

aktiv.



Sulitjelmaveien 14F, 8007 BODØ

**Østbyen - Lys og fin 3-roms
selveierleilighet i Østbyen | Heis |
Balkong | Trappefri adkomst |
Garasje | Sentralt**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Teglverkveien 15 Inngang c, 8009 BODØ. TLF.
75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 745,-
Omkostn.: Kr 95 260,-
Total ink omk.: Kr 3 851 005,-
Felleskostn.: Kr 4 800,-
Selger: Stian Kristiansen
Trond Kristiansen
Hanna Margaret Hammer
Kristiansen
Ivan Kristiansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 3588.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 2304
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1804260021

Østbyen - Lys og fin 3-roms selveierleilighet i Østbyen | Heis | Balkong | Trappefri adkomst

Velkommen til Sulitjelmaveien 14F – en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med attraktiv endebeliggenhet. Eiendommen ligger sentralt til i Østbyen, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Her har du gangavstand til Bodø sentrum, City Nord, treningssenter, fotballbane, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Leiligheten har en praktisk og godt utnyttet planløsning som byr på romslig stue, to gode soverom, flislagt bad, gang, vaskerom og bod. I tillegg medfølger parkeringsplass og egen bod i garasje, samt heisadkomst helt opp til 3. etasje.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Energiattest	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod, garasje

3. etasje

BRA-i: 90 kvm Bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, bod 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3588.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat tomt med adkomst, parkering og boder i kjeller, plenareal og diverse beplantninger.

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Østbyen - Område betydelig utbygget den senere tid - lavblokker og flermannsboliger. Leiligheten ligger i et rolig boligområde ca. 900 m sørøst for Bodø sentrum. Kort vei til badeland, kulturhus, skoler, barnehager og ikke minst City-Nord med alle sine tilhørende fasiliteter.

Adkomst

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmedling under visning.

Bebyggelsen

Området har noe blandet bebyggelse bestående av delte boliger, noe eneboliger, flermannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Østbyen skole, barnehager og andre fritidstilbud som fotballbaner, lekeplasser og mer.

Skolekrets

Østbyen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Børge Sandvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendom omhandler leilighet med arealer i 3. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med betong bjelkelag, vegger av bindingsverk med fasadeplater. Det er to-lags glass i vinduer. Takteking av stein. Beskrevne bolig er oppført i ca 1998. Bygningen er ca 28 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Innhold

3. etasje: Bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, bod 2
Underetasje: Bod, garasje

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. 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.

Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og soverom.

Det er målt ca 15 mm i stue og ca 7 mm på soverom.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk i gulvflater indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i gulvet dersom forholdet ikke utbedres.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 20 mm.

Beskrivelse

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.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr.

Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende membran i våtsone medfører økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader samt redusert

levetid. Membran/lokal utbedring rundt utsatte områder anbefales for å begrense risiko for skade.

Ved renovering eller oppussing av vaskerommet må det påregnes tiltak for å etablere forskriftsmessig våtromsløsning, herunder montering av godkjent membran og bruk av materialer tilpasset våtrom.

Vannledninger

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

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tiltak:

De registrerte utetthetene og den ufagmessige utførelsen av skapet medfører økt risiko for vannlekkasjer og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Mangelfull tetting kan føre til at vann trenger ut av skapet og inn i tilstøtende bygningsdeler, noe som over tid kan gi råte- og muggproblematikk. Motfall fra drenering mot sluk innebærer at vann ikke ledes bort som forutsatt, og kan føre til oppsamling av vann og ytterligere økt skadepotensial. Forholdet vurderes å ha både bygningsmessige og økonomiske konsekvenser dersom det ikke utbedres.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales. Fare for at skadedyr kan komme inn i boligen.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom. Produsert år 2019.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende eller feil utført el-tilkobling kan medføre risiko for brann, elektrisk støt og driftsstans.

Forhold som har fått TG3:

3. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Motfall til sluk medfører at vann ikke ledes til sluket som forutsatt. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulvet, som over tid kan føre til fuktskader, redusert levetid på overflater og økt sannsynlighet for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV.

Parkering

Parkering i garasje.

Solforhold

Gode lys- og solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

TRYG, polisenummer 5296391

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

5 745 (Andel av fellesgjeld)

3 755 745 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

95 260 (Omkostninger totalt)

107 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 851 005 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 862 905 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 865 705 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 434 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: 4 734,72 kr

Eiendomsskatt: 6 836,00 kr

Vann: 3 863,04 kr

Eiendomsskatt

Kr 6 836 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Fakturert beløp for eiendomsskatt i år 2025: 6 836,00 kr.

Vannavgift

Kr 3 863 for år 2025

Informasjon om vannavgift

Fakturert beløp for vannavgift i år 2025: 3 863,04 kr.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

139/5249

Felleskostnader inkluderer

Fellesstrøm

Renovasjon
Snørydding
Vask ved byrå
Kabel TV mv
Vaktmestertjenester
Vakthold
Forsikringer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 800

Andel Fellesgjeld

Kr 5 745

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Andel fellesformue

Kr 26 398

Andel fellesformue dato

01.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Samsul

Organisasjonsnummer

994 157 981

Om sameiet

Sameiet består av 40 leiligheter. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av leilighet.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke lov med hund eller katt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Waages Regnskapskontor

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 2304, seksjonsnummer 20 i Bodø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/138/2304/20:

09.03.1960 - Dokumentnr: 100516 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2304

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1998 - Dokumentnr: 7779 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1998 - Dokumentnr: 7779 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 139/5249

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 40

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.10.1998. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

30 000 Meglers vederlag
8 948 Fotograf
4 217 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Teglverkveien 15 Inngang c, 8006 BODØ

Salgsoppgavedato

22.05.2026

















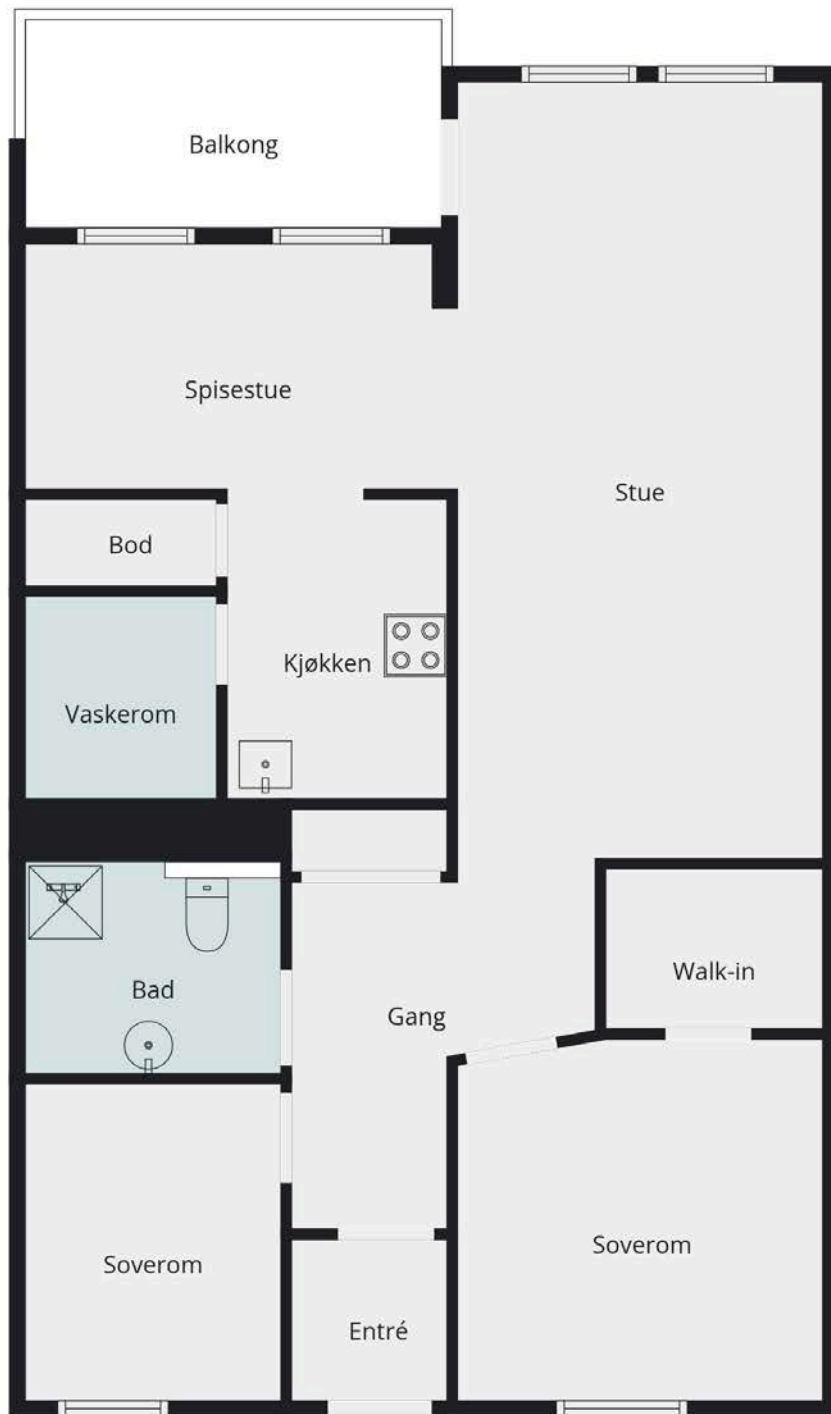














Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Sulitjelmaveien 14 F, 8007 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2304, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22639-1144

Eiendomsverdi ref nr: FC6188

Foretak: Byggcon Nord AS

Takstingeniør: Børge Sandvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Børge Sandvik

Børge Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

bs@byggcon.no

472 58 430



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet med arealer i 3. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med betong bjelkelag, vegger av bindingsverk med fasadeplater. Det er to-lags glass i vinduer. Takteking av stein.

Beskrevne bolig er oppført i ca 1998. Bygningen er ca 28 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

- Bad fra byggeår.
- Motfall på gulv vaskerom.
- Ukjent om det er membran på vegger vaskerom.
- Skeivheter målt i stue.
- Taktekking fra byggeår.
- Enkelte vinduer fra byggeår.
- Utett vann skap.
- Varmtvannsbereider ikke koblet til fast punkt.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Det gjøres oppmerksom på at estimert kostnad knyttet til TG3-forholdet er basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er avdekket og som kan medføre økte kostnader ved utbedring. Forholdet anbefales nærmere undersøkt før endelig kostnadsfastsettelse, da omfanget av nødvendige tiltak kan være større enn først antatt.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

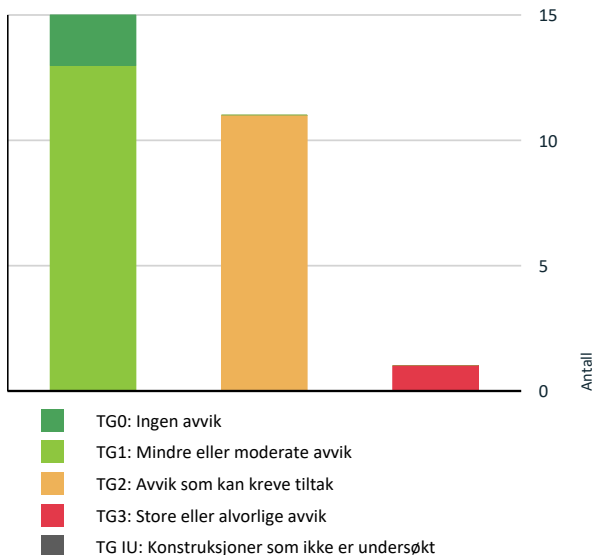
[Gå til side](#)

Leilighet

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

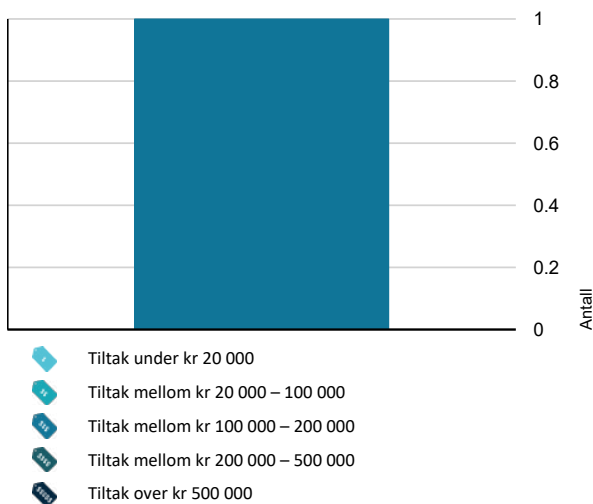
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1998

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget balkong. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretakteking

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Stedvis værslitt og mose



Tak over leilighet

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har plater.

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



Vinduer

! TG 1 Vinduer stue

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer av nyere ukjent dato.



Nyere vindu i stue

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

Ytterdør har skade i overflate. Forholdet vurderes som estetisk. Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport



Skade i maling

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og plast. Balkongen er målt til 8 m² med rekkverks høyde på 1.01 meter. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke og maing av rekkverk må påregnes.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noen generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. 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.

Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og soverom.

Det er målt ca 15 mm i stue og ca 7 mm på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i gulv. Forholdet indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag og vurderes som et avvik fra forventet utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelse og nødvendig utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulvflater indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i gulvet dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



3. stue ca 15 mm

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 20 mm.

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.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.



Sluk bad



Sluk dusj

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke registrert drenering fra toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Toalett mangler drenering

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

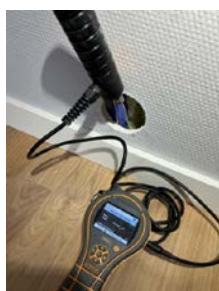
3. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak servant. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på en plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.

3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Motfall til sluk medfører at vann ikke ledes til sluket som forutsatt. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulvet, som over tid kan føre til fuktskader, redusert levetid på overflater og økt sannsynlighet for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall på gulv til sluk

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent om vegger har membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende membran i våtsone medfører økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader samt redusert levetid. Membran/lokal utbedring rundt utsatte områder anbefales for å begrense risiko for skade.

Ved renovering eller oppussing av vaskerommet må det påregnes tiltak for å etablere forskriftsmessig våtromsløsning, herunder montering av godkjent membran og bruk av materialer tilpasset våtrom.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på én plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Skapet er av eldre type og er ikke utført med de samme krav til tetting som dagens regelverk.

Det registreres utettheter i skap og fugemasse i bunn. Utførelsen framstår ufagmessig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det registrere motfall til sluk fra drenering av vannskap.

Punktet må sees i sammenheng med "Gulv vaskerom".

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tiltak:

De registrerte utetthetene og den ufagmessige utførelsen av skapet medfører økt risiko for vannlekkasjer og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Mangelfull tetting kan føre til at vann trenger ut av skapet og inn i tilstøtende bygningsdeler, noe som over tid kan gi råte- og muggproblematikk. Motfall fra drenering mot sluk innebærer at vann ikke ledes bort som forutsatt, og kan føre til oppsamling av vann og ytterligere økt skadepotensial. Forholdet vurderes å ha både bygningsmessige og økonomiske konsekvenser dersom det ikke utbedres.



Vannskap



Utett skap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet ventil på yttervegg ved stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales. Fare for at skadedyr kan komme inn i boligen.



Ødelagt ventil stue

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom. Produsert år 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er ikke koblet til fast punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende eller feil utført el-tilkobling kan medføre risiko for brann, elektrisk støt og driftsstans.

Tilstandsrapport



Tank uten fast montering

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Skap med automatsikringer plassert i bod.

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.

I hovedsak som fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja Varmvannsbereider ikke koblet til fast punkt. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Med bakgrunn i de registrerte forholdene og anleggets tilstand anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avklare omfang, tilstand og eventuelle behov for utbedringer.



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

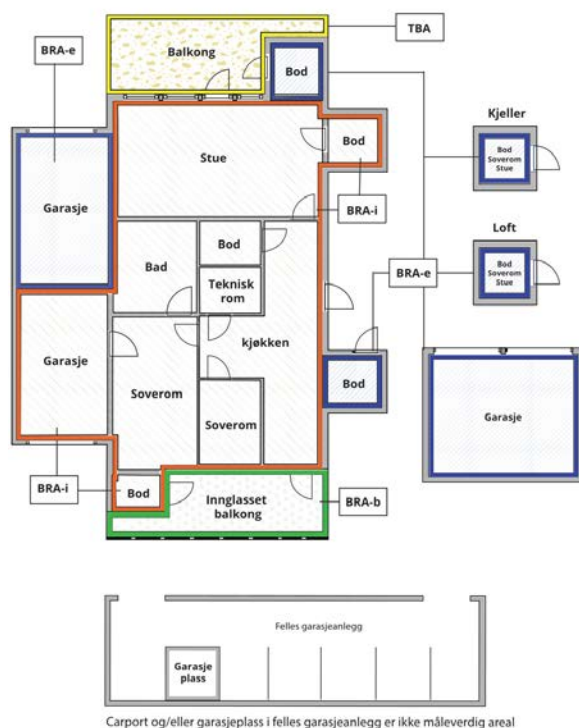
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



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 bodere
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	90			90	8
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			8
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, bod 2		
Kjeller		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Oppgradering på toalett rom (Innredning/ombygging).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Børge Sandvik Stian Kristiansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2304		20	3588 m ²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse

Sulitjelmaveien 14 F

Hjemmelshaver

Kristiansen Hanna Margaret Hammer, Kristiansen
Ivan

Eierandel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt med adkomst, parkering og boder i kjeller, plenareal og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

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

Stian Kristiansen

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sulitjelmaveien 14F

8007 Bodø

1804-138/2304/0/20



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Selger på vegne av min demente mor. Har ingen kjennskap til eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

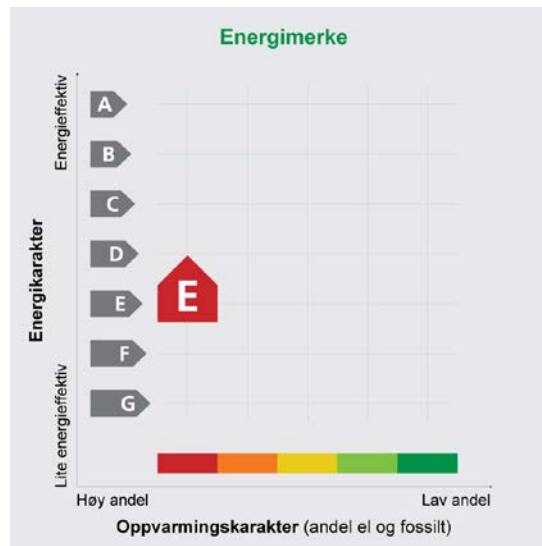
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Sulitjelmaveien 14 F
Postnr	8007
Sted	Bodø
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	230
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-999736
Dato	02.05.2019



Innmeldt av Marit Utne Jensen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

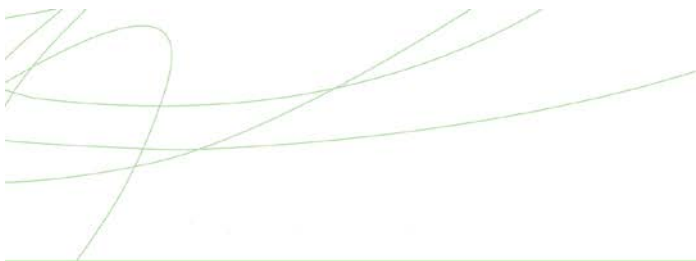
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

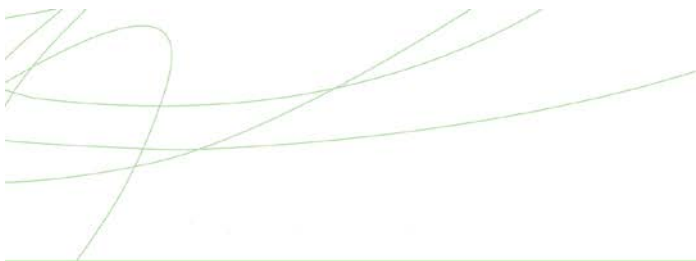
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



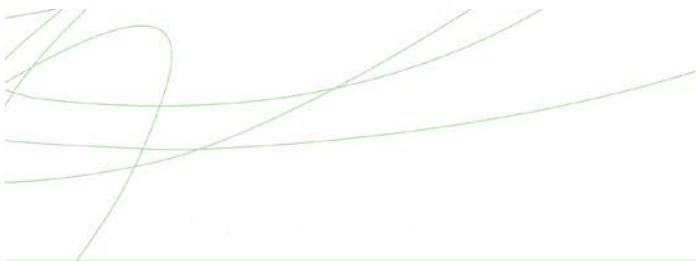
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sulitjelmaveien 14 F

Postnr/Sted: 8007 Bodø

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 02.05.2019 14:48:06

Energimerkenummer: A2019-999736

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Marit Utne Jensen

Gnr: 138

Bnr: 230

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Nabolagsprofil

Sulitjelmaveien 14F - Nabolaget Jordbruket - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fengselet Linje 3, 4, 4 N	2 min	0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	13 min	1.1 km
Bodø lufthavn	4 min	

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	8 min	0.7 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	14 min	1.3 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	18 min	1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	7 min	0.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	13 min	1.2 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min	0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Nordlandssykehuset Bodø, garasje d...	7 min
Gamle Riksvei 15	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

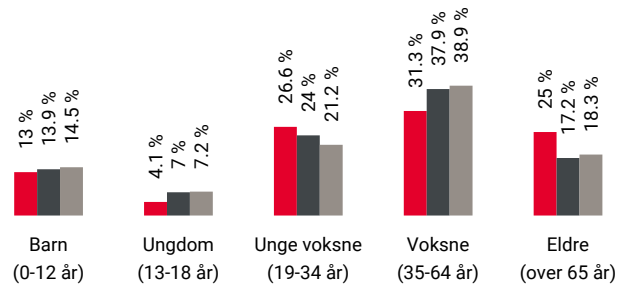
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordbruket	1 030	789
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	5 min	0.4 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min	0.6 km
Labbetuss barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bankgata	7 min
Kiwi Flymuseet	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100



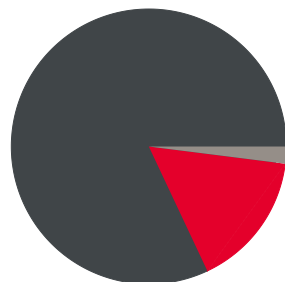
Trafikk

Lite trafikk 77/100

Sport

	Bankgata kunstgressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	0.5 km
	Rensåshallen Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Feel24 Bodø Sentrum	12 min	
	Feel24 Stormyra Panorama	12 min	

Boligmasse

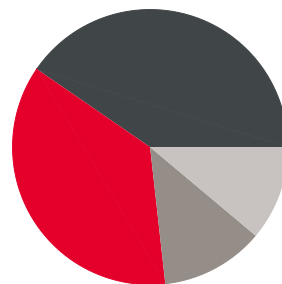


- 16% rekkehus
- 82% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	Trekanten Kjøpesenter	13 min
	Sykehusapoteket i Bodø	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

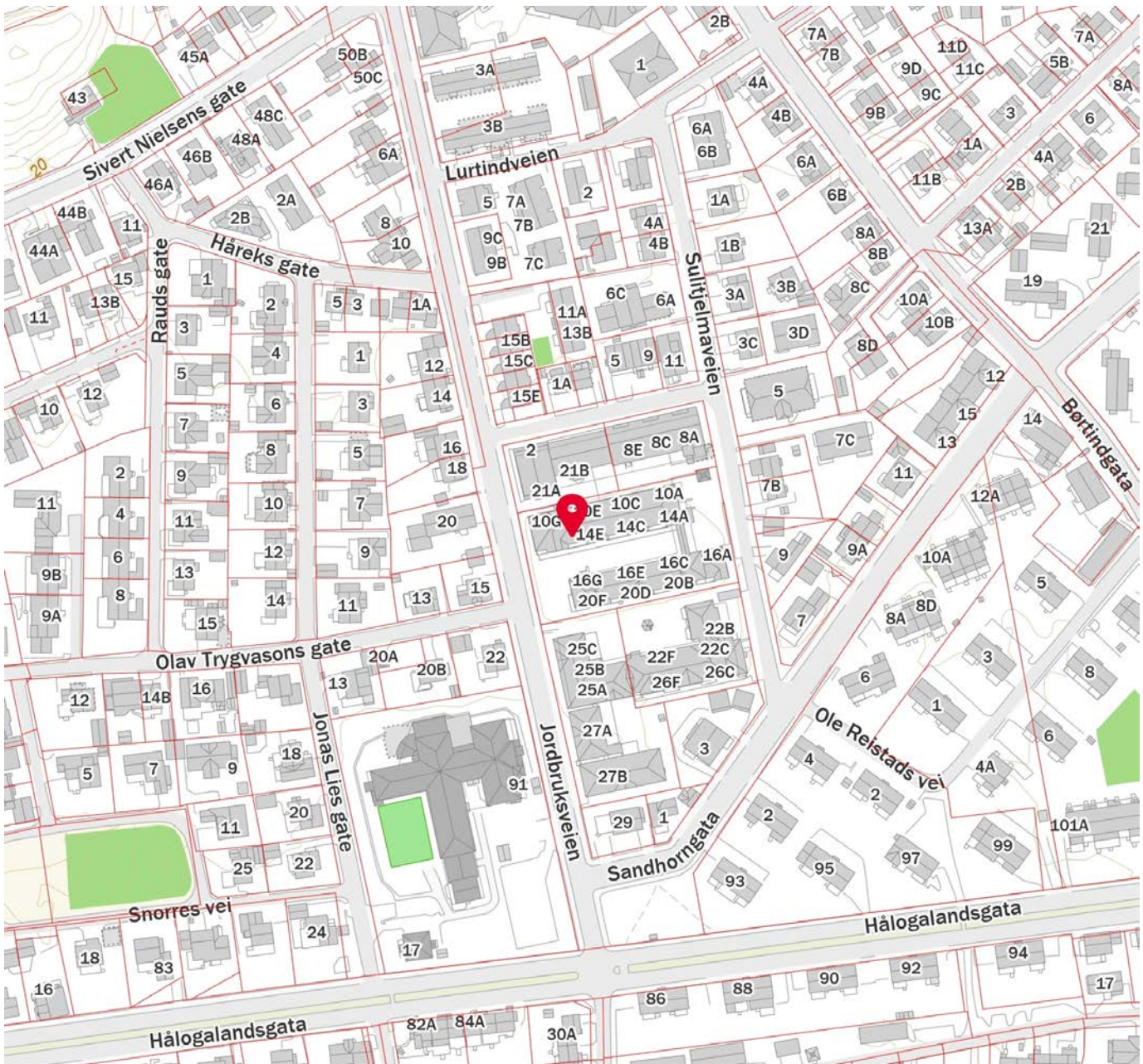
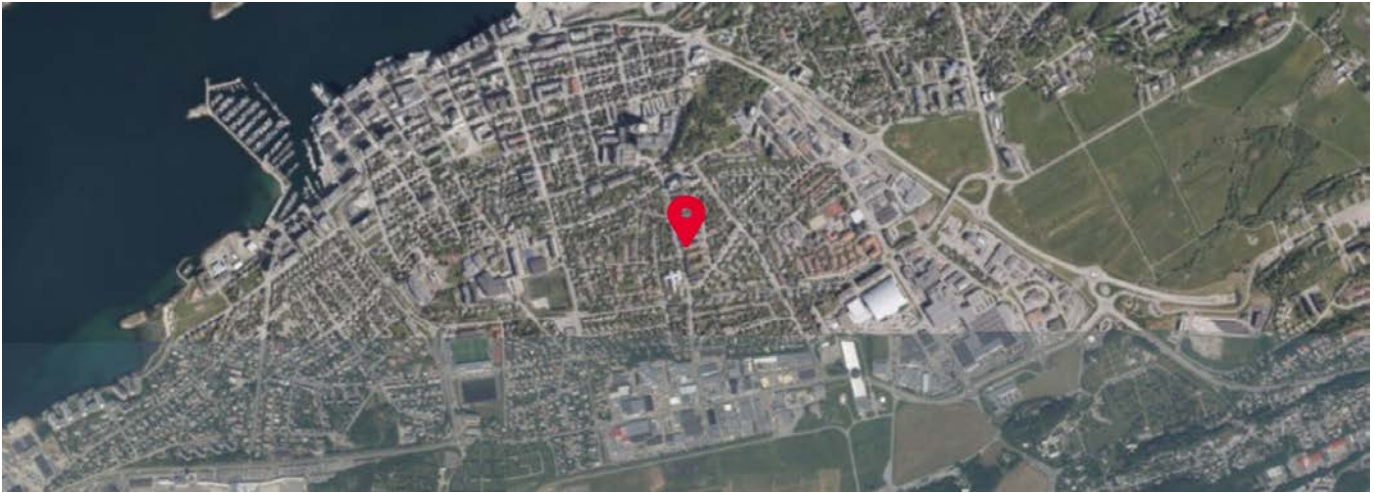


0% 56%

- Jordbruket
- Bodø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:96/2045
Ark nr.: /L42/
Reg.nr.:BS024369.698/HB

FERDIG-ATTEST

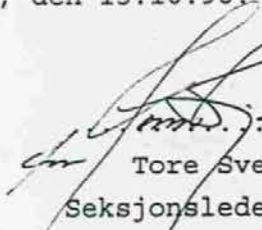
Ved ferdigbefaring den 14.10.98 er byggearbeidet på
G.nr.0 B.nr.0, byggeadresse Jordbruksveien 23, Plan Evo
International AS funnet å være lovlig utført i samsvar med
byggetillatelse av 19.06.97.
Ferdigattesten gjelder 40 leiligheter.
Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 15.10.98.



SOEMB Geomatikk
138/2304 Bsak Ferdi


Tore Sverdrup
Seksjonsleder byggesak



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



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:96/2045
Ark nr.: /L42/
Reg.nr.:BS016500.698/HB

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 06.07.98 er byggearbeidet på
G.nr.0 B.nr.0, byggeadresse..Jordbruksveien 23, Sørbygget
Plan-Evo International AS funnet å være lovlig utført i
samsvar med byggetillatelse av 19.06.97.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Parkering forutsettes midlertidig og foregå på byggets
sydside.

Bygningssjefen, Bodø, den 7 juli 1998

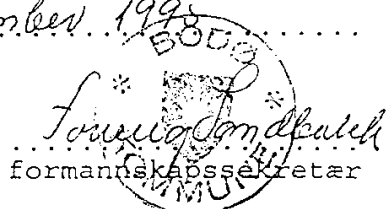


BESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLANEN FOR
SENTRUMSOMRÅDET MELLOM JORDBRUKSVEIEN OG
SULITJELMAVEIEN.

Dato for siste behandling av planutvalget ..17.10.95.....

Vedtatt av bystyret i møte den ..13. desember 1995.....

Under K.sak nr. ..23/95-96.....


formannskapssekretær

§ 1 PLANOMRÅDE

Disse bestemmelsene gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplankartet med plangrense.

§ 2 SENTRUMSPLAN

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder for dette område framfor kommunedelplan for Bodø sentrum.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert i henhold til plan- og bygningslovenes § 25 til følgende formål:

- * byggeområde - boliger
- * byggeområde - boliger/forretning
- * offentlige trafikkområde
- * fareområde

§ 4 BEBYGGELSESPAN

Før byggetiltak kan godkjennes må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan, utarbeidet i samsvar med PBL § 28-2. Planutvalget i Bodø kan kreve at bebyggelsesplan må vise utbyggingsintensjoner for et sammenhengende område bestående av flere eiendommer.

Bebyggelsesplanen må inneholder følgende utfyllende elementer/reguleringsformål (PBL § 25 nr.7):

- * fellesområder - felles avkjørsel
- felles parkering
- felles lekeareal

§ 5 UTNYTTELSE

Størst tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 33% av netto tomteareal.

Byggehøyde/etasjetall

Nybebyggelse kan oppføres med inntil 2, 3 og 4 etasjer som påført plankart.

Eventuell loftsareal regnes ikke som etasje og må ikke nyttes som hoveddel til boligen, selvstendig boenhet eller næringsareal (jfr. byggeforskrifter).

Følgende byggehøyder skal ikke overskrides:

bebyggelse med inntil

2 etasjer:	gesimshøyde	6,0 m,	mønehøyde	9,0 m,
3 -"- :	- " -	7,5 m,	- " -	11,0 m,
4 -"- :	- " -	9,0 m,	- " -	13,5 m.

Takvinkel

Tak skal utformes som saltak med en vinkel av 30° - 35°.

Unntaksvis kan det tillates andre takformer hvis særskilte grunner tilsier dette.

Uteareal

Bebyggelsesplanen skal vise tilstrekkelig med lekearealer som gis reguleringsformål "felles friområde". Lekeplasser skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

Biloppstilling.

For nybebyggelse kreves det følgende antall

parkeringsplasser opparbeidet:

- for boligbebyggelse: 1,5 p-plass pr. boenhet,
- for forretningsbebyggelse: 1 p-plass pr. 100 m² forretningsareal.

For dimensjonering av utearealene i henhold til de respektive bruksområder gjelder Bodø kommunens vedtekter til PBL § 69.

§ 6 BEBYGGELSE

Ny bebyggelse langs Jordbruksveien og Sulitjelmaveien skal oppføres som åpen bebyggelse. Bebyggelsen skal følge byggelinjene mot vei og skal plasseres slik at strøkets karakter med frittstående bygninger opprettholdes.

Møneretning skal følge byggets lengste side og skal være parallelt med veien.

§ 7 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

De kommunaltekniske anlegg i planområdet må fornyes samtidig med at det føres opp nybebyggelse.

Fornyelsestiltakene må skje etter samordnede planer og må godkjennes av de kommunale vei- og ledningsmyndigheter.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

1. Ved behandling av bebyggelsesplanen skal det påses at det utarbeides gode løsninger for uteområder. Det må tas spesielt hensyn til barns behov for lekearealer. Bestemmelsene i sentrumsplanens § 3.2 om krav til lekeanlegg skal gjelde for boligbebyggelsen.
2. Biloppstillingsplasser og inn- og avkjørsler må planlegges slik at det ikke oppstår konflikter med andre utearealer og bruken av den.
3. For utforming av bebyggelsen forøvrig skal bestemmelsene i sentrumsplanen være retningsgivende.
4. Installering av TV-antennener, parabolspeil o.l. skal foretas på en måte som sikrer at dette utstyr ikke virker forstyrrende og skjemmende på omgivelsen.

**BESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLANEN FOR
SENTRUMSOMRÅDET MELLOM JORDBRUKSVEIEN OG
SULITJELMAVEIEN.**

Dato for siste behandling av planutvalget ..17.10.95.....

Vedtatt av bystyret i møte den ..13. desember 1995.....

Under K.sak nr. ..23/95-96.....

BODØ
Formannskapet
formannskapssekretær

§ 1 PLANOMRÅDE

Disse bestemmelsene gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplankartet med plangrense.

§ 2 SENTRUMSPLAN

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder for dette område framfor kommunedelplan for Bodø sentrum.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert i henhold til plan- og bygningslovenes § 25 til følgende formål:

- * byggeområde - boliger
- * byggeområde - boliger/forretning
- * offentlige trafikkområde
- * fareområde

§ 4 BEBYGGELSESPLAN

Før byggetiltak kan godkjennes må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan, utarbeidet i samsvar med PBL § 28-2. Planutvalget i Bodø kan kreve at bebyggelsesplan må vise utbyggingsintensjoner for et sammenhengende område bestående av flere eiendommer.

Bebyggelsesplanen må inneholder følgende utfyllende elementer/reguleringsformål (PBL § 25 nr.7):

- * fellesområder - felles avkjørsel
- felles parkering
- felles lekeareal

§ 5 UTNYTTELSE

Størst tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 33% av netto tomteareal.

Byggehøyde/etasjetall

Nybebyggelse kan oppføres med inntil 2, 3 og 4 etasjer som påført plankart.

Eventuell loftsareal regnes ikke som etasje og må ikke nyttes som hoveddel til boligen, selvstendig boenhet eller næringsareal (jfr. byggeforskrifter).

Følgende byggehøyder skal ikke overskrides:

bebyggelse med inntil

2 etasjer:	gesimshøyde	6,0 m,	mønehøyde	9,0 m,
3 -"- :	- " -	7,5 m,	- " -	11,0 m,
4 -"- :	- " -	9,0 m,	- " -	13,5 m.

Takvinkel

Tak skal utformes som saltak med en vinkel av 30° - 35°.

Unntaksvis kan det tillates andre takformer hvis særskilte grunner tilsier dette.

Uteareal

Bebyggelsesplanen skal vise tilstrekkelig med lekearealer som gis reguleringsformål "felles friområde". Lekeplasser skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

Biloppstilling.

For nybebyggelse kreves det følgende antall parkeringsplasser opparbeidet:

- for boligbebyggelse: 1,5 p-plass pr. boenhet,
- for forretningsbebyggelse: 1 p-plass pr. 100 m² forretningsareal.

For dimensjonering av utearealene i henhold til de respektive bruksområder gjelder Bodø kommunens vedtekter til PBL § 69.

§ 6 BEBYGGELSE

Ny bebyggelse langs Jordbruksveien og Sulitjelmaveien skal oppføres som åpen bebyggelse. Bebyggelsen skal følge byggelinjene mot vei og skal plasseres slik at strøkets karakter med frittstående bygninger opprettholdes.

Møneretning skal følge byggets lengste side og skal være parallelt med veien.

§ 7 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

De kommunaltekniske anlegg i planområdet må fornyes samtidig med at det føres opp nybebyggelse. Fornyelsestiltakene må skje etter samordnede planer og må godkjennes av de kommunale vei- og ledningsmyndigheter.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

1. Ved behandling av bebyggelsesplanen skal det påses at det utarbeides gode løsninger for uteområder. Det må tas spesielt hensyn til barns behov for lekearealer. Bestemmelsene i sentrumsplanens § 3.2 om krav til lekeanlegg skal gjelde for boligbebyggelsen.
2. Biloppstillingsplasser og inn- og avkjørsler må planlegges slik at det ikke oppstår konflikter med andre utearealer og bruken av den.
3. For utforming av bebyggelsen forøvrig skal bestemmelsene i sentrumsplanen være retningsgivende.
4. Installering av TV-antennner, parabolspeil o.l. skal foretas på en måte som sikrer at dette utstyr ikke virker forstyrrende og skjemmende på omgivelsen.

Informasjonsbrev til nye sameiere

2

Fellesutgiftene dekker:

- Strøm på felles måler
- Felleslys i ganger, svalganger, utelys for hver boenhet, boder og garasje
- Hus forsikring (ikke innbo)
- Vedlikehold av heis
- Statlig kontroll av heis
- Vedlikehold av garasjeport
- Snørydding
- Plenklipping
- Trappevask
- Renovasjon
- Kabel TV/Internett. Modem, router og T-WE boks tilhører sameiet. **Nye beboere må registrere seg hos Canal Digital**
- Administrasjonsutgifter

Samtlige leiligheter har egen undermåler som skal avleses av hver enkelt innen utgangen av hvert år. Fast månedsbeløp for eget bruk avtales med kasserer. Strøm avregnes hvert år.

Fellesutgiftene inklusiv strøm og sparing skal legges inn som et fast trekk til Sameiets konto. Kontonummer: 4509.12.10138.

OBS: Vi holder ikke hund eller katt i Sameiet.

For Sameiet

Veslemøy Johnsen

Sekretær

HUSREGLER OG TIDLIGERE ÅRSMØTEVEDTAK

1. Garasjeport/ dører til nødutgangene/ slusedør til garasje/ dør til sykkelrom skal alltid være låst. Den som setter dørene i åpen stilling er også ansvarlig for å låse denne etter bruk.
2. Sykler/ sparkere må ikke settes i inngangspartiet eller på svalgangene. Husk å merke syklene med navn og adresse når de parkeres i garasjen. Umerkede sykler vil bli kastet ved oppryddinger.
3. Hen setting av private ting i fellesarealer er ikke tillatt.
4. Felles ansvar å påse at det er ryddet for papir/skrot på fellesarealer.
5. Hunder og katter er ikke tillatt.
6. Rist ikke matter/tepper/dyner over balkongrekkverket. Det kan være ubehagelig for den som bor under. Klestørk ute må skje inne på egen altan og ikke plasseres høyere enn rekkverket.
7. Hver boenhet har en biloppstillingsplass i garasjen. Det er trangt mellom bilene og det henstilles om forsiktighet ved av og påstigning slik at det ikke blir bulker i nabobilen. Oppstillingsplassen må i størst mulig grad benyttes av eierne.
8. Parkeringsplassen ute er beregnet for gjester og kortvarig opphold. Det er ikke plass for campingbiler/vogner eller tilhengere. Ta også hensyn til snøbrøyting ved å parkere i garasje.
9. Har du ikke behov for biloppstillingsplass i garasjen, kan den leies ut. Fortrinnsvis til øvrige beboere eller bekjente. Det er ikke ønskelig at fremmede har nøkkel eller fjernkontroll til garasjen. Utleier må ha tilgang til bilnøkkel slik at kjøretøy kan flyttes ved behov. Ikke kjørbare kjøretøy er det ikke ønskelig å leie ut til.
10. Heisalarm som er montert i heisen skal kun benyttes ved nødstilfelle. Det er toveis kommunikasjon til Kones vaktentral. Det er personer i sameiet som kan hjelpe med å senke heisen manuelt. Vanligvis er det at heisen ikke stopper nøyaktig ved en etasje som gjør at døren ikke lar seg åpne.
11. Musikk/ tv/ radio skal ikke høres utenom egen boenhet.
12. Ro i huset mellom kl 2300 og 0700.
13. Eier er ansvarlig for vedlikehold av brannvarsler og brannslukker i egen boenhet.
14. Avfall kildesorteres og deponeres i vårt «under bakken anlegg» i henhold til instruks fra Iris.
15. Salg av boenhet skal varsles styret. Utleie skal godkjennes av styret.
16. Vi har felles avtrekkssystem. Det er derfor ikke tillatt å koble avtrekk fra tørketrommel direkte på avtrekksventilen. Det er ikke tillatt å koble avtrekkshette med motor over komfyr. Her er det kun tillatt med volumhette med spjeld. Avtrekket ettersees årlig av GK Inneklima.
17. Over 3. etasje er det teknisk loft. Det er ikke tillatt å lagre ting her.
18. Alt utstyr levert av kabel TV selskapet er Sameiets eiendom og skal ikke fjernes fra boenheten.
19. Denne permen er å betrakte som boenhetens eiendom og skal ikke fjernes, med overleveres til neste eier.
20. For øvrig kan vi gjøre mot våre naboer som vi selv vil bli behandlet.

VEDTEKTER FOR SAMSUL

Gjeldende fra 26.04.2017

Org.nr. 994157981

Sulitjelmaveien 10-20, 8007 Bodø

HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet omfatter nåværende eiendom gnr. 138 bnr. 2304 i Bodø kommune og omfatter samtlige seksjoner i sameiet.

ANTALL SEKSJONER – SAMEIERBRØK

Sameiet består av 40 leiligheter. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av leilighet.

Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons totalareal. Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som endringen berører. Fellesutgifter fordeles likt blant alle eiere.

EKSKLUSIV BRUKSRETT – FELLESAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Alle sameierne har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesareal. **Private eiendeler skal ikke oppbevares på fellesarealer.**

DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

- Registrere stemmeberettiget frammøtte samt fullmakter.
- Behandle årsrapport fra styret.
- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Fastsette styrets og revisors eventuelle godtgjørelser.
- Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond. (fellesutgifter)
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelser av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
- Som vesentlig menes her kr. 50.000,- i 1998 kroner.
- Endring av vedtektene.

Vedtak om salg av å bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtak ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

SAMEIERSTYRET

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer, som velges blant sameierne med vanlig flertall. Styrelederen velges for 1 ett år av gangen. Tjenestetiden for øvrige medlemmer er to år. Halve styret er på valg hvert annet år. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt.

STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Styret plikter å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond, til fremtidige utbedringer av eiendommen, eller andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig.

Fondet disponeres av styret med de begrensninger som pkt. 6 i disse vedtekter inneholder.

RÅDERETT OVER SEKSJONER

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til styret.

Ved utleie av boligseksjon, skal leieren godkjennes av styret før innflytting kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn for det.

Den som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

ELEKTRISK KRAFT

Styret har etter årsmøtevedtak 25.april 2007 forpliktet kjøp av elektrisk kraft og andre tjenester i forbindelse med felles strømmåling for sameierne. Avtalen går ut på at:

- Styret gis fullmakt til å kjøpe inn strøm for sameiet.
- Sameiet plikter å føre regnskap som viser oversikt over de beløp sameierne har innbetalt avregnet mot den energi den enkelte har forbrukt og kostnadene forbundet med forbruket.
- Konto og regnskap avstemmes en gang pr år.
- Sameierne plikter å betale inn et beløp tilsvarende stipulert strømforbruk til sameiets konto innen 25. i hver måned.
- Avvik mindre enn kr 1000,- overføres automatisk til neste års strømvaregning. Beløp større enn kr. 1.000,- betales/ utbetales ved års avstemming.

Ved mislighold iverksetter sameiet umiddelbar rettslig inndrivning av utestående krav. Eierne hefter solidarisk for eventuelle tap.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre og deler av det ytre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Dette gjelder ytterdører, vinduer som kan nås fra seksjonen, altandekke, innvendig vedlikehold av altanrekkverk, håndlist og takrenner som tilhører seksjonen. Med vedlikehold menes her overflatebehandling som vask, olje/beis og maling.

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameiet.

YTRE VEDLIKEHOLD OG RENOVERING

Sameiet har ansvaret for alt av ytre vedlikehold og renovering unntatt det som er nevnt i punkt 12. Med renovering menes utbytting eller endring av komponenter.

Felles vedlikehold og renovering skal uføres samlet, og skal være basert på vedtak fra styret eller av årsmøtet etter punkt 6.

MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser. Såfremt alle sameierne er enige om det, kan hver enkelt seksjon forsikres separat. Eventuelt påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det påligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet som: husregler, regler for parkering, husdyrhold m.v. Årsmøtevedtak fra 22.4.2004 har besluttet at katt- og hundehold ikke er tillatt i sameiet.

Den enkelte seksjonseier kan leie ut sin garasjeplass til personbil. Styret forutsetter at bilen står parkert på en forsvarlig måte, og ikke er til hinder for de øvrige parkerte biler. Leietaker skal kun ha tilgang til portåpner! Styret skal også ha informasjon om hvem som er leietaker og telefonnummer til vedkommende. Utleier skal disponere nøkkel til kjøretøyet i tilfelle nødvendig evakuering.

DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTER

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder: Lov om eierseksjoner av 23.05.1997.

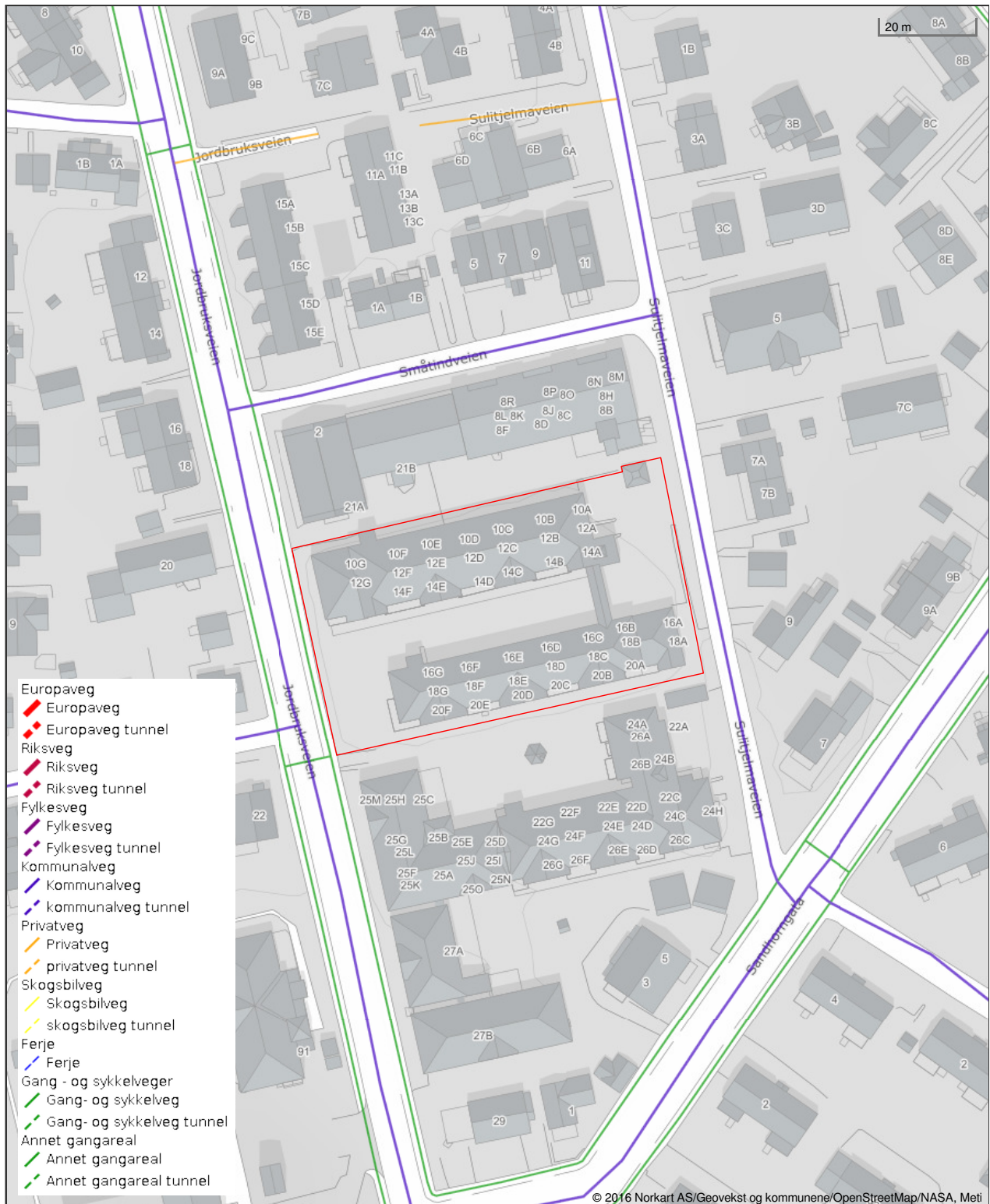
Gjennomlest og akseptert:

Bodø den.....

Eier/kjøper av seksjon; adresse



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2304//



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



Bodø kommune

Ledningskart

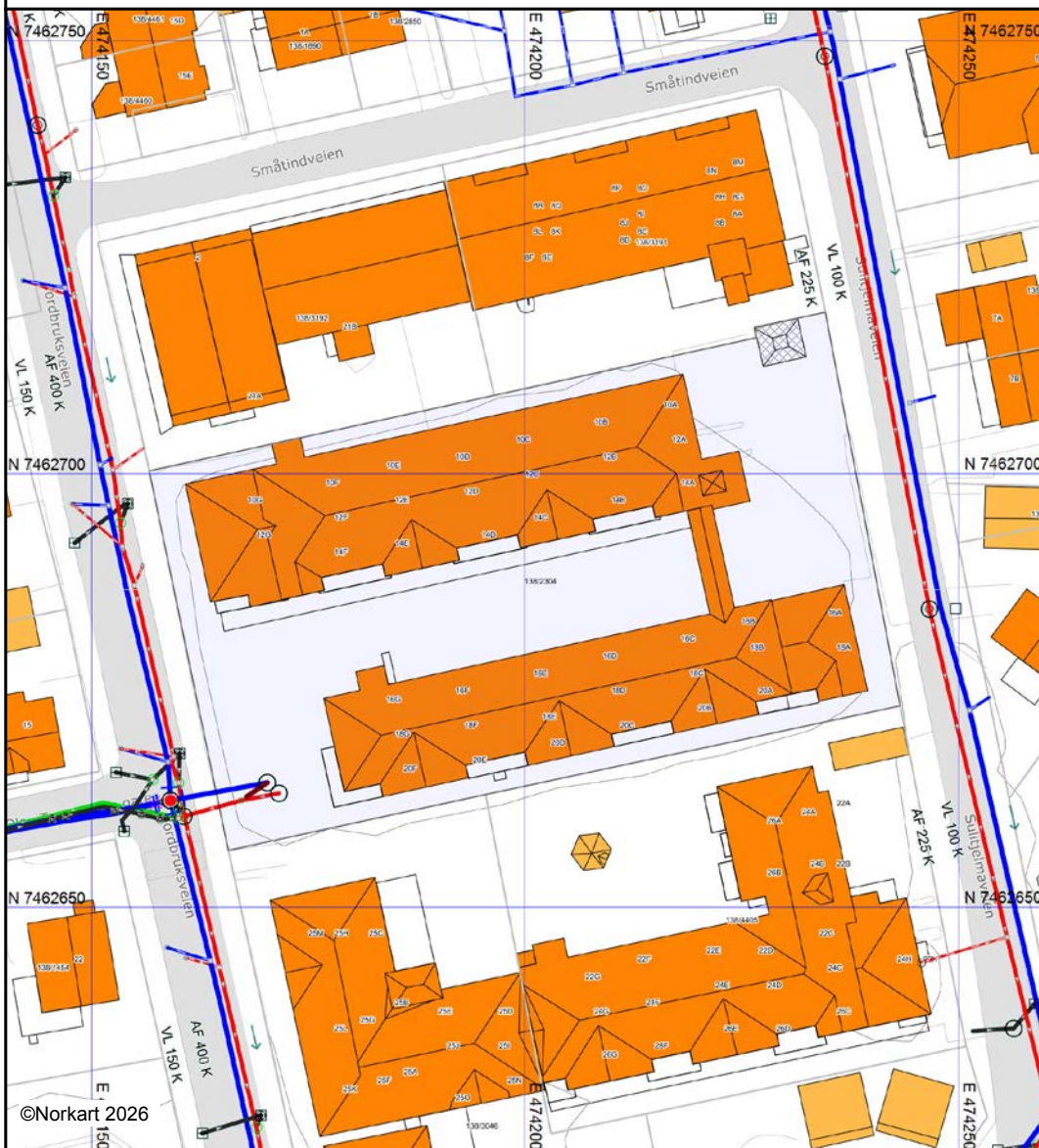
Eiendom: 138/2304/0/20
Adresse: Sulitjelmaveien 14F
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:750



UTM-33

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/2304/0/20
Adresse: Sulitjelmaveien 14F
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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: 138/2304/0/20
Adresse: Sulitjelmaveien 14F
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



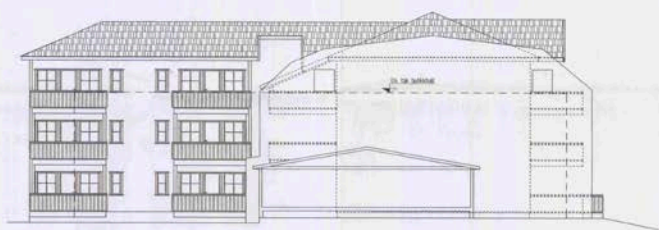
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



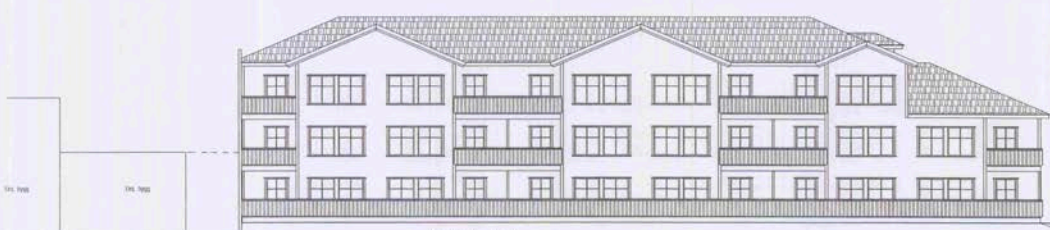
FASADE_NORD



FASADE_ØST



FASADE_VEST



FASADE_SØR

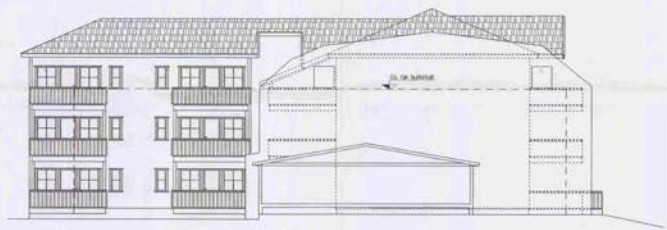
C		Dk.	20.09
B	SKEDT OG/ELLER FASADE HEDER BØD HED	ÅR	2019
A	ÅRSTITTEL HØRINGSFRÅG SVAR/ØST	ÅR	2019
BY	REKONSTRUKTION	TÅR	2019
JORDBRUKSV. 25		PROJEKT NR.	97113
FASADER		ARKIT. A. PETERSEN	
		TEKST. MØN	
		ÅRST. 2019	
		ÅRST. 2019	
		ÅRST. 2019	
		ÅRST. 2019	
		ÅRST. 2019	
Arktandria		TEKST. NR.	A 160
ARKIT. BODD		REV.	C



FASADE_NORD



FASADE_ØST



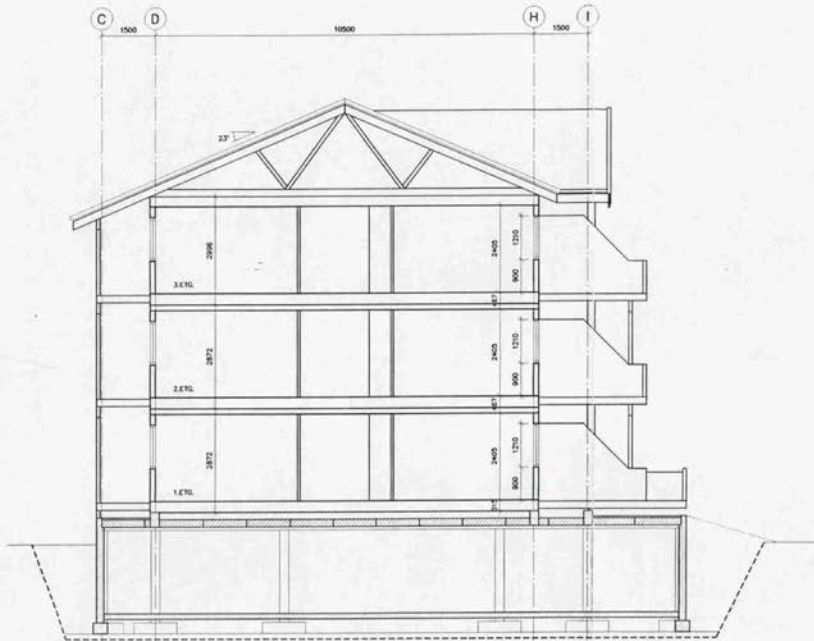
FASADE_VEST



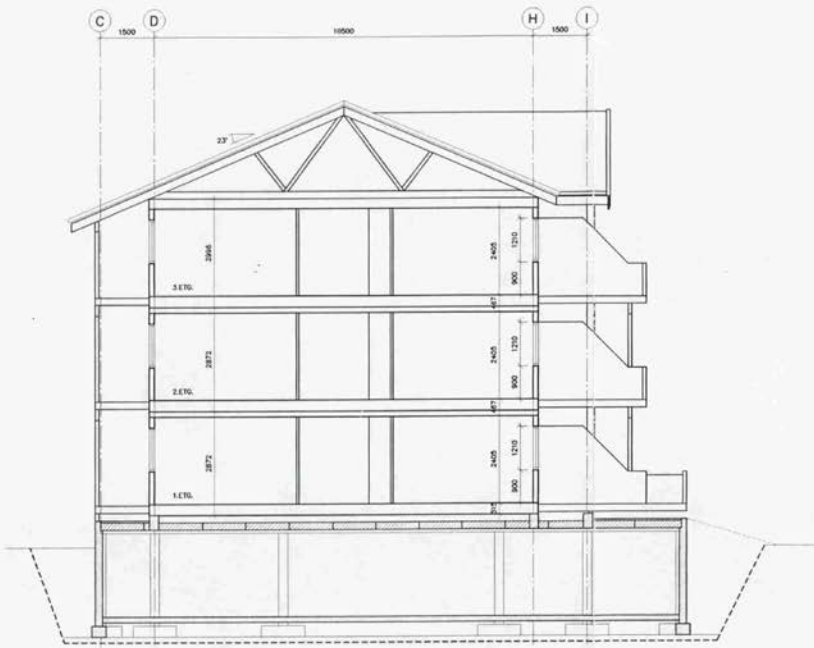
FASADE_SØR



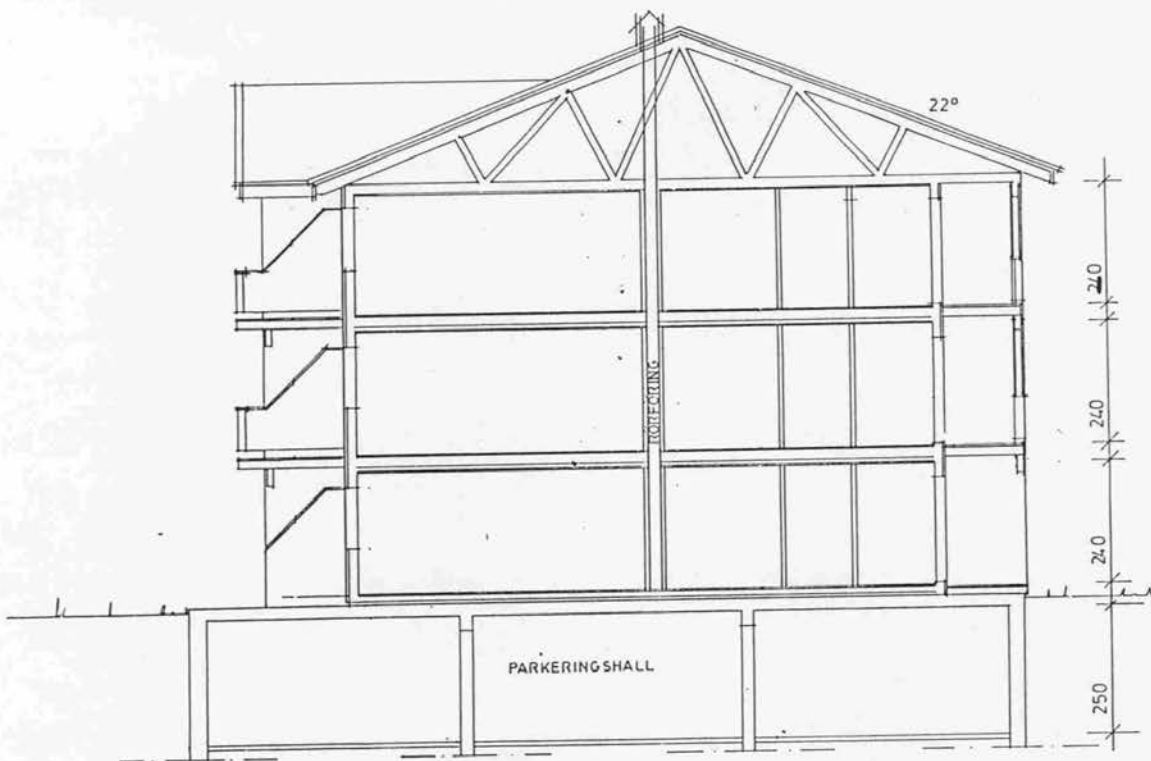
C	168	2010/10
B	168	10/2010
A	168	08/2010
REV	168	10/2010
JORDBRUKSV. 25		97113
FASADER		168
Arktandria		168
ARKITEKTKONTOR • BODØ		168



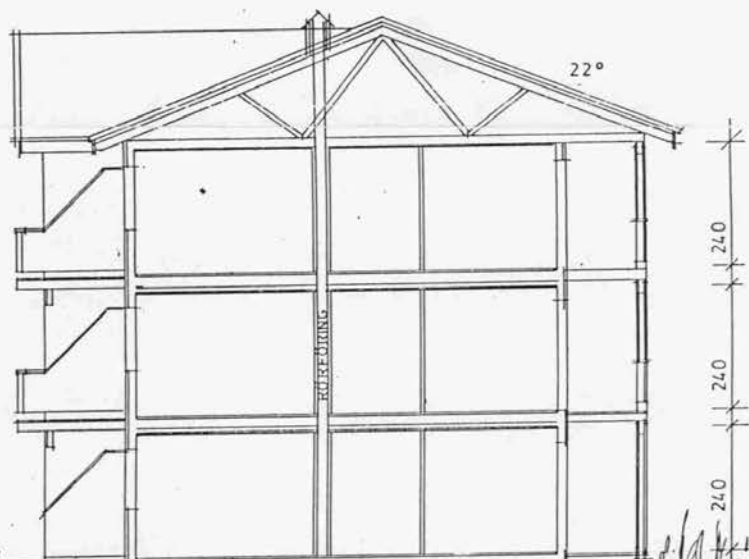
A	ARBEIT TITEL	MM	ZEICHN
A	BAUWERKSTÄTTE	MM	DRUCK
REV	ÄNDERUNGEN U. ERGÄNZ.	TRAG	LOCH
PROJEKT NR.		97113	
JORDBRUKSV. 25		SÄMBER. A.PETTERSSON	
SNITT		STADT	
Arkandria		BYG.	
ARKITEKTKONTOR - SIDA		A 150 B	



A	SKISSET TEG	REV	30.03.18
A	ANVENDT TEG	REV	05.04.18
REV	REVISJONEN LEIET	TITEL	KONTR. DATO
JORDBRUKSV. 25		PROSJEKT NR.	97113
SNITT		LAGEREN	A.FELTVEGEN
Arktandria		TOMT	48/1
ARKITEKTKONTOR • BUDØ		MALE	1:100
		STAV	05.11.17
		TITTEL NR.	REV.
		A 150	B



SNITT BLOKK NORD





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 15.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2304	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Sulitjelmaveien 14F, 8007 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.gjislone.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	7 116 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	60 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	V	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1082 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=1082)														
Navn	Jordbruksveien/Sulitjelmaveien														
Plantype	Eldre reguleringsplan														
Status	Endelig vedtatt arealplan														
Ikrafttredelse	13.12.1995														
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/650/1082_best_3.pdf														
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>33 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Høyspenningsanlegg</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 558 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bolig/Forretning</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B/F2</td> </tr> </table>	Delareal	30 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Delareal	33 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg	Delareal	3 558 m ²	Formål	Bolig/Forretning	Feltnavn	B/F2
Delareal	30 m ²														
Formål	Gang-/sykkelvei														
Delareal	33 m ²														
Formål	Høyspenningsanlegg														
Delareal	3 558 m ²														
Formål	Bolig/Forretning														
Feltnavn	B/F2														

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1082_100 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=1082_100)												
Navn	Jordbruksveien 23 og 25												
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	05.06.1997												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/654/1082_100_Best_3.pdf												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 597 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 446 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>478 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> </table>	Delareal	1 597 m ²	Formål	Boliger	Delareal	1 446 m ²	Formål	Felles lekeareal	Delareal	478 m ²	Formål	Felles parkeringsplass
Delareal	1 597 m ²												
Formål	Boliger												
Delareal	1 446 m ²												
Formål	Felles lekeareal												
Delareal	478 m ²												
Formål	Felles parkeringsplass												



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Sulitjelmaveien 14F
8007 BODØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 996 46 718
E-post: johnny.sivertsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre