bla lagt nye elastiske fuger mellom tak og div pipe/luftehetsag. Alle vindskier da malt og defekte utskiftet, samt nye beslag på vindskier garasje	Tidligere eier
Oppussing bad sokkelleilighet	2005	Ny lydhimil i tak. Nytt membran og fliser. Eksisterende varmekabler	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nordsia Rør AS
Oppussing Bad Hoveddel	2005	Totalrenovering fra veggstav og gulvdsier	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nilsson AS.
Bordkledning og vindu u.etg hoveddel (kjellerstue og sov)	2008	Skift bordkledning u.etg hus fra storvinduer utleiedel til hjørne v/garasje og vindu	
Nye Vedovner U etg og 1 etg hoveddel	2010-2011	Skift vedovner inkl flislegging brannmurer og innpussing nye rørstusser	Utførelse og godkjenning Jan Tore Jonassen (Se kontrollerklæring til Salten brann)
Ny drenering hus og garasje. Ny trapp utvendig til nedre plan	2011	Hele huset og garasje u.bakkenivå. Inkl ny puss og papp og ring/fundamentjord	Bjørset Bygg og Anlegg AS og Grave entreprenør Findahl maskin AS
Ny støttemur mellom parkering og gangvei	2012	Mye av mur revet og bygget videre på eksisterende mur	Bjørset Bygg og Anlegg AS
Ny trapp inng parti, samt skift bordkledning og vinduer hele nordfasaden	2013	Fra hjørne ved søppelskur til terassen i vest	
Skift store vinduer og terassedør stue 1.etg og vinduer bad utleieenhet	2015		
Totalrenovering terasse hoveddel med tilhørende trapp. Samt ekstraisolering vestvegg ny bordkledning og vindu	2016	Skift deler underdekke- opplektet og nytt dekke oppå for å få ordentlig lufting- ny sarnafir duk under terassebord og royal impregnert dekke og rekkverk. Nytt herdet og laminert glass i front. Vestvegg utlektet og ekstraisolert	Sebastian Kreftta/ Keisers Snekker
Skift bordkledning, vinduer og ytterdør hele utbygg u etg (u.terasse)	2016		Sebastian Kreftta/ Keisers Snekker
Kaldloft : Etter isolering, nytt gulv, hyller og lys	2017	Opplekt og ekstraisolering på hele loft. Duk på alt av isolasjon, ekstra lufting inn over tak og sidevgg. Nytt gulv i gangbanen samt hyller og lys / stikk. Isolering luftrør avløp og	
Skift store vinduer stue u.etg og bordkledning rundt (under terasse)	2017		
Lett renovering bad hoveddel	2020	Ny baderoms innredning- nye fuger gulvfliser	
Totalrenovering kjøkken 1.etg hoveddelNytt kjøkken 1.etg hoved del	2021	Totalrenovering - gulv - vegger - tak - El - rør, samt kjøkkeninnredning skiftet	Rørlegger : Nilsson AS. Elektriker: Elektro Bodø AS.
Totalrenovering stue 1.etg hoveddel	2021	Nytt EL -Gulv - vegg - tak - kompletering isolasjon og nye fuktsperrer	
Varmepumpe hoveddel	2021	Reklamert på og skiftet innedel sommer 2023 pga periodevis utkobling. Fungert prikkfritt etter det. Service utføres uke 18 2025	Klima & Miljø Bodø Elektriker : Elektro Bodø AS.
Elbillader garasje	2021	Egen 32A kurs fra sikringskap	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS.
Totalrenovering bad/ vaskerom u. etg	2022	Nytt rør i rør til begge bad hoveddel samt mot kjøkken. Ny utekran	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. Membran-Flis: Jan Tore Jonassen (se egenerklæring). Rørlegger : Nilsson AS.
Nye sikringskap	2022	Alt av innmat i sikringskap hoveddel og utleiedel utskiftet komplett	Elektriker : Huseier - Elektro Bodø AS. .
Renovering terasser sokkelleilighet og v/garasje nede	2023	inkl bordkledn garasjevegg sør og rekkverk	
Vinduer og ytterdører	2008-2019	Vinduer hus skiftet fortløpende. Dem vi ikke skiftet er til fire soverom og småvinduer bad - alt i hoveddel. Alle dører hus og garasje skiftet forruten dobbeldøren u.etg hoveddel	
Oppussing innvendig generelt (tak - vegger - gulv.)		Alle rom og flater i hoveddel er fortløpende oppgradert gjennom våre år her. I utleiedel er bad, begge soverom og yttervegg stue utf i denne perioden	
Oppgradering elektro installasjoner		Alt av elinstallasjon i hoveddel er fortløpende utskiftet komplett etter hvert som pusset opp. Det gjelder også nytt strømnivetak, ny ring/fundamentjording, nye sikringskap mm. I utleiedel er bad, begge soverom og yttervegg stue skiftet elanlegg - samt sikringskap. Ny kabel inn fra Bodø Energi i bod kjeller (tidligere luft inntak)	Ang elektroarbeider så er alt utført av boligeier. Utdannet elektriker og jobbet med det hos Elektro Bodø AS i 40 år så har godkjenning på å utføre all elinstallasjon i egen bolig så lenge man følger dagens krav og dokumenterer det. Må skrive det som ufaglært i egen erklæring pga ikke representerer firma direkte her. Det gjelder forsåvidt flislegger/ murer ang bad membran og vedovner/røyk rør og mye av snekkerarbeidet som er mest viktigt bytting vinduer og ytterdører, lufting ifm bordkledning, tak mm) Her er vel egentlig ikke krav til fagutdannelse men synes det er greit å få fram er utført av fagfolk. Brukt bare mine to nærmeste kamerater i alle 22 år, flislegger/murer og snekker, begge fagbrev og jobber i fagene nå. dette må også skrives som ufaglært arbeid ift beskrivelse i egenerklæring
Oppgradering rør installasjoner		Det meste av vannrør i huset er fortløpende utskiftet komplett etter hvert som pusset opp. Det gjelder bad- vaskerom og kjøkken. Det som IKKE er utskiftet av vannrør er noe på kjøkken sokkel (åpen tilgjengelig installasjon) og noen meter rør fra kanal i bod u.etg ved trapp og opp til under kjøkkeninnredning 1.etg. Avløpsrør er skiftet alt helt ned i grunnen på begge bad og vaskerom hoveddel. Fra kjøkken hoveddel og avløp i sokkel er det eksisterende rør ned i grunn	Rørlegger : Nilsson AS.
Malt utvendig	2023-2024	Alt av bordkledning og vindskier hus og garasje malt. I tillegger de eldste vinduermalt, samt porter garasje og dører u. etg hus og garasje. Satser på å få smurt terassedekket og rekkverk hovedterasse før visning (mai 2025)	

Strømforbruk Hovedenhet ORV 18

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Med Snitt	Mest forbruk	Minst Forbruk	Med forbruk
Januar	2316	2471	2400	2286	2500	2700	2917	2619	2227	2841	3200	2606	3630	2163	2550	1999	2443	2442	2120	1937	2075	2005	2452	3200	1937	51440
Februar	2300	2235	2382	2193	2100	2195	2535	2458	2564	2248	2416	2231	2280	2100	2296	1824	2047	2140	1941	1482	1829	1645	2155	2564	1482	47406
Mars	2137	2216	2422	1846	2150	2318	2222	2064	2185	2400	2450	2115	2225	2300	2304	2040	2136	2134	1795	1759	1810	1816	2086	2400	1422	45894
April	1700	1846	2643	1863	1780	1812	1800	1720	1680	1978	2030	2192	1585	2040	1661	1422	1981	1702	1598	1451	1469		1807	2643	1422	37967
Mai	1508	1584	1515	1424	1663	1421	1400	1500	1800	1650	1730	1601	1550	1749	1367	1152	1385	1318	1248	1108	1148		1401	1800	1108	20685
Juni	1155	1150	1350	918	1147	1255	1222	1243	1120	1000	1291	1480	1047	1365	1233	856	760	986	880	1005	796		1123	1480	760	23580
Juli	555	791	722	600	1070	834	1284	1128	1100	1030	1140	1315	1021	1150	1098	908	936	1074	792	920	951		969	1315	555	20353
August	920	1090	1176	970	985	1101	1165	1200	1200	1200	1145	812	1249	1000	854	827	774	840	805	840	886		1002	1249	774	21035
September	1484	1671	1327	1500	1536	1460	2300	1329	1502	1252	1395	1417	1176	1020	1018	937	1137	1097	970	1016	1068		1315	2300	937	27622
Oktober	1636	1671	1770	1632	1536	1940	1500	1850	1816	1860	2115	1247	1330	1575	1527	1601	1534	1373	1354	1494	1415		1608	2115	1247	33776
November	2100	1977	2100	2300	2262	2350	2750	1870	2087	2192	2388	2280	2074	2157	1682	2031	1766	1843	1531	2079	1662		2073	2750	1531	43542
Desember	2465	2276	2510	2537	2700	2817	2756	2511	3208	2599	2900	2360	2260	2445	2486	2136	2522	2426	2051	2523	2174		2529	3208	2051	53113
Årsforbruk	20271	21078	21167	20089	21430	22169	23751	21632	22479	22060	24150	21720	20731	21306	19990	18172	19421	19386	17081	17714	17283	14466	1715	3208	555	53111
																						20648				
																						17359				

Snitt årsforbruk over 21 år.
Snitt årsforbruk etter ny varmepumpe og fikk el bil over 3 år.

Ledningskart

Bodø kommune

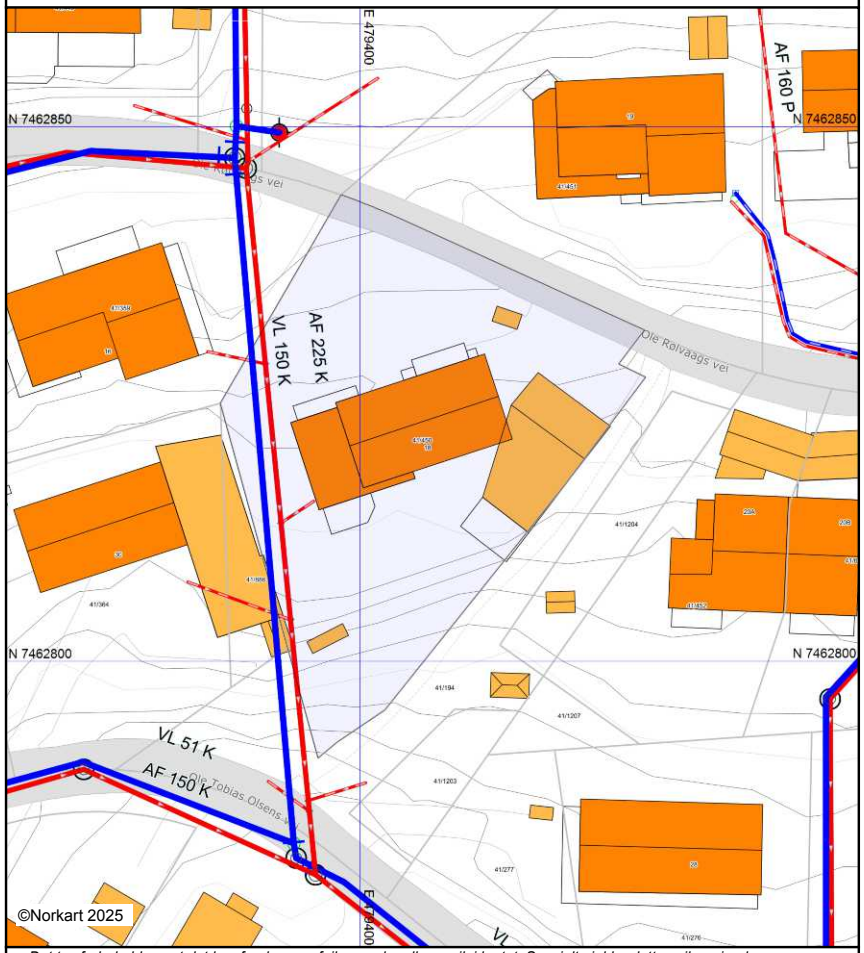
Eiendom: 41/450
Adresse: Ole Rølvaags vei 18
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

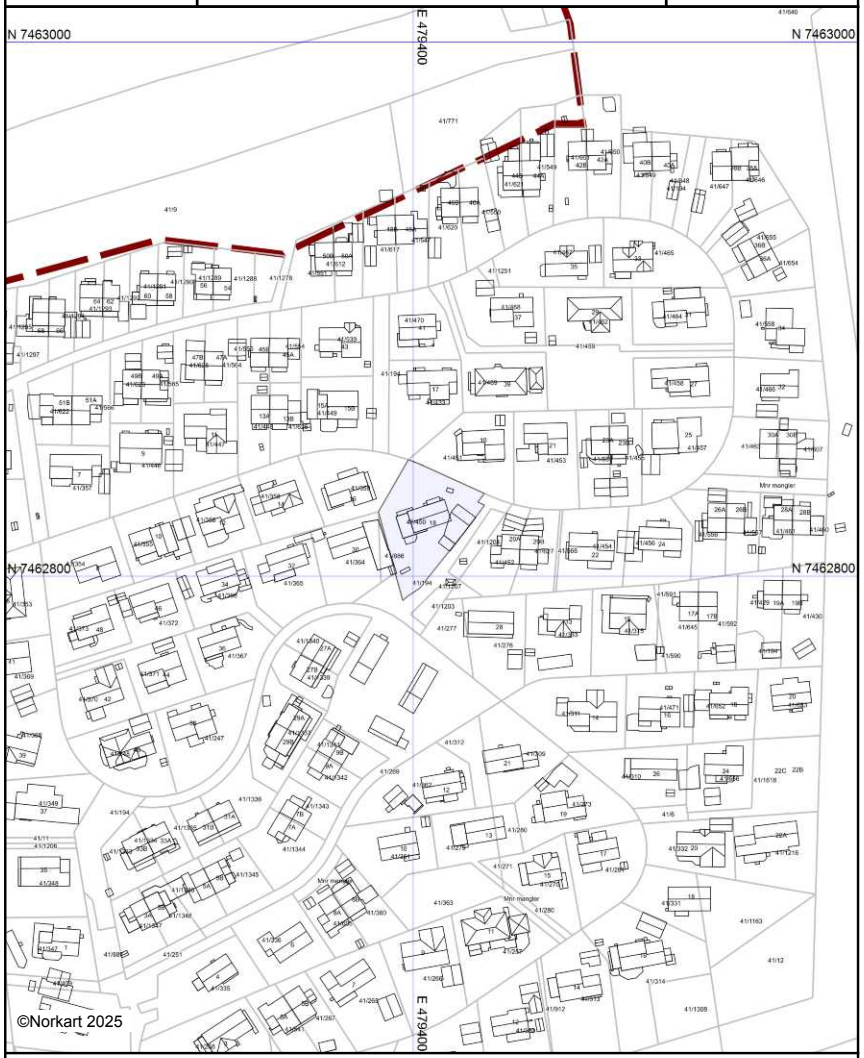
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/450
Adresse: Ole Rølvaags vei 18
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/450
Adresse: Ole Rølvaags vei 18
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

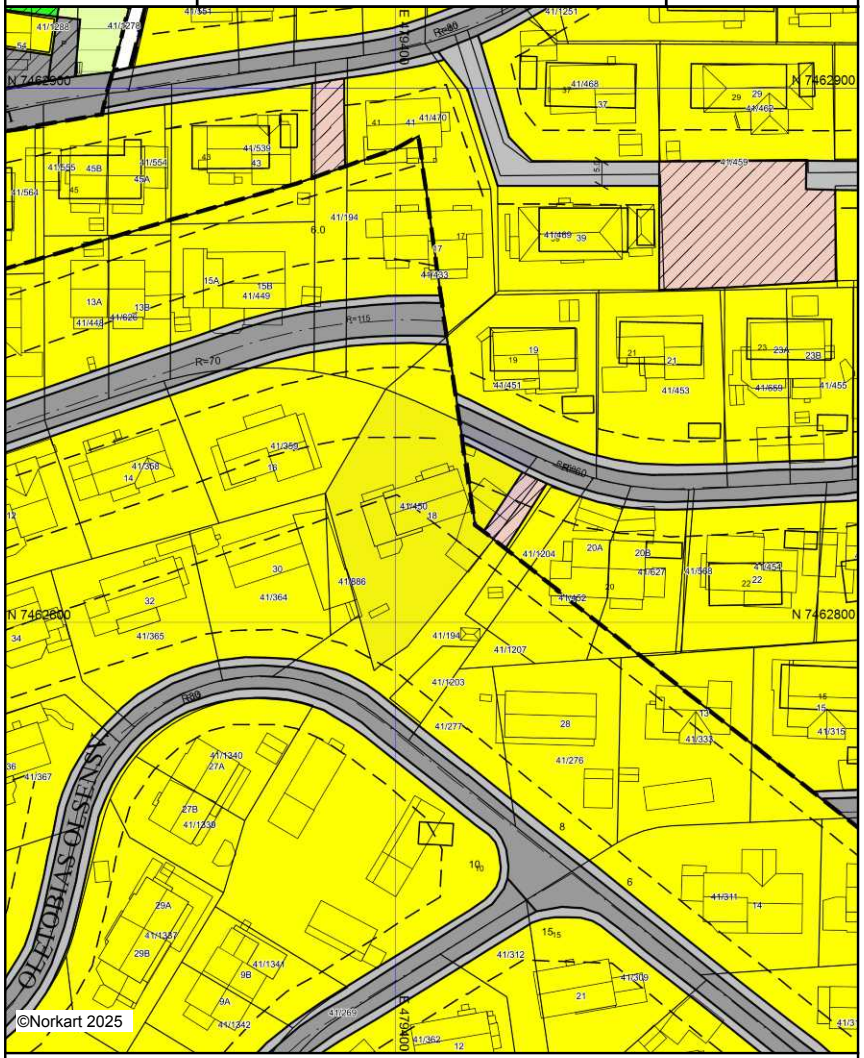
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/450
Adresse: Ole Rølvaags vei 18
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde for bebyggelse
- 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
- Reguleringsplan - påskrift

Andre planobjekter

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNSTAD I, BODØ KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Ingen tomter tillates bebygget uten at det er utarbeidet bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan for hele området, dersom bygningsrådet finner dette nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 3.

Området skal bebygges med frittliggende småhus i en eller to etasjer. Bygningsrådet kan tillate rekkehus og kjedehus i inntil to etasjer. Husenes grunnflate skal ikke overskride 1/5 av tomtens nettoareal. I tillegg kommer eventuelle garasjer.

§ 4.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 meter og ingen gavlvegg høyere enn 9,0 meter. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Ved innsendelse av byggemelding skal det på situasjonsplanen være vist plass til minst en garasje pr. leilighet.

§ 6.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer sammenbygd med bolighus medregnes ikke som bebygget areal, jfr. § 3. Garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og trafikksikker.

§ 7.

Eventuelle forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler o.l. må i hvert felt eller hvert gateløp godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 80 cm høyt inklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig veg. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart, og de ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Transformatorkiosker skal legges bak byggegrensen.

§ 11.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bodø kommune til anvendelse.

§ 12.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 23. juni 1970

2303_BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNSTAD II, BODØ KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Området skal bebygges med frittliggende småhus i en eller to etasjer. Bygningsrådet kan tillate rekkehus og kjedehus i inntil to etasjer. Husenes grunnflate skal ikke overskride 1/5 av tomtens nettoareal. I tillegg kommer eventuelle garasjer.

§ 3.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 meter og ingen gavlvegg høyere enn 9,0 meter. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Ved innsendelse av byggemelding skal det på situasjonsplanen være vist plass til minst en garasje pr. leilighet.

§ 5.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer sammenbygd med bolighus medregnes ikke som bebygget areal, jfr. § 3. Garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og trafikksikker.

§ 6.

Eventuelle forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler o.l. må i hvert felt eller i hvert gateløp godkjennes av bygningsrådet.

2303_BEST 2

§ 7.

Tomtene innhenges fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 80 cm høyt inklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig veg. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. Gjerdets høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart, og de ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Transformatorkiosker skal legges bak byggegrensen.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsen kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bodø kommune til anvendelse.

§ 11.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

[redacted]

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 2 juni 1971

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ SENTRUM
POSTBOKS 1400
8002 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Fay Antonsen - 2250033
Vår referanse: 3670046/25679883
Bestilling: C3 2025-02-05 (3) 1

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
105676	74	23.12.1971	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	41	194	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

dkm. 5676/71, dkf. 23/12.1971

J.nr. 171/71

Side 4192

MÅLEBREV

År 1971 den 10. mars ble kart og delingsforretning avholdt over eiendommen "Bakkehøll byggefelt" gnr. 41/194 i Bodø, hvorfra utskilles en tomt som er gitt betegnelsen Vei 232 nr. 36 på Hunstad.) Vei 240 nr. 18 på Hunstad.

Selger: Seriebygg A/S
Kjøper:

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

Tomteareal: 850,7 m2
Veiareal : 123,7 m2
Sum : 974,4 m2

Beskrivelse:

Tomten har utstrekning og begrensninger slik som vist på omstående kart i målestokk 1:500.

Oppmålingsgebyr kr. 100,- + tinglysning kr. 20,-.

Bodø kommune, den 23. april 1971.
For oppmålingssjefen
Stein Krokmyrdal
Stein Krokmyrdal
avd.ing.

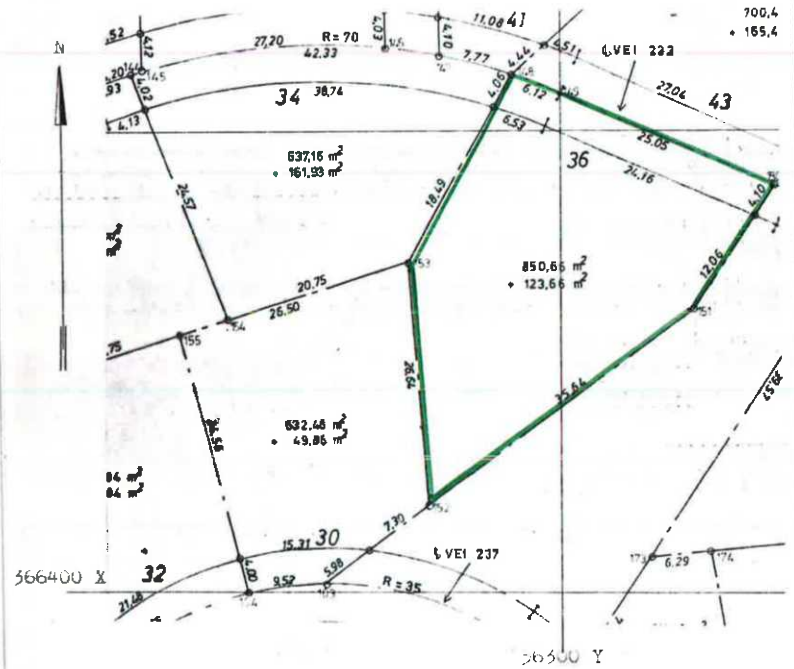
A. Johansen.
Kartvitne.

Kart over vei 240 nr. 18 på Hunstad.

(Kart over vei 232 nr. 36 på Hunstad)

Målestokk 1:500

Tomteareal: 850,7 m²
Veiareal : 123,7 m²
Sum : 974,4 m²



Koordinater

Pkt.	Y	X
144	566252,82	566456,33
145	566254,71	566456,60
149	566300,85	566455,69
150	566345,34	566454,78
151	566314,60	566451,00
152	566265,26	566409,00
153	566253,74	566430,16
154	566263,93	566430,00
155	566270,44	566428,79
103	566274,88	566401,63
104	566265,4	566400,00

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ SENTRUM
POSTBOKS 1400
8002 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Nyholmsgata 21D Stian Laastad - 2250034
Vår referanse: 3669751/25677532
Bestilling: C3 2025-02-05 (3) 2

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5975	74	22.5.2003	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	138	1006	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til: Bolig- og eiendomsetaten
Postboks 543, 8001 Bodø

TINGLYST
22 MAI 2003

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 5975

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1804	BODØ	138	1006			

Nyholmsgata 21

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	x Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	x Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h t tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale	x Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
x 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
x B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg enebolig ☐ Tomanns-bolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokk-leilighet ☐ Annet

2. Kjøpesum

Kr. 5.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja x Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør x 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr. 5.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
9 7 2 4 1 8 0 1 3	Bodø kommune	1/1

5. Overdras til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
0 1 1 1 5 2 [redacted]	Øyvind F. Larssen	x Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bodø kommune har rett til å ha liggende eventuelle eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt rett til nødvendig vedlikehold, herunder utskifting, av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning.

FESTESEDDEL ARVEFESTE SLETTES.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Dok.nr 5975 Tinglyst 22.05.2003 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bolig- og eiendomsetaten 10-2002

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonslovens § 22 tredje ledd

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Bodø, den 5.5.2003

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Carl B. Bjørseth
eiendomssjef

Ifølge fullmakt datert 06.12.1993

Bolig- og eiendomsetaten 10-2002

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5975/74
Uthentet 2025-02-05 07:48

Skatteetaten

Dato
06.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 41 Bnr 450 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ole Rølvaags vei 18, 8021 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 834 231
Som sekundærbolig: kr 7 336 923

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-41/450

Norkart
Utskriftsdato: 04.02.2025 12:47

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VEG 240 NR 18	Beregnet areal	1156.3
Etablert dato	23.12.1971	Historisk oppgitt areal	974
Oppdatert dato	09.09.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	09.09.2024 09.09.2024	2024/6138	Tinglyst 09.09.2024	41/450 (255,3), 41/907 (-72,2), 41/1306 (-183,1)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.1976			41/450 (-72), 41/886 (72)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.12.1971			41/194 (-974), 41/450 (974)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462822.97	479402.67	0	Ja	1156.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLE RØLVAAGS VEI 18 8021 8021 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLE RØLVAAGS VEI 18 8021 8021 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ole Rølvaags vei 18 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8021 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	705 Hunstadlia 3	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186946081		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	03.01.1973
2	15086424		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.03.1997

1: Bygning 186946081: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 03.01.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	227
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	227
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.1971	03.05.2004
Igangsettingstillatelse	15.05.1971	03.05.2004
Tatt i bruk	03.01.1973	03.05.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ole Rølvaags vei 18	H0101	41/450	177	5	2	1	Kjøkken
Bolig	Ole Rølvaags vei 18	U0101	41/450	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	1	130	0	130	0	0	0

2: Bygning 15086424: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.03.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	78
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.1993	08.11.1993
Igangsettingstillatelse	20.06.1995	12.07.1995
Tatt i bruk	20.03.1997	16.04.1997

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-41/450
Norkart
Utskriftsdato: 04.02.2025 12:47

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/450	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0
U01	0	0	38	38	0	0	0

Utskriftsdato: 04.02.2025

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ole Rølvaags vei 18, 8021 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	12 100,64 kr
Eiendomsskatt	9 432,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	10 341,60 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.

Kundesenter

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

Dato: 06.02.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.41.450.0.0
Adresse: Ole Rølvaags vei 18
Eierkontakt: Larsen Bjørn Arne

Kommunale avgifter for år 2025: kr 8 243,00 *

Restansen utgjør kr 2060,75 med forfall 20.02.2025

Kid 25020000021054021 til konto 1503.35.69650

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 04.02.2025

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.**	41	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ole Rølvaags vei 18, 8021 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 726 000,00 kr
Skatt	9 432,00 kr
Bunnfradrag	250 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	26.10.2016
Eiendomsstype	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.

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	450	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	116073916	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186946081	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ole Rølvaags vei 18, 8021 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116073916.

BruksenhetId	116073915	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186946081	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ole Rølvaags vei 18, 8021 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Dovre	Dovre Cinderella
	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 350 Cb
	Lukket ildsted	Contura	Contura 550

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.04.2024	Tilsyn	25.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116073915

BruksenhetId	115970696	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15086424	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 115970696.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ole Rølvaags vei 18, 8021 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 030 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 126 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2303 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2303)
Navn	HUNSTAD II, reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.06.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2421/2303_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Vei 232
	Delareal 17 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 94 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 39 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** PRIVAT FELLESAREAL

Id	2302 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2302)
Navn	HUNSTAD I, reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2382/2302_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 972 m^2 **Formål** Boliger

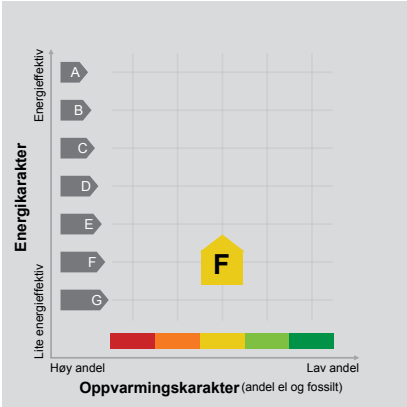
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2302_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2302_101)
Navn	HUNSTAD I, beby.plan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1971
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 81 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEI 231
	Delareal 885 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 55 m^2 **Formål** Offentlig friområde

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Rølvaags vei 18
Postnummer	8021
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	450
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186946081
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123355
Dato	20.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

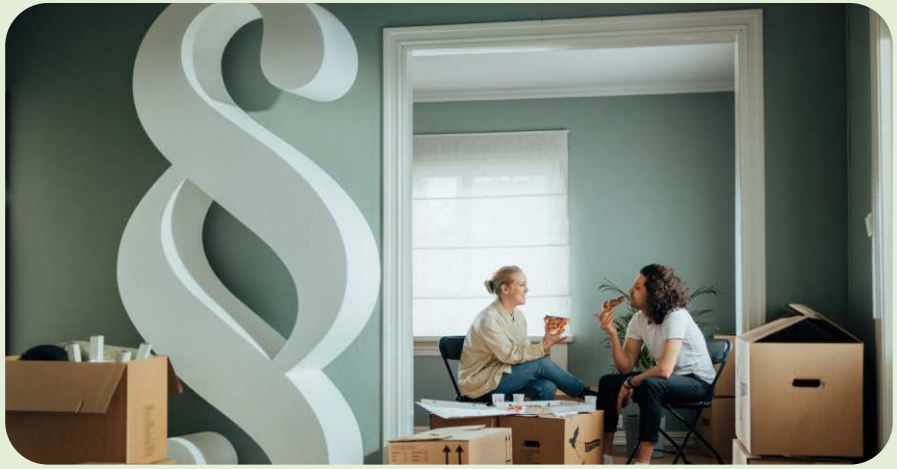
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

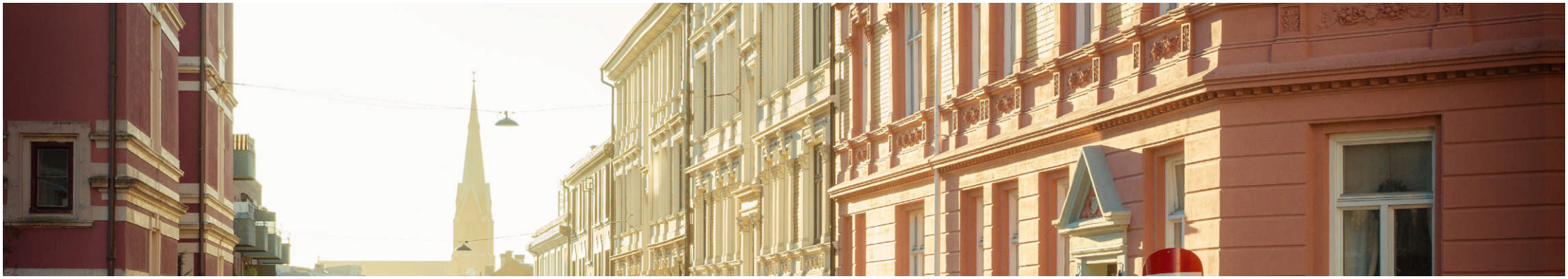
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2250033 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Ole Rølvaags vei 18, 8021 Bodø.
Gnr. 41, Bnr. 450, Bodø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 2250033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.05.2025

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no