

Velkommen til

Svarthammarveien 27
8015 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Svarthammarveien 27
8015 Bodø

Stor og pen 5-roms ende-/eierleilighet med praktfull utsikt | Garasje | Stor terrasse med gode solforhold | 4 soverom

Velkommen til Svarthammarveien 27 - Stor, pen og attraktiv 5-roms selveierleilighet med garasje, beliggende i populære Løpsmarka, ca. 7 km fra Bodø sentrum.

Her kan man nyte det flotte sjøutsikten, Landegode, og vakre solnedganger fra leiligheten og terrasse! Meget gode solforhold på den 30 kvm store terrassen.

Leiligheten har god beliggenhet i bygget, som endeseksjon med svært lite innsyn. Nærområdet byr på barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, butikk, sandstrender og bussholdeplass.
Flott turterreng, enten om man vil gå på fjellet eller langs sjøen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Omkostninger	kr	118 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 780
BRA/BRA-i		129 m² / 106 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1996
Tomt		3 560 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Svarthammarveien 27, 8015 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 409, Snr. 4, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 690 000,-
Omkostninger	kr	118 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 819 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 117 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 118 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 284,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt for 2026 er inkludert i oppgitte avgifter.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 5 702,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 780,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
kr.780,- for å dekke TV/Internett. Øvrige felleskostnader består blant annet av brøyting, revisjon, regnskap, strøm fellesarealer, systemkostnader, midler til vedlikehold, bygningsforsikring, styregodtgjørelse m.m.

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

Renter og avdrag
Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 660 714,-

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

Areal
BRA - i: 106 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 129 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Terrassehus
4: 107 m²

Garasje
1: 22 m²

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

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

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

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

som er tilknyttet boenheten.

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger garasjeplass i en garasjerekke. Parkering i garasjen og foran garasjen.

Garasjen er fundamentert på grunnen med betong. Garasjeporten ble skiftet i 2022.

Noen felles gjesteparkeringer.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiets eiendom
Gnr. 29, Bnr. 409, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 3 560 m². Iht. matrikkelrapport datert 31.01.2024 av Bodø kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøk: 107 / 3059. Leiligheten er også del av realsameie til fellesareal, ideell andel 68/2550.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

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

Byggeår
1996 ifølge kommunen.

Innhold
Terrasseleiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

4. etasje
BRA-i 106 m²: Entré, gang, fire soverom, stue, kjøkken, vaskerom/bod, bad.
BRA-e 1 m²: Utebod.

1. etasje
BRA-e 22 m²: Garasje

Terrasse på ca. 30 m² med utgang fra stuen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.10.1995. Dagens bruk samsvarer ikke med tegninger. Dette gjelder bod som benyttes som vaskerom. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er normalt godt utbygget med kjøkkenskap med slette laminerte eikefronter. Corian benkeplate med underlimt vask og benkebeslag. Kitchenboardplater over benkeplate. Integrerte hvitevarer: mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Bad:
Badet er flislagt på gulv og vegger med malte himlingsplater. Gulvet har elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk.

Vaskerom:
Vaskerommet har vinylbelegg med oppbrett og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for vannrør av plast (rør-i-rør) er plassert her, med avrenning til sluk. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet og ble skiftet rundt 2020. Sikringsskap er plassert her. Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser i entré og bad. Vinylbelegg på vaskerom.
Vegger: Malte veggplater og tapet.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg og åpningsbare vinduer. Sentralavtrekk fra bad og vaskerom. Mini ventilasjon på ett soverom fra 2023. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Skiftet rundt 2020.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert på vaskerom. 50A OV, fordelt på 13 kurser med automatsikringer. Delvis skjult og åpent el-anlegg.

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

Lagring:
Utebod tilknyttet leiligheten. Garasjeplass i garasjerekke med betongfundament og bindingsverk i treverk. Garasjeporten ble skiftet i 2022.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 4 Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er registrert motfall på gulvet slik at sluket ikke ligger på gulvets laveste punkt. I tillegg er målt høydeforskjell mellom sluk og terskel lavere enn anbefalt nivå på 25 mm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er noe mosedannelser på taket. Taktekking fungerer etter sin hensikt i dag.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Nedløp fra takrennen er ført ut på balkongdekket. Dette medfører at overvann ledes over terrassemembranen før det når sluk. Løsningen medfører økt belastning på terrassemembran og sluksystem. Oppsamling av smuss, is eller løv kan redusere avrenningen og øke risikoen for vannansamlinger.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledningen på forsiden av boligen ved inngangspartiet har dårlig lufting i underkant av kledning. Begrenset lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne ved fuktpåvirkning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Oppbyggingen av balkongen og rom under balkong er ikke kjent.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene tar i dørteskel/dørkarm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag.

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

- Våtrom - 4 Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Sprekker/utett i vinylbelegg ved overgang rundt døroppbrett. Ved vannsøl vil vannet kunne trenge inn i omliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 4 Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 4 Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er registrert riss i enkelte flisfuger. Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet mot flisoverflaten.

- Våtrom - 4 Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 4 Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Krakelering i vask. Krakelering er et tegn på aldring og overflatesvekkelse i porselenet.

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

- Rekkverk: Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 17: Nye spotter i stue. Ny kurs til varmepumpe og sikkerhetsbryter. Samtidig lagt opp en ekstra kabel til terrasse. Ovesen elektriske - 2021

Pkt. 30: Bytte av alle vinduer og to terrasse dører. Beste kvalitet fra Nordan. 2021

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2019.

Dører:
Balkongdør i treverk med 3-lags glass, datert 2019. Ytterdør i solid treverk med glassfelt, fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra stue til balkong på cirka 30 m². Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Eier opplyser om at det er tekket med sarnafil av forrige eier.

Garasje:
Garasje i rekker, fundamentert på grunnen med betong. Bindingsverk i treverk. Eier opplyser om at garasjeporten er skiftet i 2022.

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

Beliggenhet
Med adresse i Svarthammarveien bor du høyt og fritt i Løpsmarka, med en praktfull utsikt over nabolaget, fjorden og Landegode. Dette er et rolig og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til marka.

Rett utenfor døren begynner turterrenget som strekker seg innover i Bodømarka, med et nettverk av stier for både gåturer og løpeturer. For den turglade er mulighetene mange, med byens mest populære turmål, Keiservarden i nærheten.

Hverdagslogistikken er enkel. Løpsmark skole for 1. til 10. trinn ligger i gangavstand, sammen med Nordstrandahallen og ballbinge. Flere barnehager er også etablert i nærområdet. For den daglige handelen er det kun få minutters gange til den lokale matbutikken. Busstoppet Storvollen er like i nærheten, med hyppige avganger som tar deg effektivt til Bodø sentrum.

Bodø sentrum, med Glasshuset, Koch kjøpesenter og et rikt utvalg av restauranter og kulturtilbud, er bare en ti minutters kjøretur unna.

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

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

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

Viktig informasjon
I følge årsmøte 2026: Sameiet og styret jobber med utbedring av byggemasse med bla. bytting av Sarnafil dekke på terrasser og bytting av bordkledning på leiligheter. Det er igangsatt kontakt med bank vedr. belåning i sameiet.

Se referat fra årsmøte og kontakt styret/styreleder for ytterligere informasjon.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest, datert 19.02.1997. 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.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er installert varmepumpe i stuen i 2020. Videre er det gulvvarme i entré og på badet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
TV/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (felt B2) i planen «Løpsmark 3. Øst for veiene Demma og Løpsmarka» (plan-ID 3015_05), vedtatt 10.09.1992. I samme plan er deler av eiendommen også regulert til felles lekeareal, felles avkjørsel, høyspenningsanlegg, frisiktsone, bussholdeplass og kjørevei.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan «Løpsmarka. Demma» (plan-ID 3015_111), vedtatt 04.04.1995. Dette er en detaljplan underordnet reguleringsplan 3015_05, og regulerer selve boligbebyggelsen på eiendommen.

I tillegg berøres eiendommen av følgende planer for mindre delarealer:
- Reguleringsplan «Løpsmarka. Reg.endring» (plan-ID 3022), vedtatt 25.11.1999
- Reguleringsplan «Løpsmark III» (plan-ID 3015), vedtatt 02.02.1984
- Bebyggelsesplan «Løpsmarka. Daglifoten» (plan-ID 3015_104), vedtatt 16.08.1990

Disse planene regulerer mindre delarealer til blant annet annen veigrunn, friluftsområde og kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I planen er 7 122 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Ifølge kommuneplanens bestemmelser (§ 1.4.1) legges det ikke til rette for nye

boligområder i Skivik/Løpsmark-området, utover allerede vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanen gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Det er igangsatt arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026). Planen er på forslagsstadiet og har ingen rettsvirkning.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 4 446 000,- for 2026
Sekundærverdi kr 4 446 228,-.

Notater

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Elisabeth Djupdal og Remi Brattsti

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 1959
Dato: 21.02.1996
Beløp: 15 000
Panthaver: SAMEIET GNR 29 BNR 409
Orgnr: 2 115 144

Seksjonering
Dagboknr.: 1959
Dato: 21.02.1996
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107 / 3059

Målebrev
Dagboknr.: 396375
Dato: 16.05.2008

mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 49 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført den 15-06-2026.

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 15.06.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
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
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

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

Plantegning



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

Plantegning

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.

Notater



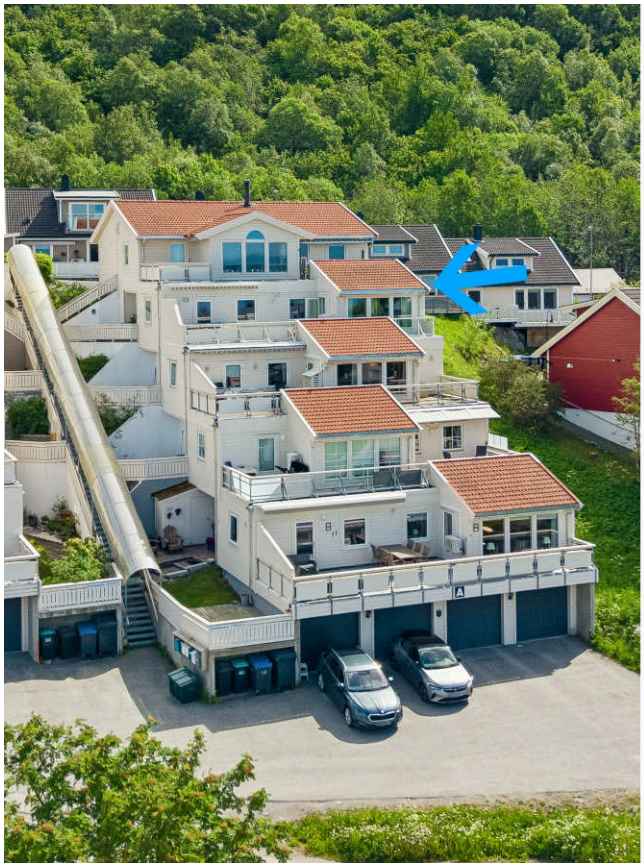
Stor og flott endeleilighet med en terrasse på ca. 30 m² og praktfull utsikt mot fjorden og Landegode.



Her bor man usjenert til, hvor den flotte utsikten kan nytes fra mange av husets rom.



Leiligheten er markert med blå pil, og ligger høyt og fritt i terrenget, med svært lite innsyn. Parkering i egen garasje.







Velkommen til Svarthammarveien 27! Foto: EFKT



Alle vinduer og balkongdører ble skiftet i 2021.



Varmepumpe installert i stuen i 2020 sikrer et behagelig inneklima.



Leiligheten er gjennomgående malt i lyse og tidsriktige fargevalg.



Stue



Store vindusflater slipper godt med lys inn.



Direkte utgang fra stuen til den store terrassen.



Terrassen har god plass til utemøbler og er et naturlig samlingspunkt.



Terrassen har gode lys og solforhold, med mulighet for å nyte midnattsolen.



Fra terrassen har du en vidstrakt utsikt over nabolaget og fjorden.



Boligen ligger i er rolig og veletablert boligområde.



Kjøkkeninnredning med slette eikefronter og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet er godt utbygget med skap-, skuffer og benkeplass.



Praktisk barløsning, som kan benyttes som arbeidsbenk el.



Fra kjøkkenbenken kan man nyte utsikten med morgenkaffen.



Romslig, flislagt bad med dusjkabinett og varmekabler i gulvet.



Baderomsinnredning med servant og godt med oppbevaringsplass.



Bad



Bad



Bod som benyttes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder fra ca. 2020.



Leiligheten har fire soverom. Dette rommet har mini-ventilasjon installert i 2023.



Utgang til terrassen fra soverommet.



Ett av de fire soverommene, med plass til dobbeltseng.



Soverommene er av god størrelse for variert møblering.



Fleksibel planløsning hvor ett av rommene i dag er innredet som kontor.



God plass til hjemmekontor eller en ekstra sittegruppe.



Soverom 4



Entré med flislagt gulv og varmekabler.

SVARTHAMMARVEIEN 27

Nabolaget Løpsmarka - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Storvollen Linje 4, 4 N	**3 min** 0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**10 min** 6 km
Bodø lufthavn	**14 min**

SKOLER

Løpsmark skole (1-10 kl.) 327 elever, 23 klasser	**7 min** 0.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**12 min** 6.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**13 min**

> «Fint her og en god plass å bo.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

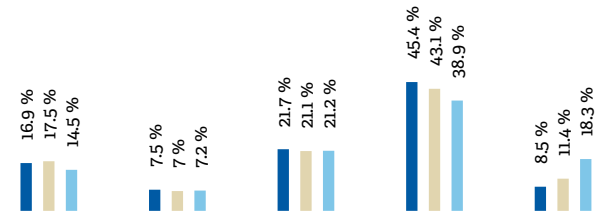
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løpsmarka	1 126	494
Løpsmarka	2 260	958
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skivik barnehage (0-5 år) 74 barn	**16 min** 1.3 km
Solenga naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	**8 min** 4.7 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 32 barn	**8 min** 4.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Løpsmarka Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.3 km
Rema 1000 Rønvik	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

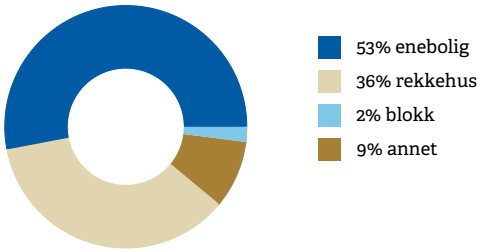
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Nordstrandahallen Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Løpsmark skole ballbinge Ballspill	7 min 0.5 km
Feel24 Rønvika	6 min
Feel24 Bodø Performance	7 min

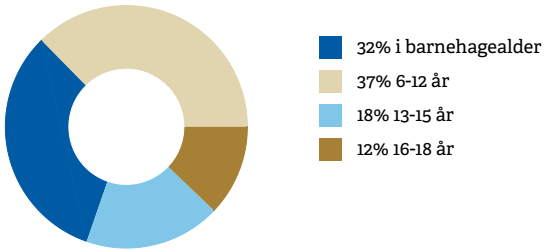
BOLIGMASSE



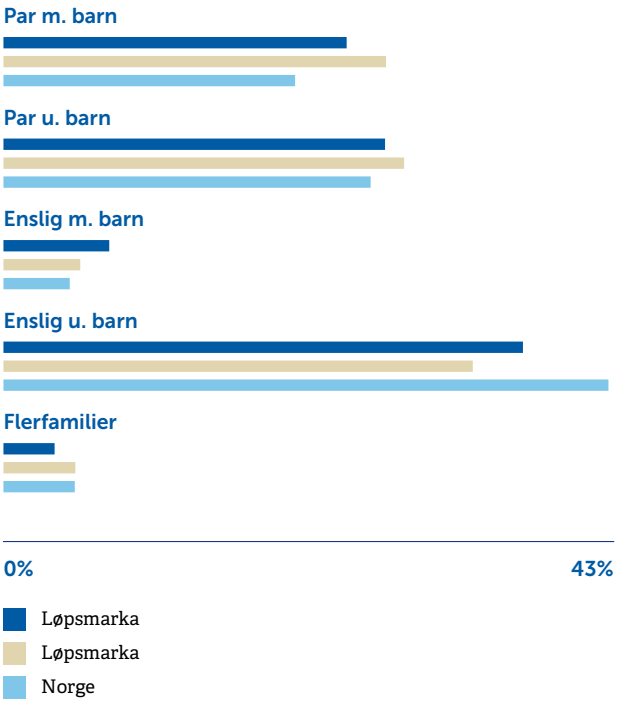
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	10 min
Boots apotek Sentrumsgården	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



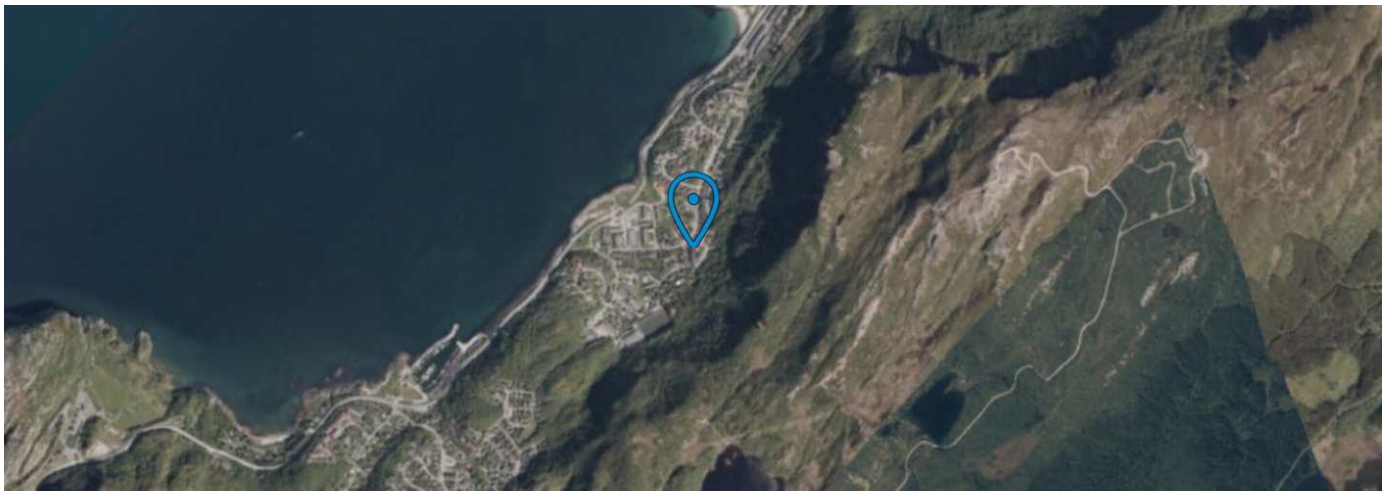
FAMILIESAMMENSETNING

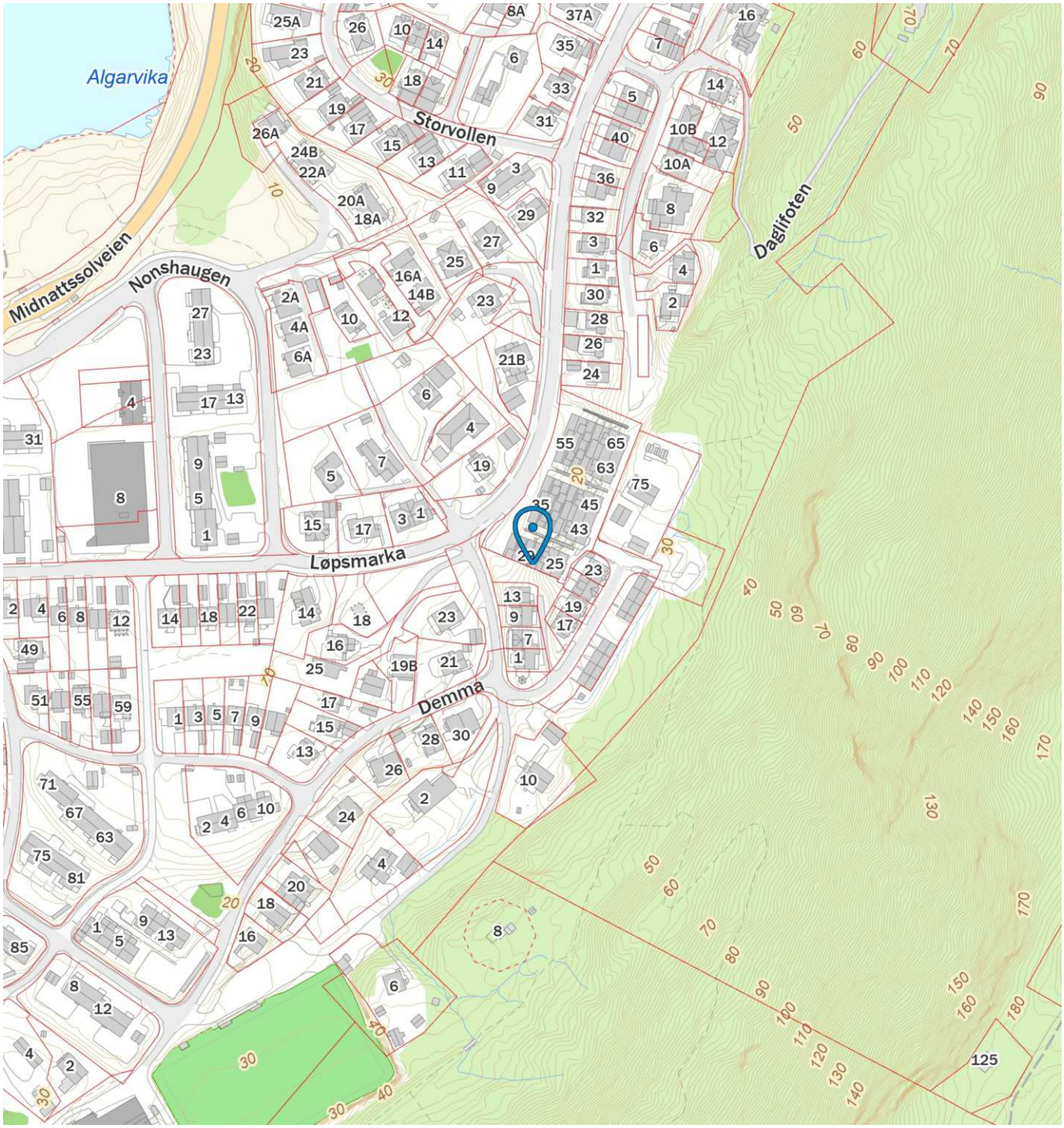


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
BODØ kommune
gnr. 29, bnr. 409, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2166 **Eiendomsverdi ref nr:** QT8712

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

ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler terrasseleiligheter over 6 plan, beskrevne leilighet beliggende i plan 4. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med betong og vinduer med 3-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.

Beskrevne bolig er oppført i 1996. Bygningen er 30 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.

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

-Våtrommene er 30 år og har passert forventet levealder på flere av bygningsdelene.
Det anbefales å fortsatt å bruke dusjkabinett med direkte avløp till sluk, samt jevnlig rengjøring av sluk.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Garasje

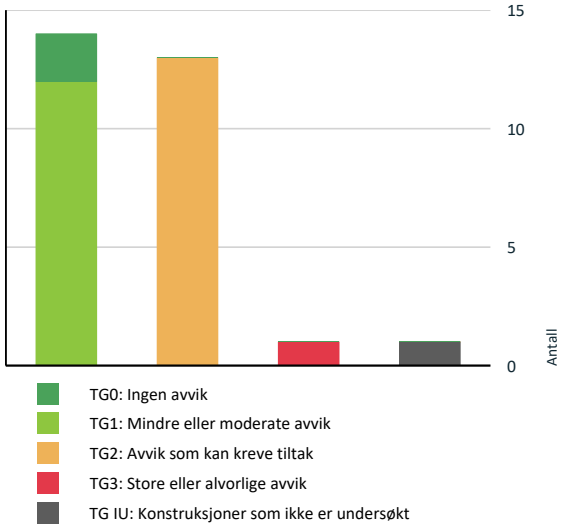
• Det foreligger ikke tegninger

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

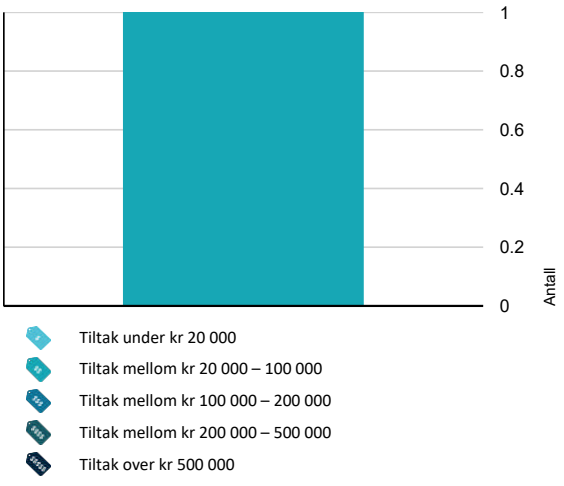
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Boligens energimerking



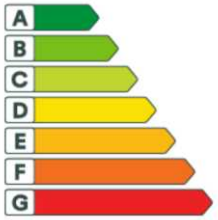
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggåer.
Det er besiktet fra balkongen 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.

Noe mosedannelser på taket.

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

Taktekking fungerer etter sin hensikt i dag, likevel anbefales det å fjerne mose på tak. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning på tak.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp fra takrennen er ført ut på balkongdekket. Dette medfører at overvann ledes over terrassemembranen før det når sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen medfører økt belastning på terrassemembran og sluksystem. Oppsamling av smuss, is eller løv kan redusere avrenningen og øke risikoen for vannansamlinger. Det anbefales å etablere en løsning som leder takvannet direkte til egnet avløp eller bort fra balkongdekket.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i treverk etter datidens standard og byggeskikk, utvendig stående og liggende bordkledning.

Bordkledningen på forsiden av boligen ved inngangspartiet har dårlig lufting i underkant av kledning. Det er plassert under et takutstikk og en vegg hvor det er lite værbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledningen på forsiden av boligen ved inngangspartiet har dårlig lufting i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne ved fuktpåvirkning. Over tid kan dette øke risikoen for oppfukting, råteskader og redusert levetid på trekledningen. Forholdet bør holdes under observasjon og vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, fra 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene fremstår i forventet tilstand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 3-lags glass, fra 2019.
Ytterdør i solid treverk med glassfelt, fra byggeår.

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

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 30m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

Rekkverket er målt cirka 95cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Eier opplyser om at det er tekket med sarnafil av forrige eier.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Oppbyggingen av balkongen og rom under balkong er ikke kjent. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da det kan være fare for kondens og fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig fuktsikring. Manglende dokumentasjon/kjennskap på oppbygging medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Det kan se ut som det er åpning i sarnafilen i hjørnet på balkongen, hvor den er skjøtet på ekisterende sarnafil eller bare en vanlig skjøt som ikke er sveiset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke oppbyggingen av balkongen og rommet under, da dette er en risikokonstruksjon med fare for kondens og fuktskader



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som
omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Generell standard:

Gulv: Lamiat

Vegg: Malte veggplater/tapet.

Tak: Malte himlingsplater.

Fliser i gang med elektriske varmekabler.

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt et planavvik i stuen på 12mm

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

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

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.

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 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i dørteskel/dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet og malte himlingsplater.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett.
Relativt flatt gulv, 5mm lokalt fall til sluk.

Topp membran i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker/utett i vinylbelegg ved overgang rundt døroppbrett. Ved vannsøl vil vannet kunne trenge inn i omliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegget fungerer som rommets primære fuktsikring. Skader i belegget kan medføre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Forholdet anbefales utbedret for å opprettholde vaskerommets fuktsikrende funksjon.



4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

• 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.



4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk

4 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss i enkelte flisfuger. Videre er rørgjennomføringer under servant ikke tettet mot flisoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne gjennomføringer kan gi økt luft- og fukttransport inn i veggkonstruksjonen. Riss i fuger kan over tid utvikle seg og bidra til økt fuktbelastning. Det anbefales å tette gjennomføringene og vedlikeholde fugene ved behov.





TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.
sluk ligger på høyeste punkt, motfall til omliggende vegger og dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall på gulvet slik at sluket ikke ligger på gulvets laveste punkt. I tillegg er målt høydeforskjell mellom sluk og terskel lavere enn anbefalt nivå på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Motfall medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Ved lekkasje, overløp eller større vannmengder kan vann bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. For å oppnå tilfredsstillende fallforhold må gulvkonstruksjonen bygges om. Ved slik utbedring vil det normalt være naturlig å rehabilitere hele våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt til kun oppretting av fallforholdene. Ved utbedring av fallforholdene vil det være naturlig å pusse opp hele badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Krakelering er et tegn på aldring og overflatesvekkelse i porselenet. Forholdet påvirker i hovedsak det kosmetiske uttrykket, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og i enkelte tilfeller lekkasje. Utskifting bør vurderes ved fremtidig vedlikehold.



4 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk

4 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Normalt godt utbygget med kjøkkenskap.
Slette laminerte eikefronter.
Corian benkeplate, underlimt vask med benkebeslag.
Kitchenboardplater over benkeplate.
Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Kjøkkenventilatoren er rundt 5 år gammel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på vaskerom.
Avrenning til sluk.

Det er ikke montert sprutdeksel i skapet.

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 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen i 2020.

Mini ventilasjon på soverom fra 2023.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Skiftet rundt 2020.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vaskerom

50A OV, fordelt på 13 kurser.
A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

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

   Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeider i regi av nåværende eier.
   Det foreligger erklæring på varmekabler fra forrige eier.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en totalgjennomgang av autorisert elektriker for å kartlegge behovene på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er 30 år gammelt, ved moderniseringer av for eksempel bad/kjøkken vil det være naturlig å modernisere el-anlegg etter behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

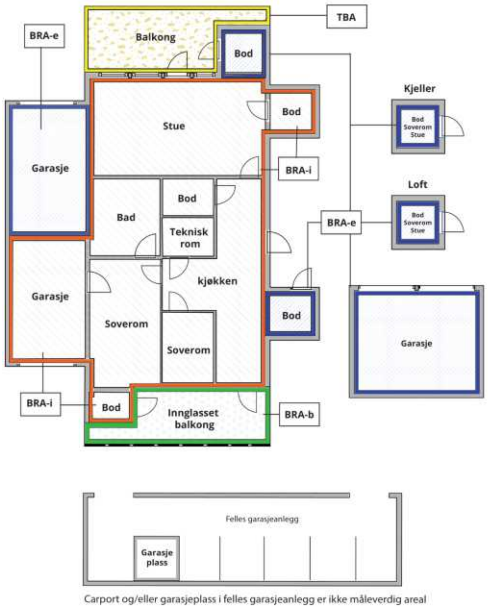
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	106	1		107	30
SUM	**106**	**1**			**30**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, vaskerom, bad	Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke kjent om garasjeplassen var den beskrevne leilighet disponerer. Alle garasjene er sånn cirka like stor.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Remi Brattsti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	29	409		4	3561 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Svarthammarveien 27

Hjemmelshaver
Djupdal Elisabeth Nystad, Brattsti Remi Andre
Steen

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

Totalt tomteareal for eiendommen er 3589 m² hvor beskrevne boenhet benevnt som snr. 4 har forholdsvis andel, sameiebrøken er 107/3059. Tomtestørrelse i følge info fra Bodø kommune.

Parkering i garasje og foran garasjen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

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
Garasje i rekker, fundamentert på grunnen med betong. Bindingsverk i treverk.

Eier opplyser om at garasjeporten er skiftet i 2022.

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	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Svarthammarveien 27 , 8015 BODØ
Gnr 29 - Bnr 409
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Brattsti, Remi Andre Steen
15.06.2026 Signed bankID

Djupdal, Elisabeth Nystad
15.06.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Remi Brattsti

Elisabeth Djupdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svarthammarveien 27
8015 Bodø

1804-29/409/0/4

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ovesen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nye spotter i stue. Ny kurs til varmepumpe og sikkerhetsbryter. Samtidig lagt opp en ekstra kabel til terrasse.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer og to terrasse dører. Beste kvalitet fra Nordan.

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

BankID Signing
Johnsen, Cecilia-Adriana
2026-03-20

BankID Signing
Andre Johnsen
2026-03-23

BankID Signing
John-Arne Mathisen
2026-03-24

BankID Signing
Låstad, Elisabeth
2026-04-03

Årsregnskap 2025
Sameiet Solgården Terrasse

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 704 269

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 200 000	1 075 000
Annen driftsinntekt		234 000	230 250
Sum driftsinntekter		**1 434 000**	**1 305 250**
Lønnskostnad	1	19 422	19 422
Annen driftskostnad	2	753 864	530 817
Sum driftskostnader		**773 286**	**550 239**
Driftsresultat		**660 714**	**755 011**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finanskostnad		0	70
Resultat av finansposter		**0**	**-70**
Resultat før skattekostnad		660 714	754 941
Årsresultat	**3**	**660 714**	**754 941**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		660 714	754 941
Sum overføringer		**660 714**	**754 941**

BALANSE

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		22 870	37 210
Andre kortsiktige fordringer		48 566	40 383
Sum fordringer		**71 436**	**77 593**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 747 144	1 093 364
Sum omløpsmidler		**1 818 580**	**1 170 957**
Sum eiendeler		**1 818 580**	**1 170 957**

BALANSE

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	1 804 845	1 144 130
Sum opptjent egenkapital		**1 804 845**	**1 144 130**
Sum egenkapital	**3**	**1 804 845**	**1 144 130**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 658	18 744
Skyldig offentlige avgifter		6 702	8 082
Annen kortsiktig gjeld		1 375	0
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**13 735**	**26 826**
Sum gjeld		**13 735**	**26 826**
Sum egenkapital og gjeld		**1 818 580**	**1 170 957**

Bodø, 20.03.2026
Styret i Sameiet Solgården Terrasse

Cecilia-Adriana Johnsen
styremedlem

John-Arne Mathisen
styreleder

Elisabeth Låstad
styremedlem

Andre Johnsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Arten av virksomheten og hvor den drives
Selskapet er et eierseksjonssameie som forvalter og drifter fellesarealer og bygningsmasse for seksjonseierne. Virksomheten drives i Bodø.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Leieavtaler
Leieavtaler er ikke balanseført. Leiebeløpet kostnadsføres etter hvert.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Styrehonorar	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	1 422	1 422
Sum	**19 422**	**19 422**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2025	2024
Revisjon og regnskap	90 650	93 176
Strøm	3 119	4 127
Brøyting	47 177	46 650
Forsikringer	191 035	141 273
Vedlikehold	196 903	18 666
Internett	218 700	217 200
Andre kostnader	6 280	9 724
Sum driftskostnader	**753 864**	**530 817**

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	1 144 130	1 144 130
Årets resultat				660 714	660 714
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**1 804 845**	**1 804 845**

Note 4 Bankinnskudd

Det er ikke opprettet egen skattetrekkskonto.

Note 5 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2026 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Skyldig offentlige avgifter	6 702	8 082
Leverandørgjeld	5 658	18 744
Sum kortsiktig gjeld	**12 360**	**26 826**

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

1. Forord

Vedtektene er vedtatt i sameiermøte den 3. mars 1999, med endringer vedtatt av sameiermøtet den 29. mars 2004, 15. februar 2005, 12. februar 2007, 24. april 2008, 24 juni 2010 og 4 mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr 31
Ny endring på årsmøtet 25 april 2024 - §7 - Styret

Utarbeidet:
Jan Christensen.
Revidert Sigve Bollestad

Revisjon: 8
Dato: 26 april 2024

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

2. Innholdsfortegnelse

1. Forord....1
2. Innholdsfortegnelse....2
3. Liste over gyldige sider....3
§ 1. Formål....4
§ 2. Organisering av sameiet og råderett....4
§ 3. Fellesutgifter....4
§ 3 b.Sameiernes ansvar utad....5
§ 4. Vedlikehold og vedlikeholdsansvar....5
4.1 Generelt....5
4.2 Vurdering av vedlikeholdsbehov som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar jf. § 4.4....5
4.3 Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:....6
4.4 Sameiets vedlikeholdsansvar:....7
§ 5 Vedlikeholdsfond....7
§ 6 Eierskifte og registrering av sameiere....7
§ 7 Styret....8
§ 8 Styrets mandat....8
§ 9 Om styremøtet....8
§ 10 Om sameiermøte og innkalling....9
§ 11 Saker som skal behandles på sameiermøte....9
§ 12 Møteledelse og flertallskrav....10
§ 13 Om sameiermøtet....10
§ 14 Revisjon og regnskap....11
§ 15 Forretningsfører....11
§ 16 Mislighold....11
§ 17 Fravikelse....12
§ 18 Bygningsmessige arbeider....12
§ 19 Endring av vedtektene....12
§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre....12
§ 21 Mindretallsvern....13
§ 22 Forholdet til Lov om eierseksjoner....13

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

3. Liste over gyldige sider

Alle sider blir automatisk revidert med korrekt nr, dato og sidetall om noen vedtekter endres. Dermed er det ikke utarbeidet noen kontrolliste over effektive sider. Innholdsfortegnelse vil alltid være oppdatert.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 1. Formål.

Sameiet består av 25 boligseksjoner (seksjon 1- 25) og 1 garasjeseksjon (seksjon 26) i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjon 1-4, 6-9, 11-14, 16-19 og 21-24 har hver sin 1/20 andel i seksjon 26. Seksjon 5, 10, 15, 20 og 25 har avsatt garasjeplass på fellesareal gnr. 29, bnr. 403. Alle boligseksjonene har andel i fellesareal i gnr, 29, bnr. 403 i henhold til tinglyst fordelingsnøkkel. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Disponering, beplantning og vedlikehold av åpne arealer foretas av den leilighet som naturlig er tilknyttet dette arealet (f. eks. åpne arealer ved leiligheter i 1. og 5. etg.).

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Ordinært sameiermøte fastsetter fellesutgiftene på basis av driftsbudsjettet som blir lagt fram av styret. Fellesutgiftene fordeles likt på hver seksjon, og innbetales via faste månedlige trekk, eller 4 ganger i året i slutten av mars, juni, september og desember.
Nye sameiere betaler fra den dagen de har overtatt seksjonen.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter ansen som mislighold jf. § 16, og sameiere som ikke er à jour med innbetaling av fellesutgifter har ikke stemmerett på sameiermøter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen som følger av sameierforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Når mangelfull innbetaling av fellesutgifter medfører merutgifter eller rentetap for sameiet beregnes disse kostnadene seksjonseieren.
I tilfelle seksjonseier av ulike årsaker ikke ser seg i stand til innbetaling av fellesutgifter i henhold til vedtatt frist, gis styret i samråd med regnskapsbyrå fullmakt til å inngå skriftlig bindende avtale om plan for innbetaling av utestående forringer før saken sendes til inkasso.

3.1 Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4. Vedlikehold og vedlikeholdsansvar.

4.1 Generelt

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiers vedlikeholdsplikt er presisert i vedtektens § 4.3 og 4.4

Dersom det oppstår skade på sameierseksjon skal sameier i størst mulig grad forsøke å begrense skadeomfanget. Den enkelte sameier skal så snart han/hun er kjent med at det er oppstått skade varsle styret og de sameierseksjoner som kan bli berørt av skaden.
Unnlatelse av å sette i verk nødvendige tiltak for å begrense skadeomfanget vil kunne medføre ansvar og få betydning for eventuelt forsikringsoppgjør.

4.2 Vurdering av vedlikeholdsbehov som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar jf. § 4.4

For å unngå uforutsette og kostnadskrevende utbedringer inngår sameiet avtale med uavhengig bygningsingeniør/takstmann eller vedlikeholdsfirma som annet hvert år, eller i oppdrag fra styret går gjennom bygningsmassen for å kartlegge eventuelle vedlikeholdsbehov og/eller forhold som trenger utbedring.
Firmaet som vurderer vedlikeholdsbehov utarbeider en vedlikeholdsplan som beskriver de kostnader som krever vedlikehold og/eller utbedring, samt kostnadsoverslag. Planen behandles av styret, som tar stilling til eventuelle vedlikehold/utbedringsbehov. Avgjørelse om iverksetting av vedlikeholdsarbeid/utbedringer følger vedtektene om styrets ansvar og kompetanse Jf. § 8.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt i den enkelte bruksenhet.

4.3 Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig

Bygningsmessig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Tekniske anlegg:

- Vannrør fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong.
- Seksjonens elektriske anlegg fra seksjonens sikringsboks.
- Ettermontert pipe og ovn. Følgeskader i forbindelse med ettermontert pipe tilfaller seksjonseier.
- Oppstaking av og rensing av innvendige kloakkleding både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets hovedrør.
- Seksjonens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Seksjonen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Utvendig.

- Utvendig bordkledning, vindskibord fra egen terrasse og opp til ovenforliggende seksjon, vinduer og dører, rekkverk og håndlist, trappeavsats inntil seksjonen, rekkverk i trappeoppgang, innvendig og utvendig, garasje og garasjeport.
- Maling utføres etter fastlagt fargekode for seksjonene.
- Renhold av terrasser, alle renner og vannavløp fra terrasser.
- Glass i rekkverk
- Manglende vedlikehold medfører at sameiets vedlikeholdsansvar bortfaller

Særskilt om terrasser

- For å unngå tette avløpsrør og ansamling av vann på terrassene skal det være montert løvfanger i avløp fra terrassen.
- Det er ikke tillatt å skifte ut fast beskyttende bekledning uten at det samtidig foretas skifte av membran. Løse treheller kan tas bort for rengjøring eller skiftes ut.
- Eventuell utskifting av membran og beskyttende sjikt kan kun skje i samråd med styret, og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Jf. § 4.4
- Ved all aktivitet på terrassen må det utvises stor aktsomhet da membran lett kan bli skadet, og vannlekkasje kan oppstå.

4.4 Sameiets vedlikeholdsansvar:

Generelt:
Sameiet er ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar.
Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsansvar faller sameiets vedlikeholdsansvar bort.
Garasjene tilhørende seksjonene 5,10,15,20 og 25 omfattes ikke av sameiets vedlikeholdsansvar.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter:

- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold/utskifting av terrassemembran og beskyttende sjikt.
- Vedlikehold/utskifting takbekledning på alle sameiets tak, omfatter også renner, avløp, drenering og beslag.
- Utskifting av bordkledning yttervegger.
- Vedlikehold av betong støttevegger mellom trappeoppganger og seksjonene.
- Vedlikehold av betong støttevegg mot gangveien.
- Vedlikehold av fellesarealer som trappeoppganger. Dette omfatter også spyling/rengjøring under trappene, asfaltdekke mellom garasjene og offentlig vei og gangvei.
- Vedlikehold/utskifting av belysning i trappeoppganger og gangvei
- Vedlikehold av søppelboder
- Vedlikehold av mekanisk ventilasjonsanlegg i garasjer
- Vedlikehold av felles friarealer

§ 5 Vedlikeholdsfond

For å ivareta sameiets fremtidige vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser og påkostninger som sameiet har pådratt seg, vedtar sameiermøtet avsetning av fond til dekning av disse utgiftene.
Beløpet til fondet skal baseres på fremlagt driftsbudsjett, og avgjøres med alminnelig flertall.

§ 6 Eierskifte og registrering av sameiere.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. En leder og 3 styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og velges for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være i styret (ikke firmaer).
For å sikre kontinuitet er minst en av styrets medlemmer på valg hvert år.

Sameiet skal ha en valgkomite med 2 medlemmer. Valgkomiteen velges av sameiermøtet, og velges for 2 år

§ 8 Styrets mandat.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med norsk lov, vedtakter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i henhold til loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. Utbetalinger skal godkjennes med signatur fra styrets leder og et styremedlem.
Styret er gitt økonomisk frihet til å disponere midler innenfor godkjent budsjett.
Overskridelse av budsjettpost for løpende vedlikehold på mer enn 20% skal godkjennes av årsmøte

§ 9 Om styremøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når 2 eller flere medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 10 Om sameiermøte og innkalling

Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameiere om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet
Hvis det er forslag til saker som krever to tredjedels flertall for å vedtas, må sakens hovedinnhold være angitt i innkallingen.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til alle sameiere, med varsel på minst 20 dager, høyst 25 dager. Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet er 12 dager før møtet.

Blir det ikke innkalt til ordinært sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiets kostnad innkalle til sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det. Hvis sameiere krever ekstraordinært sameiermøte skal det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal sendes skriftlig til alle sameiere minst 3 dager før møtedato.

§ 11 Saker som skal behandles på sameiermøte

På ordinært sameiermøte er disse sakene obligatoriske.

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkalling
- Budsjett

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i 1. ledd kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Møteledelse.
Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

Flertallskrav.
Med unntak av saker som i følge lov eller vedtekter krever noe annet, avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken(e) ved loddtrekking.

For de følgende saker kreves det minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål med bruksenheten, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning av samtlige sameiere.

§ 13 Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Stemmeberettige seksjoner må være à jour med innbetalte fellesutgifter (jf § 3). Sameiere har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge fram

skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten må anses å gjelde for førstkommende sameiermøte mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede, og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor skal velges av sameiet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel og budsjettoppfølging

§ 15 Forretningsfører.

Sameiet kan ved vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtalen om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke lenger enn for fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 17 Fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endring av vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 g 27 i lov om eierseksjoner samt vedtektenes § 17

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 21 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Solgården terrasse 2026 Mandag 11 mai kl 1800 – Nærmiljøsenteret ved Løpsmarka skole

Leder John Arne Mathisen ønsket velkommen og åpnet møtet

Sak 1 Konstituering

- Valg av møteleder
  - Kåre Hansen ble foreslått.
  - **Vedtak: Kåre Hansen enstemmig valgt.**
- **Valg av referent**
  - Cecilia Adriana Johnsen ble foreslått
  - **Vedtak: Cecilia Adriana Johnsen ble enstemmig valgt.**
- **Valg av en representant til å underskrive protokollen**
  - Elisabeth Djupdal ble foreslått.
  - **Vedtak: Elisabeth Djupdal enstemmig valgt**
- **Godkjenning av innkalling**
  - Enstemmig godkjent
- **Godkjenning av de stemmeberettigede**
  - 18 stemmeberettigede til stede

Sak 2 Styrets årsberetning

- Styrets årsberetning ble gjennomgått
  - **Vedtak: Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent**

Sak 3 Godkjenning av regnskap med revisorberetning

- Revidert regnskap ble gjennomgått
  - **Vedtak: Revidert regnskap enstemmig godkjent.**

Sak 4 Orientering fra styret om pågående saker

- Styreleder redegjorde for saker som er under arbeid.
  - Pris er innhentet for bytting av sarnafil på terrasser, vi har fått et tilbud fra Protan på 65375,- pre leilighet, og et tilbud fra Taksystem as på 42500,- pr leilighet. Tilbudene gjelder ikke snekkerarbeid, demontering og påmontering av rekkverk eller verandadør.
  - Det jobbes med å hente inn tilbud på bytting av bordkledning på resterende leiligheter, befaring er gjennomført, venter på tilbud.
  - Sameiet har rundt 1,7 millioner på kontoen per i dag, som er langt fra nok til å gjennomføre noen av disse jobbene. Styret har vært i kontakt med Sparebanken 1 NN og undersøkt mulighet til å ta opp lån. Det er per nå mulighet å låne 2G per leilighet. Lånebetingelser er ikke avklart ennå da det er avhengig av sum og nedbetalingstid. Slik mulighet har ikke vært før da dette type lån er relativt nytt produkt på markedet.
  - Styret pålegges å skaffe alle tilbud og nødvendig informasjon, for videre å lage en plan på videre arbeid. Når dette er klart, vil det bli avhold et ekstraordinært generalforsamling for å stemme over forslagene.
  - Styret understrekker at hver leilighetseier har ansvar for løpende vedlikehold og reparasjon/bytting av terrasser, vinduer og dører, rekkverk og maling av yttervegger.

Sak 5 Orientering om budsjett 2026

- John Arne Mathisen gikk gjennom budsjett for 2026.
  - **Vedtak: Orientering om budsjett for 2026 tatt til etterretning**

Sak 6 Godkjenning av fellesutgifter 2026

- Fellesutgifter er kr 4000 pr mnd. I tillegg kommer Altibox TV&Internett med kr 780,- pr måned. Totalt kr 4780,- pr mnd
- Forslag fra styret: Fellesutgiftene beholdes som før, kr 4000 pr mnd pluss utgiftene til Altibox kr 780
  - **Vedtak: Forslag om å beholde fellesutgiftene som før med mulighet til å øke hvis det blir nødvendig etter opptak av lån enstemmig vedtatt.**

Sak 7 Blank

Sak 8 Innkomne saker

- Forslag om å øke styrehonorar til styre medlemmer, 12000 til styreleder og 6000 til styremedlemmer
  Vedtak: Forslag om å øke styrehonorar til styre medlemmer, 12000 til styreleder og 6000 til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt.

- Privat kameraovervåkning. Det mistenkes at enkelte kameraer som er plassert rundt om ved forskjellige innganger fanger opp naboens arealer eller fellesområder/offentlige rom.
  Ingen vedtak, men styret oppfordrer alle som har slik kamera å respektere loven.

- Søppelkasting i andres søppelkasser
  Ingen vedtak, men styret oppfordrer alle til å sortere slik renovasjonsselskapet krever, og kaste i dunkene som tilhører leiligheten/oppgangen.

Sak 9 Valg av styre

- Dagens styre
  - Leder – John Arne Mathisen (nr 39)
  - Styremedlem: Andre Johnsen (nr 67)
  - Styremedlem: Cecilia Adriana Johnsen (nr 43)
  - Styremedlem: Elisabeth Låstad (nr 33)
  - På valg er leder John Arne Mathisen, Elisabeth Låstad og Cecilia Adriana Johnsen. Det skal også velges et nytt medlem i valgkomiteen.

  Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

  - Leder – John Arne Mathisen velges for 2 år
  - Styremedlem – Tore Ramberg velges for 2 år
  - Styremedlem – Elisabeth Låstad velges for 1 år
  - Styremedlem – Andre Johnsen ikke på valg

- Dag Trones foreslår seg selv som medlem i valgkomiteen.

Vedtak: Valgkomiteens forslag til nytt styret i Solgården terrasse ble enstemmig valgt. Dag Trones ble enstemmig valgt som medlem i valgkomiteen.

Bodø 18 mai 2026

---	---
Referent	Representant for sameiet
Cecilia Adriana Johnsen	Elisabeth Djupdal

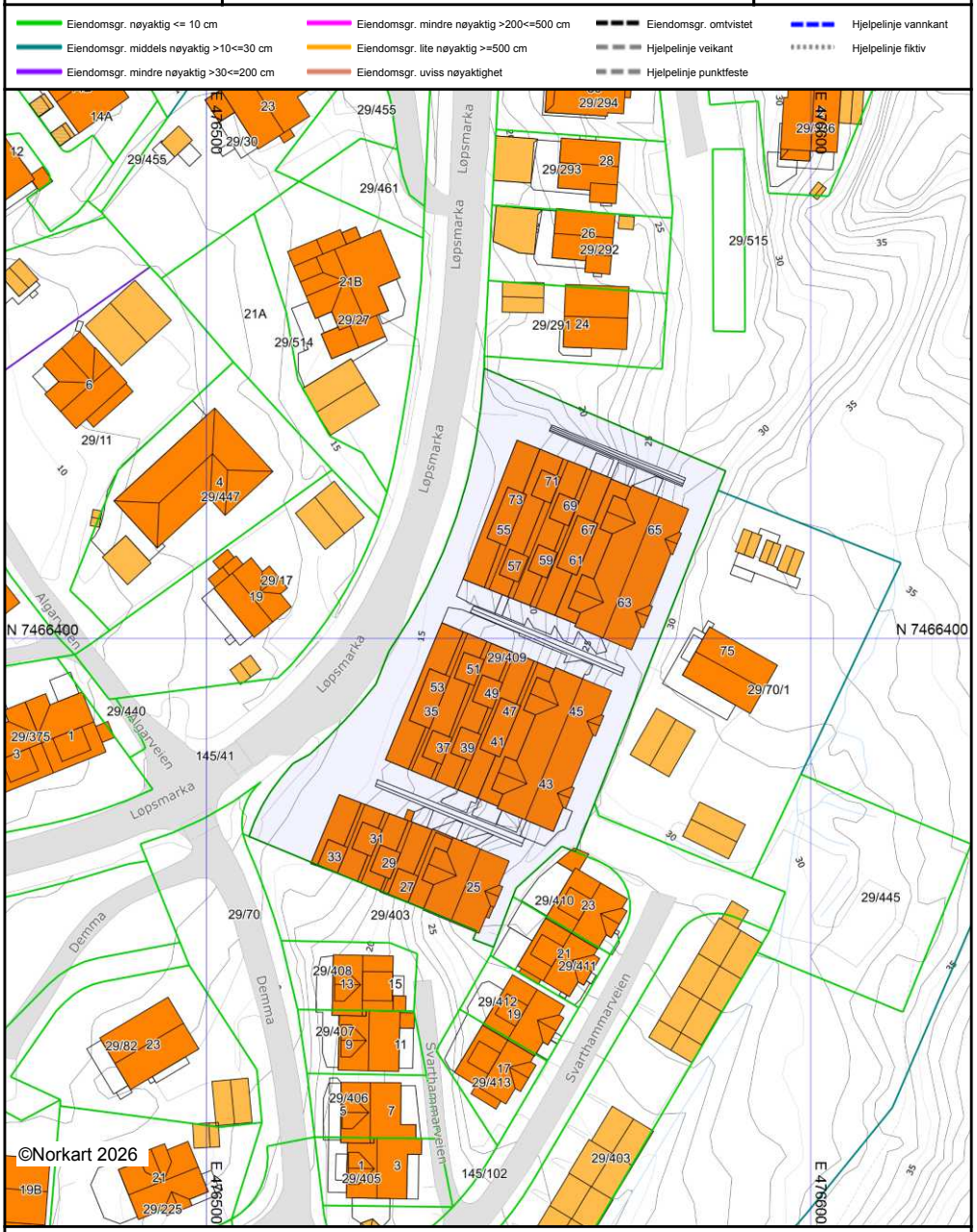
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/409/0/4
Adresse: Svarthammarveien 27
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

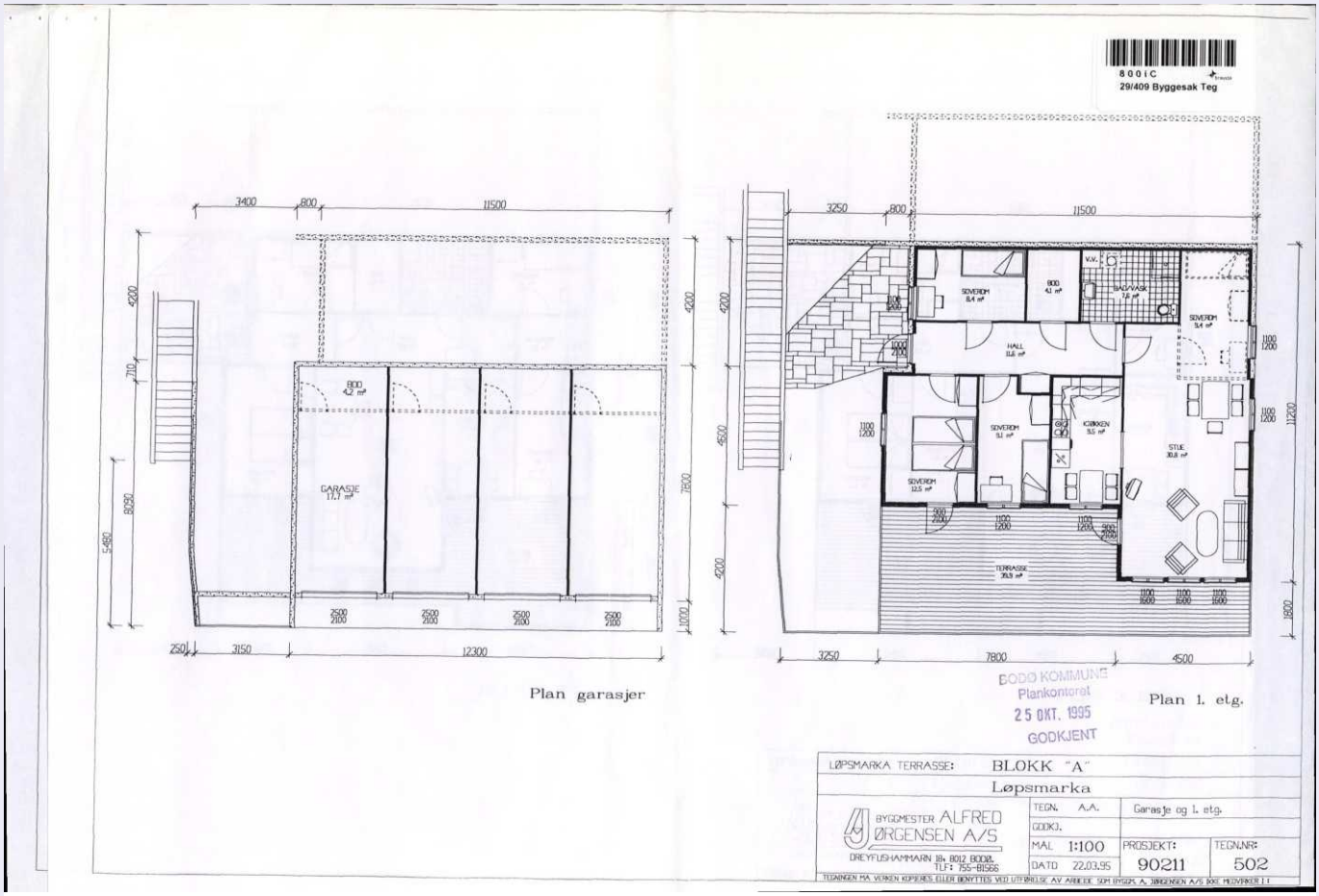
N

UTM-33

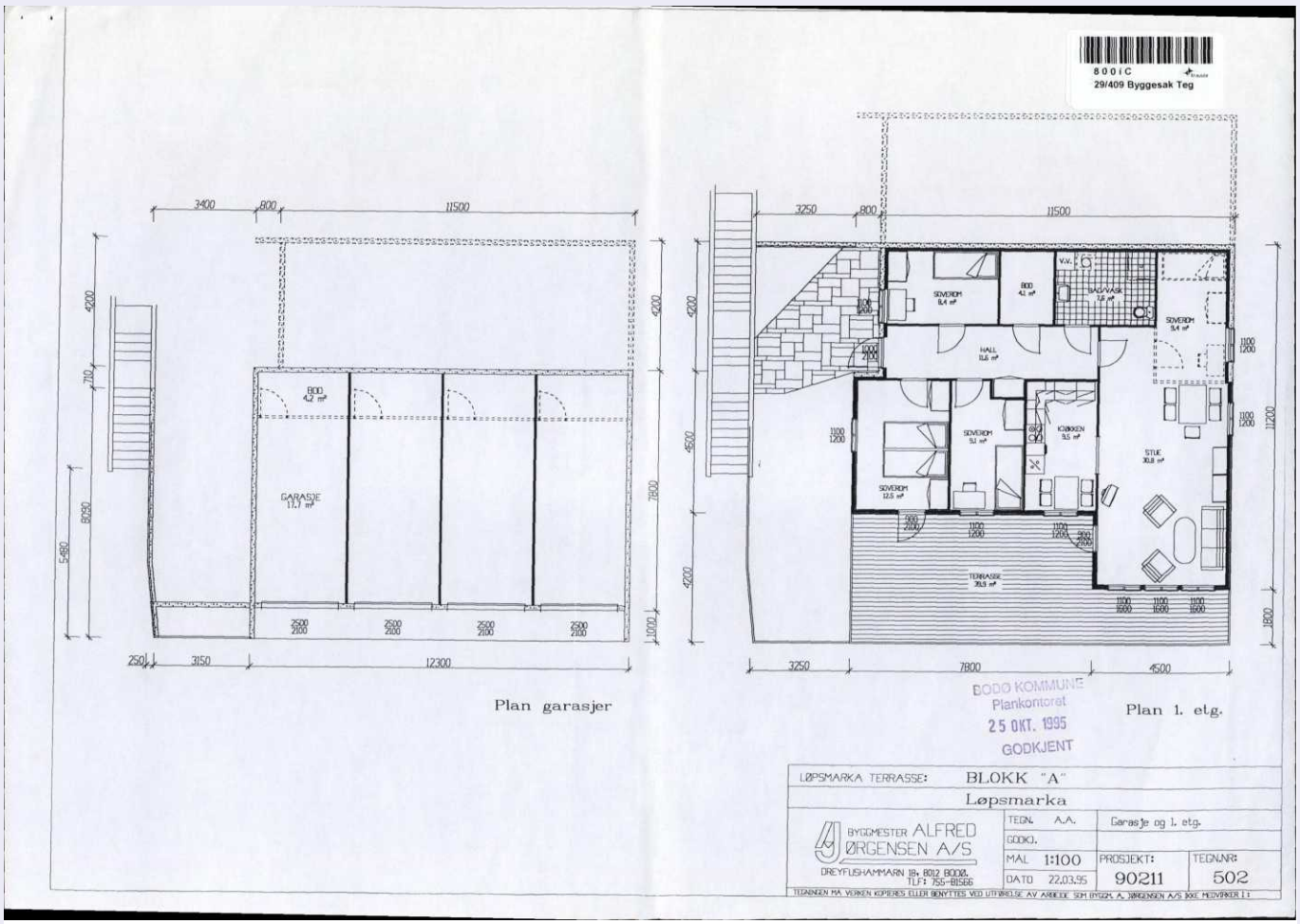


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

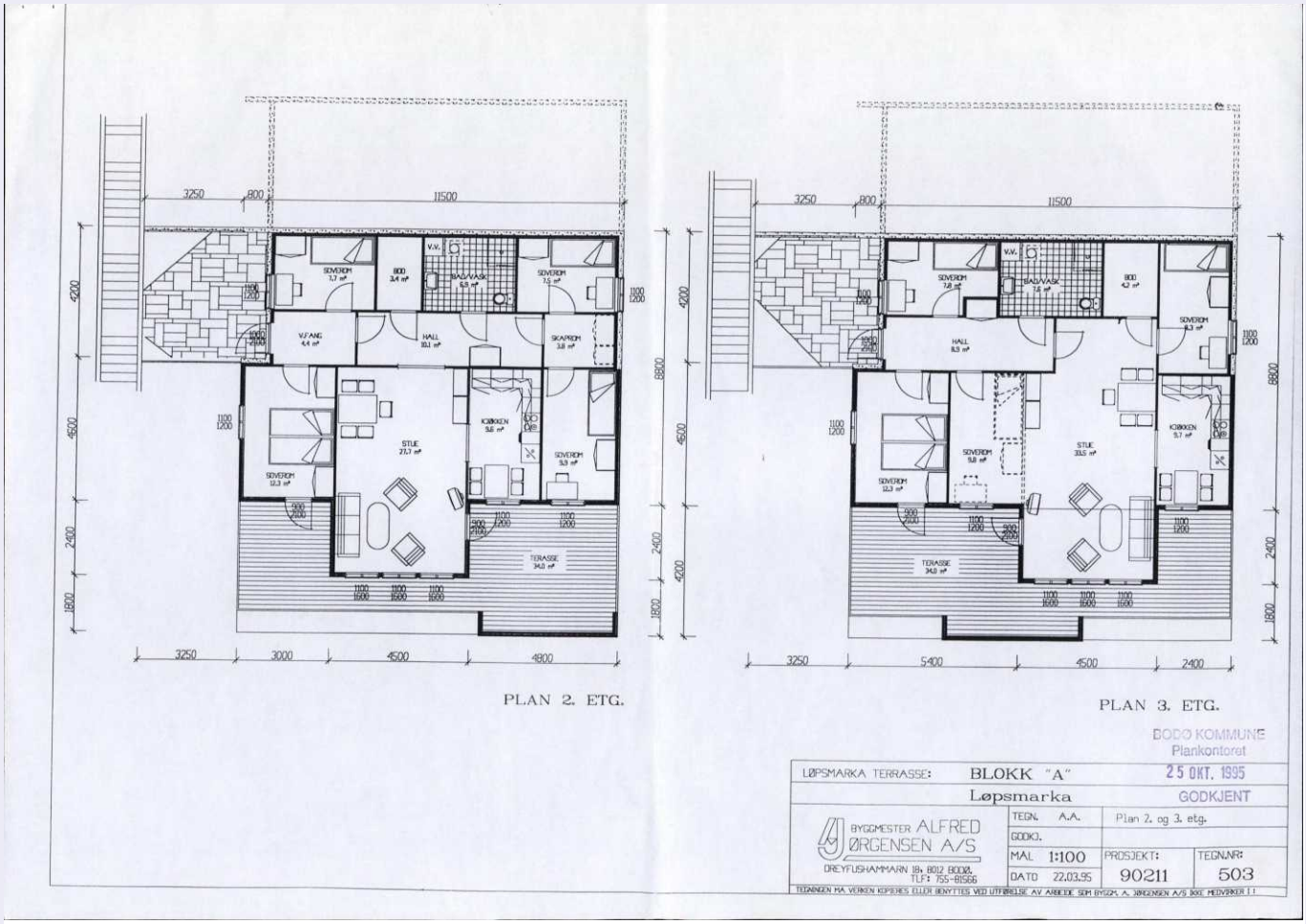
Vedlegg


8001C
29/409 Byggesak Teg
GARASJE
Plan garasjer
Plan 1. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFLUSHAMMARN 18 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODK.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
Garasje og 1. etg.
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 502

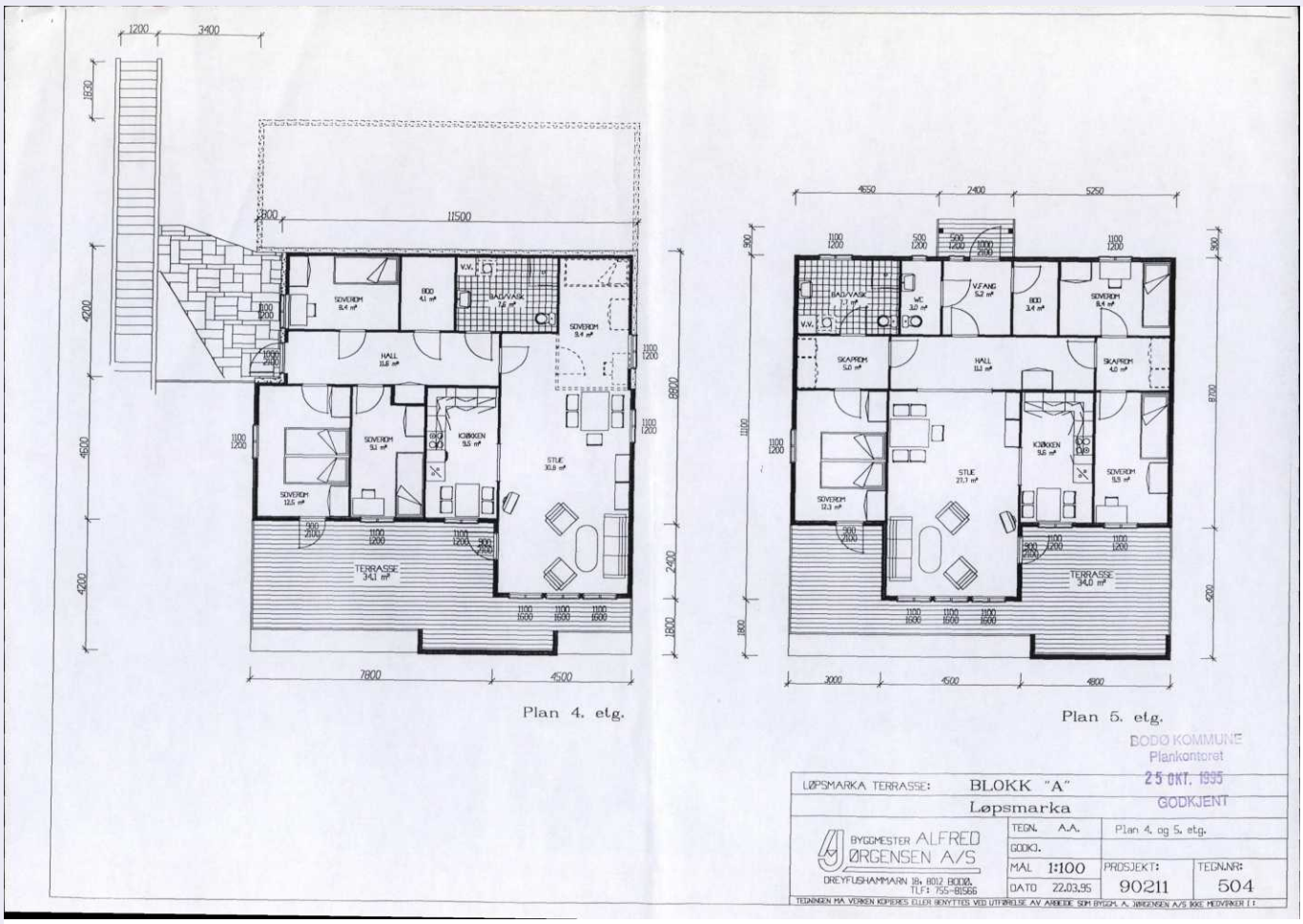
Vedlegg


8001C
29/409 Byggesak Teg
Plan garasjer
Plan 1. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 19, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
Garasje og 1. etg.
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 502

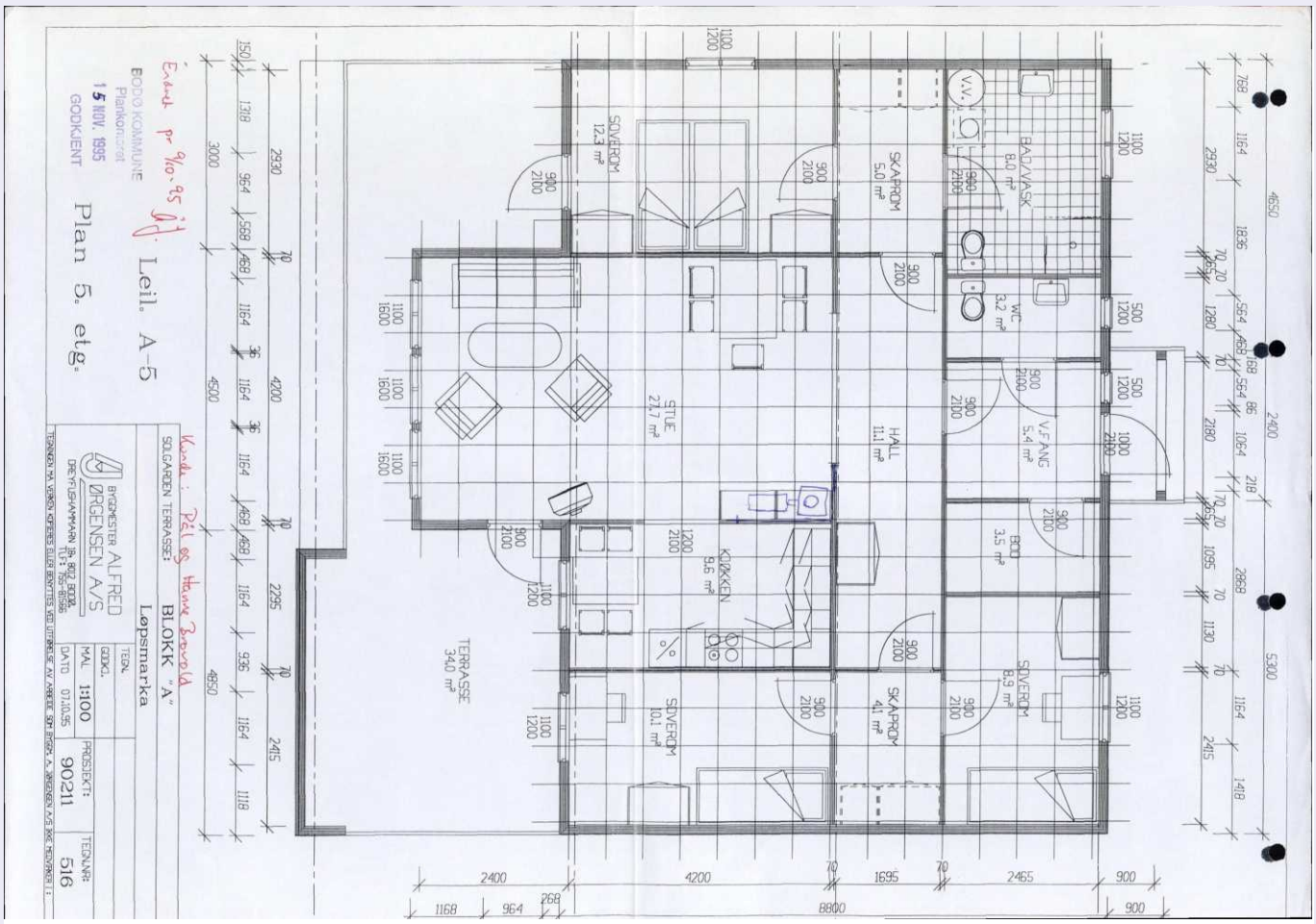
Vedlegg


PLAN 2. ETG.
PLAN 3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE:
BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFLUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
Plan 2. og 3. etg.
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 503
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I !

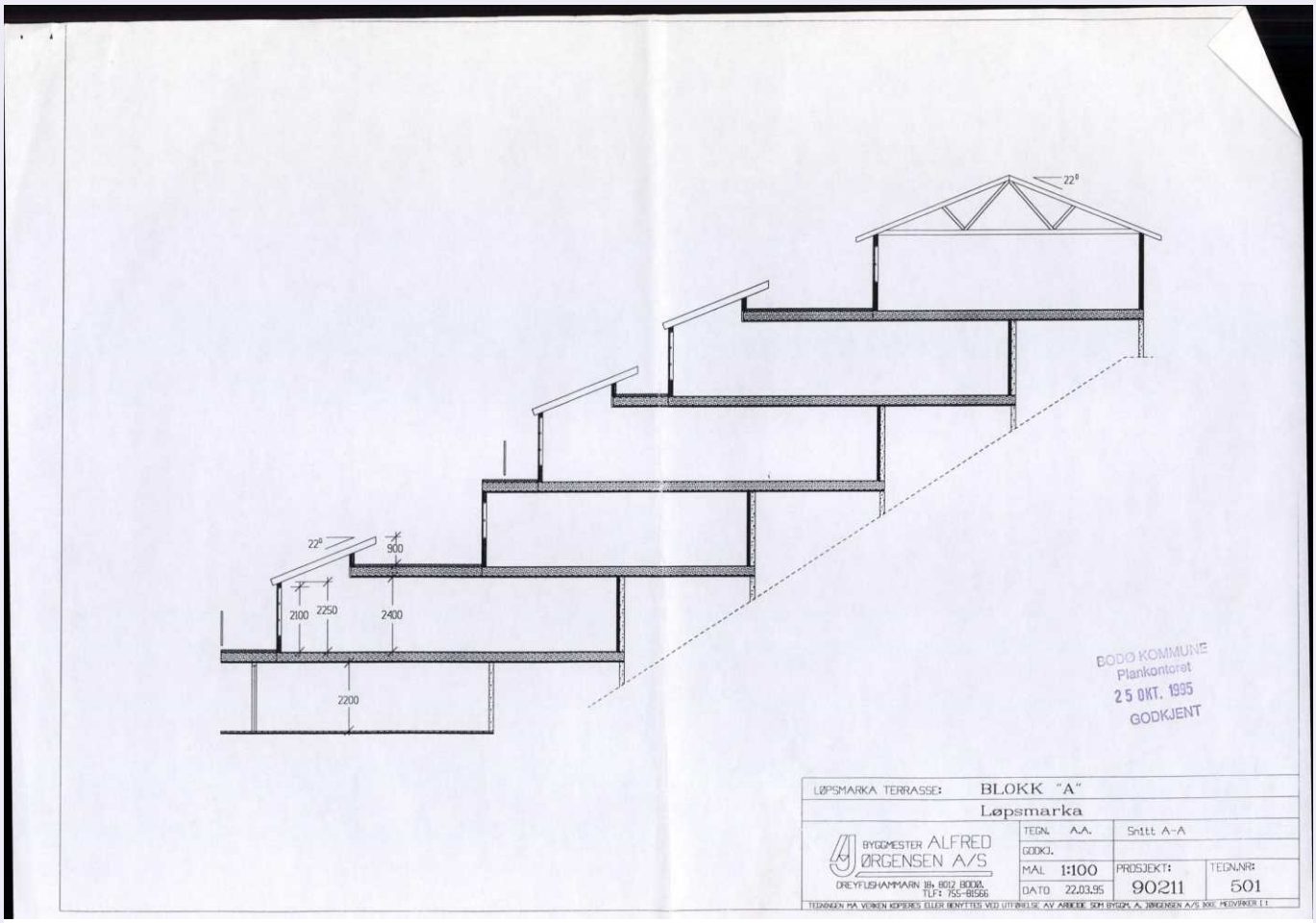
Vedlegg


Plan 4. etg.
Plan 5. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODK.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
Plan 4. og 5. etg.
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 504

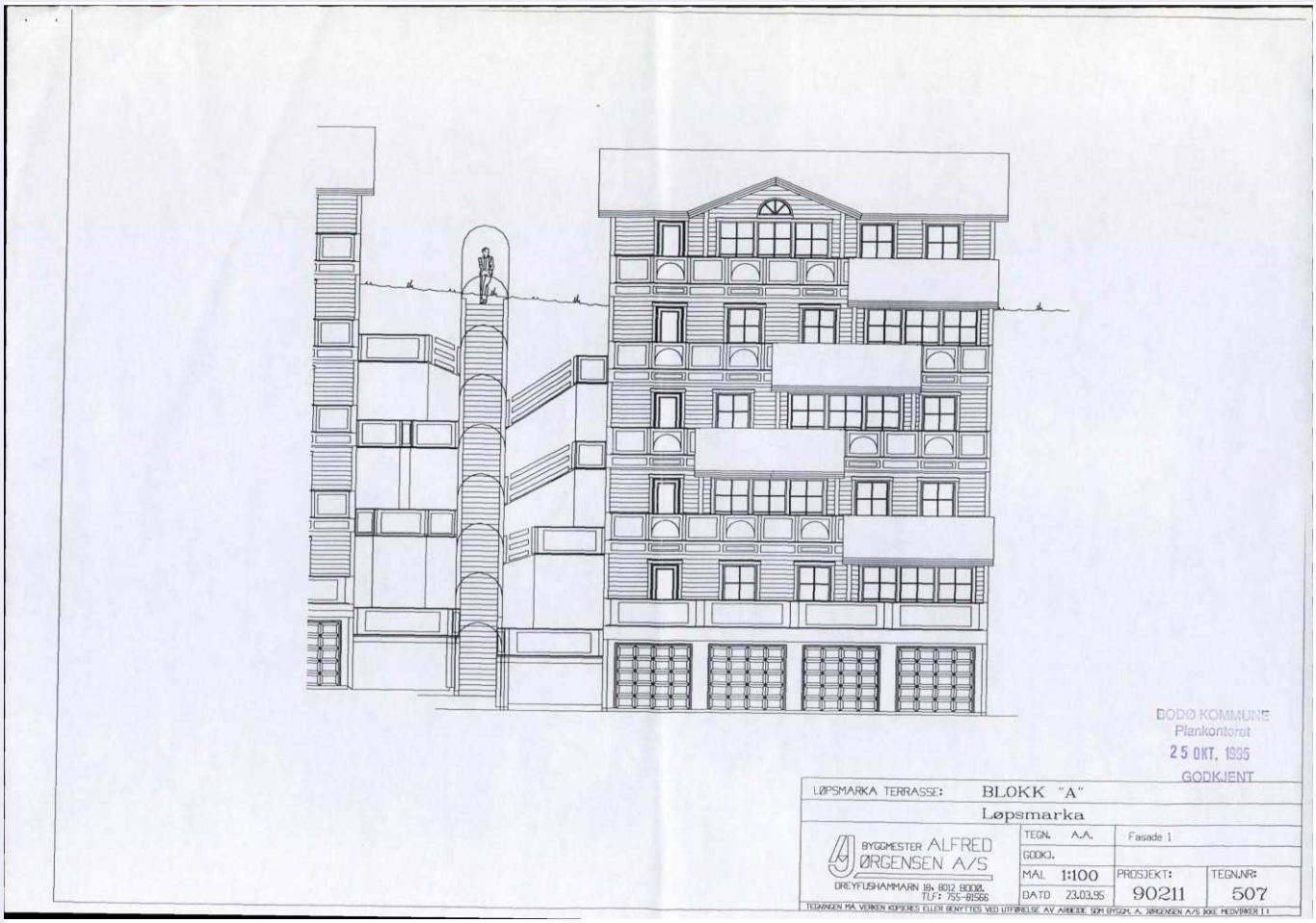
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
15 NOV. 1995
GODKJENT
Plan 5. etg.
Endret pr 9/10-95 jf. Leil. A-5
Kjøkk i Pelle Hanne Bjørvik
SOLGÅRDEN TERRASSE:
BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED JØRGENSEN A/S
DRIFTSLEIAMMARN 18, 8012 BODØ
TLF: 755-65586
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 07.10.95
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 516
TEGNEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE UTEN TILLATELSE FRA A. JØRGENSEN A/S
SOVEROM 12.3 m²
SKAPROM 5.0 m²
BAD/VASK 8.0 m²
V.V.
WC 3.2 m²
V.FANG 5.4 m²
HALL 11.1 m²
STUE 27.7 m²
KJØKKEN 9.6 m²
SPISE
SOVEROM 3.5 m²
SOVEROM 8.9 m²
SOVEROM 10.1 m²
SKAPROM 4.1 m²
TERRASSE 34.0 m²
4650
2400
5300
8800

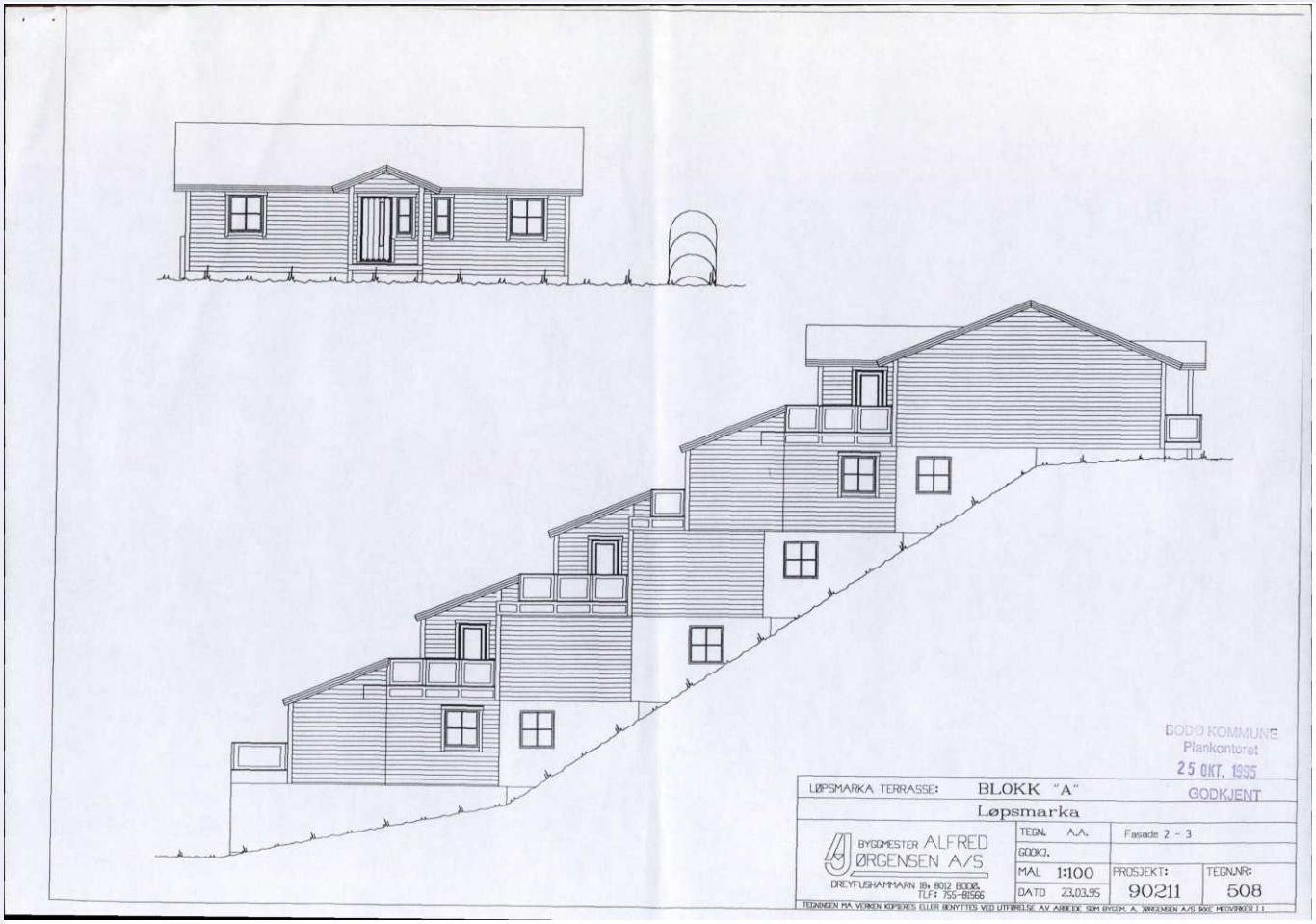
Vedlegg


22°
22°
900
2100
2250
2400
2200
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
ØREYFLUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
Snitt A-A
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 501
DATO 22.03.95

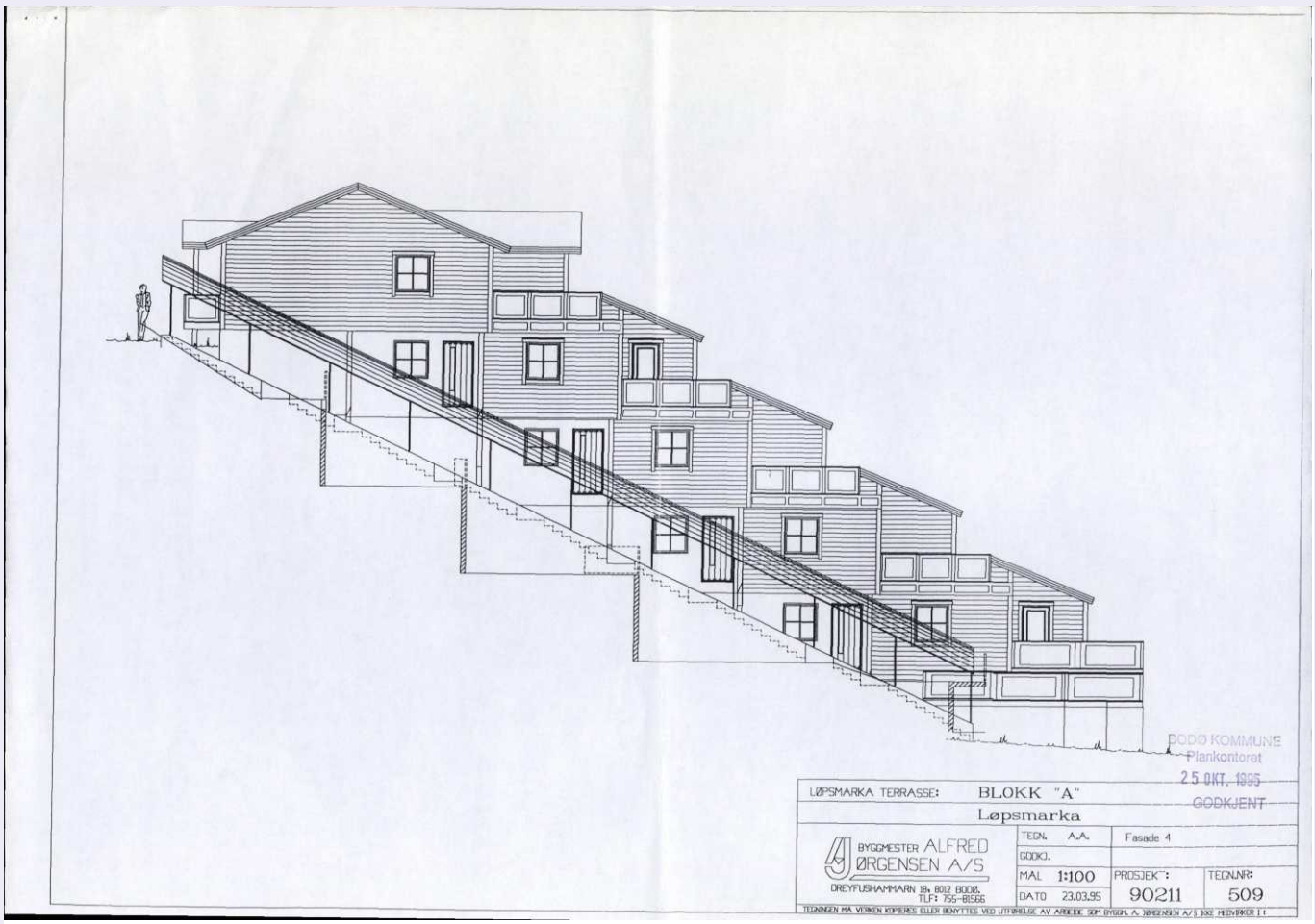
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFLUSHAMMARN 18, 8012 BODØ. TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
Fasade 1
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 507
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I I

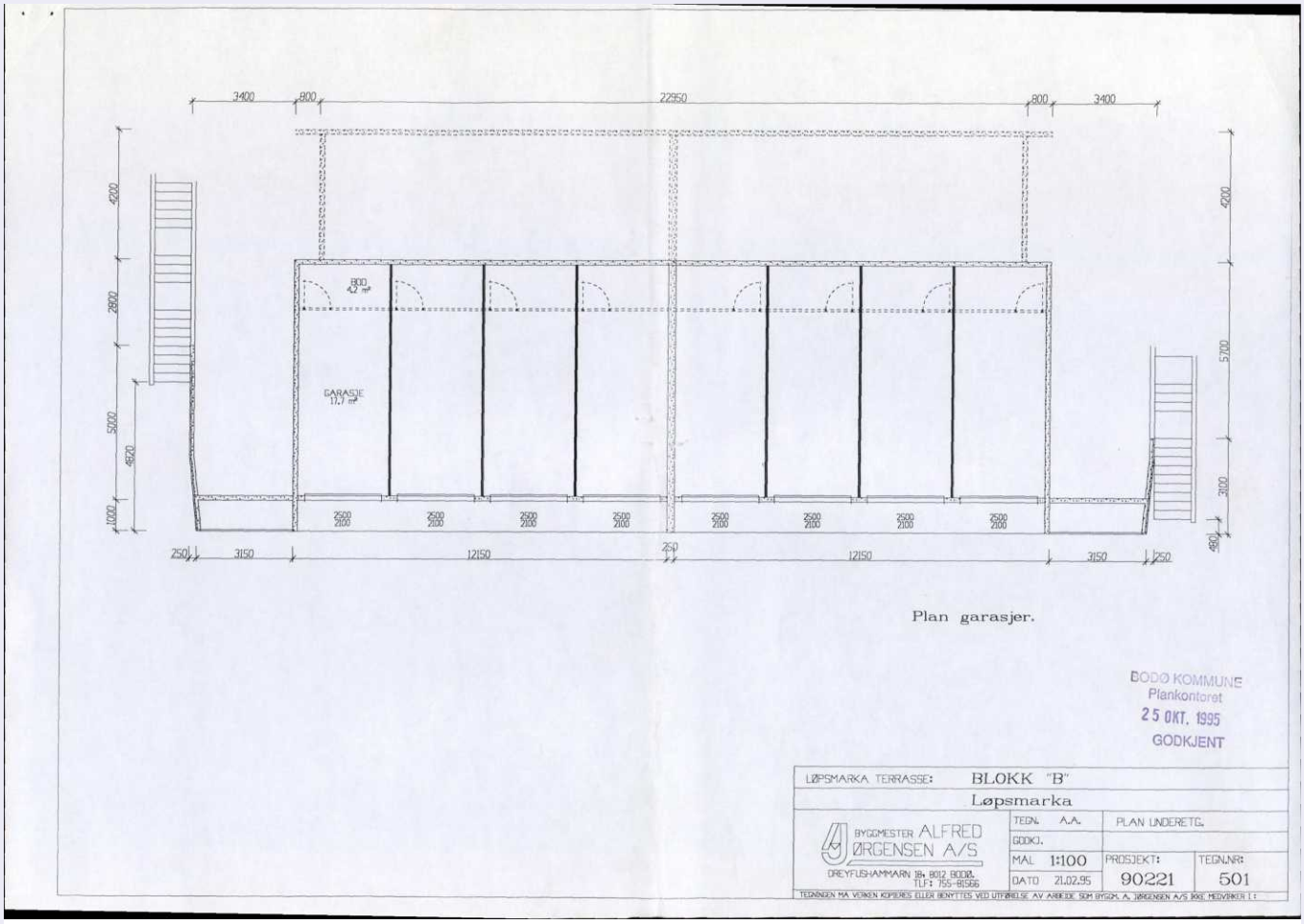
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
Fasade 2 - 3
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 508
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I.

Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "A"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
Fasade 4
PROSJEKT: 90211
TEGN.NR: 509

Vedlegg



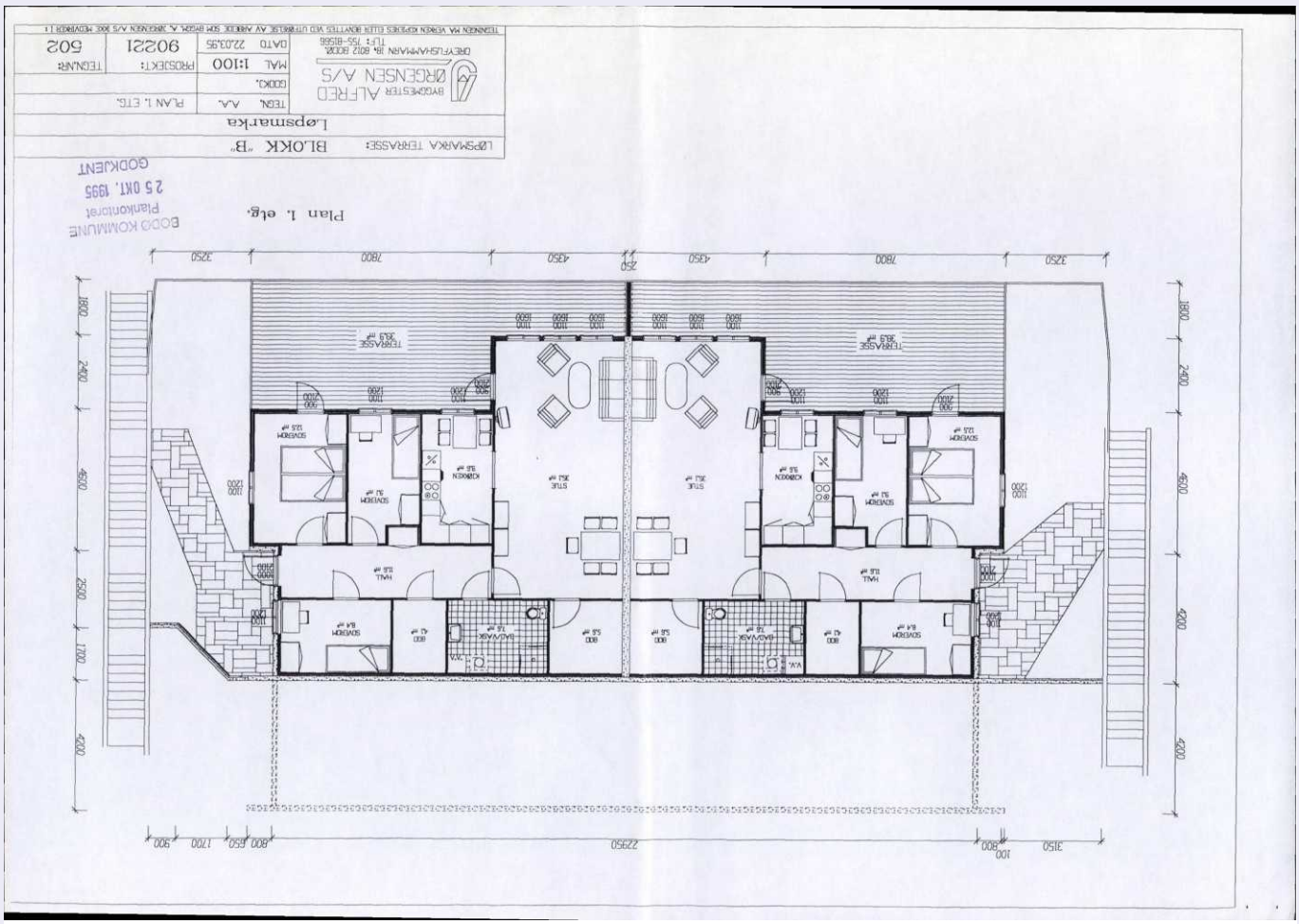
Plan garasjer.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT

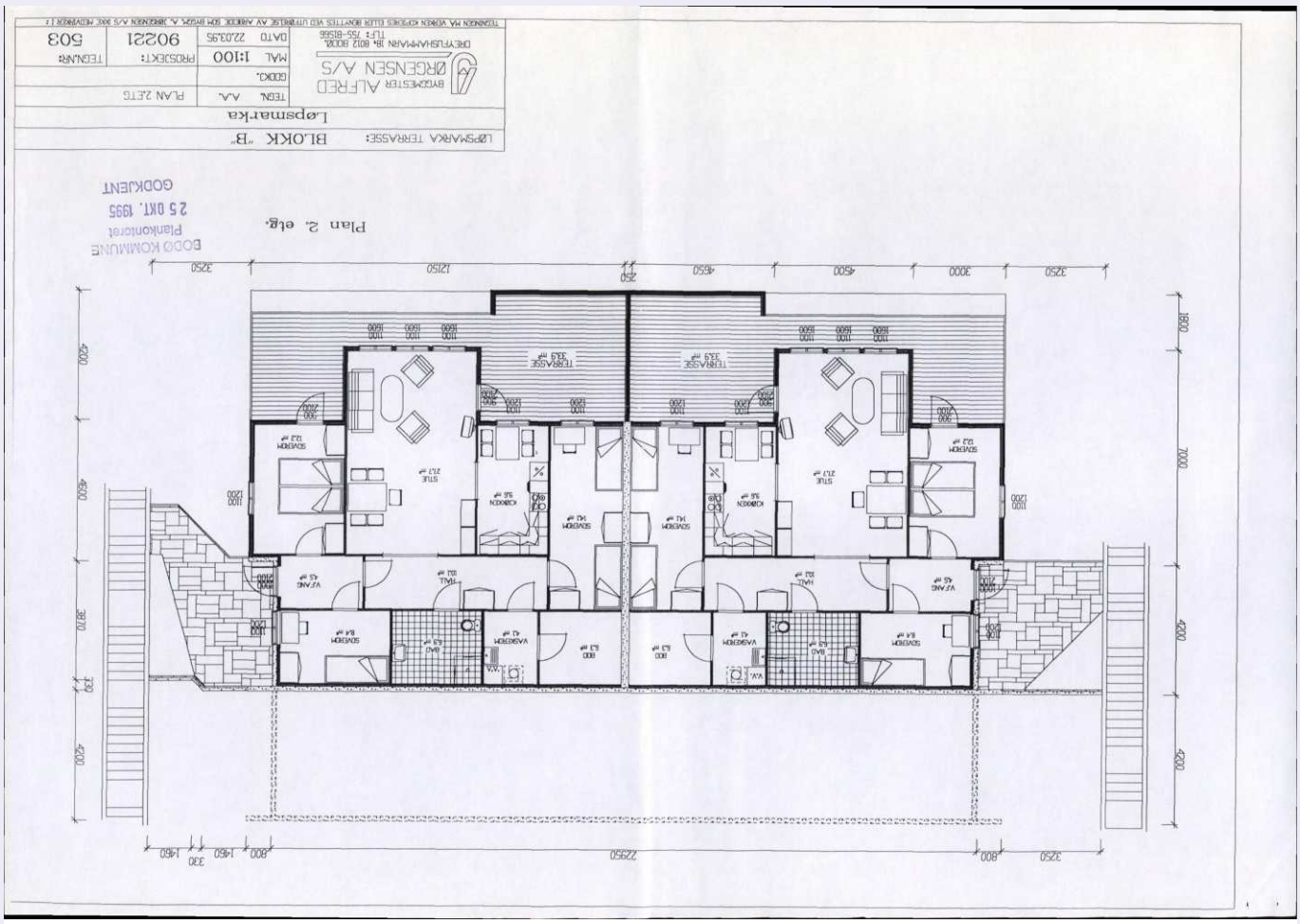
LØPSMARKA TERRASSE:	BLOKK "B"		
Løpsmarka			
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S DREYFUSHAMMARN 18 • 8012 BODØ. TLF: 755-81566	TEGN. A.A.	PLAN UNDERETG.	
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	PROSJEKT: 90221	TEGN.NR: 501
	DATO 21.02.95		

TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I:

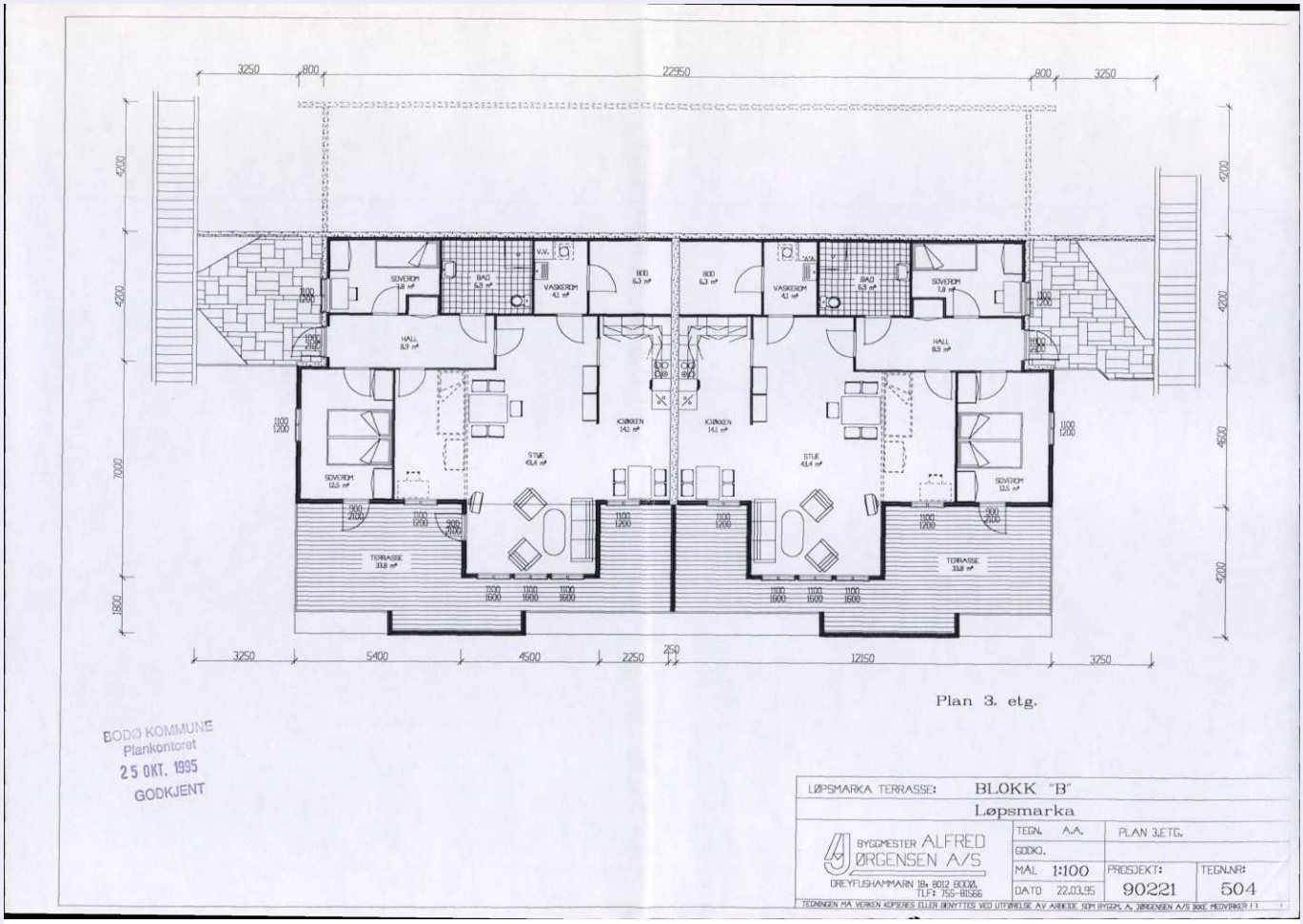
Vedlegg


LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
TEGN. A.A.
PLAN 1. ETG.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 9022I
TEGN.NR: 502
Plan 1. etg.
GODKJENT
25 OKT. 1995
Plankontoret
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD/VASK
HALL
TERRASSE

Vedlegg


LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
TEGN. AA. PLAN 2ETG
GODKJ.
MÅL 1:100 PROSJEKT: 90221 TEGN.NR: 503
DATO 22.03.95
ØRGENSEN A/S
Plan 2. etg.
GODKJENT
25 OKT. 1995
Plankontoret
BODØ KOMMUNE
TERRASSE
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
HALL
VASKEROM
BAD
VÅ.K.
VÅNING
3250
12150
250
4550
4500
3000
3250
1800
7000
4200
4200
4200
4200
3810
720
4200
1460
330
1460
800
22950
800
3250

Vedlegg



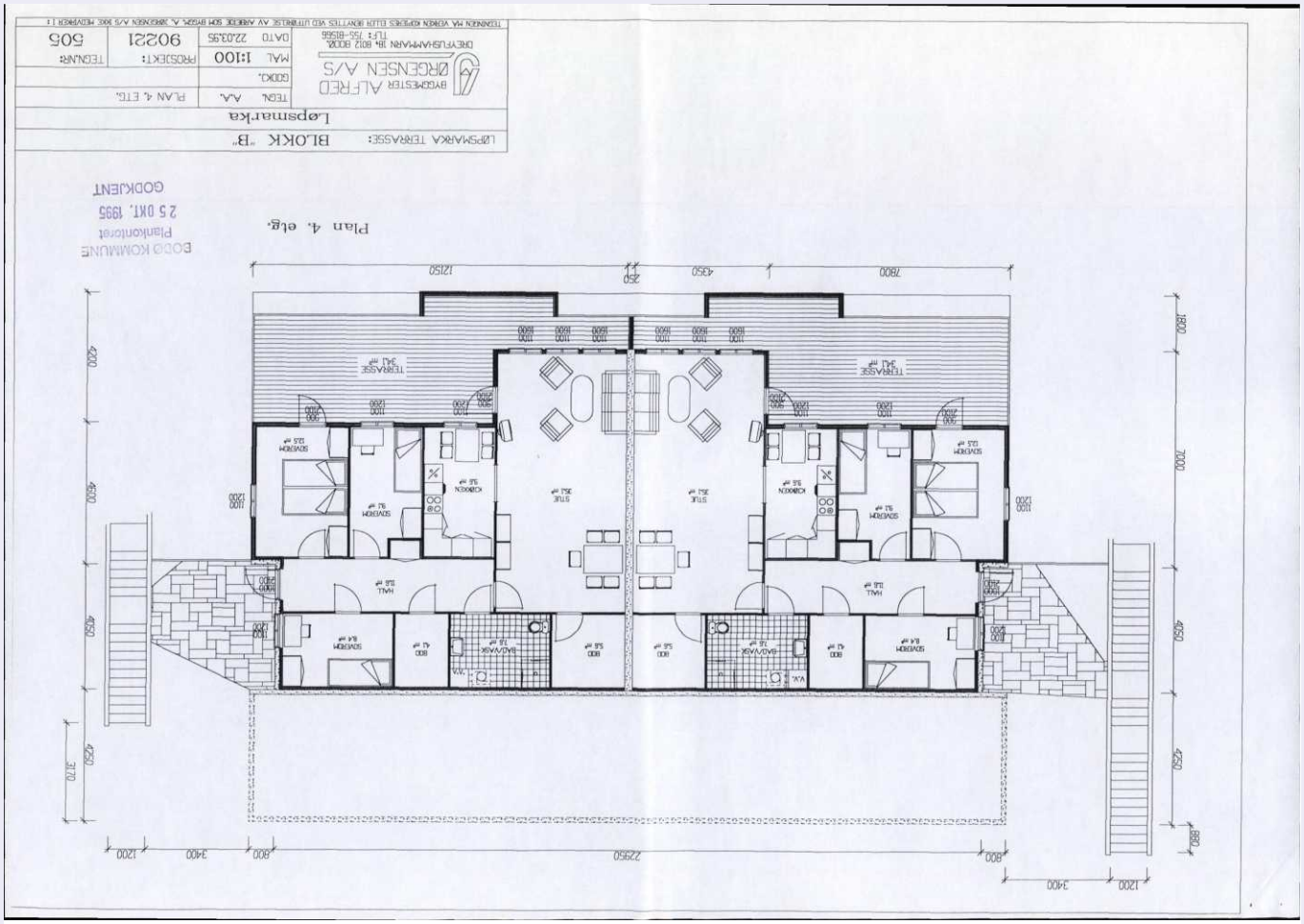
Plan 3. etg.

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT

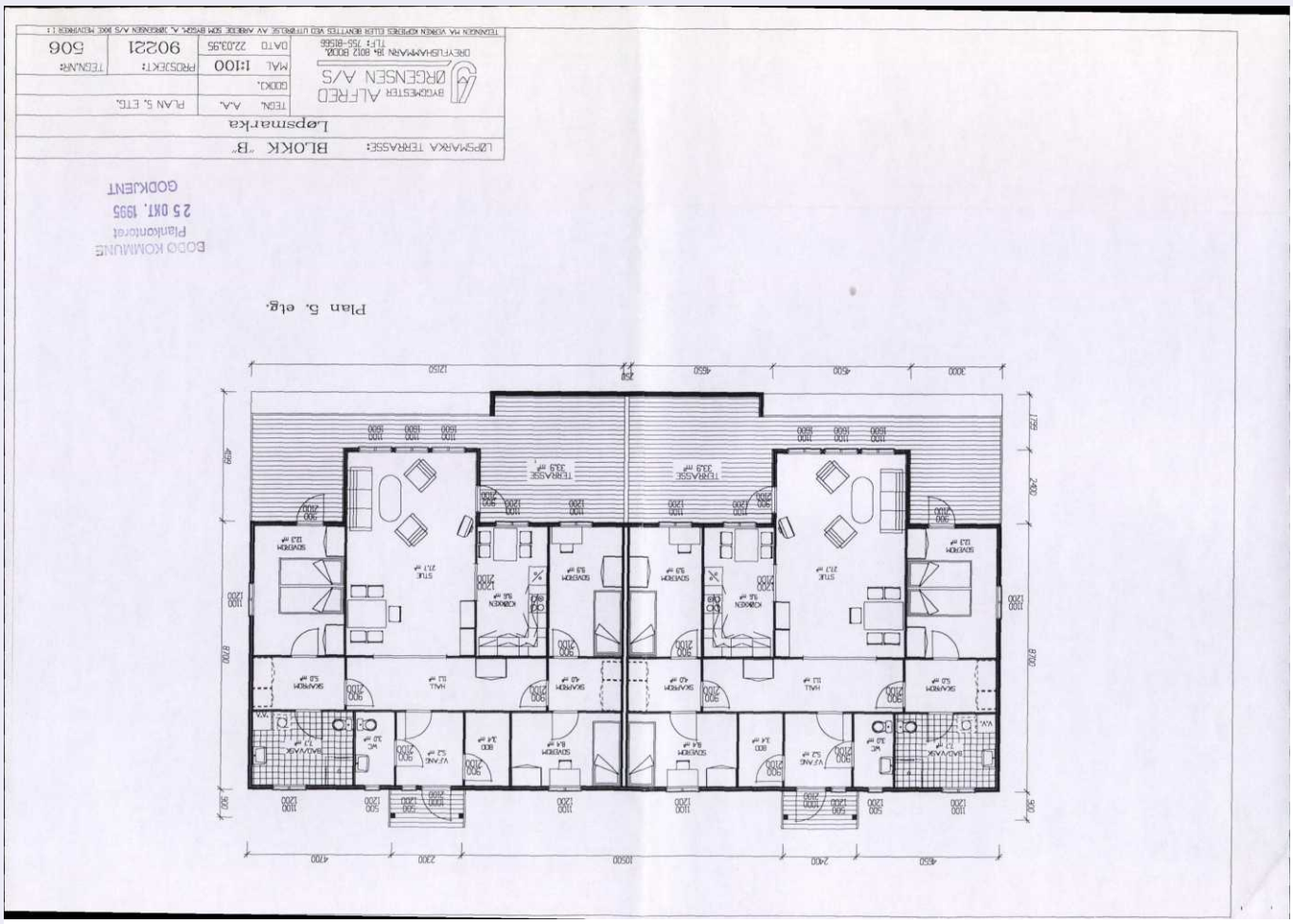
LØPSMARKA TERRASSE:	BLOKK "B"		
	Løpsmarka		
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S DREYFUSHAMMARN 18 • 8012 BODØ TLF: 755-81566	TEGN. A.A.	PLAN 3.ETG.	
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	PROSJEKT: 90221	TEGN.NR: 504
	DATO 22.03.95		

TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I

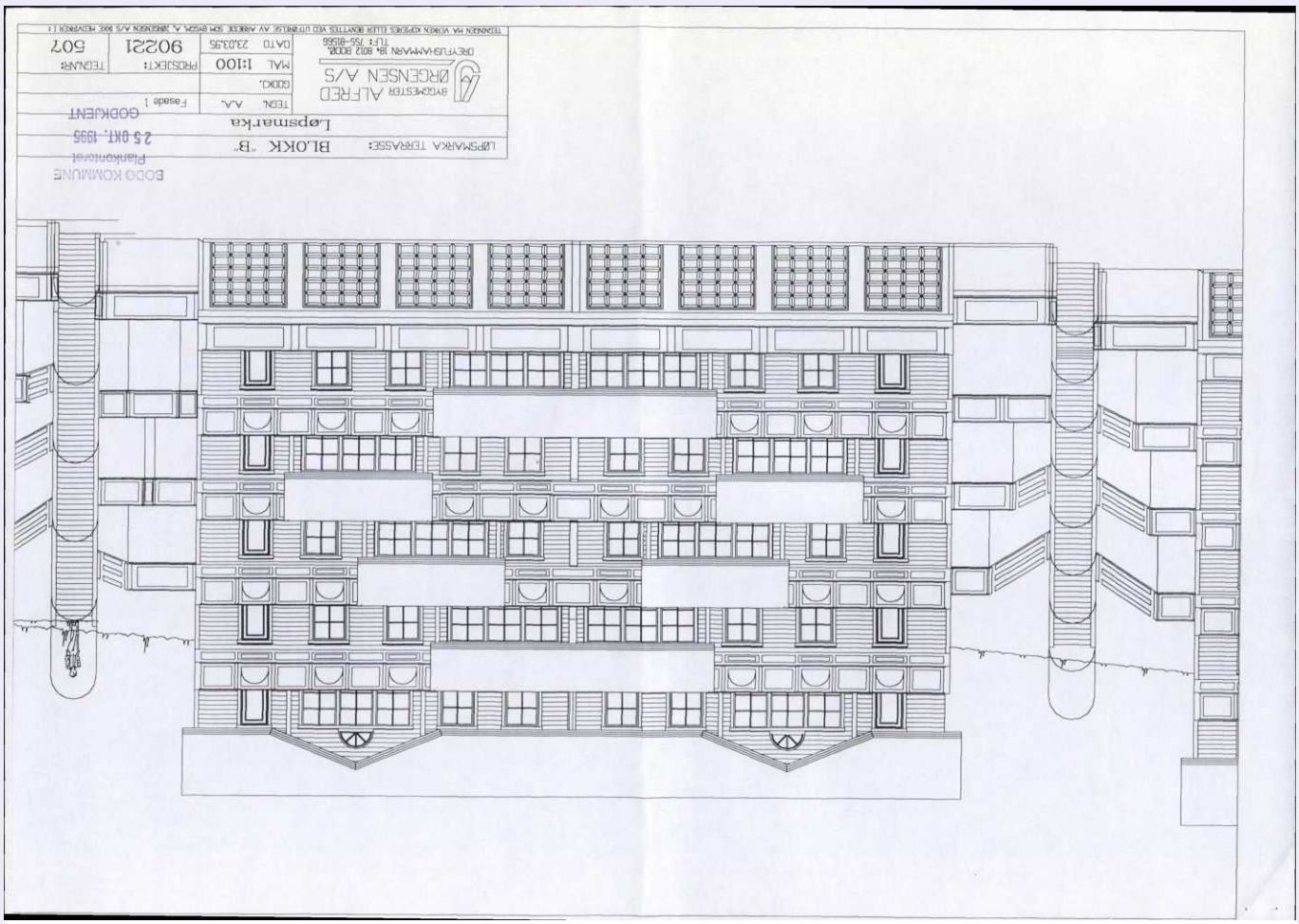
Vedlegg


LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
TEGN. AA. PLAN 4. ETG.
GODKJ.
MÅL 1:100 PROSJEKT: 90221 TEGN.NR: 505
DATO 22.03.95
ØRGENSEN A/S
Plan 4. etg.
GODKJENT
25 OKT. 1995
Plankontoret
ODDA KOMMUNE
12150
250
4350
7800
1800
7000
4050
4250
880
22950
3400
1200
800
4200
4500
3170

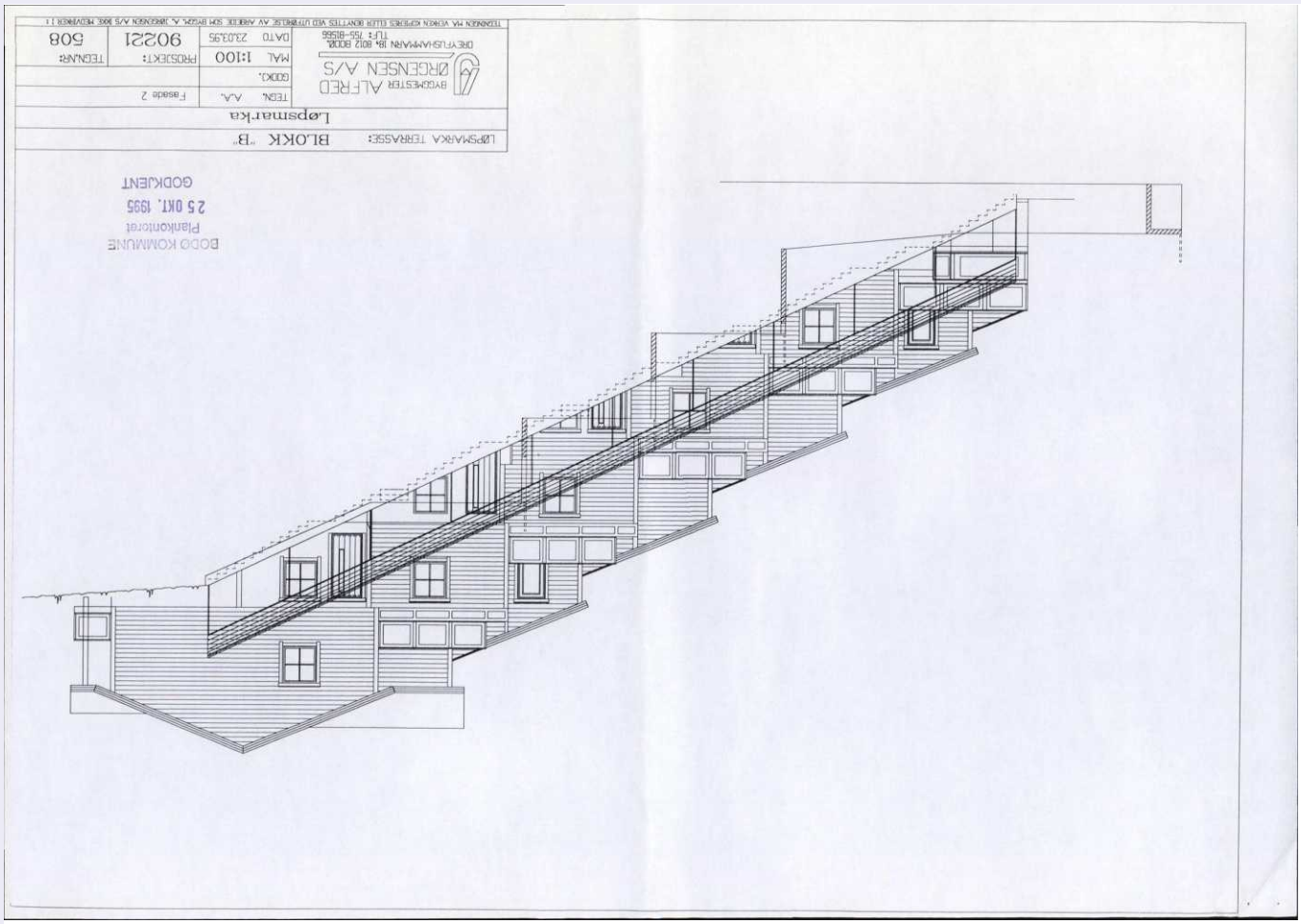
Vedlegg


Plan 5. etg.
GODKJENT
25 OKT. 1995
Lepsmarka
BLOKK "B"
TEGN. A.A.
PLAN 5. ETG.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
PROSJEKT: 90221
TEGN.NR: 506
ØRGENSEN A/S
TERRASSE
339 m²
STUE
21.1 m²
SOVEROM
9.3 m²
KJØKKEN
9.6 m²
HALL
11.1 m²
SOVEROM
9.1 m²
SOVEROM
8.4 m²
VASK
3.4 m²
WC
3.0 m²
BAD/VASK
7.4 m²
SOVEROM
12.3 m²

Vedlegg


BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
LØPSMARKA TERRASSE:
BLOKK "B"
Løpsmarka
Fasade 1
9022I
507

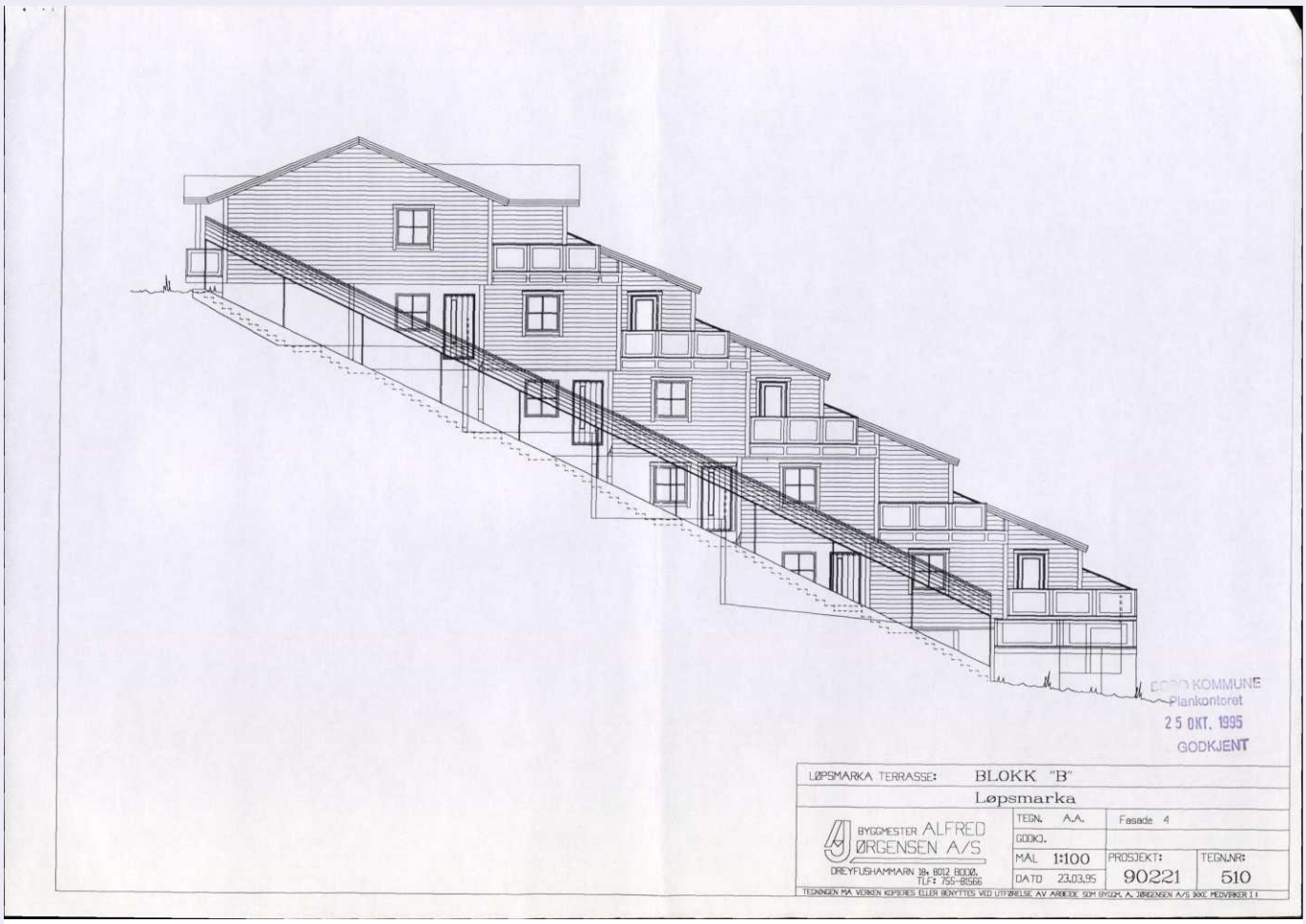
Vedlegg


LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
TEGN. A.A. Fasade 2
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
PROSJEKT: 90221
TEGN.NR: 508
ØRGENSEN A/S
ARKITEKTFIRMA MNAL BOOM BOOM
TLF: 755-81566
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA ARKITEKTFIRMAET
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT

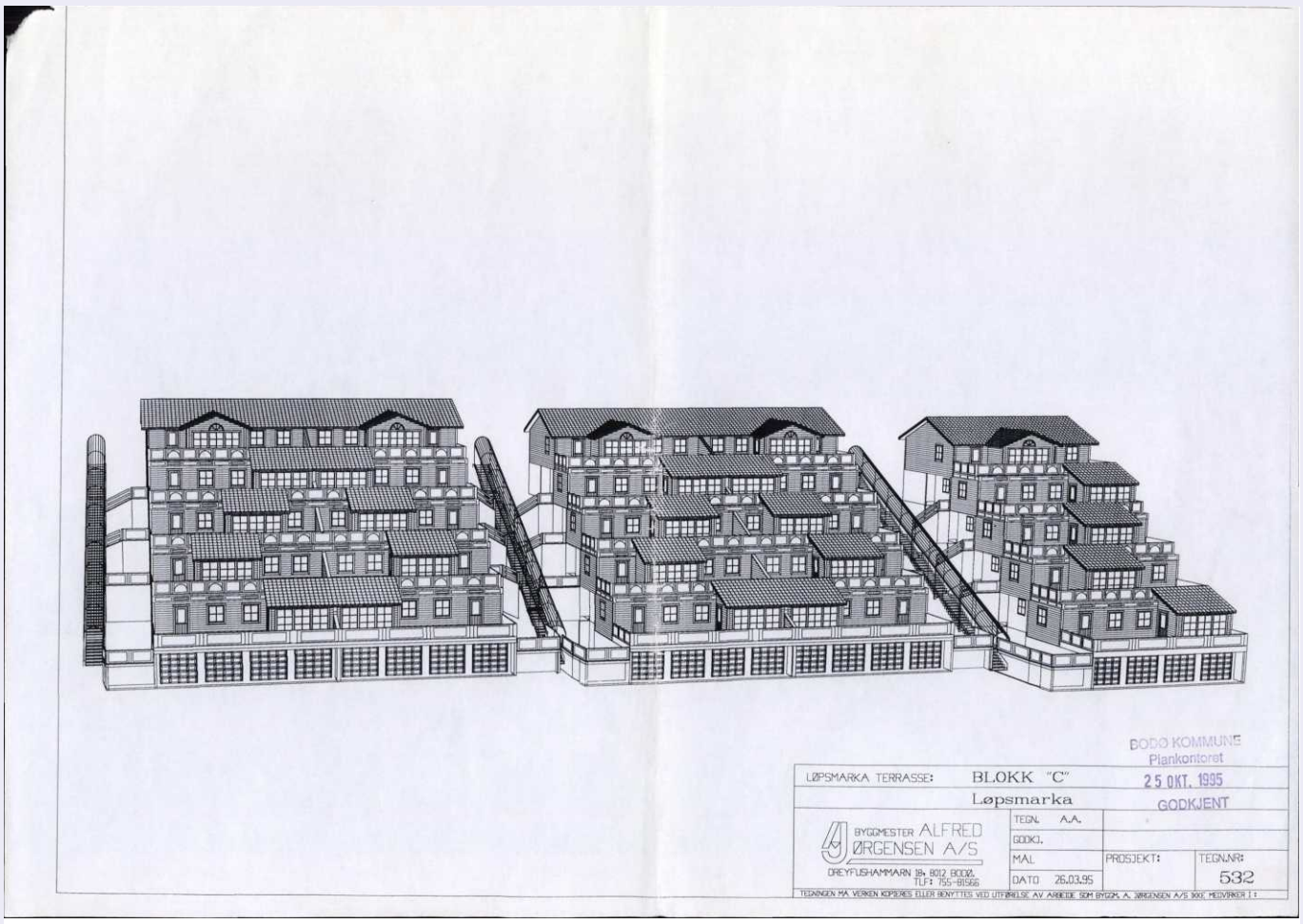
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFLUSHAMMARN 18 • 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
Fasade 3
PROSJEKT: 90221
TEGN.NR: 509
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I:

Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ
TLF: 755-85566
TEGN. A.A.
Fasade 4
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90221
TEGN.NR: 510
DATO 23.03.95
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I

Vedlegg

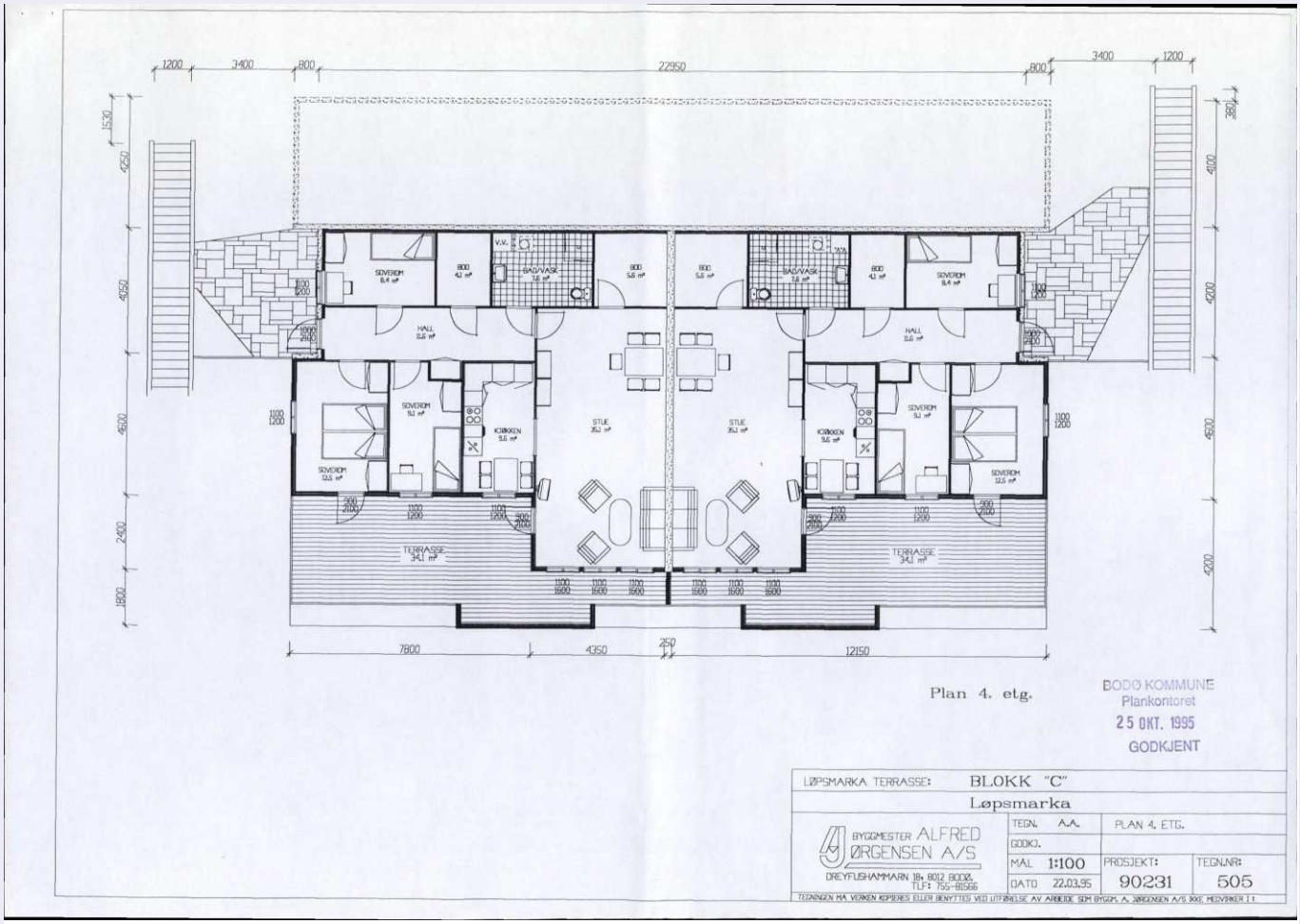


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT

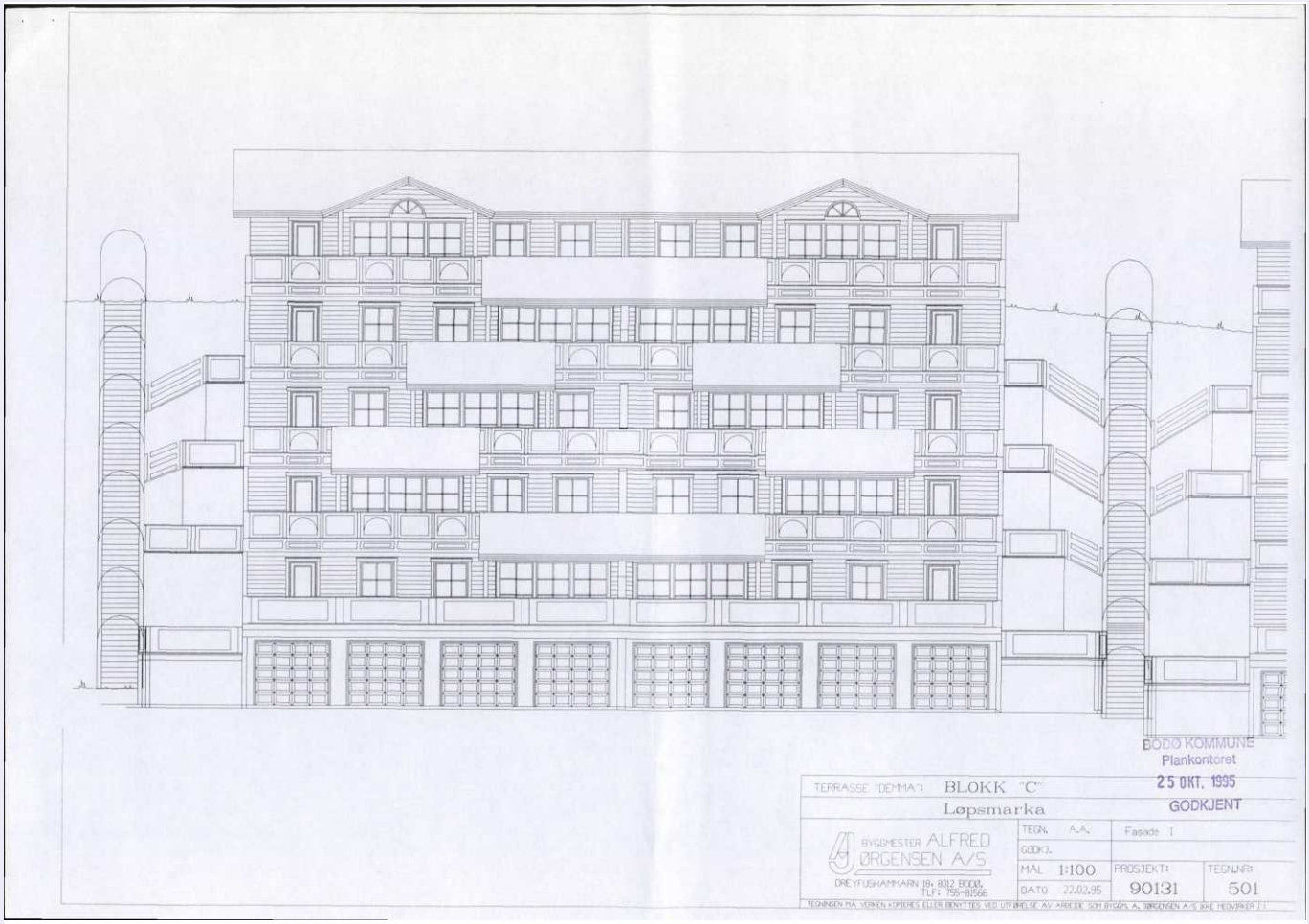
LØPSMARKA TERRASSE:	BLOKK "C"		
	Løpsmarka		
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ TLF: 755-81566	TEGN. A.A.		
	GODKJ.		
	MÅL	PROSJEKT:	TEGN.NR: 532
	DATO 26.03.95		

TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I :

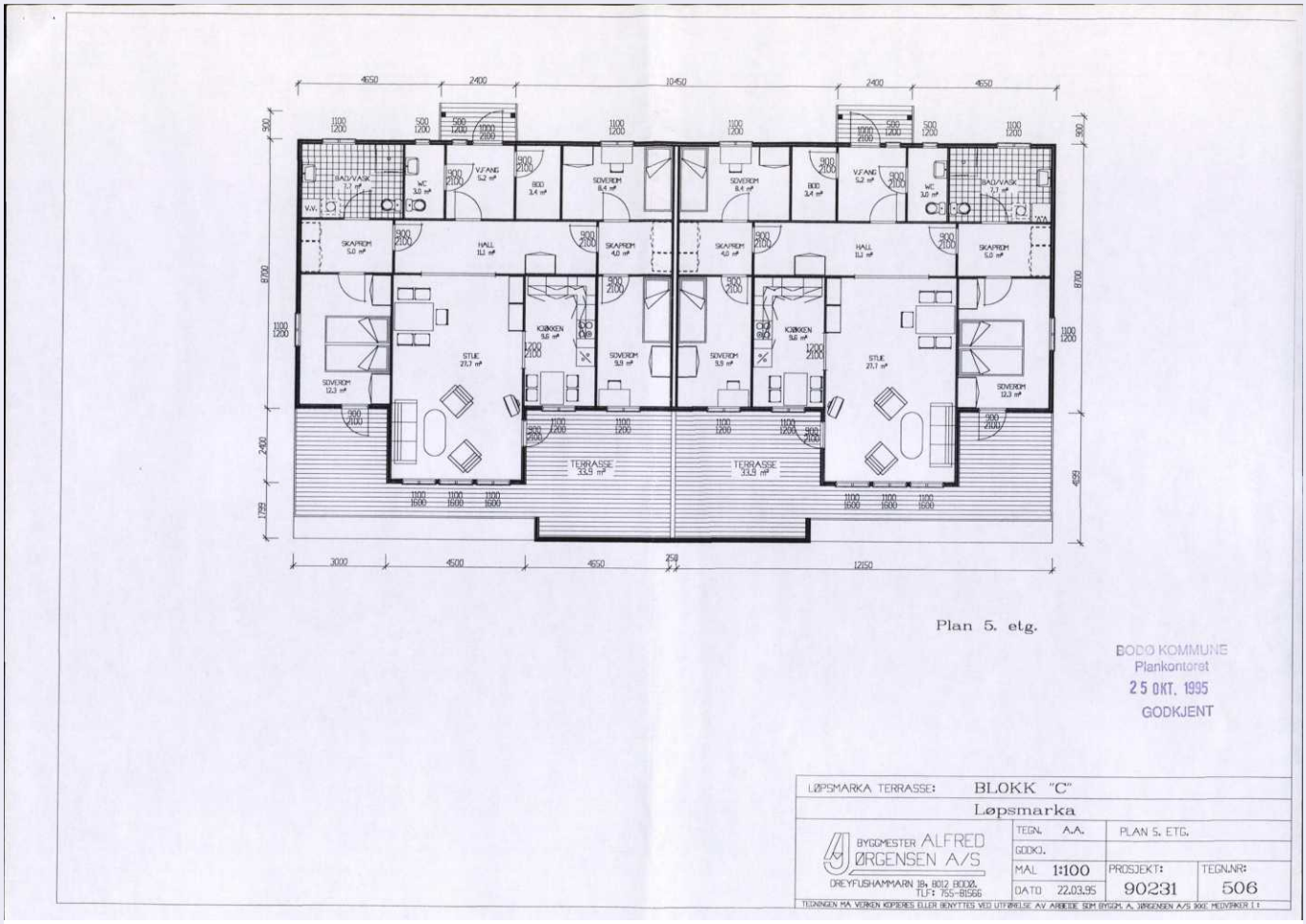
Vedlegg


1200
3400
800
22950
800
3400
1200
SOVEROM
BAD/VASK
HALL
STUE
KJØKKEN
TERRASSE
34,1 m²
7800
4350
250
12150
Plan 4. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
PLAN 4. ETG.
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 505
DATO 22.03.95
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I

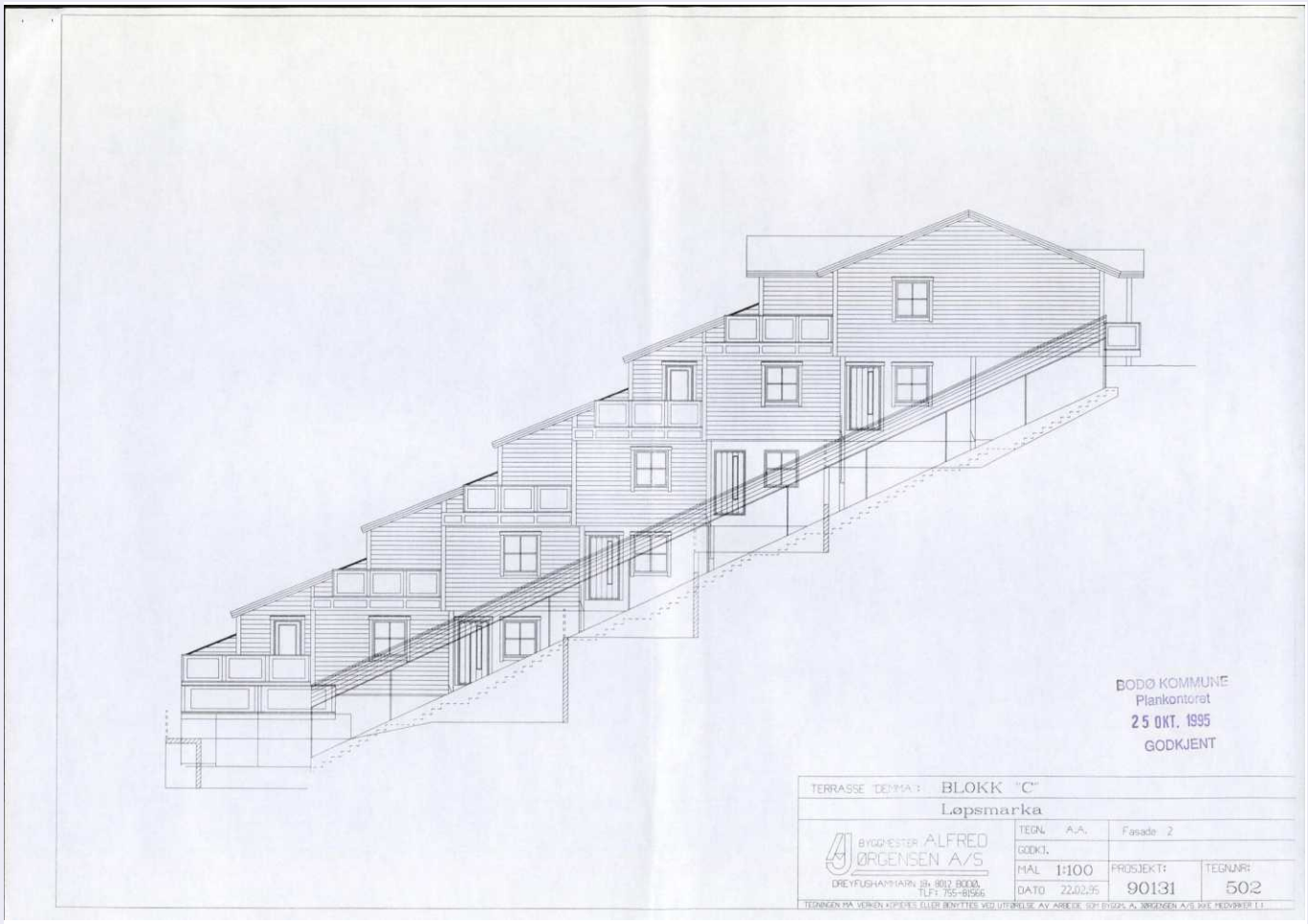
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
TERRASSE DEMMA'1 BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 19 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
Fasade 1
GODK.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90131
TEGN.NR: 501
DATO 22.02.95

Vedlegg


4650
2400
10450
2400
4650
8700
2400
1799
3000
4500
4650
250
12150
BAD/VASK
WC
V.FANG
BOD
SOVEROM
SKAPROM
HALL
KJØKKEN
STUE
TERRASSE
33,9 m²
Plan 5. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 19, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 22.03.95
PLAN 5. ETG.
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 506
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. ØRGENSEN A/S HAR MEDVIRKET I

Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
TERRASSE DENNA: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18A 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
Fasade 2
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90131
TEGN.NR: 502
DATO 22.02.95

Vedlegg



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT

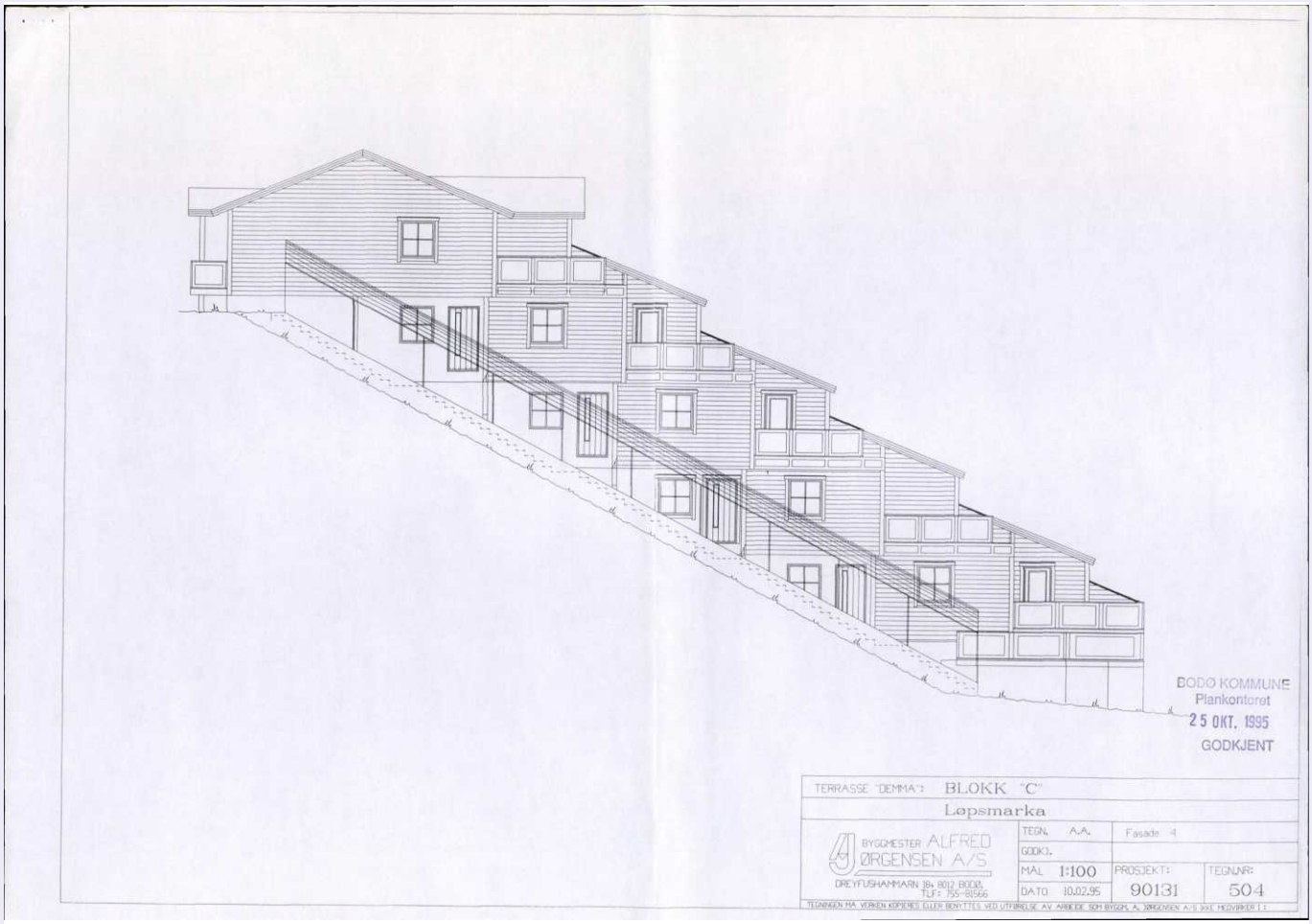
TERRASSE "DEMMA": BLOKK "C"
Løpsmarka

BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DRETFLUSHAMMARN 18, 8012 BODØ
TLF: 755-81566

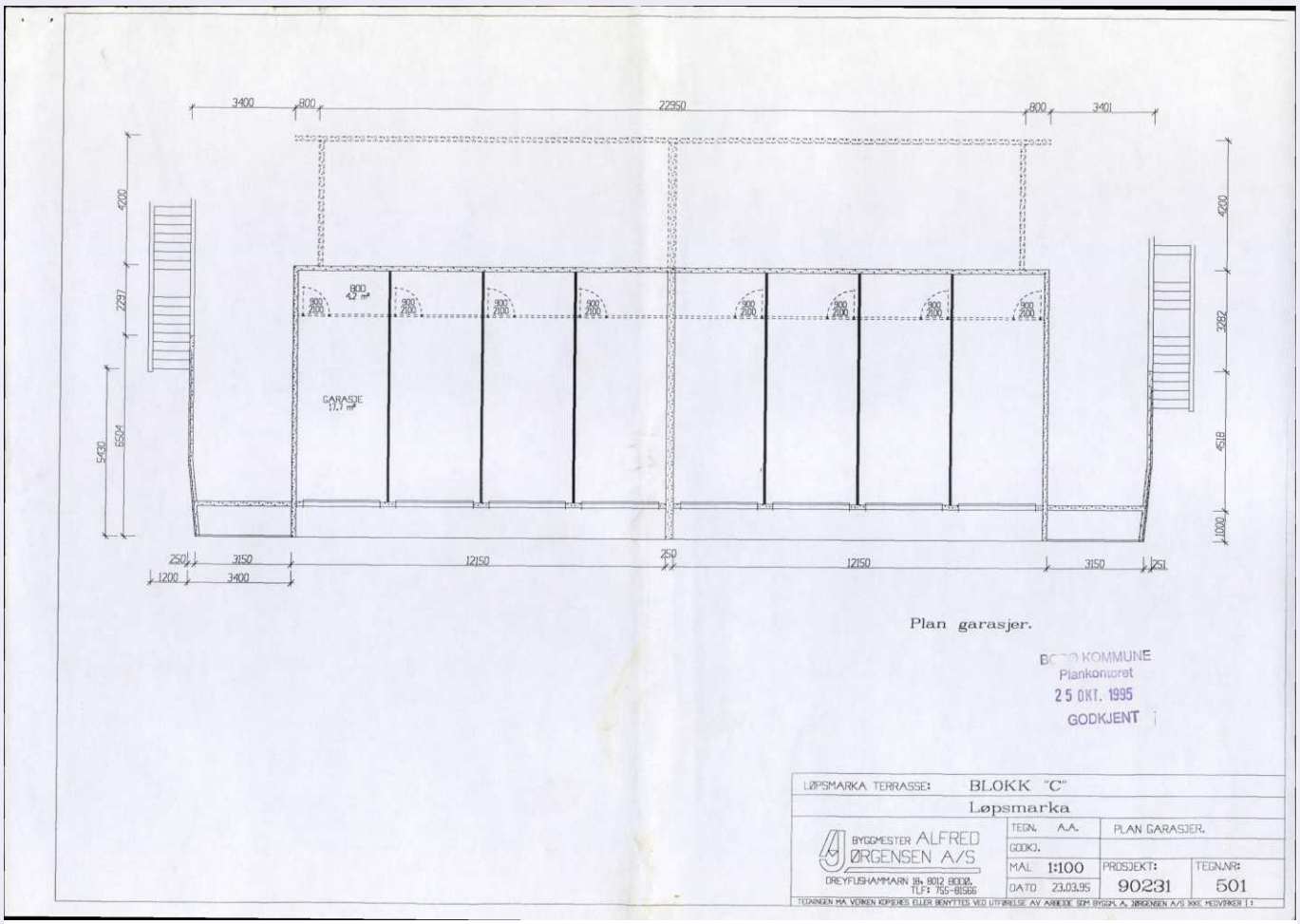
TEGN. A.A.	Fasade 3		
GODKJ.			
MÅL 1:100	PROSJEKT: 90131	TEGN.NR: 503	
DATO 22.02.95			

TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. ØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER TIL

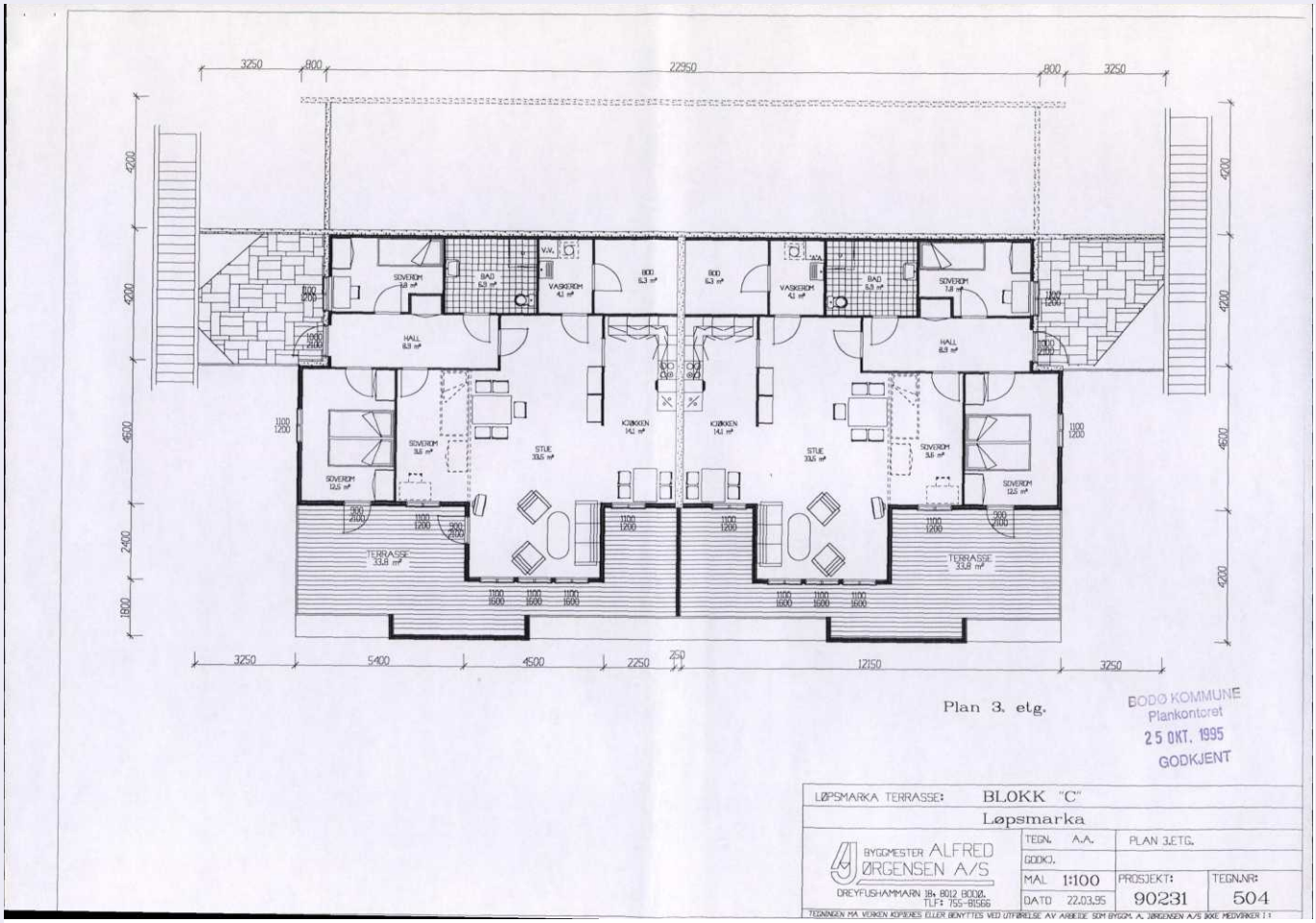
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
TERRASSE "DEMMA": BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
Fasade 4
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90131
TEGN.NR: 504
DATO 10.02.95

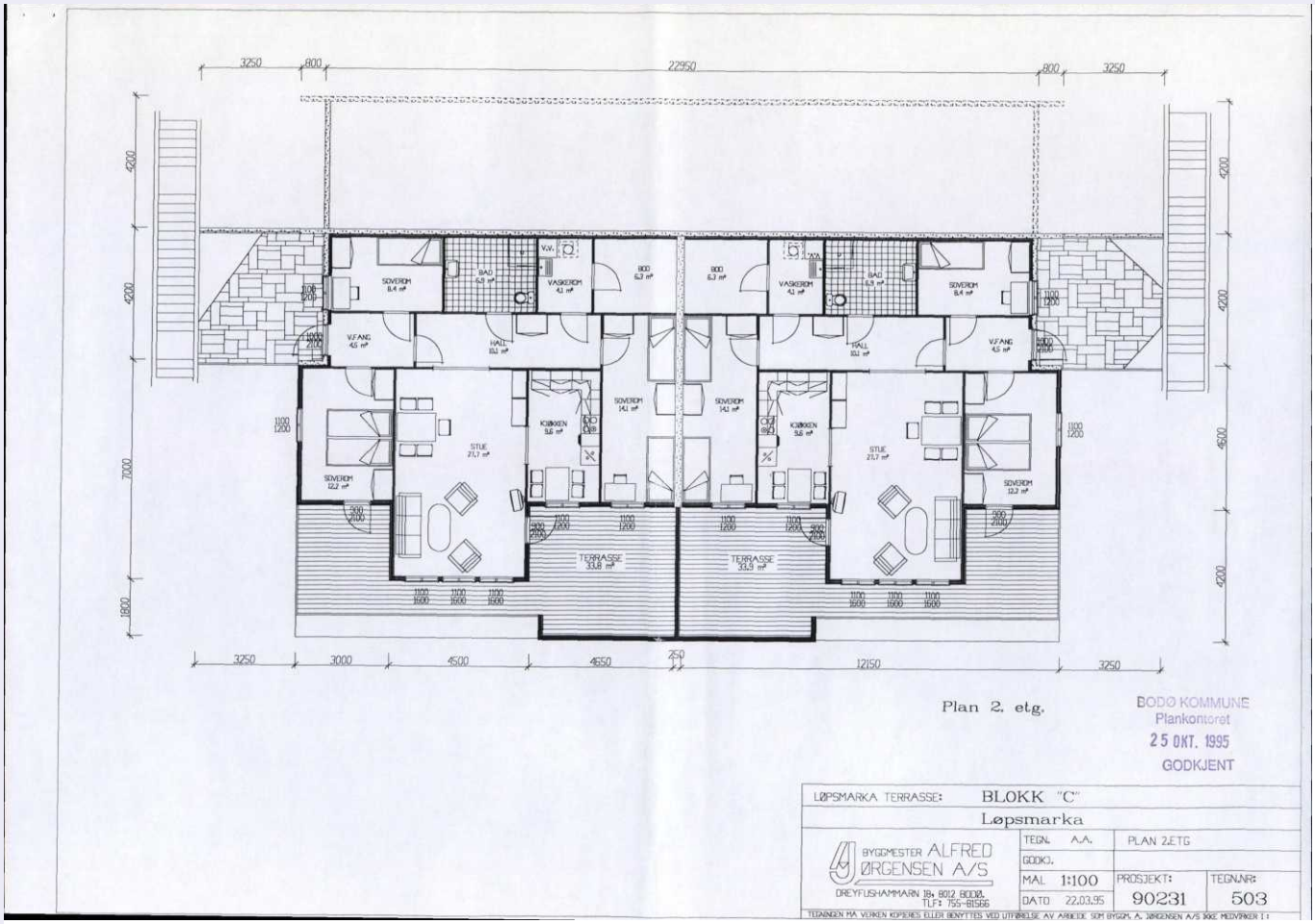
Vedlegg


3400
800
22950
800
3401
4200
2297
6504
5430
GARASJE
17,7 m²
4200
3282
4518
1000
250
3150
12150
250
12150
3150
251
1200
3400
Plan garasjer.
KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18 8012 BODØ
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
PLAN GARASJER.
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 501

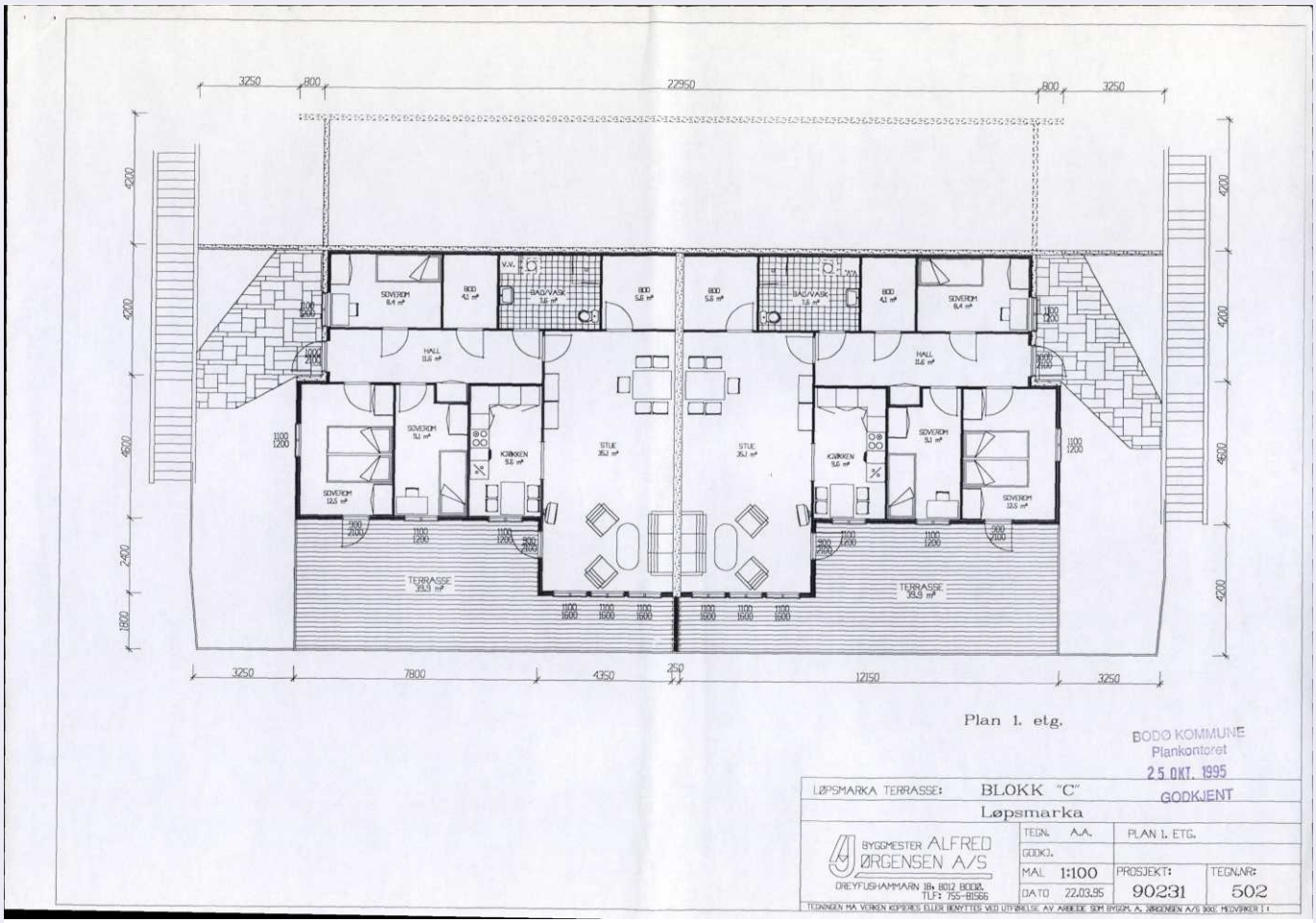
Vedlegg


Plan 3. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18 • 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
PLAN 3.ETG.
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 504
DATO 22.03.95

Vedlegg


Plan 2. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
PLAN 2.ETG
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 503
DATO 22.03.95
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I

Vedlegg


3250
800
22950
800
3250
4200
4200
4600
2400
1800
SOVEROM
8.4 m²
800
4.1 m²
V.V.
BAD/VASK
3.6 m²
800
5.8 m²
800
5.8 m²
BAD/VASK
3.8
800
4.1 m²
SOVEROM
8.4 m²
HALL
11.8 m²
HALL
11.6 m²
SOVEROM
9.1 m²
KJØKKEN
9.6 m²
STUE
35.2 m²
STUE
35.2 m²
KJØKKEN
9.6 m²
SOVEROM
9.1 m²
SOVEROM
12.5 m²
SOVEROM
12.5 m²
TERRASSE
35.3 m²
TERRASSE
39.9 m²
3250
7800
4350
250
12150
3250
Plan 1. etg.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
25 OKT. 1995
GODKJENT
LØPSMARKA TERRASSE:
BLOKK "C"
Løpsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18A 8012 BODØ.
TLF: 755-81566
TEGN. A.A.
PLAN 1. ETG.
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90231
TEGN.NR: 502
DATO 22.03.95

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

800ii
29/409 Byggesak Fer

J.nr...:95/700
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS004162.697/SR

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 19/02/97 er byggearbeidet på terrassehus
G.nr.29 B.nr.409, byggeadresse vei 1171,
Byggmester Alfr. Jørgensen AS funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 25/10/95.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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 19/02/97.

Tore Sverdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:081-35240 Fax:081-35206

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ SENTRUM
PB 1400
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lisa Haldorsen - 2240057
Vår referanse: 3426488/23534514
Bestilling: C3 2024-03-18 (3) 46

Dato
18.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1959	74	21.2.1996	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	29	409	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://sceiendom.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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

Returneres til:

Byggm. Alfred Jørgensen AS
Dreyfushammarn 18
8012 Bodø

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
21 FEB. 1996
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1959

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1804	Bodø	29	409	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
96381715Ø	Byggm. Alfred Jørgensen AS	

Doknr: 1959 Tinglyst: 21.02.1996 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	107	11	B	107	21	B	107	31			41			51		
2	B	107	12	B	107	22	B	107	32			42			52		
3	B	107	13	B	107	23	B	107	33			43			53		
4	B	107	14	B	107	24	B	107	34			44			54		
5	B	107	15	B	107	25	B	107	35			45			55		
6	B	107	16	B	107	26	G	384	36			46			56		
7	B	107	17	B	107	27			37			47			57		
8	B	107	18	B	107	28			38			48			58		
9	B	107	19	B	107	29			39			49			59		
10	B	107	20	B	107	30			40			50			60		

Sum tellere: 3059 = nevner: 3059

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett stor kr. 15.000,- til dekning av forpliktelser overfor sameiet skal til enhver tid ha beste prioritet ■■ter Den Norske Stats Husbank.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av lellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [6] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

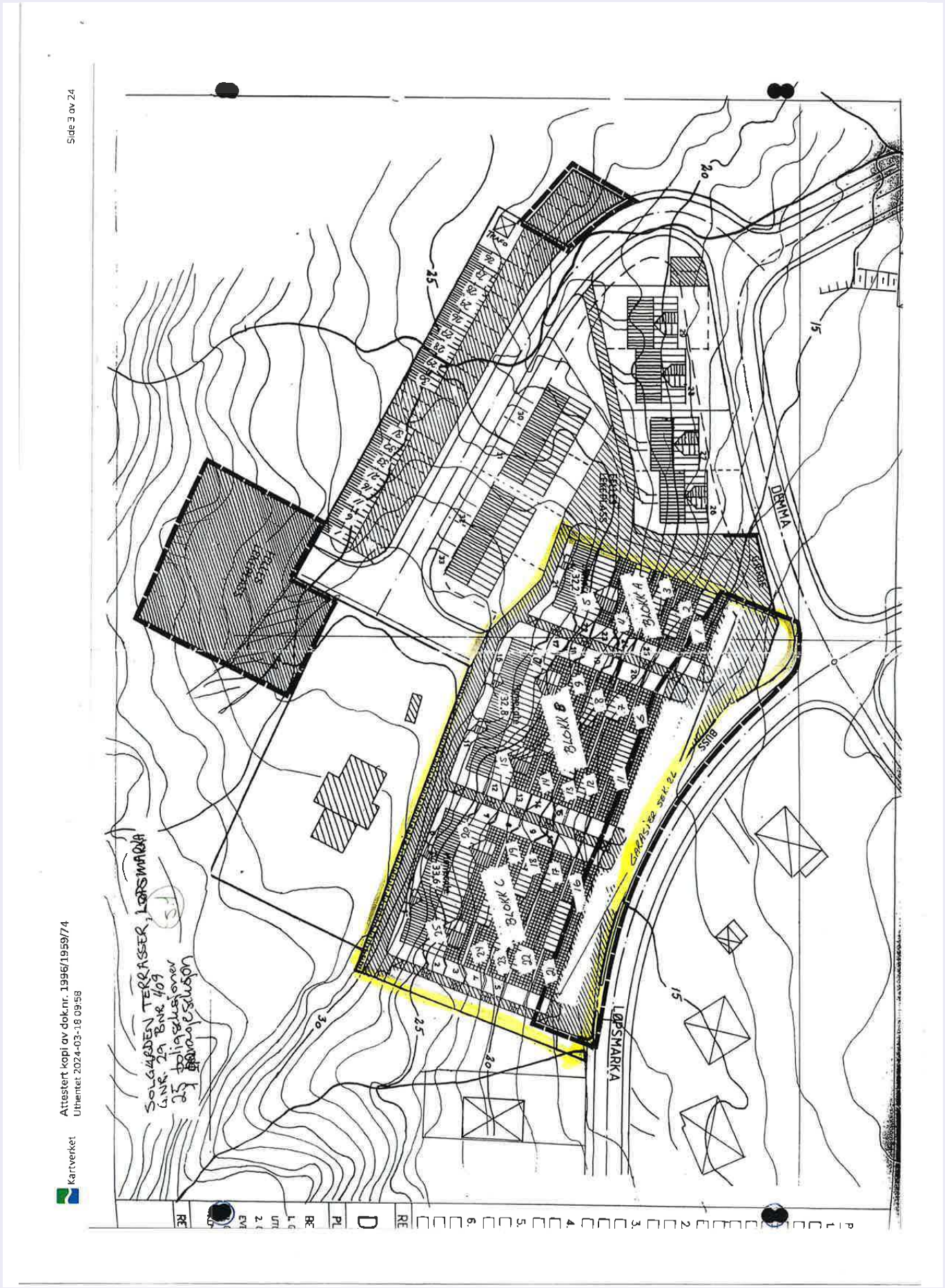
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

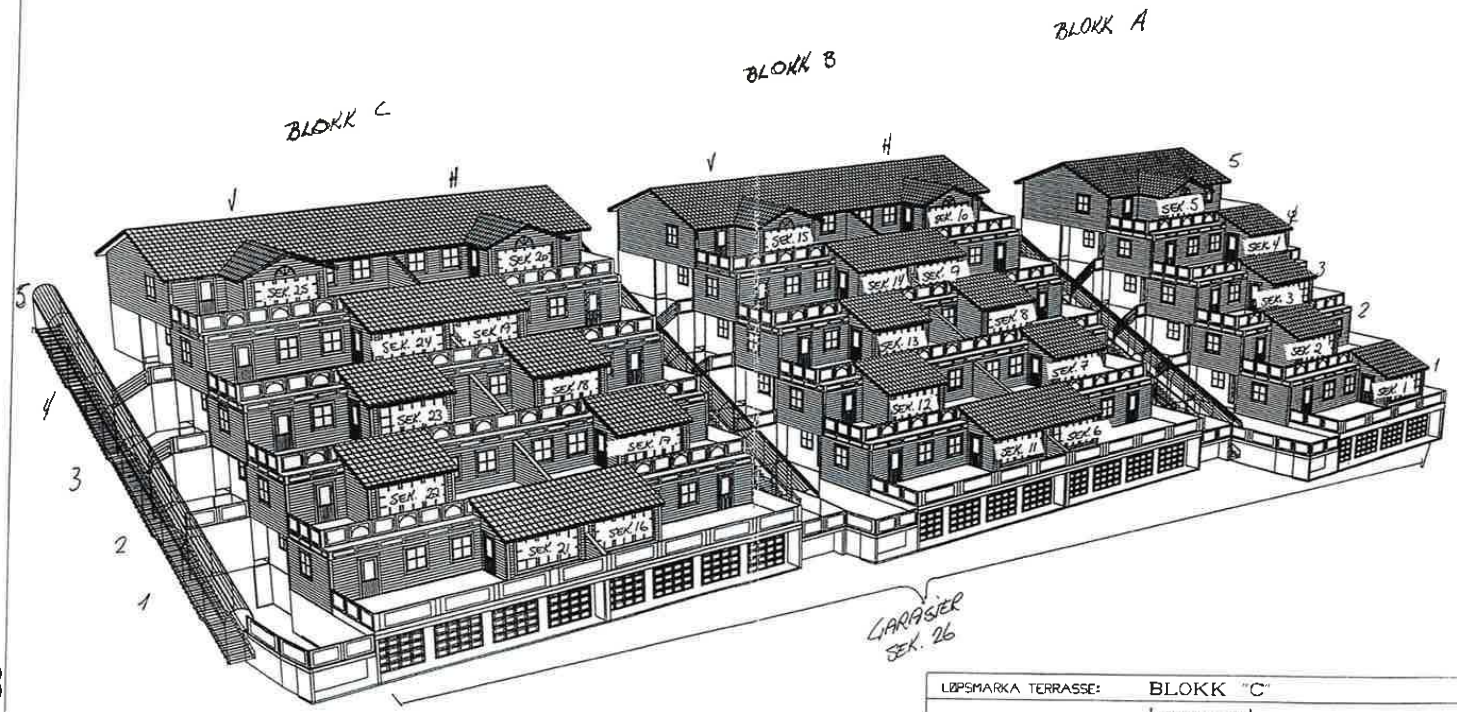
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Bodø, 20.2.96	ADOLF ÅAS ODIN VÆRANG

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58
Side 3 av 24
SOLGAARDEN TERRASSER, LØPSMARKA
GNR. 29 BNR. 469
25 boligleiligheter
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
LØPSMARKA
DEMMA
GARASJER SEKKE
BUSS
25
20
15
30

Vedlegg

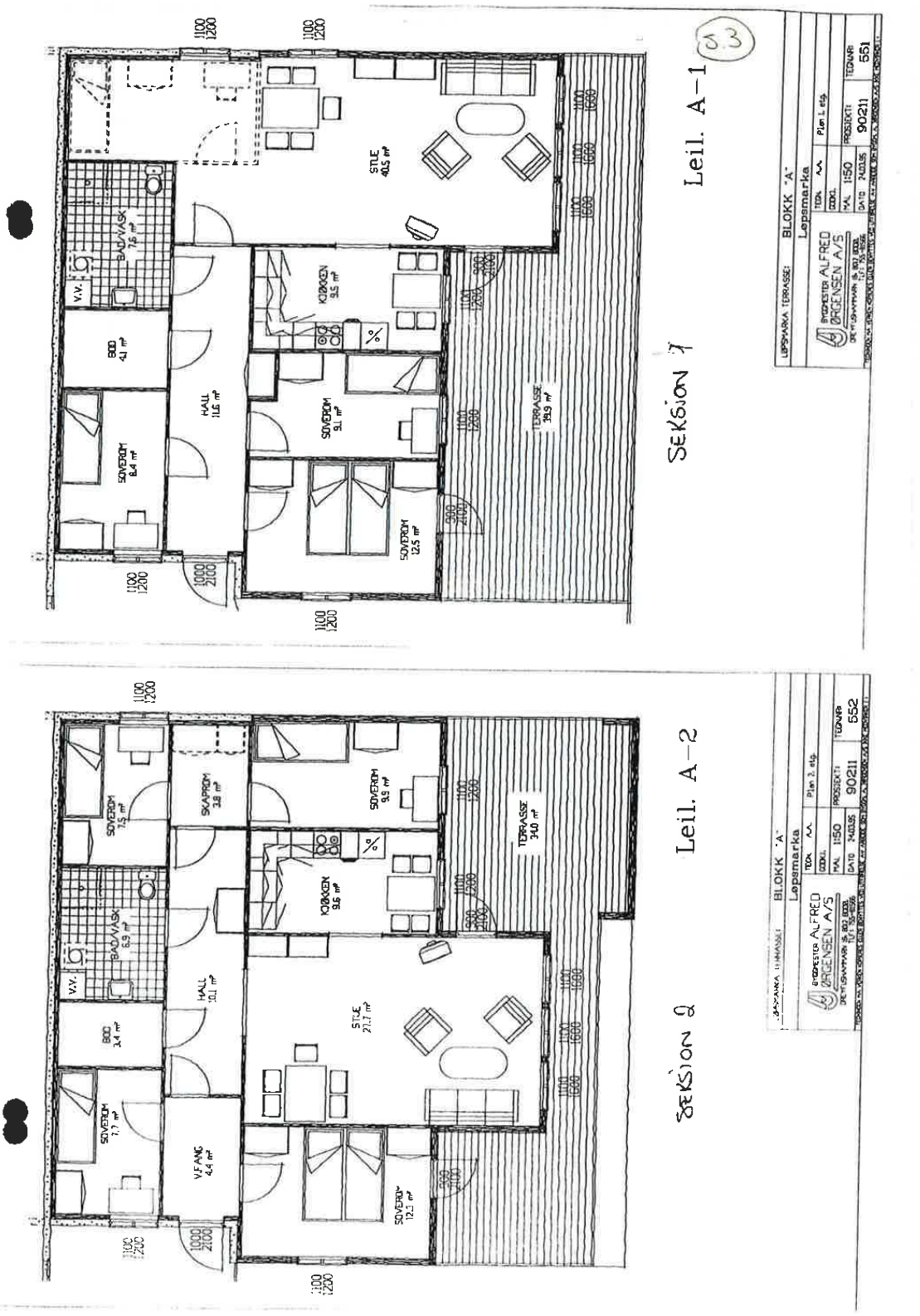
SOLGÅRDEN TERRASSER, LØPSMARKA G.NR 29 B.NR. 409
25 boligseksjoner
1 garasjeseksjon
(32)

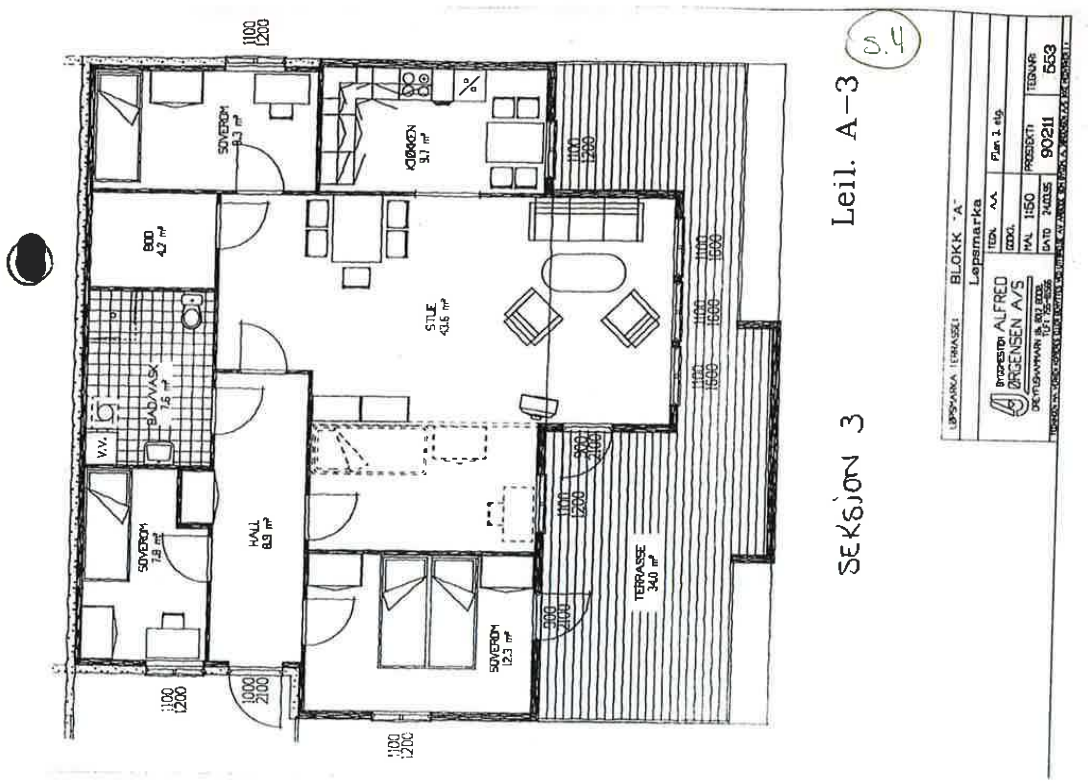


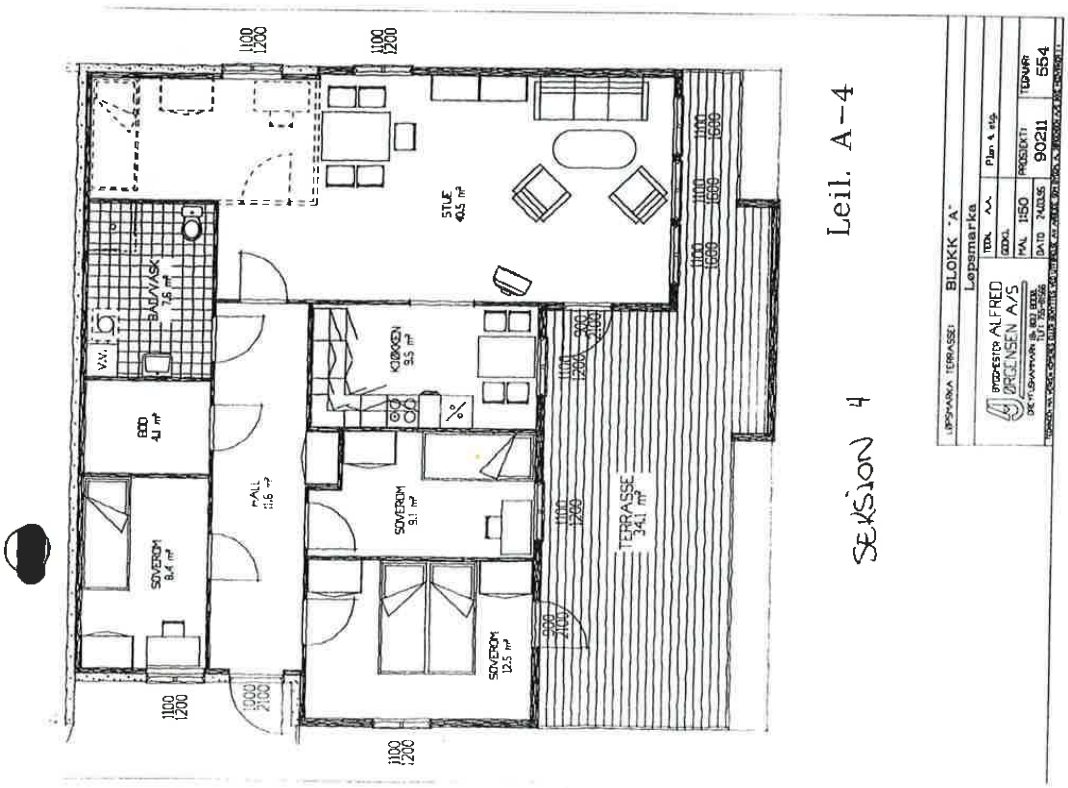
LØPSMARKA TERRASSE:	BLOKK "C"		
Løpsmarka			
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ. TLF: 755-81566	TEGN. A.A.		
	GODK.		
	MÅL	PROSJEKT:	TEGN.NR: 534
	DATO 26.03.95		

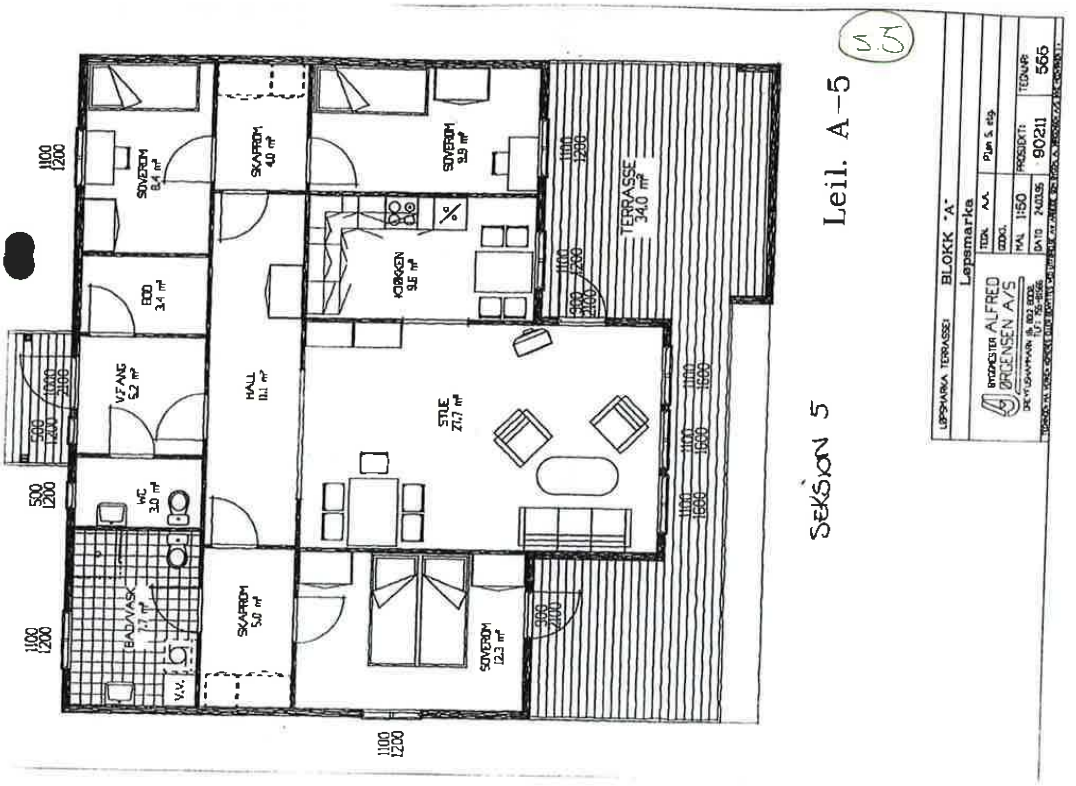
TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER TIL

Vedlegg

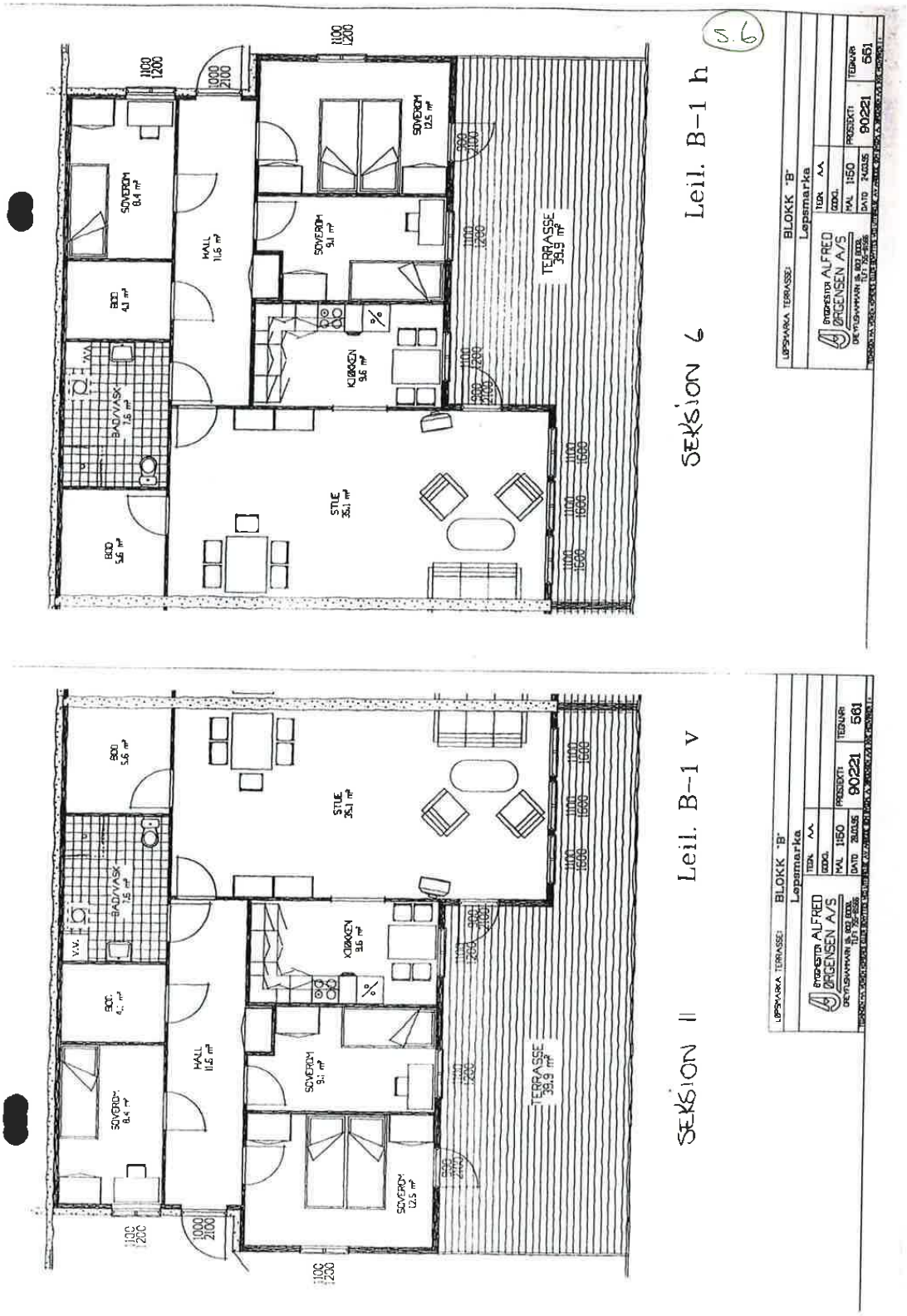

SEKSJON 1
Leil. A-1
SEKSJON 2
Leil. A-2
BLOKK "A"
Lapsmarka
90211
551
552


Leil. A-3
SEKSJON 3
BLOKK "A"
Lapsmarka
TERRASSE 34.0 m²
STUE 43.6 m²
KJØKKEN 9.7 m²
SOVEROM 8.3 m²
BOD 4.7 m²
BAD/VASK 7.6 m²
V.V.
SOVEROM 7.8 m²
HALL 8.9 m²
SOVEROM 12.3 m²
ARKITEKT ALFRED ØRGENSEN A/S
TEGNR 553
PROSJEKT 90211
DATO 24.03.05
MÅL 1:50

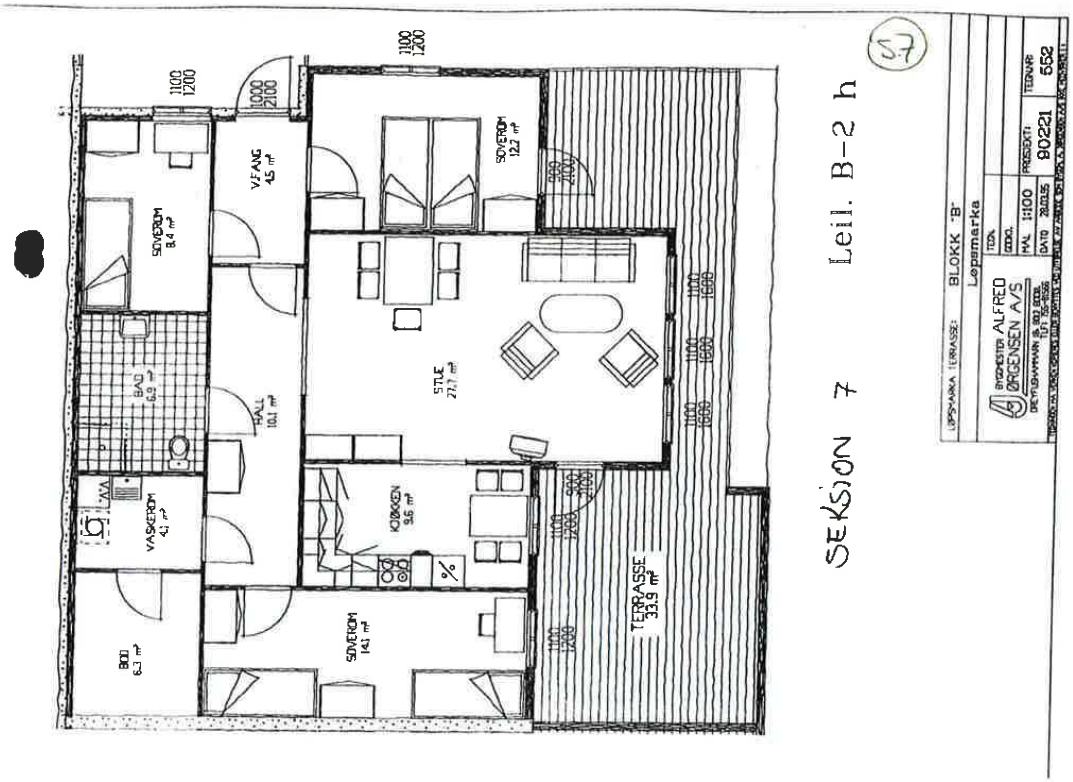

Leil. A-4
SEKSJON 4
BLOKK "A"
Lapsmarka
TERRASSE 34.1 m²
STUE 40.5 m²
KJØKKEN 9.5 m²
SOVEROM 9.1 m²
SOVEROM 8.4 m²
SOVEROM 12.5 m²
HALL 11.6 m²
BOD 4.1 m²
BAD/VASK 7.6 m²
V.V.
ARKITEKT ALFRED ØRGENSEN A/S
TEGNR 554
PROSJEKT 90211
DATO 24.03.05
MÅL 1:50

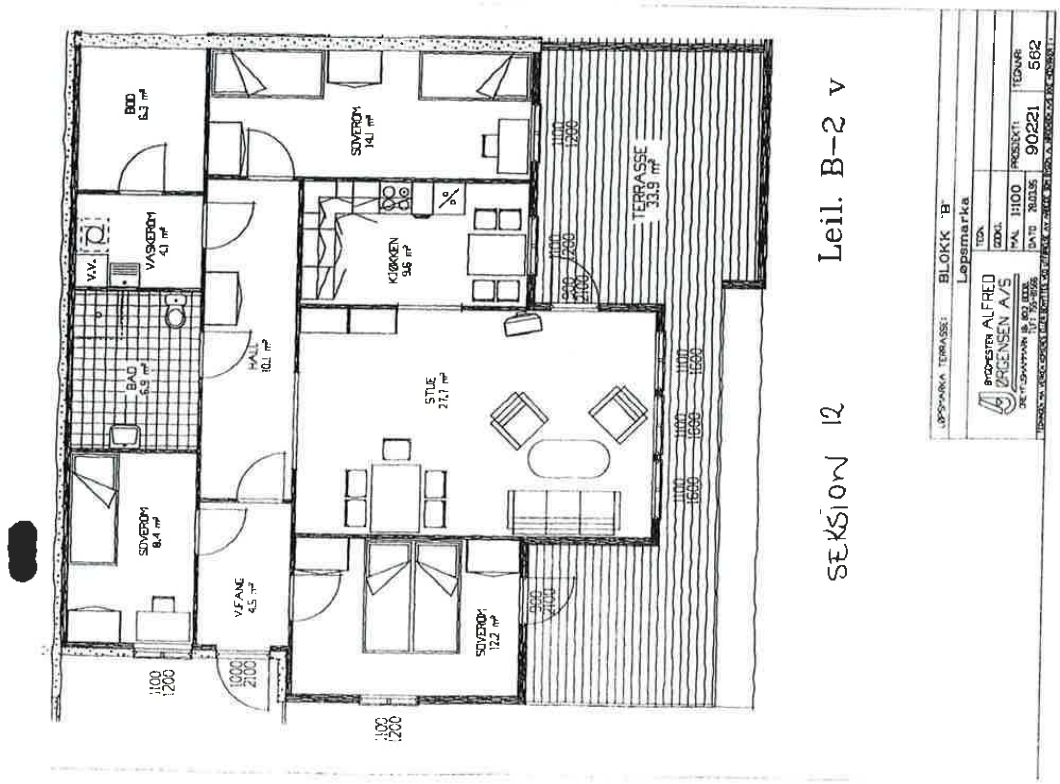

Leil. A-5
Seksjon 5
BLOKK "A"
Løpsmarka
Løpsmarka terrasse
Plan 5. etg
1:50
90211
565
TERRASSE
34.0 m²
STUE
27.7 m²
KJØKKEN
9.6 m²
SOVEROM
8.9 m²
SOVEROM
8.4 m²
SKAPROM
4.0 m²
BOD
3.4 m²
VESTIBYLE
5.2 m²
HALL
11.1 m²
WC
3.0 m²
BADEVASK
7.1 m²
SKAPROM
5.0 m²
SOVEROM
12.3 m²

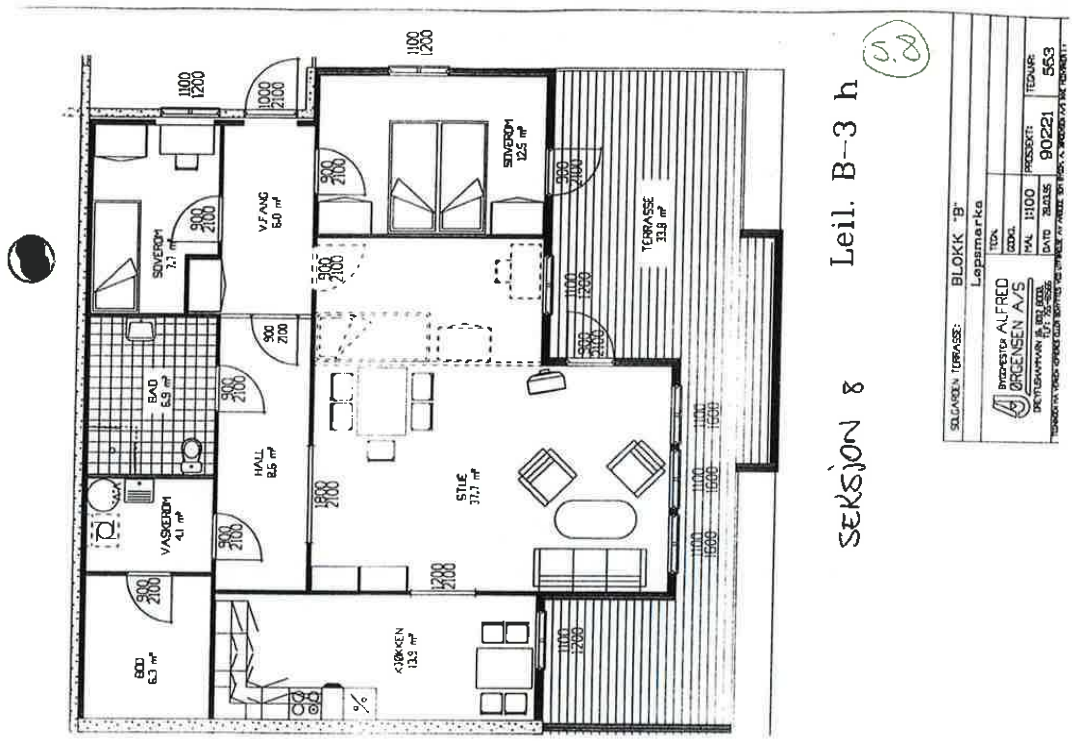
Vedlegg

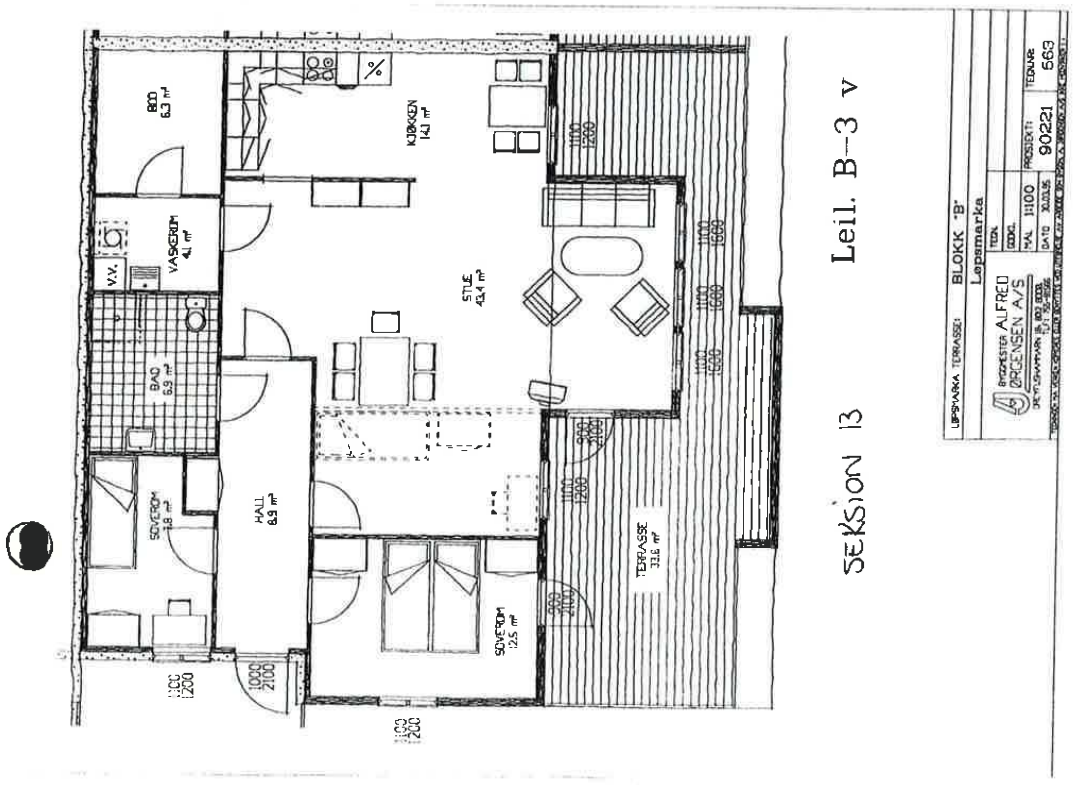

SEKSJON 6
Leil. B-1 h
SEKSJON 11
Leil. B-1 v
BLOKK "B"
Lapsmarka
TERRASSE
38.9 m²
STUE
35.1 m²
KJØKKEN
9.6 m²
SOVEROM
12.5 m²
SOVEROM
9.1 m²
HALL
11.6 m²
BAD/VASK
7.6 m²
BOD
5.6 m²
SOVEROM
8.4 m²
BOD
4.1 m²
V.V.
ARKITEKTER ALFRED ØRGENSEN A/S
MÅL 1:50
DATO 24.01.95
PROSJEKT 90221
TEGNNR 561

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

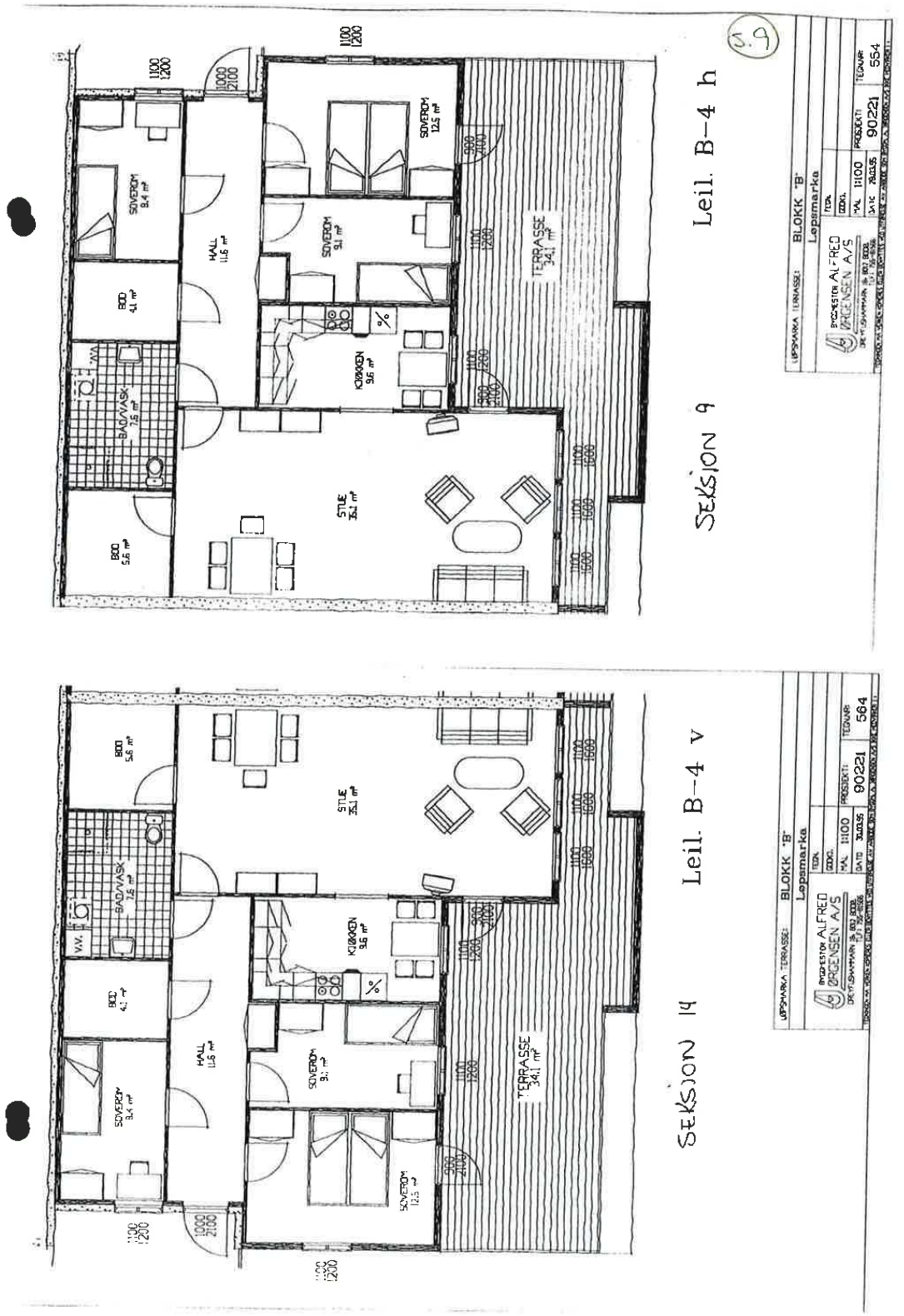




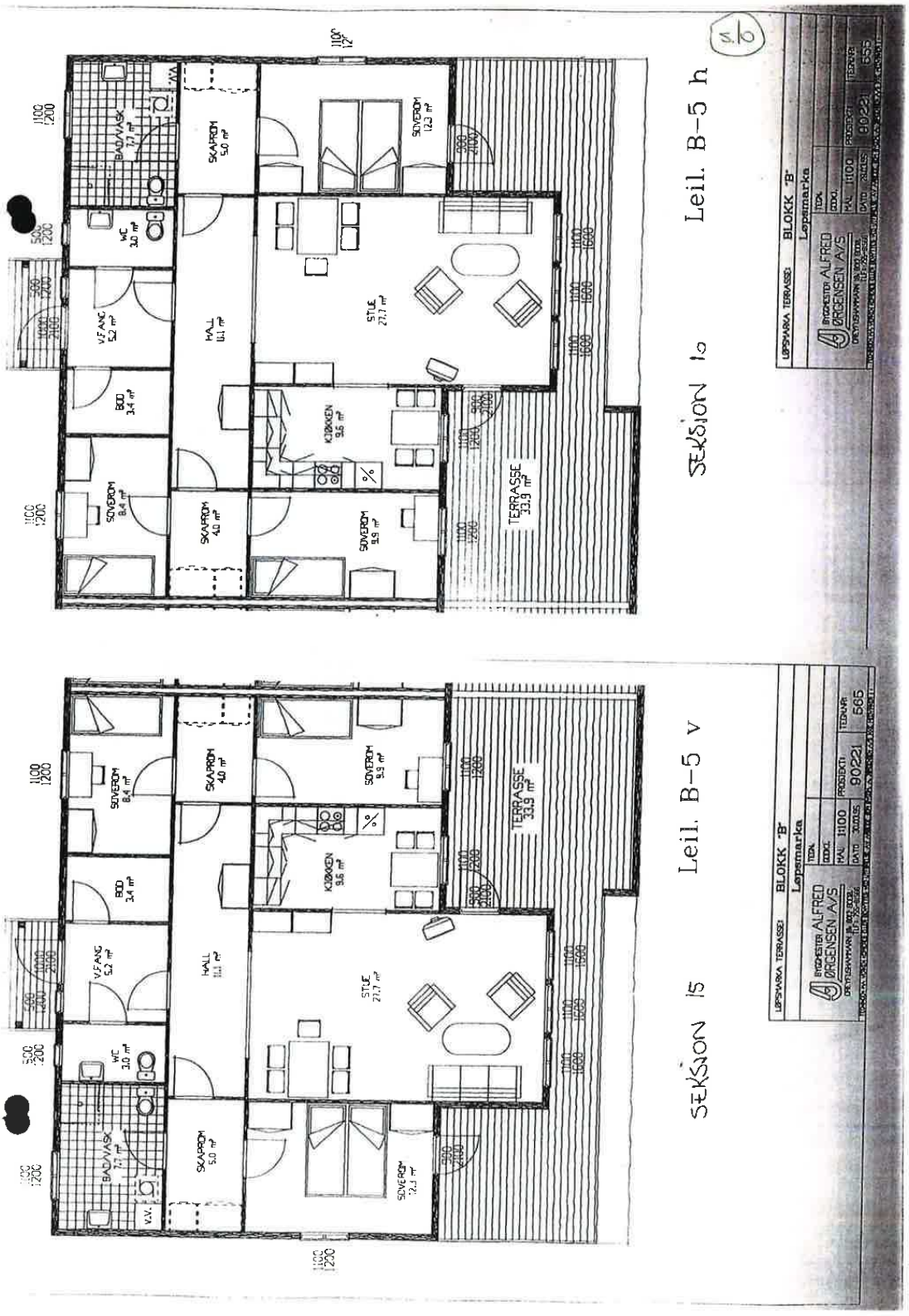

SEKSJON 8
Leil. B-3 h
BLOKK "B"
Løpsmarka
90221
553
SOVEROM 12.5 m²
TERRASSE 31.8 m²
VEFANG 6.0 m²
SOVEROM 7.7 m²
BAD 6.9 m²
HALL 8.5 m²
STUE 37.7 m²
VASKEROM 4.1 m²
BOD 6.3 m²
KJØKKEN 13.9 m²

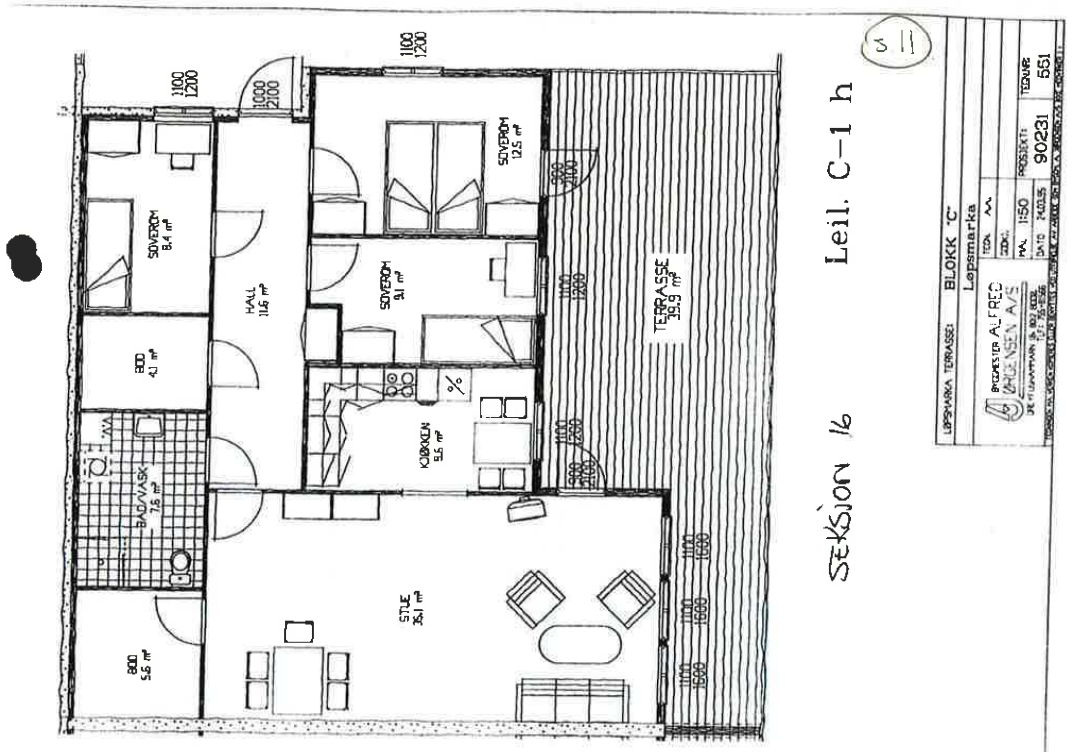

SEKSJON 13
Leil. B-3 v
BLOKK "B"
Løpsmarka
90221
563
BOD 6.3 m²
KJØKKEN 14.1 m²
V.V.
VASKEROM 4.1 m²
STUE 43.4 m²
BAD 6.9 m²
SOVEROM 7.8 m²
HALL 6.9 m²
SOVEROM 12.5 m²
TERRASSE 33.6 m²

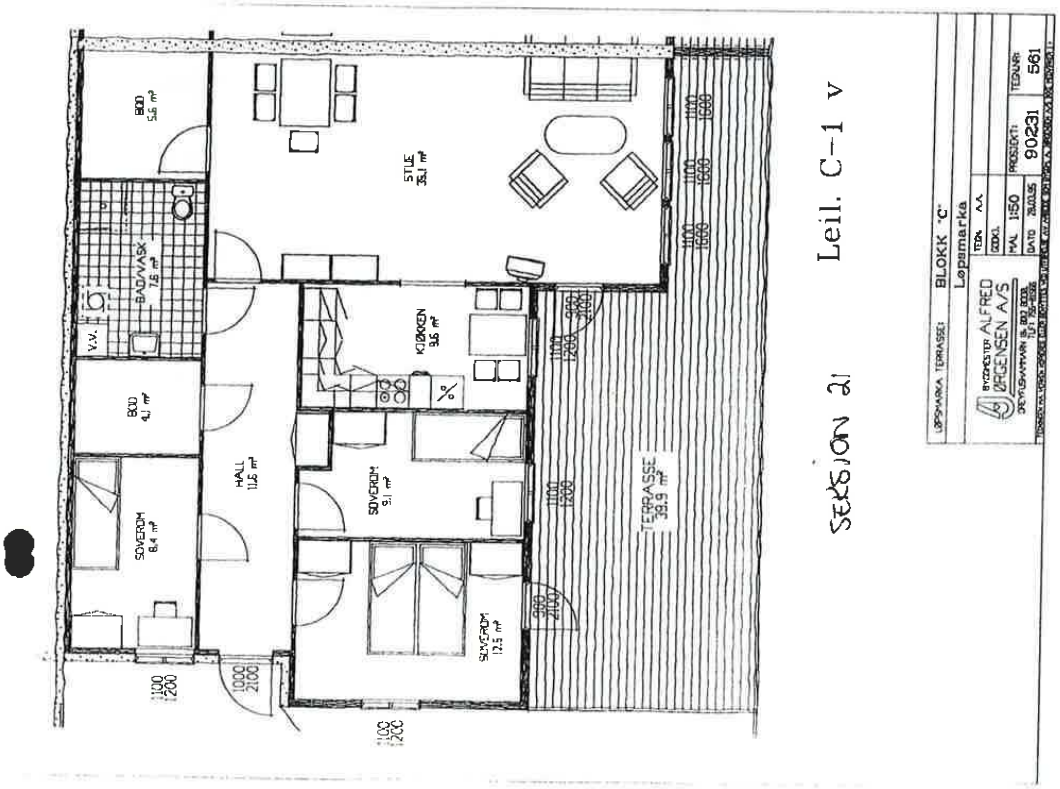
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58



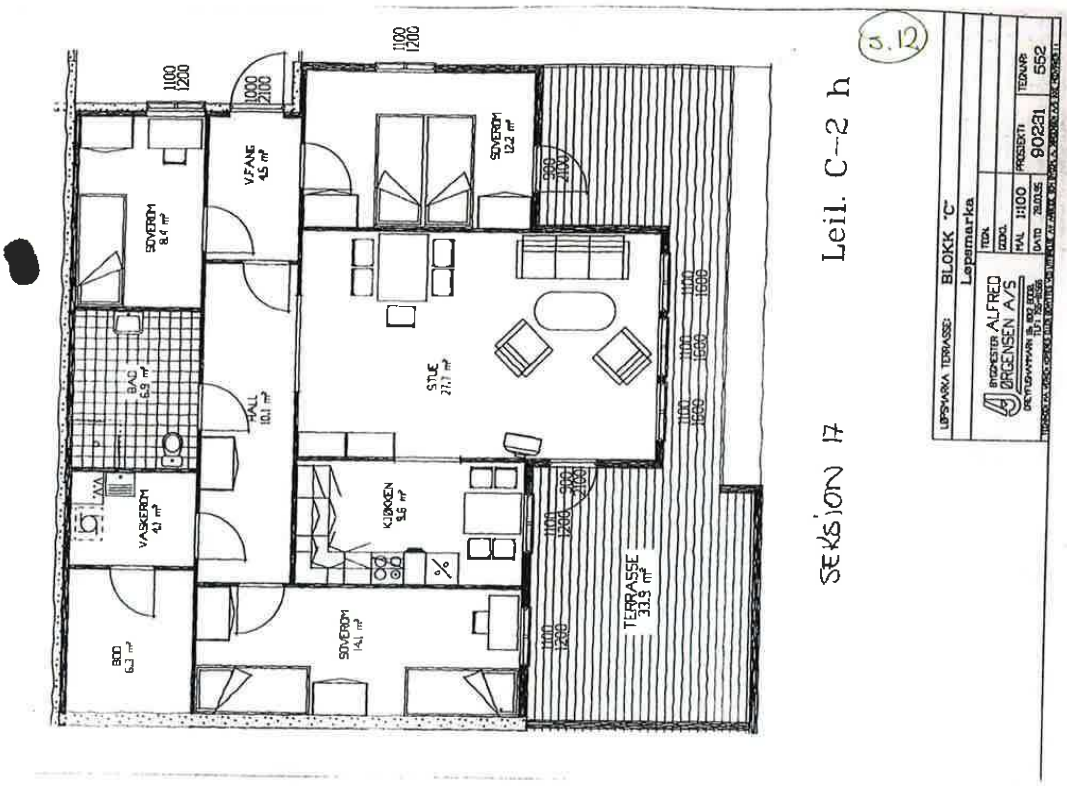
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

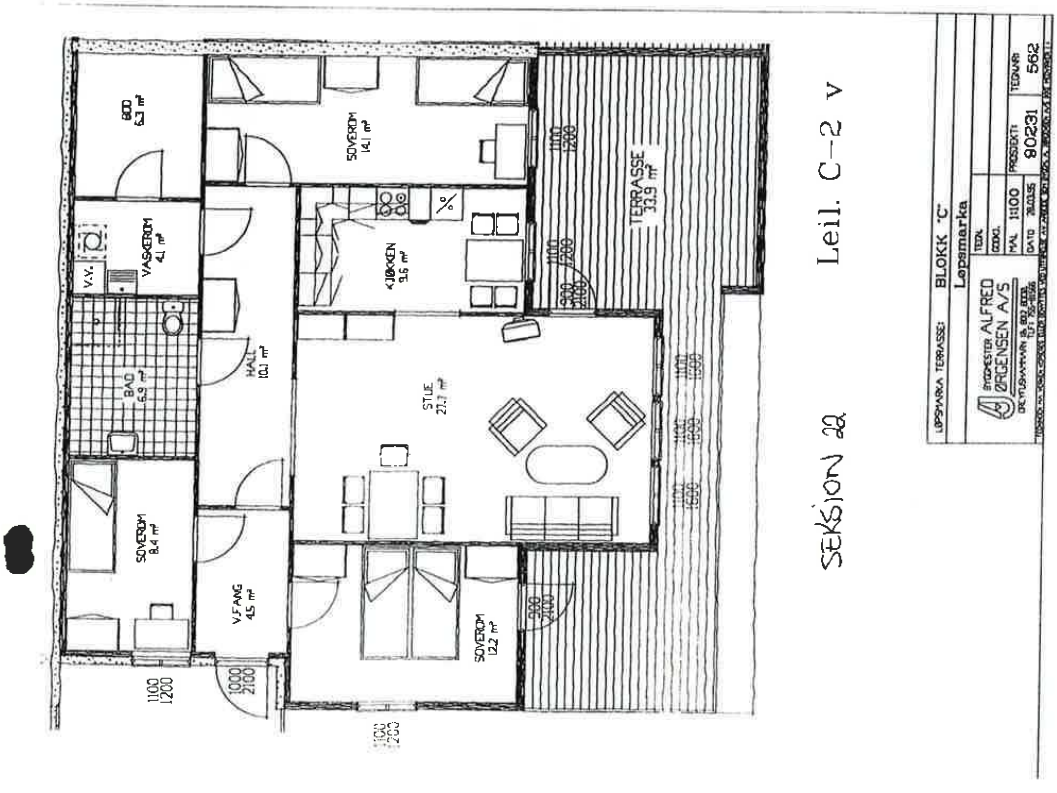



SEKSJON 1h
Leil. C-1 h
BLOKK "C"
Løpsmarka
90231
551
SOVEROM 12.5 m²
SOVEROM 9.1 m²
SOVEROM 8.4 m²
HALL 11.6 m²
BOD 4.1 m²
BAD/VASK 7.5 m²
BOD 5.6 m²
KJØKKEN 9.5 m²
STUE 35.1 m²
TERRASSE 39.9 m²

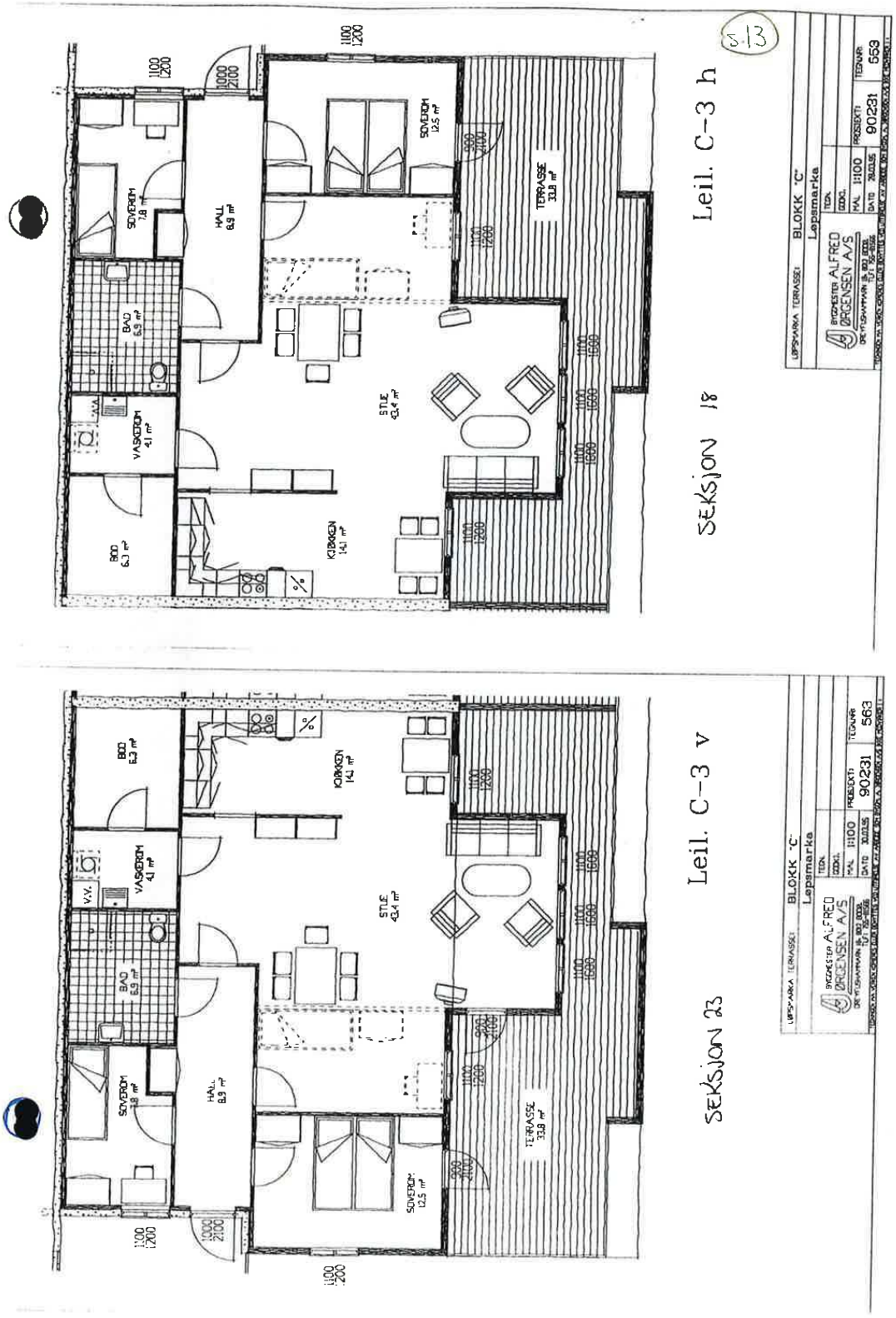

SEKSJON 2l
Leil. C-1 v
BLOKK "C"
Løpsmarka
90231
561
BOD 5.6 m²
STUE 35.1 m²
BAD/VASK 7.5 m²
V.V.
BOD 4.1 m²
KJØKKEN 9.6 m²
HALL 11.6 m²
SOVEROM 9.1 m²
SOVEROM 8.4 m²
SOVEROM 12.5 m²
TERRASSE 39.9 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

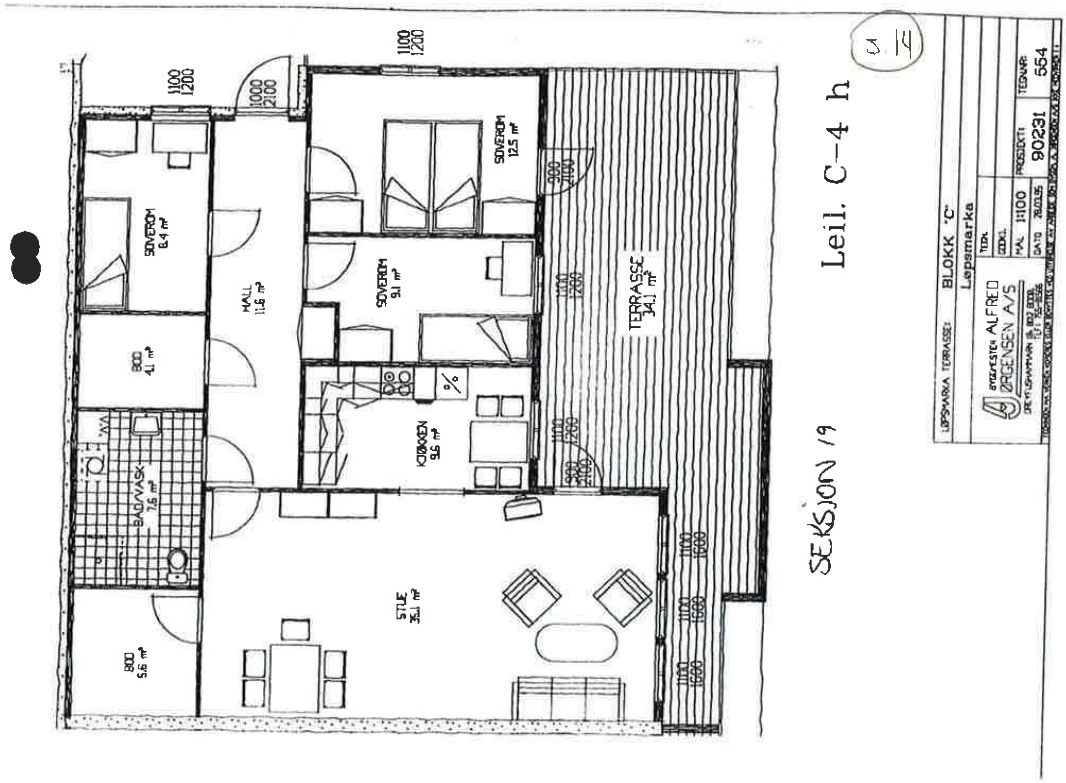


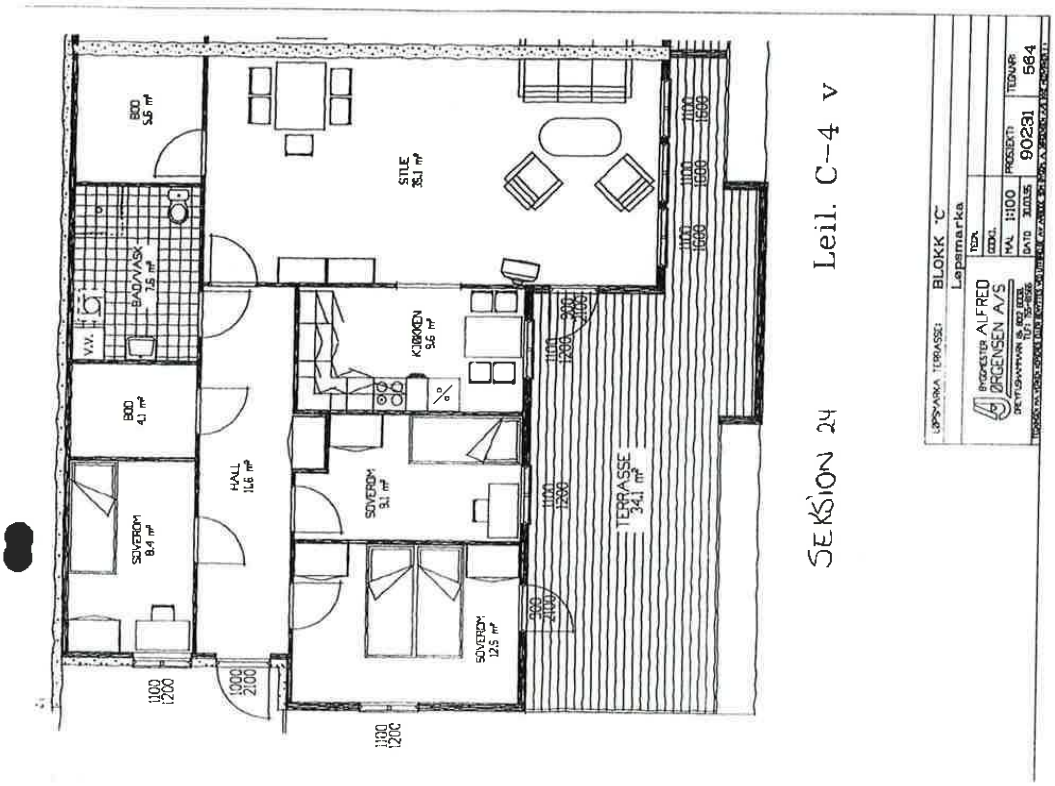


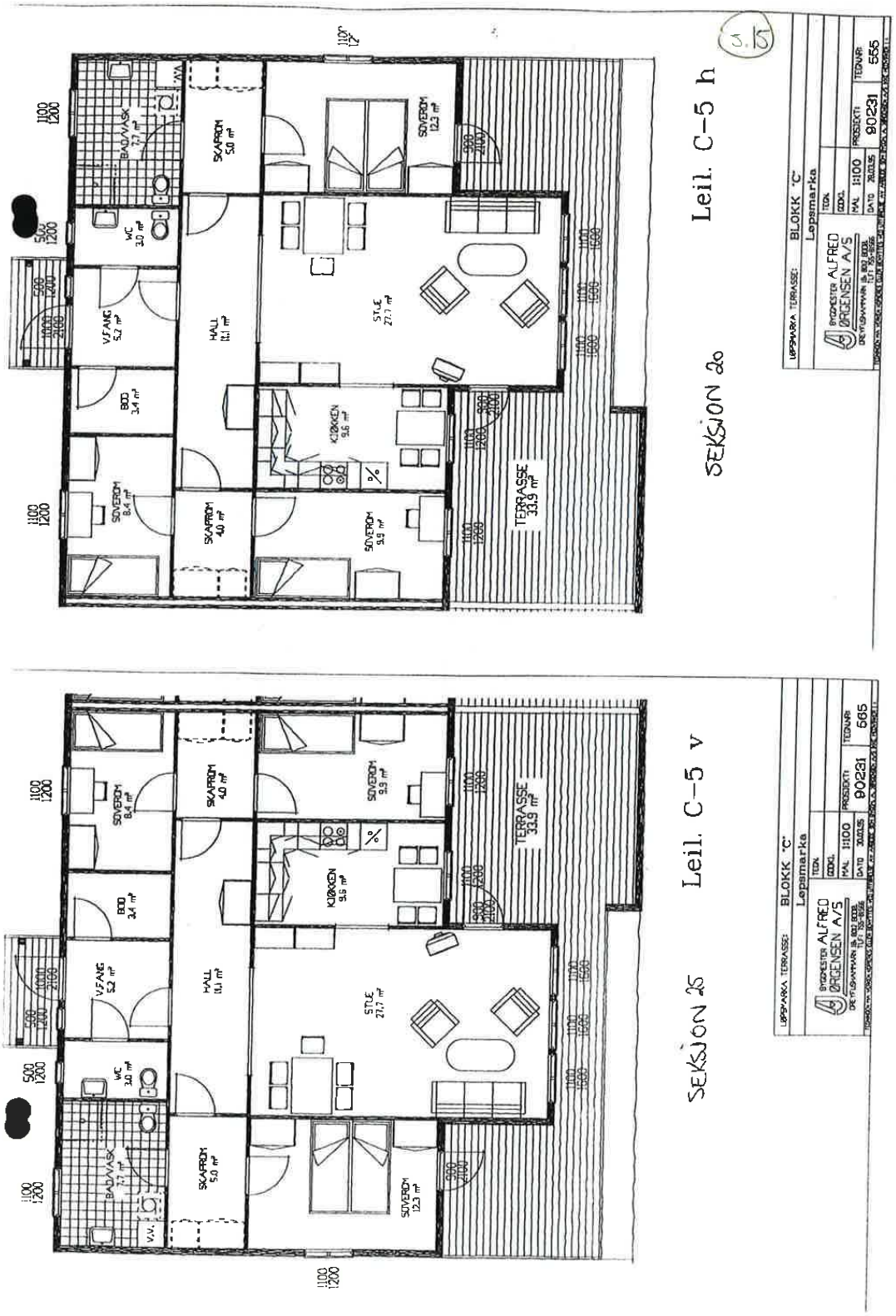
Vedlegg


Leil. C-3 h
SEKSJON 18
Leil. C-3 v
SEKSJON 23
BLOKK "C"
Lepsmarka
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
TERRASSE 31,8 m²
STUE 43,4 m²
KJØKKEN 14,1 m²
HALL 8,9 m²
BAD 6,9 m²
VASKEROM 4,1 m²
BOD 6,3 m²
SOVEROM 12,5 m²
SOVEROM 7,8 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58

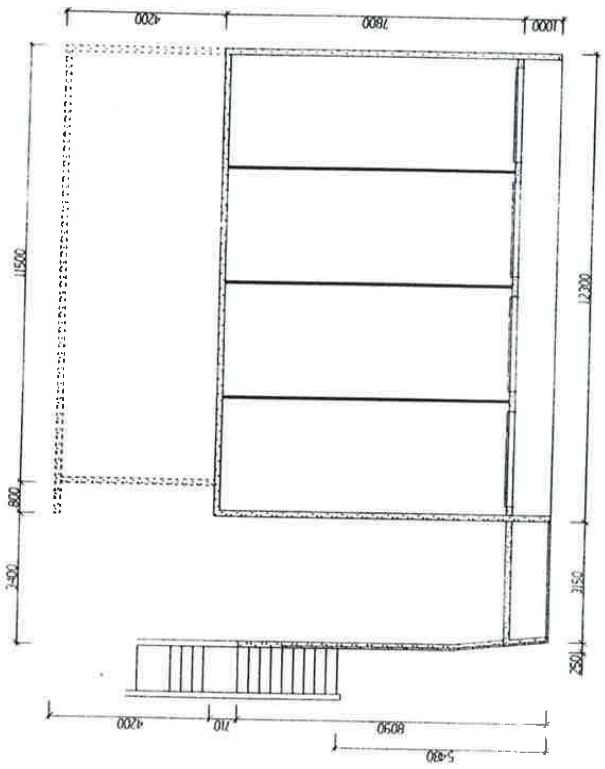





Leil. C-5 h
SEKSJON 26
Leil. C-5 v
SEKSJON 25
BLOKK "C"
Løpsmarka
TERRASSE 33.9 m²
STUE 27.7 m²
KJØKKEN 9.6 m²
HALL 10.1 m²
SOVEROM 12.3 m²
SOVEROM 9.9 m²
SOVEROM 8.4 m²
SKAPROM 5.0 m²
SKAPROM 4.0 m²
BAD/VASK 7.7 m²
WC 3.0 m²
VFANG 5.2 m²
BOD 3.4 m²
1100
1200
500
1200
1000
2100
900
2100

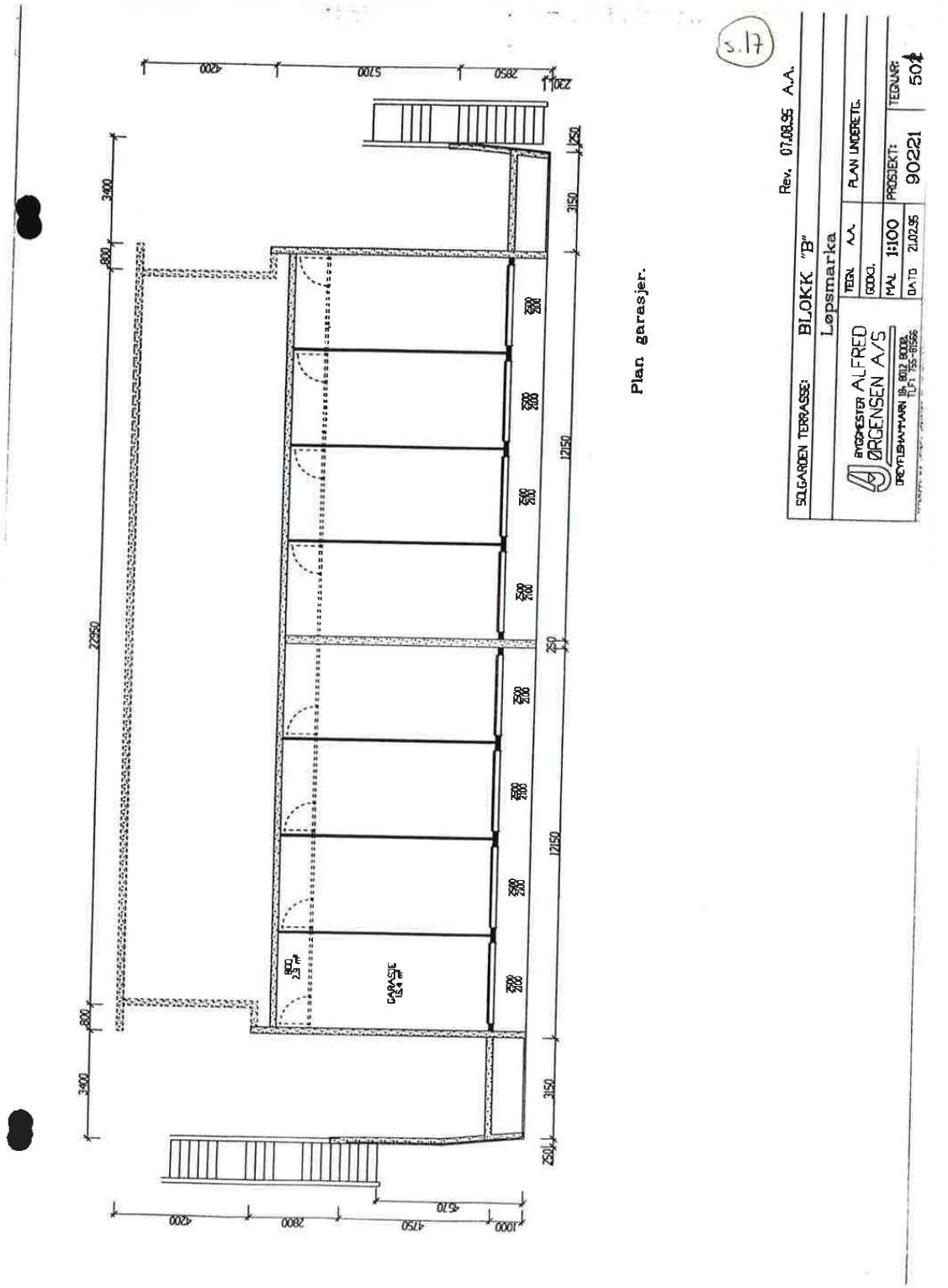
Vedlegg

GARASJEANLEGG ALLE BLOKKER UTGJØR SAMLET SEKSJON 26



TERRASSE TEMA: BLOKK "A"
Lepsmarka
TEGN. A.A.
Plan garasjer
CODK.:
MÅL 1:100
PROSJEKT: 90111
TEGNNR: 511
DATO 22.02.95
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DRIFTSADRESSEN: Pb. 8012 8008 TLF: 155-81566

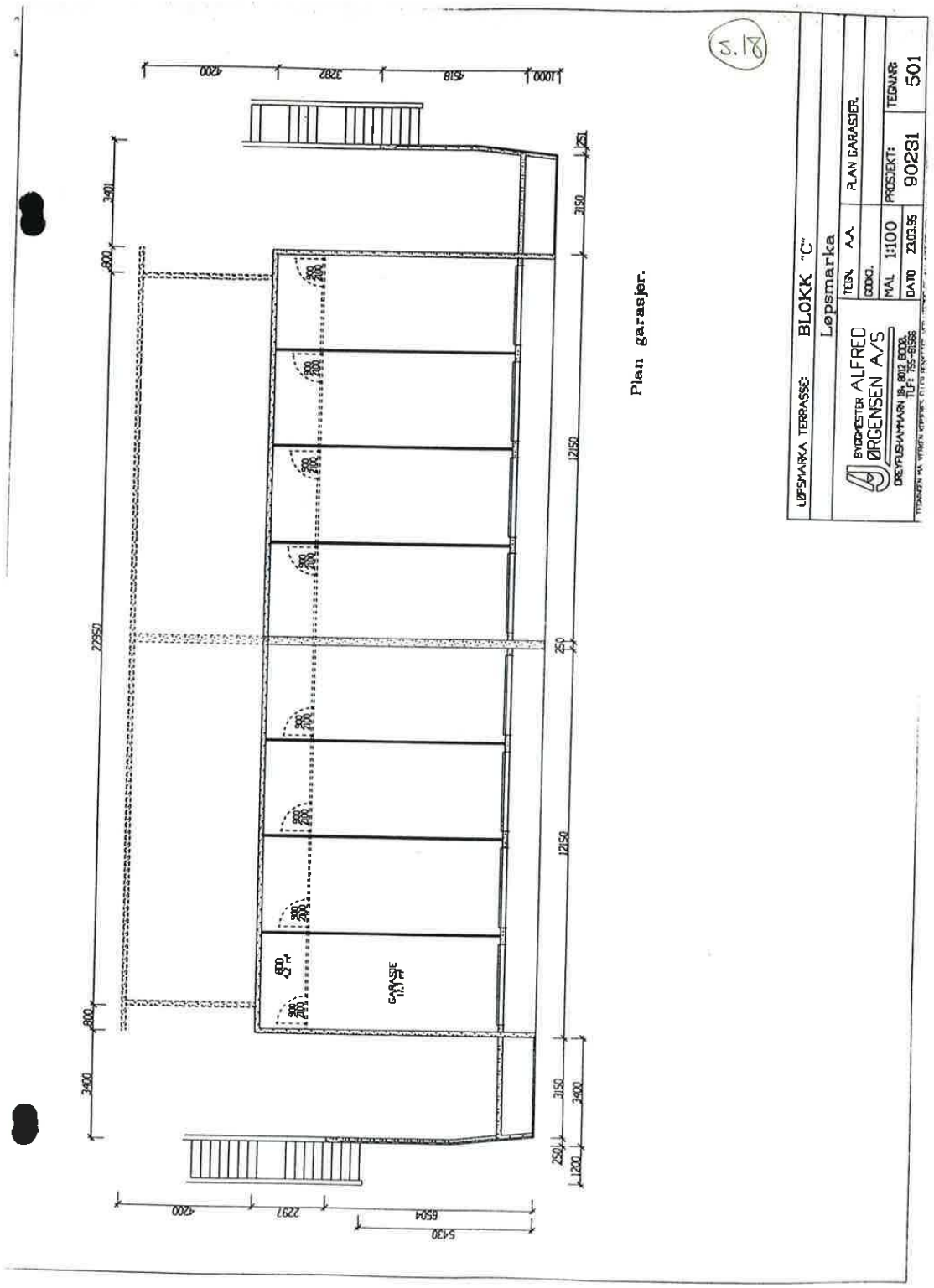
Vedlegg


s.17
Rev. 07.08.95 A.A.
SOLGARDEN TERRASSE: BLOKK "B"
Løpsmarka
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 21.02.95
PROSJEKT: 90221
TEGNINGSNR: 502
PLAN UNDERETG.
ARKITEKTFIRMAET ALFRED ØRGENSEN A/S
Plan garasjer.
GARASJE
BRP

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/1959/74
Uthentet 2024-03-18 09:58


Plan garasjer.
LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka
TEGN. A.A.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.03.95
PLAN GARASJER.
PROSJEKT: 90231
TEGNNR: 501
BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMAREN 18, 5012 BERGEN
TLF: 55-31566
CARPORT
CARPORT
CARPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-29/409/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 05.06.2026 10:56

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.02.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	107/3059	Bruk av grunn	( )

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVARTHAMMARVEIEN 27 8015 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVARTHAMMARVEIEN 27 8015 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarthammarveien 27	H0401	29/409/0/4	106	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1804-29/403	Grunneiendom	68/2550
1804-29/445	Grunneiendom	68/2550

Adresse

Vegadresse: Svarthammarveien 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8015 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	421 Løpsmarka	Tettsted	7503 Løpsmarka
Valgkrets	35 Nordsia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19542238		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	23.02.1996

1: Bygning 19542238: Terrassehus (135), Tatt i bruk 23.02.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	625
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	625
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.10.1995	09.11.1995	
Igangsettingstillatelse	02.11.1995	14.12.1995	
Tatt i bruk	23.02.1996	08.03.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarthammarveien 27	H0401	29/409/0/4	106	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	1	111	0	111	0	0	0
H04	1	106	0	106	0	0	0
H03	1	106	0	106	0	0	0
H02	1	106	0	106	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 29/409

Bruksnavn		Beregnet areal	3560.8
Etablert dato	13.02.1996	Historisk oppgitt areal	3563,4
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7466397.18	476550.41	0	Ja	3560.8	

Utskriftsdato: 05.06.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Svarthammarveien 27, 8015 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 122 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3015_05 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_05)
Navn	Løpsmark 3. Øst for veiene Demma og Løpsmarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1605/3015_05_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 223 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 73 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 176 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 68 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 47 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 35 m^2 **Formål** Bussholdeplass
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	3022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3022)
Navn	Løpsmarka. Reg.endring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1692/3022_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	3015 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015)
Navn	Løpsmark III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1984

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1554/3015_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Friluftsområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3015_111 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_111)
Navn	Løpsmarka. Demma
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1995
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 394 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 133 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 13 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 385 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 610 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Id	3015_104 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_104)
Navn	Løpsmarka. Daglifoten
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1990
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** DAGLIFOTEN

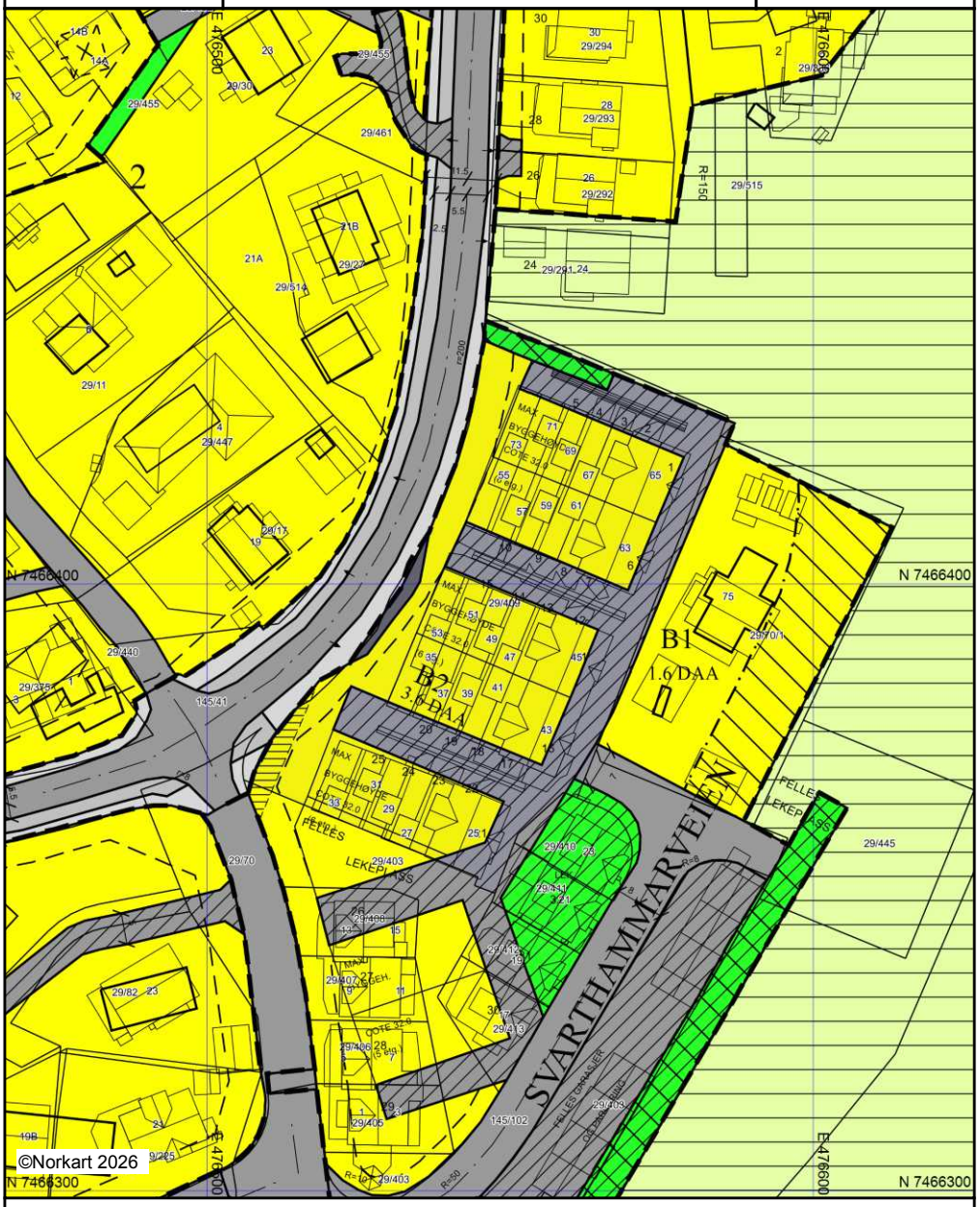
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/409/0/4
Adresse: Svarthammarveien 27
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

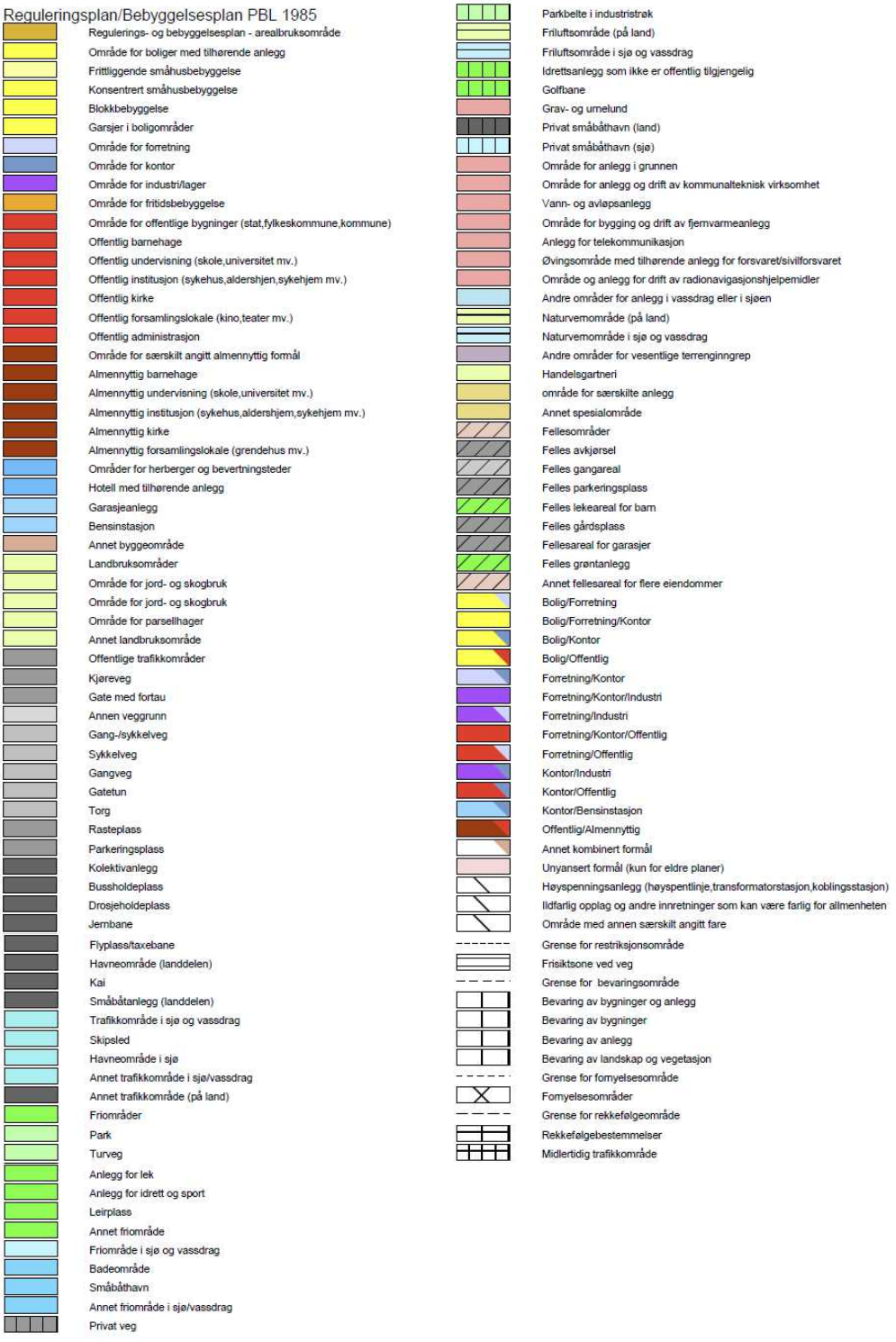
N

UTM-33

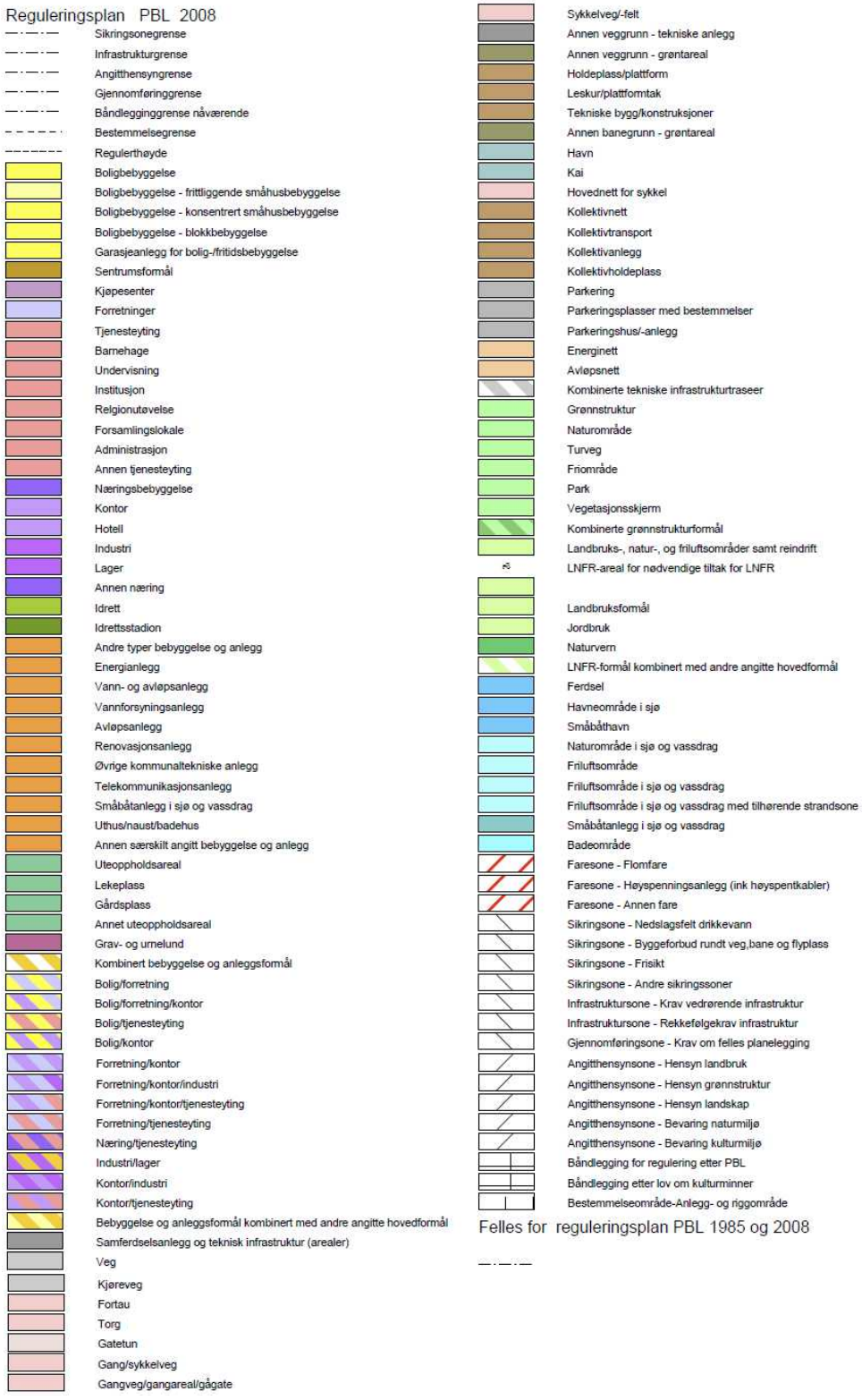


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Bodø kommune

Ledningskart

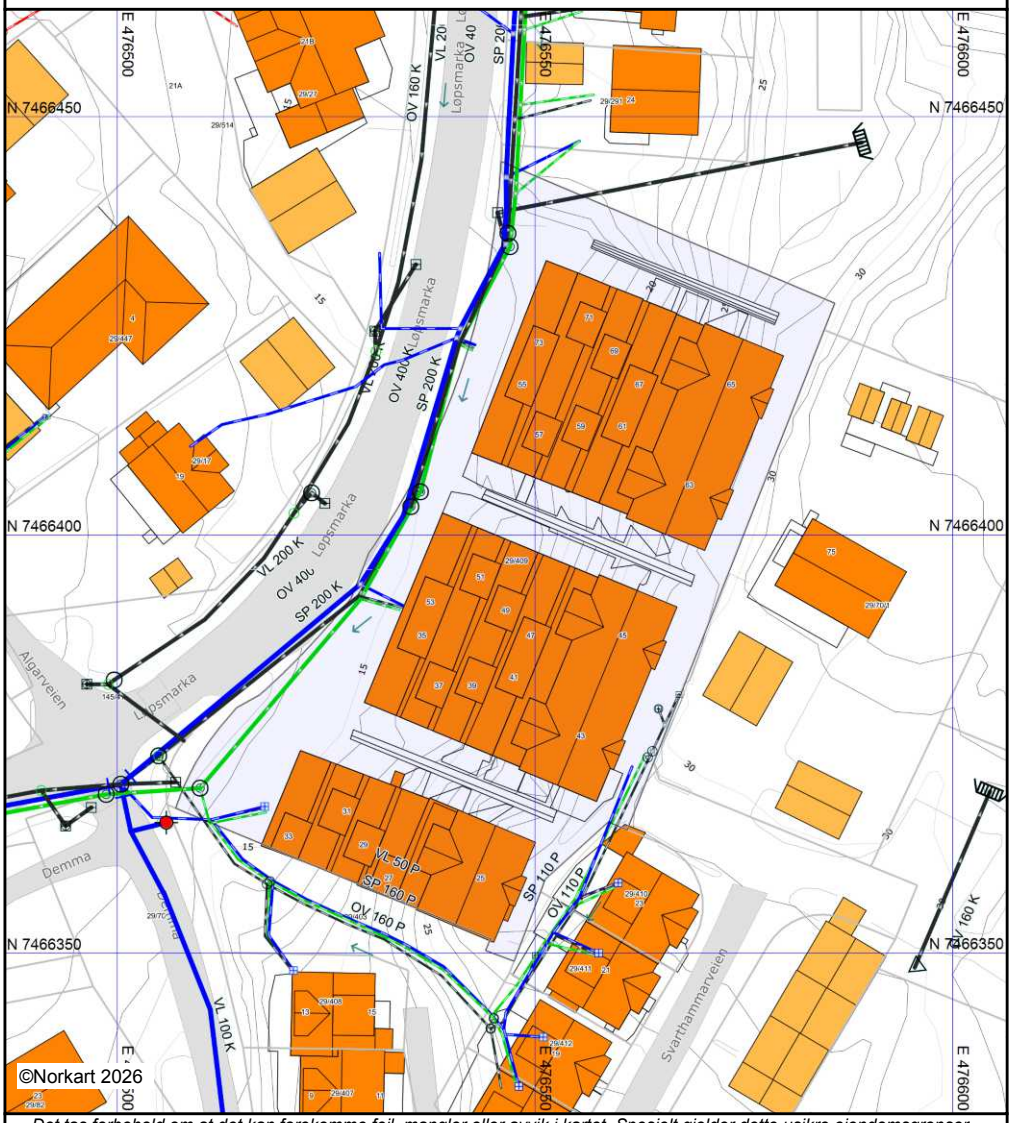
Eiendom: 29/409/0/4
Adresse: Svarthammarveien 27
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

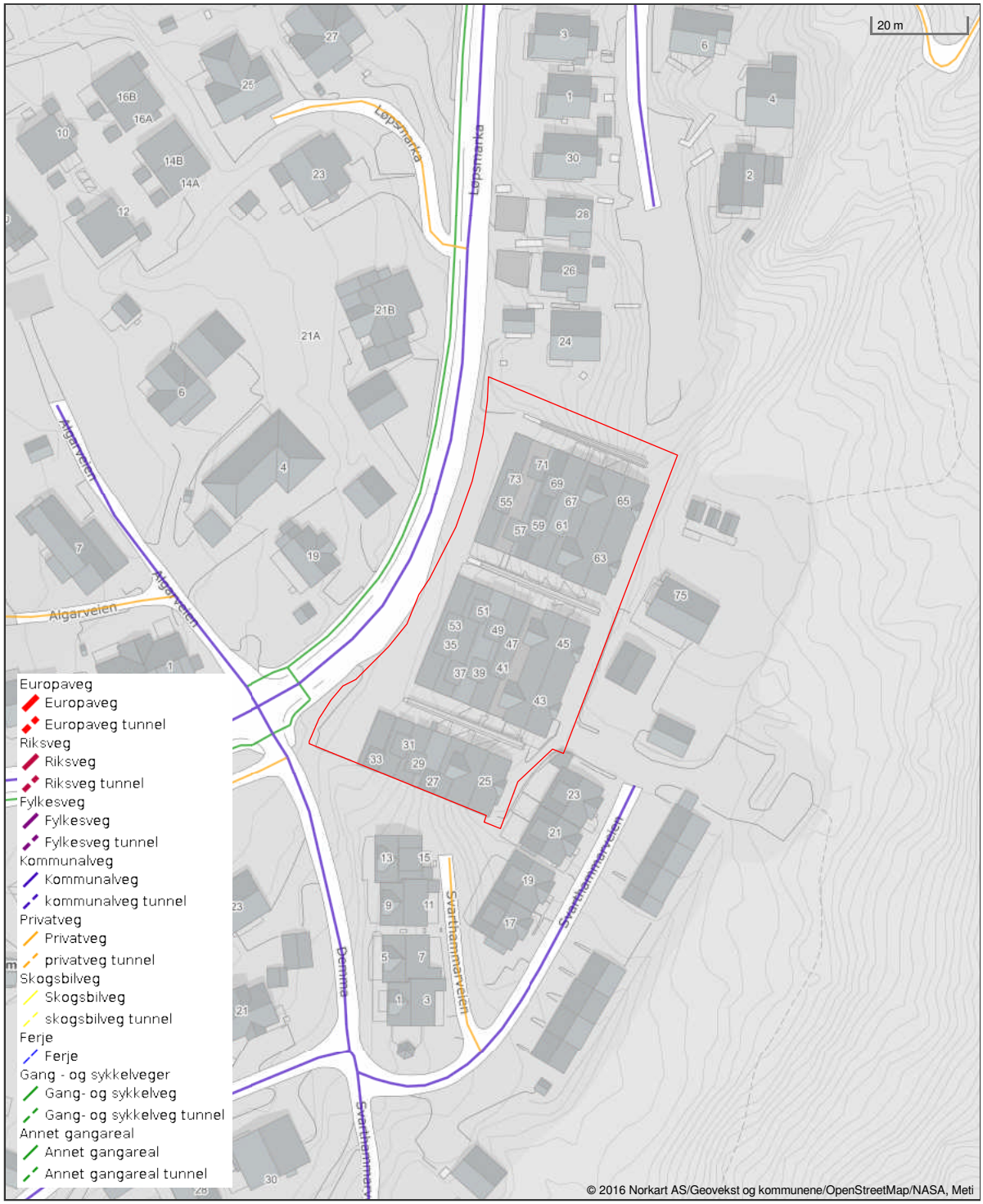
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 05.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 29/409//



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

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

Dato: 08.06.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.29.409.0.4
Adresse: Svarthammarveien 27
Eierkontakt: Brattsti Remi Andre Steen

Kommunale renovasjosnsavgifter for år 2026: kr 5 702,32 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 08.06.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

Utskriftsdato: 05.06.2026

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Svarthammarveien 27, 8015 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	4 446 000,00 kr
Skatt	9 648,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Svarthammarveien 27, 8015 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 865,06 kr
Eiendomsskatt	7 004,00 kr
Vann	4 770,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Svarthammarveien 27, 8015 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

3015-05_BEST1

TEKNISK AVDELING - BYPLANKONTORET

Reg.nr.BP006385.692/LU/ik
Ark. /L12/
Jnr. 89/ 331

Bodø, den 21/04/92

LØPSMARK III - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLANEN FOR LØPSMARK III, OMRÅDE ØST FOR VEIENE DEMMA OG LØPSMARKA.

Siste gangs behandling i bygningsrådet: 31.03.92.

Vedtatt av bystyret: . . . . . .

BODØ KOMMUNE

formannskapssekretær

****

§ 1. Generelt.

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål etter Plan og bygningslovens § 25:

§ 25.1	Boligområder, eneboliger, B1, og terrassehus, B2.	
§ 25.2	Trafikkområder, kombinert bil- og gangadkomst.	
§ 25.5	Fareområde,	rasfarlig område.
§ 25.6	Spesialområde,	frisiktsone.
§ 25.7	Fellesområder,	gangadkomst,
§ 25.7	"	parkering og garasjer
§ 25.7	"	lekeplass.

§ 2. Boligformål.

2.1 Området B1 kan bebygges med 1 etg. hus, max høyde til gesims cote 36,5 m og møne 39,5 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2. Utnyttelsesgraden er brutto gulvareal (inklusiv garasje) dividert på netto tomt.

2.2 Område B2 kan bebygges med terrasehus. Terrassehusene skal prinsipielt plasseres som vist på planen. Mindre justeringer kan foretas for tilpassing til konkret byggeprosjekt. Byggehøyden for hver terrasseenhet skal ikke overstige den cotehøyde som er angitt på planen.

Nedre del av terrasseleilighetene skal ha adkomst fra offentlig vei som vist med pil på planen. I nederste etasje i terrasseenhetene og under nederste del av fellesadkomstene kan det anlegges nødvendig parkering for biler.

3015-05-BEST2

§ 3. Fareområde.

På areal regulert som fareområde skal det etter anvisning fra Geoteknisk institutt anlegges beskyttelse mot ras før utbygging finner sted.

§ 4. Spesialformål, frisiktsone.

4.1 I frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 5. Fellesformål.

5.1 Areal disponert til gangadkomst skal benyttes til adkomst for beboerne i terrassehusene.

5.2 Areal påskrevet felles garasjer og parkering skal disponeres til nødvendige garasjer og parkering for de øverste leilighetene i terrassehusene. Bakvegg i garasjer skal utføres i betong så solid at evt. ras stoppes av betongveggen.

5.3 Felles lekeareal skal opparbeides som felles lekeplass for barn i terrasseleiligheten. Ved byggesøknaden for terrassehusene skal det også følge med en plan for felles lekeareal som skal godkjennes av parkvesenet. Lekeplassen skal ferdigstilles samtidig med de første leilighetene.

§ 6. Parkeringsdekning.

For hver boenhet i B1 skal det være 1 parkeringsplass. For hovedleiligheten skal det også være 1 gjesteparkeringsplass.

For hver boenhet i terrassehusene, B2, kreves min. 1,5 parkeringsplass. Parkeringsplassene skal anlegges i planens fellesareal for garasjer og parkering samt i nederste etasjer til terrassehusene.

Bodø, den 15.02.91.
Leif A. Urgård
Revidert 03.03.92.

3015 - BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØPSMARK III.

Dato for siste revisjon av planen 15.03.83

Dato for bystyrets vedtak 20.09.83.

---

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder (ras- og flomutsatte områder)
Spesialområder - Friluftsområder
Felles avkjørsel, felles parkeringsplass
Felles lekeområder
Gangsti.

§ 2

Arealbruk: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål:

1. Byggeområde - boliger: I boligfeltene skal det oppføres boligbebygelse med tilhørende anlegg.

2. Byggeområde - offentlig formål: På området kan det oppføres skole, kirke eller lignende anlegg som kan brukes i fellesskap av beboerne.

3. Trafikkområdene skal nyttes til kjørevei og gang- sykkelvei som vist på plankartet.

4. Felles avkjørsler. De regulerte felles avkjørsler skal benyttes av følgende tomter/eiendommer:

Avkjørsel	I,	tomtene 1 og 2
"	II,	tomtene 1 og 2
"	III,	tomt 1
"	IV,	tomtene 1,2,3,4 og 5
"	V,	tomtene 1,2 og 3
"	VI,	tomtene 1 og 2

5. Friområde: Felt F 1 skal nyttes til nærlekeplass. I F 11 kan bygningsrådet tillate oppføring av daginstitusjonsanlegg for barn. I F 111 kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg for lek, idrett og sport og andre fritidsaktiviteter.

6. Fareområder: I fareområdene tillates ikke iverksatt tiltak etter bygningslovens §§ 81, 82, 83, 85 og 93.

7. Friluftsområdene: Nødvendige anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Masseuttak tillates ikke.

3015-BEST 2

§ 3

Andre forhold i reguleringsplanen: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26 nr. 1.

1. Bebyggelsens karakter. Felt B 10 skal bebygges med rekkehus. Bebyggelsen skal for øvrig være frittliggende. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen plasseres med den ene siden nærmere nabogrense enn 4 m. For øvrig skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal:

   Rekkehus: Brutto gulvareal delt på netto tomteareal skal ikke overskride 0.45.

   Frittliggende boliger: Grunnflaten skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal og brutto gulvareal skal ikke overskride 250 m² ekskl. garasje, uthus o.l.

3. Parkeringsdekning skal samsvare med vedtekt til bygningslovens § 69.

4. Felles lekeområder: Områdene skal nyttes til sandkasseplasser for bebyggelsen i Sopphaugen og Storvollen.

5. Rekkefølge i utbyggingen.

   Det tillates ikke oppført nye boliger i feltene V 1, V 2 og V 3 før sikringsvollene som er inntegnet på reguleringsplanen er ferdigstilt.

Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utførelse.

b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 2. februar 1984

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Davis Johansen
Kst

Erik Dahl

3022_BEST

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR LØPSMARKA, OMRÅDE AVGRENSET AV SOPPHAUGEN I NORD OG NAUSTBERGET I SØR.
Kfr. Reguleringsplan i målestokk 1:500, datert 09.04.99.

Dato for siste behandling av planutvalget 14.09.99.....

Vedtatt av bystyret i møte den 25.11.99

Under K.sak nr. 16/99-00

BODØ KOMMUNE

§1 Generelt
1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

§25.3 Offentlige trafikkområder:
vei, fortau, annet veiareal
§25.7 Fellesområder

§2 Offentlige trafikkområder
Vei, fortau og annen veigrunn skal opparbeides i henhold til plankartet.
Eksisterende avkjørsler er vist i planen.

§3 Fellesområder
Eiendommene med gård og bruksnummer 29/84, 29/85, 29/30 skal ha felles avkjørsel fra vei som vist på plankartet.

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260247 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Svarthammarveien 27, 8015 Bodø
Gnr. 29, Bnr. 409, Snr. 4, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 23260247
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.06.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no