

Velkommen til

Gamle Kongsvei 17, 8020 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Kongsvei 17
8020 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 331,-

BRA/BRA-i	87 / 87 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Energimerke 

Velkommen til Gamle Kongsvei 17! En innholdsrik og familievennlig leilighet over to plan, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Brækka/Mørkved.

Denne leiligheten har en praktisk planløsning som strekker seg over 2. etasje og loft. I hovedetasjen finner du en romslig stue med en stemningsfull vedovn og utgang til balkong, som gir et hyggelig uterom. Kjøkkenet har profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Etasjen inneholder også et bad med flislagt gulv, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. En malt tretrapp leder deg opp til loftsetasjen, hvor alle de tre soverommene er samlet, sammen med leilighetens andre bad. Dette gir en fin adskillelse mellom sosiale soner og private rom. Balansert ventilasjon, med aggregat byttet rundt 2015 og nylig service i 2025, sørger for et godt inneklima. Det er god lagringsplass i en innvendig bod samt knekott på loftet. Ute bor du tilbaketrukket fra trafikk og støy i et område preget av eneboliger og barnefamilier. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til skog og mark, og Brækkatunet ballplass, som blir skøytebane om vinteren, er kun en kort spasertur unna. Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til Mørkvedbukta skole, Hunstad ungdomsskole og flere barnehager, samt kort vei til Hunstadsenteret og Mørkved togstasjon.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler

+47 906 17 093
lisa.haldorsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Kongsvei 17, 8020 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 758, Snr. 3, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 102 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 487.98,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Renovasjon: kr 7 351.48,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20.mai, 20.august og 20.oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 331,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker utvendig husforsikring, signal bredbånd (internett) og en del av dette beløpet går til felleskonto for sameiet.

Beløpet er opplyst av selger 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.

Sameiet er formalisert med styre og har særskilte vedtekter, samt månedlige felleskostnader som betales inn til en konto èn gang pr.mnd. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 11 m²
GUA: 97 m²
ALH: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
2: 57 m²,
Loft: 30 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
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
Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal.

Sameiebrøk
46/151

Sameiets eiendom
Gnr. 42, Bnr. 758, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 913 m². Tomten er oppmålt og grensene er nøyaktige i henhold til kart fra kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2005 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten strekker seg over to plan, og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 57 m²: Entré, stue m/trapp, bod, kjøkken, bad.

Loft
BRA-i 30 m²: Hall m/trapp, tre soverom, bad.

Balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje.

I tillegg er er det på loftet 10 m² gulvareal som ikke er måleverdig (ALH) på grunn av lav takhøyde under skrå himling. Takstmann bemerker at skrå himlinger og innredninger vanskeliggjør nøyaktige målinger, og at arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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 er i henhold til opprinnelige bygningstegninger etablert vegg mellom gang og soverom/loftstue i byggets øverste etasje.

Standard
Leiligheten er fra 2005 og har god standard, tidvis oppgradert.

Gang: Leiligheten ligger i byggets andre og tredje etasje til høyre ved trappeoppgangen. Det første en møter er en nyoppusset gang med stilige spiler og mulighet for oppheng av yttertøy. I samme etasje finner man stue, kjøkken, bad og bod.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og er godt utbygget med skap og benkeplass. Kitchenboard er montert på vegg over benk. Det er dobbel stålvask med benkebeslag og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er installert. Plass til frokostbord ved kjøkkenvinduet.

Stue: Lys, romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys. Stuen er malt i behagelige fargetone og har listefritt tak. Flere spotter i tak. Det er fine møbleringsmuligheter i stue til både sofaseksjon med tilhørende tv-møblement og spisebord. Utgang til solrik balkong fra stue.

Soverommene: Alle soverommene er i byggets øverste etasje. Alle rommene er av god størrelse med plass til både seng og garderobeløsning.

Bad 2. etasje:
Badet har baderomsplater på vegger og malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran, samt

to sluker i gulvet. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er montert i himlingen.

Bad loft:
Våtrommet er fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og synlig vinylbelegg benyttes som tettesjikt. Det er plastsluk. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Overflater:
Gulv: Laminat, vinyl og fliser.
Vegger: Malte vegger.
Himling: Panel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som plate på mark.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med ildsted montert i stuen.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp mellom 2. etasje og loftet.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat montert i knekott på loftet, byttet cirka 2015. Service og rens av anlegget ble utført i 2025. Badet i 2. etasje har mekanisk avtrekk i himlingen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er noe oppgradert de senere år.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Bod i 2. etasje. Knekott på loftet benyttes til lagring og huser også ventilasjonsaggregatet.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Behovet for snøfangere må vurderes.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Musesperre må etableres.

- 2. etasje bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut. Badet fungerer med dusjkabinett som hindrer vannsøl på overflater.

- 2. etasje bad - Overflater gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

- 2. etasje bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

- 2. etasje bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

- Loft bad - Overflater gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Tettemuffer må monteres i enden av varerørene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Utvendige forhold, slik som tak, konstruksjoner, yttervegger, vinduer, byggegrunn og drenering, er ikke særlig vurdert da sameiet normalt besørger utvendig vedlikehold. Sameiet fremstår som normalt godt vedlikeholdt ut fra

observasjoner gjort på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper - Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Utdrag fra egenerklæringsskjema:
- 2017: Bad nede pusset opp av tidligere eier. Bad oppe malt og byttet innredning av tidligere eier.
- 2025: Avløpsrør fra bad i 3 etg. boret i under el-arbeid i bod. Skadet del av rør byttet. Utført av faglært rørlegger.
- Dårlig pakning på vindu bad 2. etg.
- 2025: Ventilasjonskanaler er rengjort og luft er stilt inn av firma. Ny blykappe i regi av sameiet på pipe over leilighetsnummer 15. og 17.
- 2026: I vårt eie er følgende gjort: - nye spotter på bad nede - kjøkken: nytt lys i tak, lys under overskap, etablering av nye stikk - ledlist i gang, - ny stikkontakt i bod nede - nye lys i soverom, bod, gang og bad 3 etg. - div lysbrytere byttet ut med dimmere med smartstyring.
- 2000: Spotter i tak, varmekabel i gulv, nye stikkontakter i gang. Ny termostat for varmekabel på badet nede U.Å
- Ny veranda hos oss bygget 2022. Ny platt ved inngangsparti i regi av sameiet bygget i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Saltak med taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Kledd i knekott som benyttes til lagring.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløpsrør i stål. Takstige/trinn er montert.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning og fasadeplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:

Balkong på cirka 11 m² med adkomst fra stue.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Brækka, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Her bor du tilbaketrukket fra trafikk og støy, samtidig som du har kort vei til alt en aktiv hverdag krever. Området er preget av eneboliger og store tomter, som gir en luftig og privat atmosfære.

Hverdagslogistikken er enkel med flere barnehager og skoler i gangavstand. Mørkvedbukta skole og Hunstad ungdomsskole ligger begge under ti minutters gange unna. For den daglige handelen er det en kort kjøretur til Hunstadsenteret med matbutikker og apotek.

For fritid og rekreasjon finnes det gode muligheter rett i nabolaget. Brækkatunet ballplass, som også blir skøytebane om vinteren, er kun en kort spasertur unna. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, med stier som starter like ved. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med busstopp og Mørkved togstasjon innen gangavstand, som gir gode forbindelser videre.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk, datert 21.08.2013. 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
Boligens generelle oppvarming består av elektrisitet og vedfyring. Det er elektriske varmekabler på bad i 2. etasje og på bad på loftet. I stuen er det montert ildsted.

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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor felt B 41.1 i bebyggelsesplan for Brækkahaugen del II (plan-ID 2418_110), vedtatt 19.02.2002. Et delareal på 151 m² er regulert til frisiktsone og et delareal på 19 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for Hunstad. Del I/Del II (plan-ID 2418), vedtatt 07.05.1987, og eldre reguleringsplan for Hunstadbrua/Rv.80/Innstrandveien (plan-ID 2418_04), vedtatt 13.02.1997.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Det er igangsatt arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026). Planen er et planforslag og har ingen rettsvirkning..

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 068 795,- for 2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Arve Austvik og Camilla Nerleir Søtorp

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 12921
Dato: 19.10.2004
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92 / 302

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 13336
Dato: 26.10.2004
Rettighetshaver: Bodø kommune

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Bodø Energi AS
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 9482
Dato: 05.08.2004
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
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stig-Arne Husmo i Byggcon Nord AS den 01-06-2026.
Skrå himling på loftet der deler av arealer ikke er målbare på grunn av høyder under 1,9 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skrå himlinger og innredninger vanskeliggjør å utføre nøyaktige målinger.

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 01.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 02.06.2026
Energiattest
Vedtekter
Bygningstegninger, datert 27.01.2004
Ferdigattest, datert 21.08.2013
Seksjonering, datert 19.10.2004
Matrikkelrapport, datert 26.05.2026
Grunnkart, datert 26.05.2026
Kommuneplankart, datert 26.05.2026
Reguleringsplankart, datert 26.05.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler
Telefon: 906 17 093
E-post: lisa.haldorsen@em1nn.no

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



Velkommen til Gamle Kongsvei 17! Foto: [Fotograf eller fotofirma]



Stue


















LG
gorenje






SAMSUNG
10 YEAR WARRANTY
SAMSUNG
10 YEAR WARRANTY







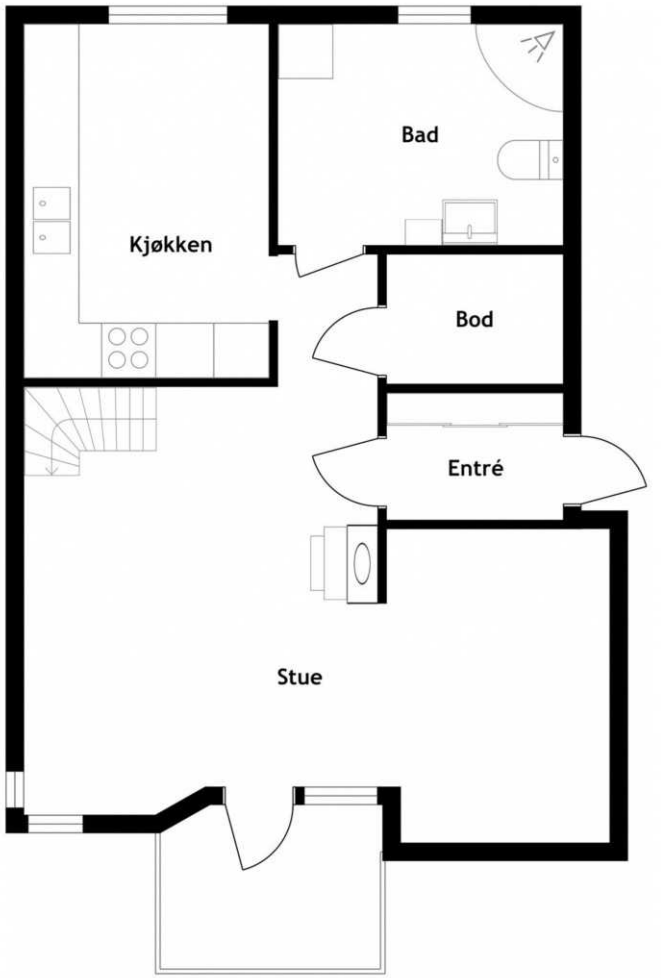








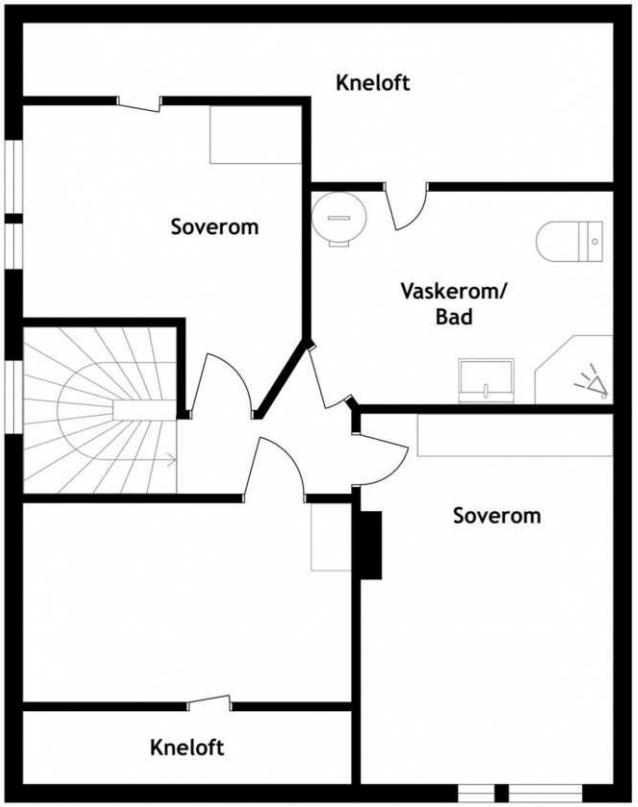




2. Etasje

Gamle Kongsvei 17

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



3. Etasje

Gamle Kongsvei 17

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

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.

GAMLE KONGSVEI 17

Nabolaget Brækka/Mørkved - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mørkved	Linje 4, 4 N, 100, 200, 300	6 min 🚶 0.5 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	9 min 🚶 0.8 km
Bodø lufthavn		11 min 🚗

SKOLER

Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	213 elever, 15 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.)	251 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	342 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Bodin videregående skole	965 elever	12 min 🚶 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		11 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Mørkved	5 min 🚶
Bodø, Norway	6 min 🚶

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

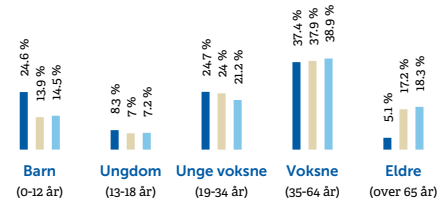
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Mørkvedbukta barnehage (1-5 år)	89 barn	8 min 🚶 0.7 km
Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	50 barn	11 min 🚶 0.9 km
Studentongan barnehage (1-5 år)	74 barn	18 min 🚶 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hunstad	Post i butikk, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Eurospar Hunstad		5 min 🚶

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

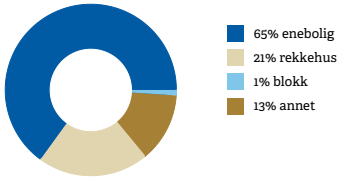
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Brækkatunet ballplass/skøytebane	Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
Hunstad ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.7 km
Family Sports Club Mørkved		19 min 🚶
Feel24 Mørkved		6 min 🚗

BOLIGMASSE

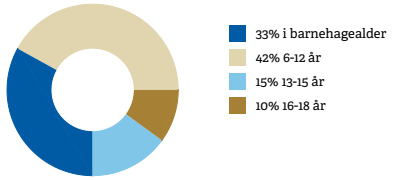


> «Store tomter, uten innsyn, nærhet til alt fra puben, butikken og kollektivtransport»
>
> Sitat fra en lokalkjent

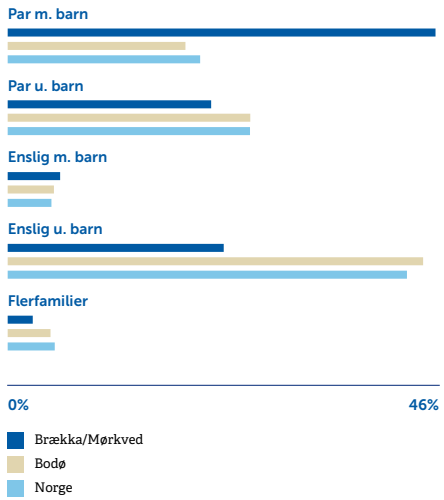
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	5 min 🚶
Vitusapotek Hunstadsenteret	5 min 🚶

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

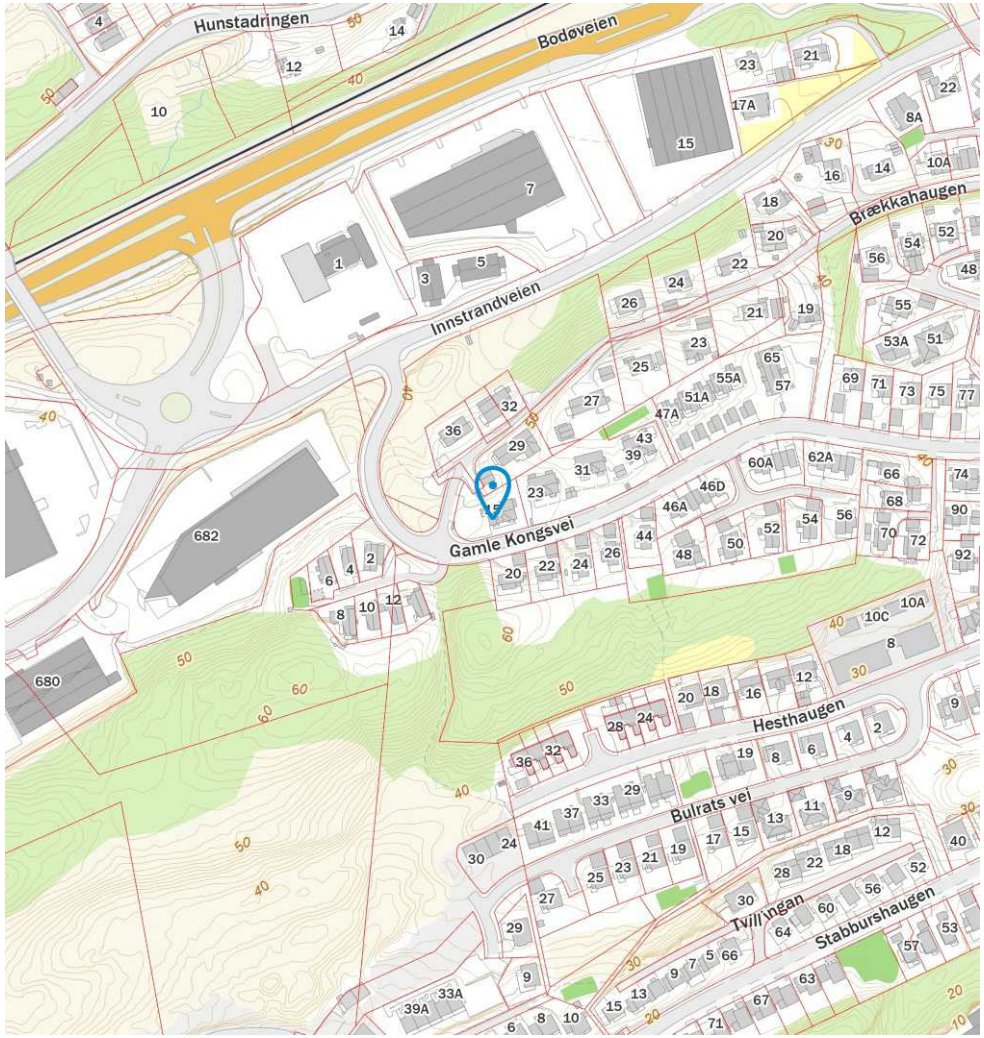


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
BODØ kommune
gnr. 42,42, bnr. 758,758, snr. 0,3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20711-1862 **Eiendomsverdi ref nr:** FQ4893

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig-Arne Husmo

ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stig-Arne Husmo

Stig-Arne Husmo
Uavhengig Takstingeniør
stig-arne@byggcon.no
957 32 674

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.

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet i firemannsbolig med arealer over 2 plan og loft. Boligen er etablert på ringmur og plate på mark. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i trekonstruksjoner kledd med yttertekking av takstein. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Beskrevne bolig oppført cirka 2005 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag cirka 21 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

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. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler. Det kan følgelig påregnes noe vedlikehold utfra alder selv om dette ikke er kommentert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

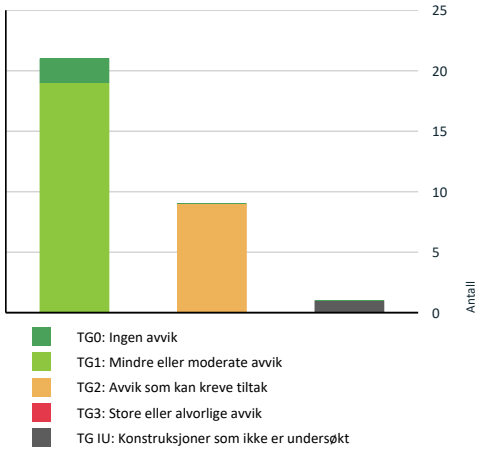
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Boligens energimerking



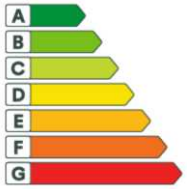
Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Opplysninger innhentet fra infoland-
Bodø kommune.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløpsrør i stål. Takstige / trinn montert.

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

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

Behovet må vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.



Bilde tatt fra underside kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Kledd i knekott som benyttes til lagring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på cirka 11 m² med adkomst fra stue. Høyde rekkverk cirka 1 meter.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

Utvendige forhold, slik som tak, konstruksjoner, yttervegger, vinduer, byggegrunn, drenering m.m er ikke særlig vurdert da sameiet normalt besørger utvendig vedlikehold.

Sameiet fremstår som normalt godt vedlikeholdt utfra observasjoner gjort på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat, vinyl og fliser. Malte vegger. Himlinger med panel og himlingsplater. Overflater er noe oppgradert og fremstår med normal alders og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
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.

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og ildsted montert i stue.
Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Høyde rekkverk cirka 90 centimeter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på våtrom.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dusjkabinett som hindrer vannsøl på overflater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

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

Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er to sluker i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjort målinger i knekott.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Kitchenboard på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Dobbel stålvask med benkebeslag.

2.ETASJE > KJØKKEN

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat montert i knekott på loftet og det ble byttet cirka 2015 i følge opplysninger i gammel salgsoppgave.
Det ble utført service og rens av ventilasjon i 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det opplyses at VVB er koblet direkte til el-nettet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 med automatsikringer. Anlegget er noe oppgradert de senere år.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Iht opplysninger gitt av dagens eier, har denne samsvarserklæringer for arbeider utført i denne eiers eiertid. Arbeider utført av tidligere eiere er det usikkert om alle erklæringer eksisterer.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

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

Gamle Kongsvei 17 , 8020 BODØ
Gnr 42 - Bnr 758
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

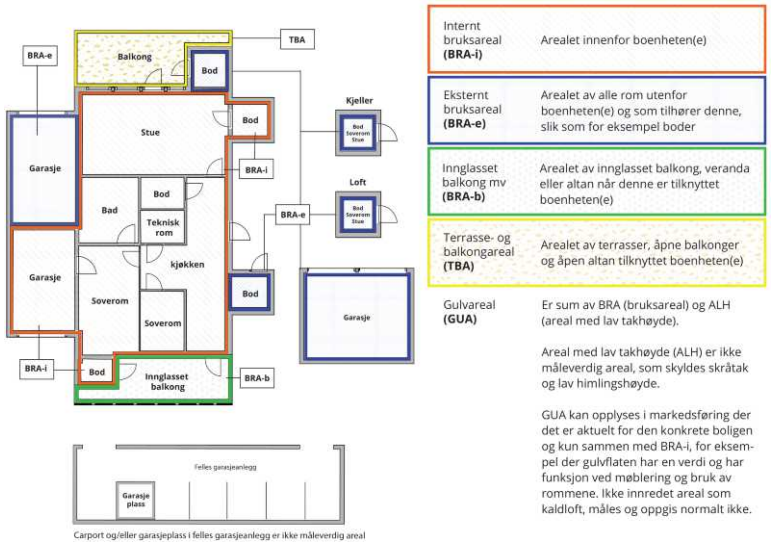
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	57			57	11		57
Loft	30			30		10	40
SUM	**87**				**11**	**10**	**97**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue m/trapp, bod, kjøkken, bad		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Skrå himling på loftet der deler av arealer ikke er målbare på grunn av høyder under 1,9 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå himlinger og innredninger vanskeliggjør å utføre nøyaktige målinger.

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: Oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Stig-Arne Husmo	Takstingeniør
	Arve Austvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	758	0	0	913.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Kongsvei 17

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	758		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Kongsvei 17

Hjemmelshaver
Austvik Arve Klaussen, Søtorp Camilla Nerleir

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Totalt tomteareal for sameiet er 913,1 m² hvor beskrevne seksjon 3 eier en forholdsvis andel i henhold til sameiebrøk 92 / 302.
Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal samt plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Austvik, Arve Klaussen
02.06.2026
Signed bankID

Sørtorp, Camilla Nerleir
02.06.2026
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

Arve Austvik

Camilla Nerleir Sørtorp

Boligen

Gamle Kongsvei 17
8020 Bodø

1804-42/758/0/3

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede pusset opp av tidligere eier. Bad oppe malt og byttet innredning av tidligere eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør fra bad i 3 etg. boret i under el-arbeid i bod. Skadet del av rør byttet. Utført av faglært rørlegger.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: bytte av servantbatteri bad 2etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Dårlig pakning på vindu bad 2. etg.

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens

   Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonskanaler er rengjort og luft er stilt inn av firma.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Benoni Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Ny blykappe i regi av sameiet på pipe over leilighetsnummer 15. og 17.

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?: 2026

Firmanavn: Salten Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eie er følgende gjort: - nye spotter på bad nede - kjøkken: nytt lys i tak, lys under overskap, etablering av nye stikk - ledlist i gang, - ny stikkontakt i bod nede - nye lys i soverom, bod, gang og bad 3 etg. - div lysbrytere byttet ut med dimmere med smartstyring.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av spotter, dimmer og stikkontakter i stue og bad.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Staurbakk

Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak, varmekabel i gulv, nye stikkontakter i gang. Ny termostat for varmekabel på badet nede U.Å.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elektro Bodø

   Beskrivelse av arbeidet: Elbillader.

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?
- **Ja**

Ny veranda hos oss bygget 2022.
Ny platt ved inngangsparti i regi av sameiet bygget i 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **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?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Fasade malt i regi av sameiet.

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.

VEDTEKTER

Sameiet Gamle Kongsvei

Sist oppdatert: årsmøte 14.12.2025

Vedtekt 1
Navn og styre

Sameiets navn: Sameiet Gamle Kongsvei
Adresse: Gamle Kongsvei 15., 17., 19. og 21.
Gårdsnummer: 42
Bruksnummer: 758

Styret har en styreleder og tre styremedlemmer som velges av årsmøtet.

○ Isak Bang	(Gamle Kongsvei 15.)	Styremedlem
○ Camilla Nerleir Sørtorp	(Gamle Kongsvei 17.)	Styreleder
○ Jan Olav Husbyn	(Gamle Kongsvei 19.)	Styremedlem
○ Monica Iversen	(Gamle Kongsvei 21.)	Styremedlem

Vedtekt 2
Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet består av fire boligseksjoner. Sameiebrøken for den enkelte seksjon følger av seksjoneringsdokumentene og grunnboken.

Sameiets felleskostnader fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken. Dersom kostnader kun gjelder enkelte seksjoner, fordeles disse på de berørte seksjonene. Felleskostnadene fastsettes av sameiermøtet og innbetales forskuddsvis til sameiets konto. Betaling skal være registrert innbetalt senest første virkedag i den måneden betalingen gjelder for.

De månedlige innbetalingene kan justeres ved vedtak i sameiermøtet når dette er nødvendig for å dekke sameiets løpende utgifter og avsetninger.

Vedtekt 3
Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og styrehonorar skal vedtas av årsmøtet.

Vedtekt 4
Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom minst to seksjonseiere krever det.

Hver seksjon har én stemme på sameiermøtet.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall (3/4).

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall (3/4).

Vedtekt 5
Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer.

Vedtekt 6
Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være snill og grei og ikke plage andre.

Vedtekt 7
Plikt til å føre regnskap

Styret skal føre oversikt over sameiets inntekter og utgifter og legge frem regnskap for sameiermøtet.

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Gunvald Johansen Bygg AS
Att. Rune Johannessen
Postboks 209
8001 BODØ

Dato: 21.08.2013
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 55461/2013
Saksnr./vår ref.: 2013/5215
Arkivkode: 42/758

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass:	Gamle Kongsvei 15-21, 8020 BODØ	Eiendom:	42/758
Tiltakshaver:	Gunvald Johansen Bygg AS	Bygningsnr:	19573710
Ansvarlig søker:	Gunvald Johansen Bygg AS		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 15.08.2013, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

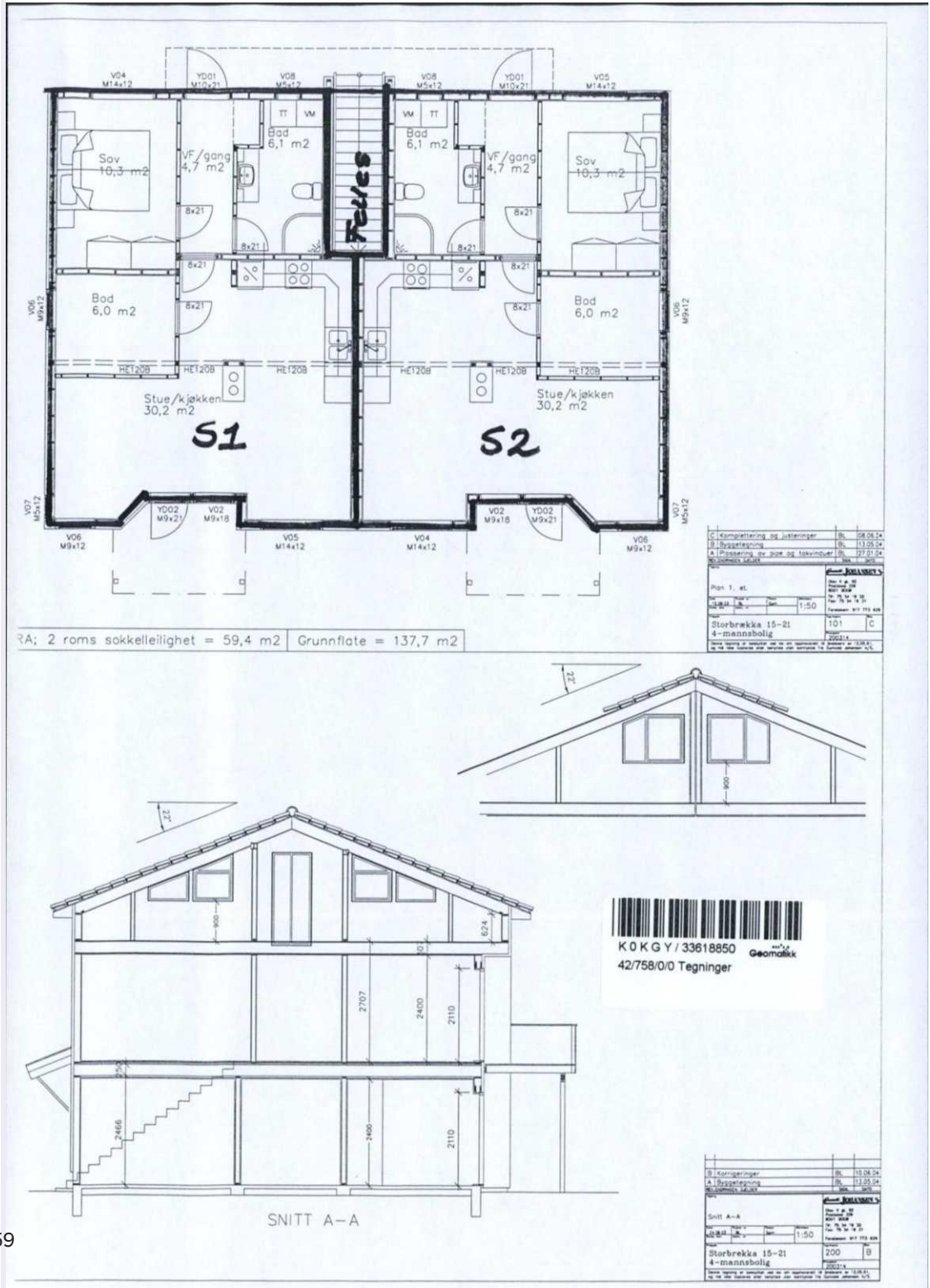
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

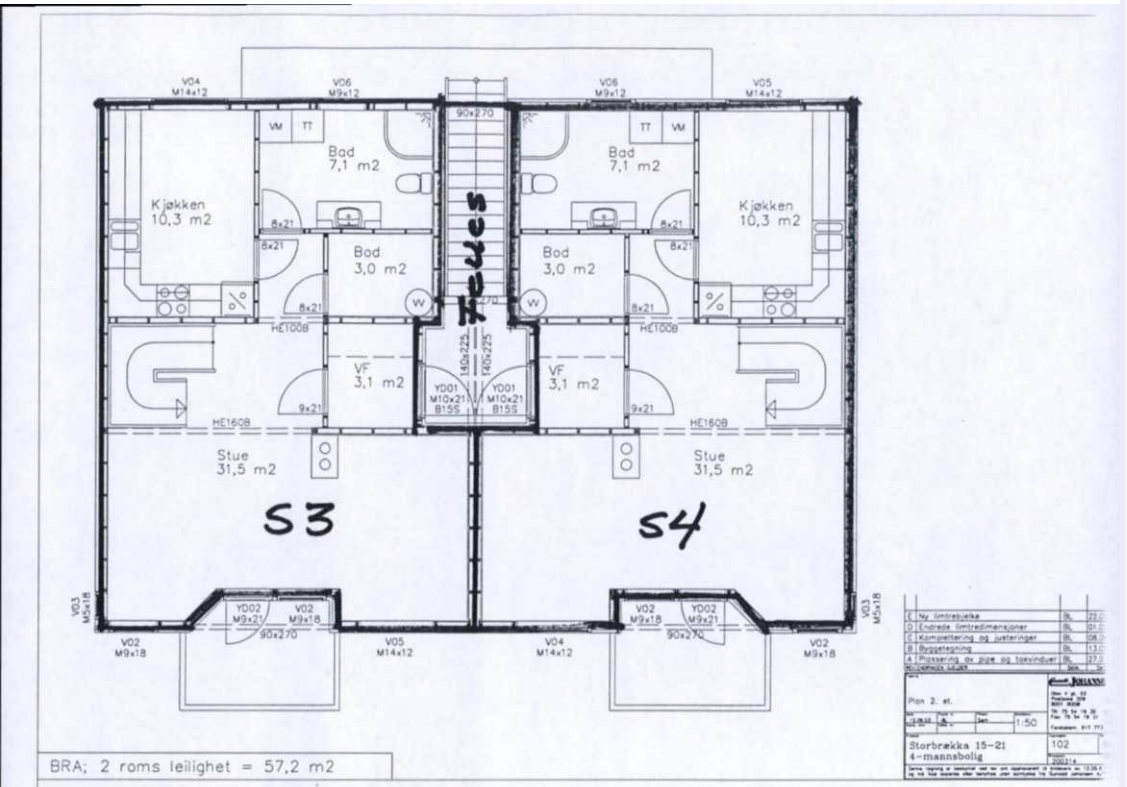
Med hilsen

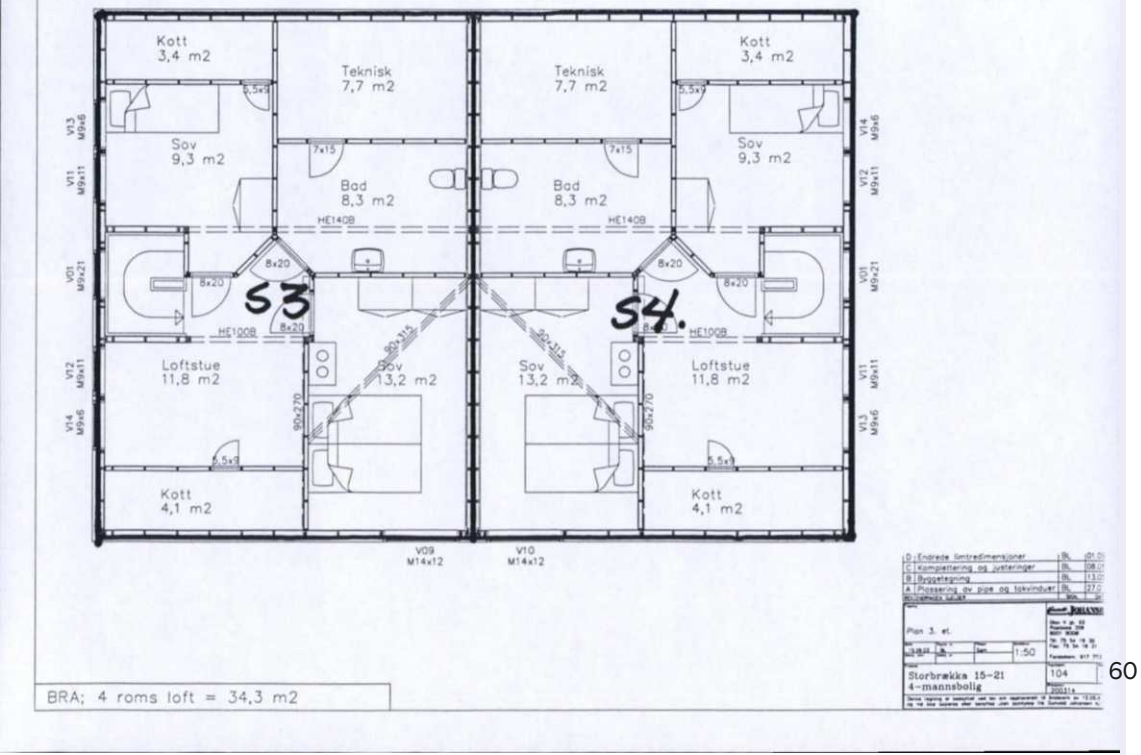
Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00 **Ekspedisjon:** 75 55 52 00 **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: geir.andreassen@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080


Sov 10,3 m2
VF/gang 4,7 m2
Bad 6,1 m2
Bad 6,0 m2
Stue/kjøkken 30,2 m2
S1
S2
RA; 2 roms sokkelleilighet = 59,4 m2
Grunnflate = 137,7 m2
Storbrekka 15-21
4-mannsbolig
SNITT A-A
K0KGY/33618850
42/758/0/0 Tegninger





Utskriftsdato: 26.05.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	3 944 000,00 kr
Skatt	8 243,00 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: 26.05.2026

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 256,42 kr
Eiendomsskatt	6 158,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	4 282,08 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: 26.05.2026

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

BruksenhetId	116021519	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	19573710	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.04.2026	Tilsyn	09.04.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116021519

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.

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	30.09.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	92/302	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	30.09.2004			42/758, 42/758/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gamle Kongsvei 17 8020 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gamle Kongsvei 17 8020 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kongsvei 17	H0201	42/758/0/3	89	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gamle Kongsvei 17 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19573710		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	21.08.2013

1: Bygning 19573710: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 21.08.2013

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-42/758/0/3
Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2026 13:29

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	306
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	306
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	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.05.2004	25.06.2004	
Midlertidig brukstillatelse	23.08.2005	02.09.2013	
Ferdigattest	21.08.2013	02.09.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kongsvei 17	H0201	42/758/0/3	89	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	69	0	69	0	0	0
H02	2	117	0	117	0	0	0
H01	2	120	0	120	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/758

Bruksnavn		Beregnet areal	913.1
Etablert dato	02.07.2004	Historisk oppgitt areal	913,9
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462747.41	480658.34	0	Ja	913.1	

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ							

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

IRIS

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

Dato: 27.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.42.758.0.3
Adresse: Gamle Kongsvei 17
Eierkontakt: Sørtorp Camilla Nerleir

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 7 351,48 *

Restansen utgjør kr 0,00

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.

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

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

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

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den 7. mai 1987

under K.sak nr. 37/87

Torunn Sandstad

formannskapssekretær

Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

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

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

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

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

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

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

Paragraf 2

OMRÅDER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

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

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

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

Paragraf 3

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

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

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

Paragraf 4

SPESIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGÅRDEN)

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

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

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

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENTLIG FORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg.

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

Paragraf 6

FORRETNINGSFORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg.

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

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

Paragraf 7

OMRÅDE FOR INDUSTRI/SERVICE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRÅDE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRÅDER, BÅTHAVN

a) Sjøhusene skal plasseres som vist på planen.

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

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

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

Paragraf 10

FRIOMRÅDER

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

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

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

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

Paragraf 11

STØYOMRÅDE

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

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE AV KRYSS

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

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

Paragraf 13

FELLES BESTEMMELSER

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

b) Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B30, B40 OFFENTLIG AREAL BARNEHAGE, ADKOMSTVEI BRÆKKA OG DEL AV FELT B41, F13 OG B45

BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget

.....

Vedtatt av planutv. møte den 19.02.02

Sak nr. .....16/6/01.

.....

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Planområdet som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Byggeområder

Byggeområder for boliger
Offentlig areal barnehage

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder

Kjørevei med fortau
Kjørevei

PBL § 25. Ledd nr. 4 Friområder

Park og turvei

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder

Frisiktssone

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder

Felles adkomst
Felles parkering
Felles lekeplass

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrensen

Byggegrense er der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen.

2.2 område for boligbygging

Innenfor felt B30. 1 -2, B40. 1 - 3, B41.1 - 2, og B45.1 tillates det oppført boligbygg.

2.3 Offentlig bebyggelse (barnehage)

Innenfor dette området tillates det oppført barnehage.

2.4 Krav til parkering

Parkeringskrav i hht. gjeldende parkeringsvedtekter til plan- og bygningsloven, sist stadfestet av dep. 20. 09. 1993.

2.5 Utnyttelsesgrad

Største tillatte bebygde areal (%-BYA) er påført plankart.

2.6 Byggehøyder

Boliger
For boligområder gjelder følgende: byggehøyder for den enkelte tomt er angitt på vedlegg til bestemmelse og angir høyeste tillate gesimshøyde. Boliger/garasje skal ha saltak. Takvinkel 22 - 45 grader. For garasjer settes gesimshøyde til 2,9 meter

For tomtene 46,47,48 og 49 skal takvinkelen være 22 grader.

Offentlig areal (Barnehage)
Gesimshøyde på skråtak er begrenset til cote 53. Gesimshøyde på flatt - eller bygningens største høyde – er begrenset til cote 56
Kotehøyde regnes fra NGO nullkote og måles til gesims eller møne.

2.7 Estetikk

Retningslinjer for kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, Jfr. PBL § 93b, som ledd i å ivareta kvalitetskrav knyttet til bygningens planløsning og utforming, Jfr. PBL § 74.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor planområdet er det avsatt plass til:
- Offentlig kjørevei merket Brækkaveien
- forlengelse av eksisterende vei Brækkahaugen.

Før opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal det utarbeides teknisk byggeplan, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

De delene av byggeplanen som gir oversikt over utforming og materialbruk for synlige tiltak skal godkjennes av kommunen. Det gjelder f.eks. gate, gjerder, skilting, belysning og beplantning.
Ved kryss tillates det ikke oppsatt gjerder eller annen innretning som kan forringe frisikten i krysset.

§ 4 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Offentlig friområde skal opparbeides etter plan som på forhånd er godkjent av Bodø kommune, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

I friområdene F10 og F13 i reguleringsplanen skal utbygger utarbeide planer for de lekearealer som mangler i bebyggelsesplanen i henhold til kommunens retningslinjer. Planene skal godkjennes av Bodø kommune.

Utbygger skal bekoste gangsti gjennom felt F15 i reguleringsplanen.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

Innenfor frisiktsone tillates det ikke anlagt gjerder eller annen installasjon som kan forringe frisikten i kryss.

§6 FELLESOMRÅDER

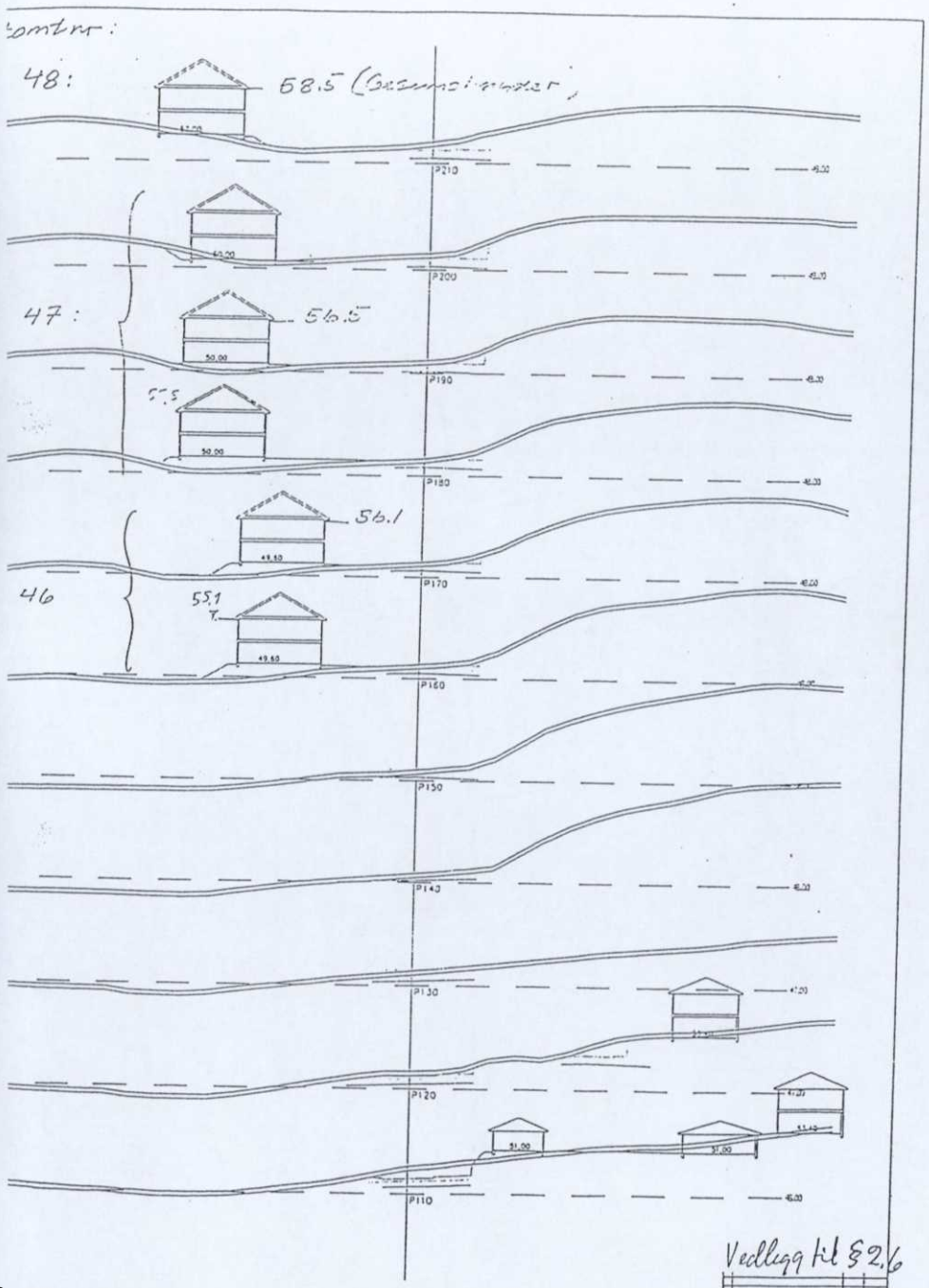
Innenfor planområdet er det avsatt følgende fellesareal:

Felles adkomst
Felles parkering
Felles lekeplass

§ 7 REKKEFØLGE BESTEMMELSER

1. Bebyggelse innenfor en naturlig husgruppe bør ha tilnærmet samme takvinkel.
2. Fellesarealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Hvilke tomter som skal ha vedlikeholdsplikt av fellesarealer fastlegges i utbyggingsavtale med Bodø kommune.
3. Utomhusanlegg og uterom, som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø, skal ogsåmed hensyn til plassering, beplantning, møblering, skilting og belysning tilfredsstille estetiske kvalitetskrav som fastsettes av kommunen. Ferdigstilles avtales i utbyggingsavtale.
4. Offentlig formål (barnehage). Før rammetillatelse gis skal det utarbeides detaljert situasjonsplan, plan som viser plassering av bygninger, parkeringsplass, lekeapparater, gjerde osv.
5. Planområdet og Hunstad øst kan ikke utbygges videre før kommunen har nødvendig skolekapasitet på de skoler som OK-avdelingen finner at elevene skal tilhøre.
6. Planområdet og Hunstad øst kan ikke utbygges videre før fortau fra kryss Hunstadbrua/Hunstadringen langs langs Hunstadringen og vest til kryss Hunstadringen/Hunstadsenteret.
7. Bygging kan ikke oppstartes før nødvendig slukkevann for brann er til stede.
8. Utbygging kan bare starte fra vest dersom Knut Hamsuns vei ikke er ført fram til Innstrandveien.

Bodø 15. Februar 2001. Føyd til pkt. 5 og 6 i § 7. LAU. Bodø, 28.11.2001. Føyd til pkt.7 og 8 i §7.LAU

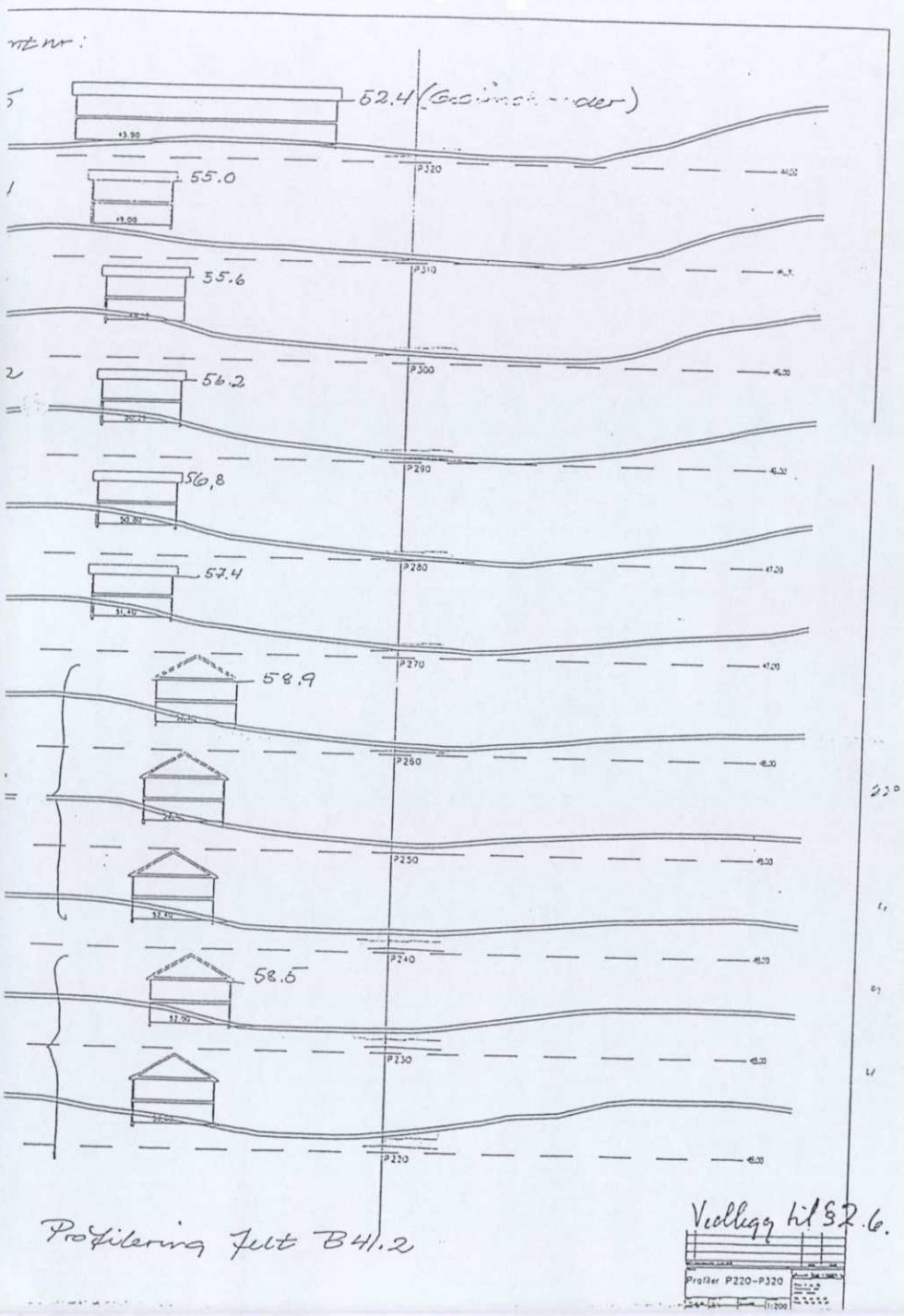


Vedlegg til § 2.6

Profilering felt B41-2

Profiler P110-P210

2418_110_BEST 5



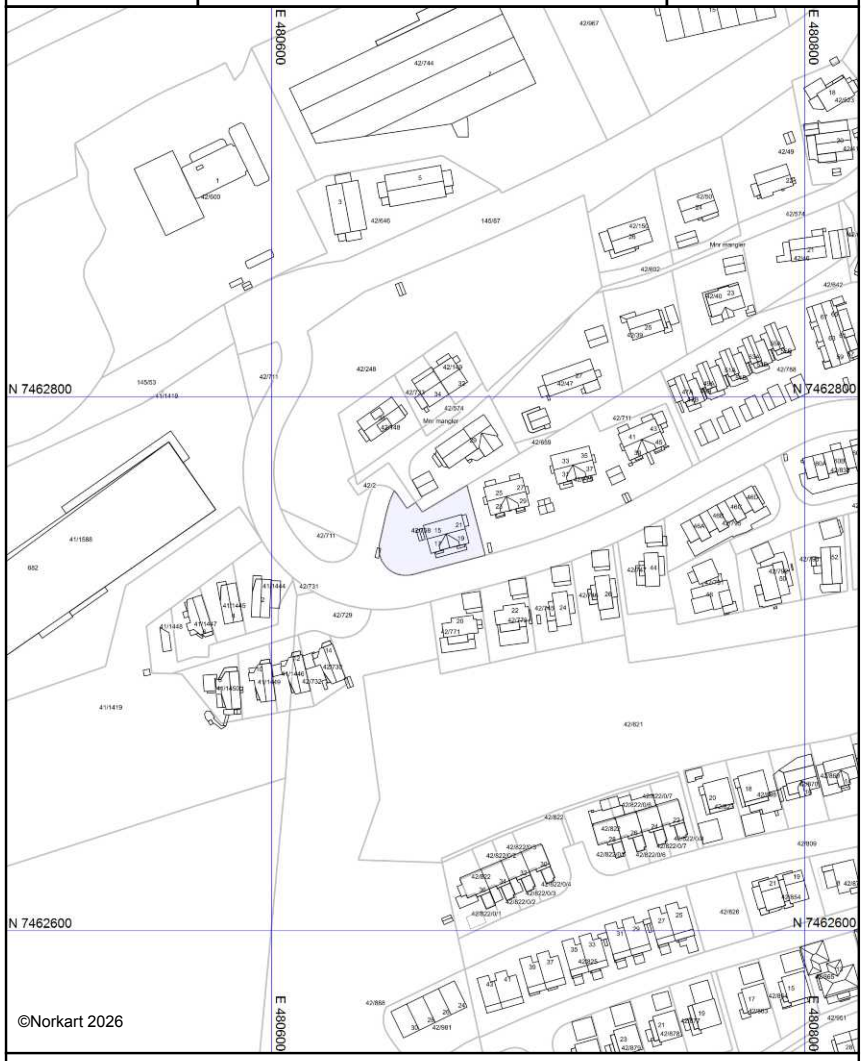
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/758/0/3
Adresse: Gamle Kongsvei 17
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

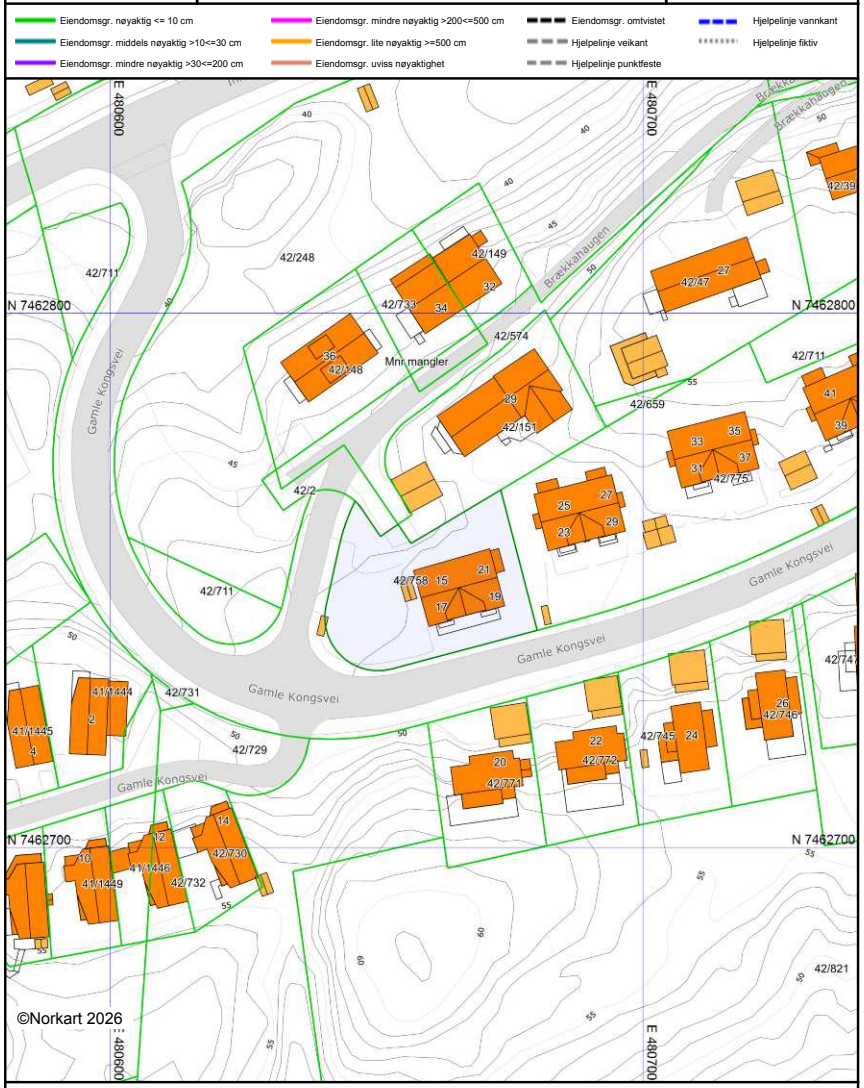
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/758/0/3
Adresse: Gamle Kongsvei 17
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

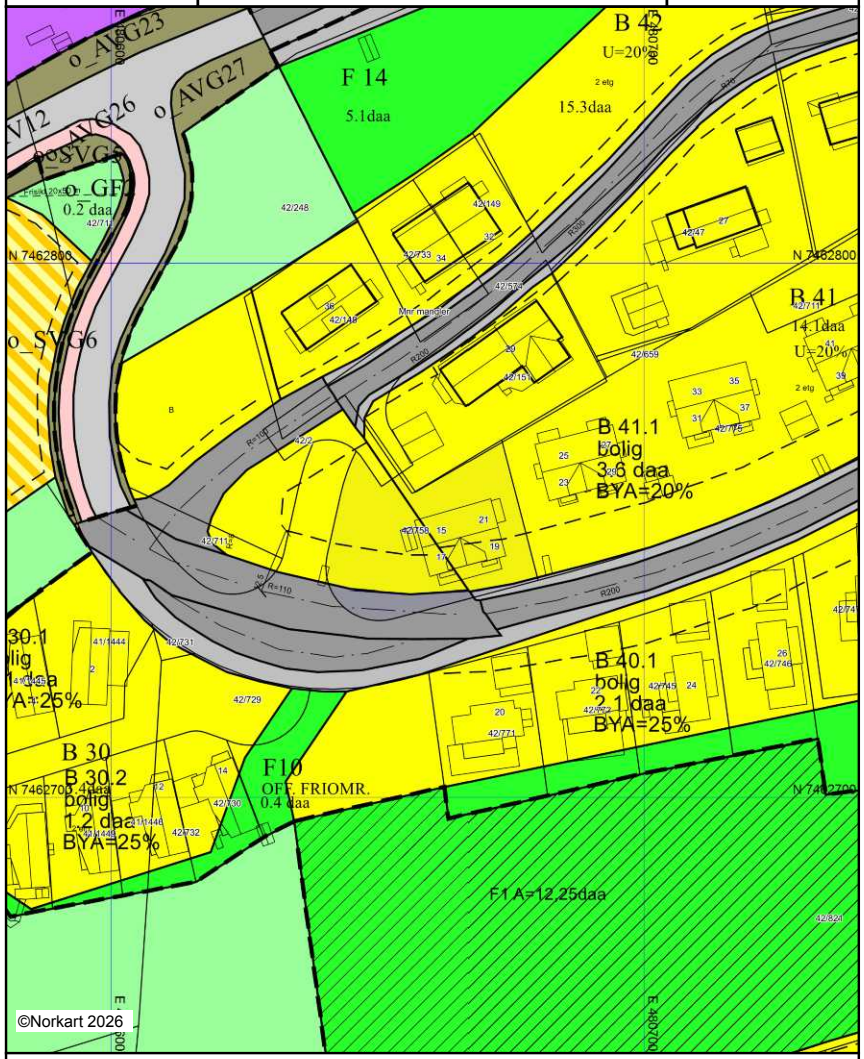
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/758/0/3
Adresse: Gamle Kongsvei 17
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

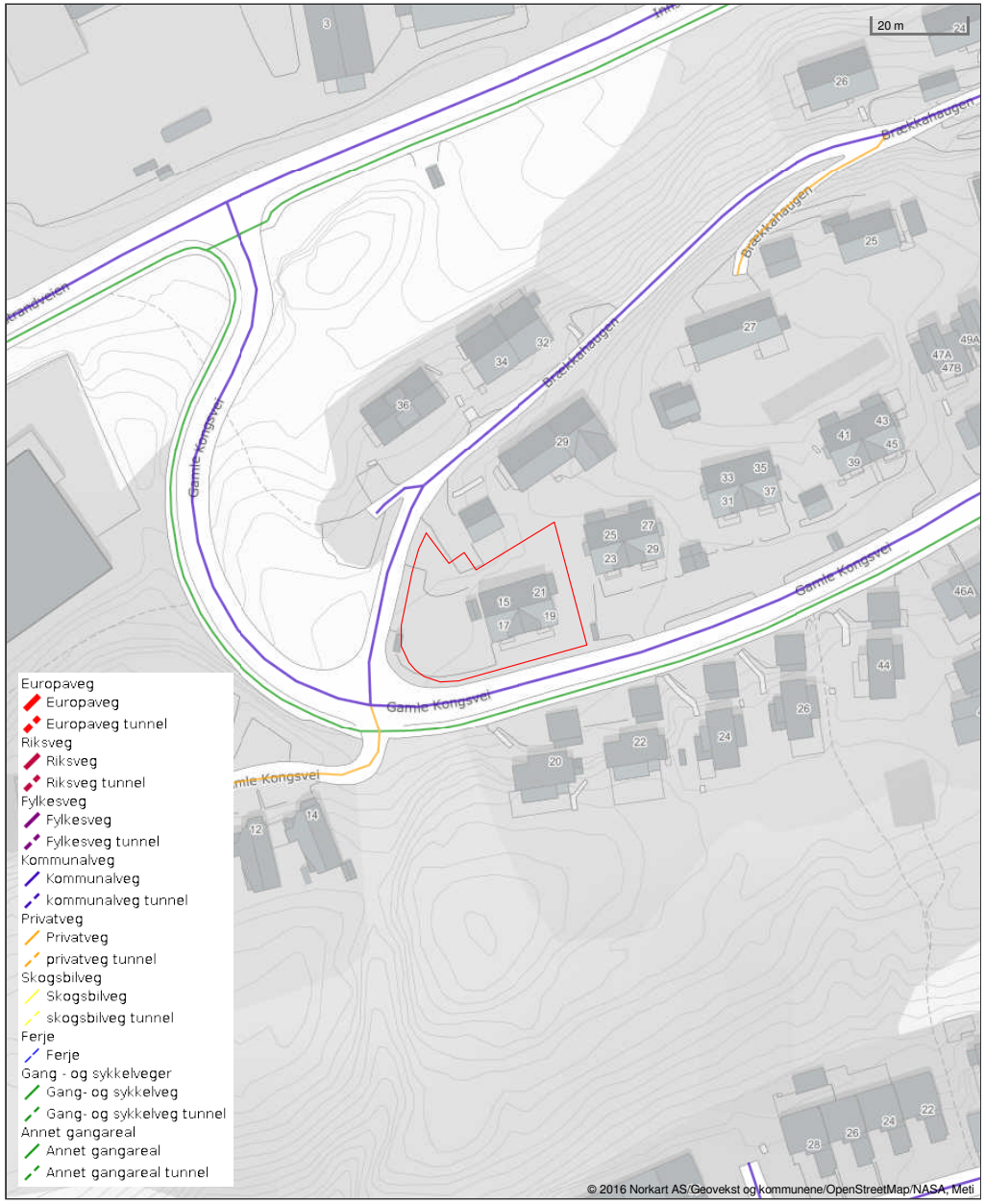
UTM-33



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

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 42/758//



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.

Ledningskart

Bodø kommune

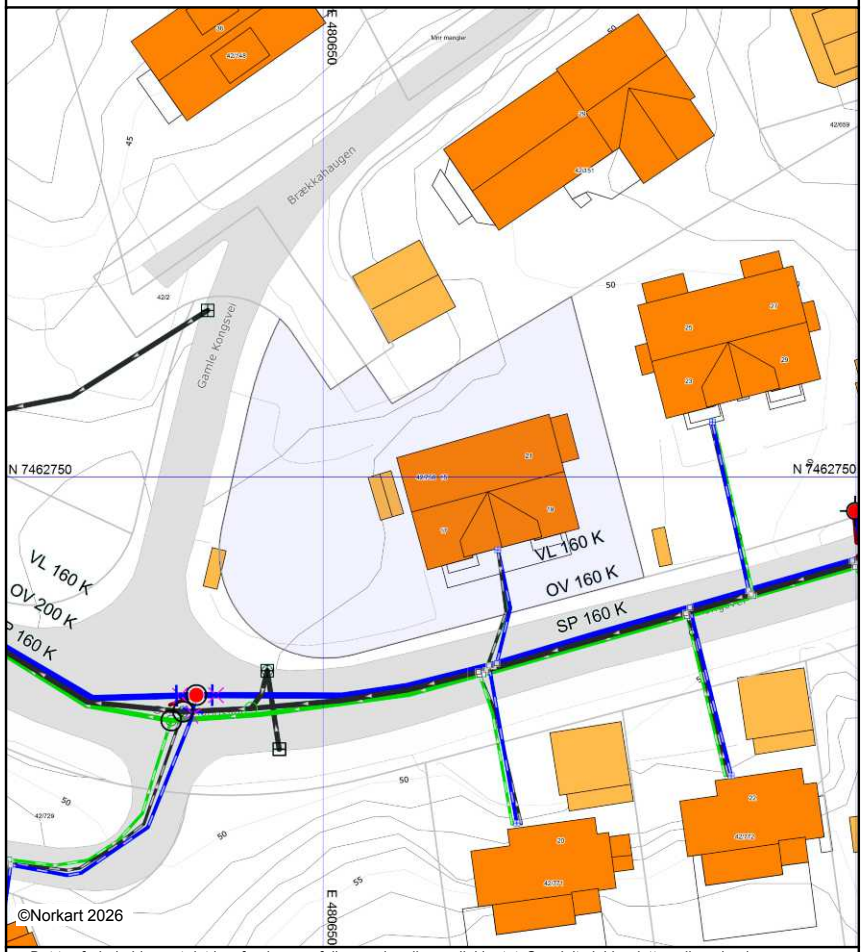
Eiendom: 42/758/0/3
Adresse: Gamle Kongsvei 17
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305675**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19573710**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **758**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **152,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 970 kWh**



Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ

Detaljering

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

Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

2418-110-BEST 1.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B30 STORBRÆKKA – HUNSTAD SØR

BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget.....

Vedtatt i bystyret i møte den

Under Byst. sak. nr.....

.....
formannskapssekretær

Reguleringsbestemmelsene er sammenfallende med "REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B30, B40 OFFENTLIG AREAL BARNEHAGE, ADKOMSTVEI BRÆKKA OG DEL AV FELT B41, F13 OG B45." datert 15. februar 2001

med unntak av følgende paragrafer:

§2 BYGGEOMRÅDER

2.5 Utnyttelsesgrad
Største tillatte bebygde areal er 33%BYA. For tomt 43 og 44 er største tillatte bebygd areal 37%BYA.

2.6 Byggehøyder
Boliger
For boligområdet gjelder følgende:byggehøyder for den enkelte tomt er angitt på vedlegg til bestemmelser og angir høyeste gesimshøyde. Boliger skal ha saltak. For garasje settes gesimshøyden til 2,9m.
Tillegg: Takvinkel skal være mellom 10 og 15 grader. Garasje og mindre takutstikk i forbindelse med inngang etc. kan ha flatt tak.

2.7 Estetikk
Retningslinjer for kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, jfr. PBL §93b, som ledd i å ivareta kvalitetskrav knyttet til bygningens planløsning og utforming, jfr. PBL §74.
Tillegg: Alle senere fasadeendringer, tilbygg og påbygg skal harmonere med byggets opprinnelige formspråk og – uttrykk.

Arkitektstudio AS

Bodø, 24.05.03

Vedl. 2,

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kongsvei 17, 8020 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- 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** 1 826 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418_04 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418_04)
Navn	Hunstadbrua/Rv.80/Innstrandveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1997
Delarealer	**Delareal** 98 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 398 m^2 **Formål** Boliger

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/DelII
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 407 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 41
	Delareal 11 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418_110 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418_110)
Navn	Brækkahaugen del II
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3257/1175249731312.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3263/2418_110_Best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 151 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 894 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 41.1

Delareal 19 m^2
Formål Kjørevei

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260034 / Lisa Haldorsen, tlf. 906 17 093
Gamle Kongsvei 17, 8020 Bodø.
Gnr. 42, Bnr. 758, Snr. 3, Bodø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 2260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2026

EiendomsMegler 1

Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler

906 17 093
lisa.haldorsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no