



aktiv.

Hokkåsterrassen 38, 8028 BODØ

**Mørkved - Lys og trivelig 3-roms
leilighet i 2. etg | Parkering i
carport | Balkong med utsikt |
Vedfyring | Nært UIN.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 725 345,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 576 695,-
Felleskostn.: Kr 8 216,-
Selger: Hanna Lisa Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 91/95 kvm
Tomtstr.: 4947 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 514
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1804250032

Mørkved - Lys og trivelig 3-roms leilighet i 2. etg | Carport | Balkong med utsikt | Vedfyring

Velkommen til Hekkåsterrassen 38 - En lys og trivelig 3-roms borettslagsleilighet i 2. etasje. Leiligheten har et kjøkken med masse skap og benkplate, og en romslig stue med plass til både spise- og sofagruppe, samt en balkong med fin utsikt – et perfekt sted for morgenkaffen eller avslapning etter en lang dag.

Boligen inneholder i tillegg bad, eget WC-rom, to boder for god oppbevaringsplass, entré og gang som binder rommene sammen på en smart måte. Tilhørende carport gir trygg og enkel parkering.

Rolig og barnevennlig område med begrenset gjennomgangstrafikk. Gode tur- og friluftsområder finnes i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger sentralt til på Mørkved.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 11 m²

Kjedehus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 91 m² Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Terrasse/balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

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

4947 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i sørvendt hellende terreng og fremstår med opparbeidet tomt med terrasse og noe plen. Tomten er eid av borettslaget og er på 4947 m² i følge takstrapporten.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mørkved. Borettslaget ligger sentralt til på Mørkved ca. 10 km fra Bodø sentrum. Området er barnevennlig og rolig uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til Mørkved bydelssenter, skoler, barnehager, Universitetet i Bodø, buss til sentrum og flott turterreng m/lysløyper. Alle leilighetene har egen inngang. Borettslaget ligger sentralt på Mørkved og er "nabo" til Mørkved bydelssenter med post, butikk, frisør, kiosk, m.m Bussholdeplass for lokalrutene i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Området består av hovedsaklig av delte boliger, flermannsboliger og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til skole og barnehage. Fritidstilbud som fotballbane, idrettsanlegg og treningsstudio er også kort vei fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Ørjan Li

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet over en etasje. Asfaltert i oppkjørsel. Bod ved ytterdør, overbygget. Leiligheten fremstår som opprinnelig, men i god teknisk stand. Tilhørende parkering i kar-port og plass til å parkere ved leiligheten.

Verditakst

Kr 2 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er byttet vinduer, bordkledning, varmtvannstanken,terrasse,altandør,ytterdør.

Innhold

2. etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Toalettrom

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:

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 10 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.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i 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.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Den er plassert bakom et høyskap og er derved litt vanskelig tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eget kjøkkenrom. Vinklet innredning benkeplate i trefarget laminat benkeplate.

Heldekkende oppvaskbenk beslag. Godt utbygget innredning med

overskap, benkeskap, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Hakk og sårskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane plassert på toalett rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Elektrisk anlegg

Normalanlegg for byggeår.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale

eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

el-kontroll?

Ja Eldre armaturer, brytere og stikk-kontakter som bør byttes ut.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i kar-port og plass til å parkere ved leiligheten.

Solforhold

Normalt gode sol og lysforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP588827

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn/peis.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 890 286

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 561 142

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Drift/vedlikehold: 7 388kr

Tilleggsytelser: TV/Internett: 628kr

Objekt: 2 - Carport, 86/5 (14 - 3): 200kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 216

Andel Fellesgjeld

Kr 725 345

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15961980, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 17.07.2025: 1 298 972

Andel av saldo: 52 160

Første termin: 30.12.2006 Første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.12.2030)

Flytende rente

Lånenummer: 15962169, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.07.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 17.07.2025: 140 562
Andel av saldo: 5 644
Første termin: 31.12.2006Første avdrag: 30.06.2007 (siste termin 31.12.2031)
Flytende rente

Lånenummer: 12135924995, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.07.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 17.07.2025: 16 624 144
Andel av saldo: 667 541
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2047)
Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028
utgjøre ca kr 1 580,00 per måned for denne boli

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mørkved Terrasse 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

952590618

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Mørkved Terrasse I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 514 i Bodø kommune. Andelsnr. 5 i Mørkved Terrasse
1 Borettslag med orgnr. 952590618

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.10.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, og har som formål: Felles lekeareal, Kjørevei, Gang/sykkelvei, Offentlig friområde, boliger, Felles parkering, Byggeområde.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

725 345 (Andel av fellesgjeld)

3 575 345 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 576 695 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 584 595 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 587 395 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

43 966 Meglers provisjon
6 000 Fotograf
3 274 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr

6 380 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

01.08.2025





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Hekkåsterrassen 38, 8028 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 43, bnr. 514

 Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 18910-1549

Referansenummer: SL1399

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Li

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig

Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over en etasje. Asfaltert i oppkjørsel. Bod ved ytterdør, overbygget. Leiligheten fremstår som opprinnelig, men i god teknisk stand. Tilhørende parkering i kar-port og plass til å parkere ved leiligheten.

STANDARD FORØVRIG :

Parkett på gulv. Malt tapet/strie på vegger. Malt slett himling.

OPPVARMING :

Elektrisk. Ildsted i stuen. Gulvvarme på bad.

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra komfyrplass, toalettrom og bad.

Kjedehus - Byggeår: 1985

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Romslig bad med vinylbelegg på gulv og vinyltapet på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og en benkeinnredning med lys over speilet. Bereder montert

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eget kjøkkenrom. Vinklet innredning benkeplate i trefarget laminat benkeplate. Heldekkende oppvaskbenk beslag. Godt utbygget innredning med overskap, benkeskap, opplegg for oppvaskmaskin.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Bod

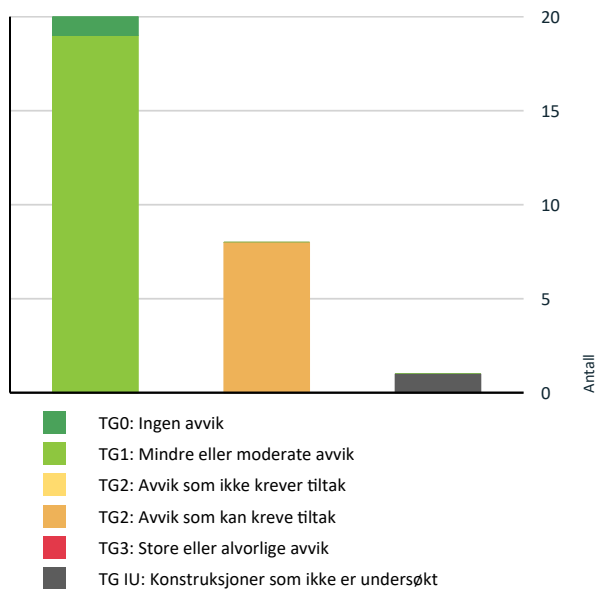
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kar-port.

- 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.

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, og malt verandadør. 3 lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt veranda med utgang fra stuen. Tett gelender, tett tak over.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Overbygget hovedadkomst. trappeavsats med tilliggende dør til bod.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige arealer som fra byggeår, men i alminnelig god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/

Tilstandsrapport

justering av hengsler, samt maling av karm etc.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 10 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i 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.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Romslig bad med vinylbelegg på gulv og vinyltapet på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og en benkeinnredning med lys over speilet. Bereder montert

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Den er plassert bakom et høyskap og er derved litt vanskelig tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Åpne rør på badet og betongvegg mot entre.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eget kjøkkenrom. Vinklet innredning benkeplate i trefarget laminat benkeplate. Heldekkende oppvaskbenk beslag. Godt utbygget innredning med overskap, benkeskap, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Hakk og sårskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Wc-rom med gulvmontert toalett og håndvask på vegg. Mekanisk avtrekk ut vegg og tilluft i terskel.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane plassert på toalett rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Etablert sentralstøvsuger anlegg. Plassert i utebod.



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.

Tilstandsgraden 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.

Normalanlegg for byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner egnet punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Eldre armaturer, brytere og stikk-kontakter som bør byttes ut.



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Det er utført isolering av kjellermur og skifte av knotteplast.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bod inn under trappen til 2. etasje.

Vedlikehold

Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kar-port.



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Infoland

Standard

Egen kar-port i fellesanlegg.

Vedlikehold

God stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Kjede hus: Entré, Stue, Kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bod, Bad, Toalettrom

Andre bygg: Bod, Kar-port.

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi andelsbolig	Markedsverdi uten fradrag	3 500 000
Kr 3 500 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue	+ 91 085
	Fradrag for andel felles gjeld	- 725 345
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	2 850 000

Markedsvurdering

Beskrevne leilighet er beliggende på Mørkved og omhandler en boligenhet med 2 soverom. Nærområdet er bestående av lavblokkbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Parkering i carport og foran denne, og mulighet for parkering ved leiligheten. Utebod er plassert inn under trappen i tilknytning til ytterdøren.

Leiligheten holder normal god standard med tanke på vedlikehold og utrustning. Den har arealer fordelt over en etasje og har to soverom og og en ny overbygget veranda med god sørvendt utsikt over foranliggende bebyggelse.

God tilknytning til nærområde, og godt drevet borettslag. Kort vei til matbutikker, busstopp og skoler.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hokkåsterrassen 44 ,8028 BODØ 52 m² 1987 1 sov		2 990 000	2 890 000	335 944	3 225 944	62 037
2 Hokkåsterrassen 50 ,8028 BODØ 51 m² 1987 1 sov		2 490 000	2 330 000	263 743	2 593 743	50 858
3 Hokkåsterrassen 40 ,8028 BODØ 92 m² 1987 2 sov		3 150 000	3 000 000	871 469	3 871 469	42 081
4 Hokkåsterrassen 80 ,8028 BODØ 87 m² 1987 2 sov		3 289 000	3 180 000	511 297	3 691 297	40 123
5 Hokkåsterrassen 34 ,8028 BODØ 85 m² 1985 2 sov		2 650 000	2 650 000	747 237	3 397 237	39 967
6 Hokkåsterrassen 24 ,8028 BODØ 85 m² 1985 2 sov		2 830 000	2 830 000	698 360	3 528 360	39 644
7 Hokkåsterrassen 72 ,8028 BODØ 87 m² 1987 2 sov		2 690 000	2 670 000	511 297	3 181 297	34 579

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	2 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Kar-port.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Kar-port.	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 830 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 650 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91			91	11
SUM	91				11
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	2
SUM		4			2
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Kar-port.

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	86	5
Bod	0	4
Kar-port.	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Ørjan Li	Takstingeniør
	Hanna -Lise Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	514		0	4947 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hokkåsterrassen 38

Hjemmelshaver

Mørkved Terrasse 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Mørkved Terrasse 1 Borettslag		Nobl.	Hanna-Lise Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	176 856	91 085	725 345

Kommentar

Felleskostnader er 8 216 kr pr mnd. Inkluderer drift/vedlikehold, tv/internett og Kar-port. Renter og avdrag på lån.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mørkved. Mørkved Terrasse i Borettslaget har 4947 m² eiendoms tomt. Borettslaget ligger sentralt til på Mørkved ca. 10 km fra Bodø sentrum. Området er barnevennlig og rolig uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til Mørkved bydelssenter, skoler, barnehager, Universitetet i Bodø, buss til sentrum og flott tur terreng m/lysløyper. Alle leilighetene har egen inngang. Borettslaget ligger sentralt på Mørkved og er "nabo" til Mørkved bydelssenter med post, butikk, frisør, kiosk, m.m Bussholdeplass for lokalrutene i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger i sørvendt hellende terreng og fremstår med opparbeidet tomt med terrasse og noe plen. Til eiendommen tilhører parkeringsplass i felles carportanlegg i tilknytning til eiendommen. Gode parkeringsforhold både for besøkende og fastboende. Overbygget inngangsparti og hvor det er bod i tilknytning til adkomst.

Om tomten

Normale gode sol, lys og god utsikt over mot Saltenfjorden og Småtindene i det fjerne.

Rolig og barnevennlig område med begrenset gjennomgangstrafikk. Gode tur- og friluftsområder finnes i umiddelbar nærhet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL1399>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250032	

Selger 1 navn
Hanna Lisa Johansen

Gateadresse	
Hokkåsterrassen 38	

Poststed	Postnr
BODØ	8028

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1804250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er byttet vinduer, bordkledning, varmtvannstanken,terrasse,altandør,ytterdør.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1804250032

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

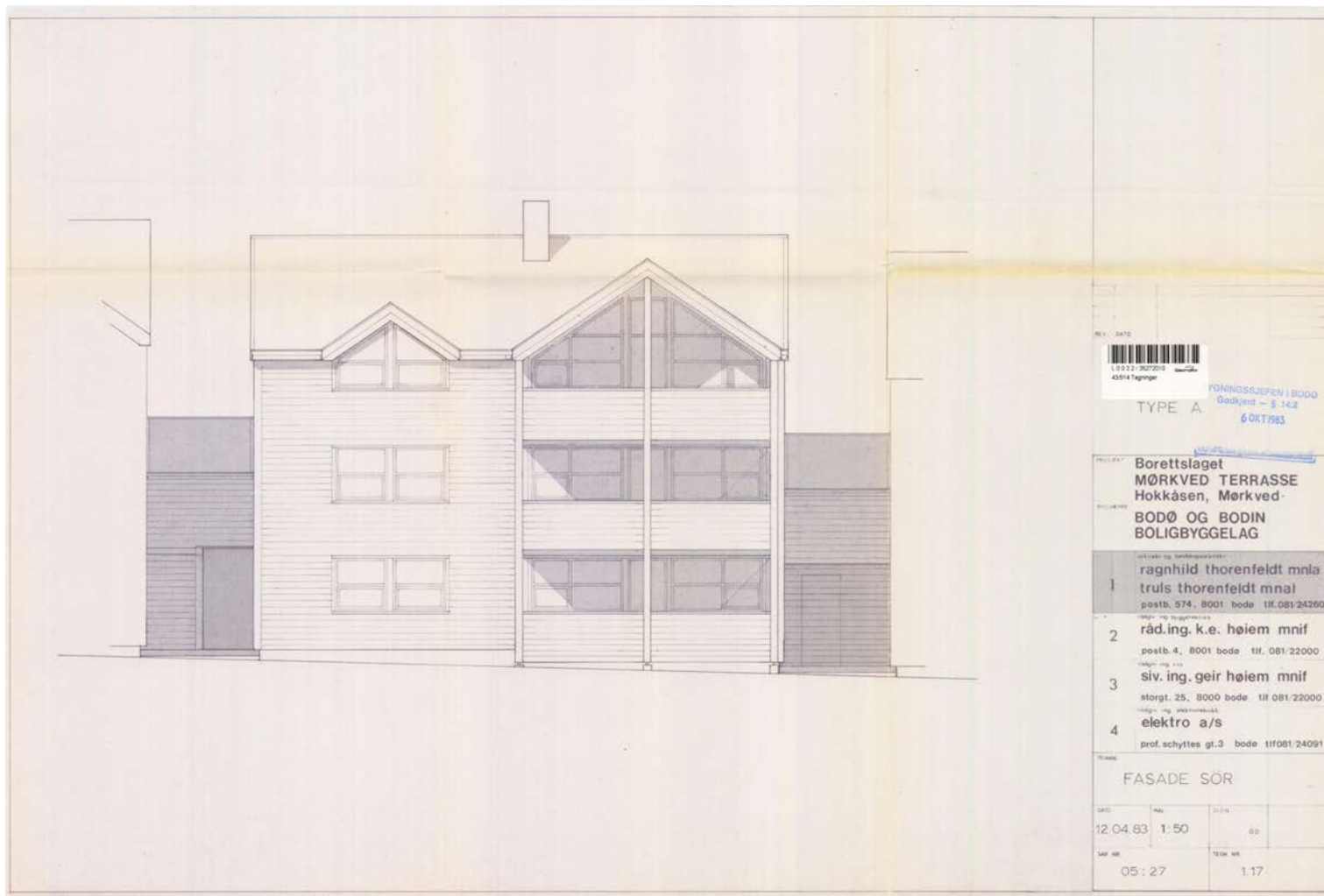
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

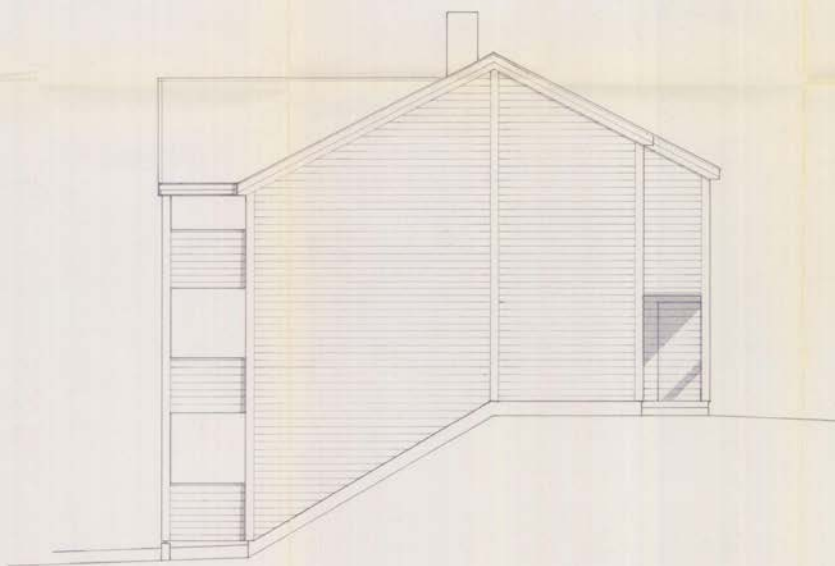
Document reference: 1804250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna lisa Johansen	793ebe2e959005427c75 9a388812dd8444bf8a3d	24.07.2025 09:09:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1804250032

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





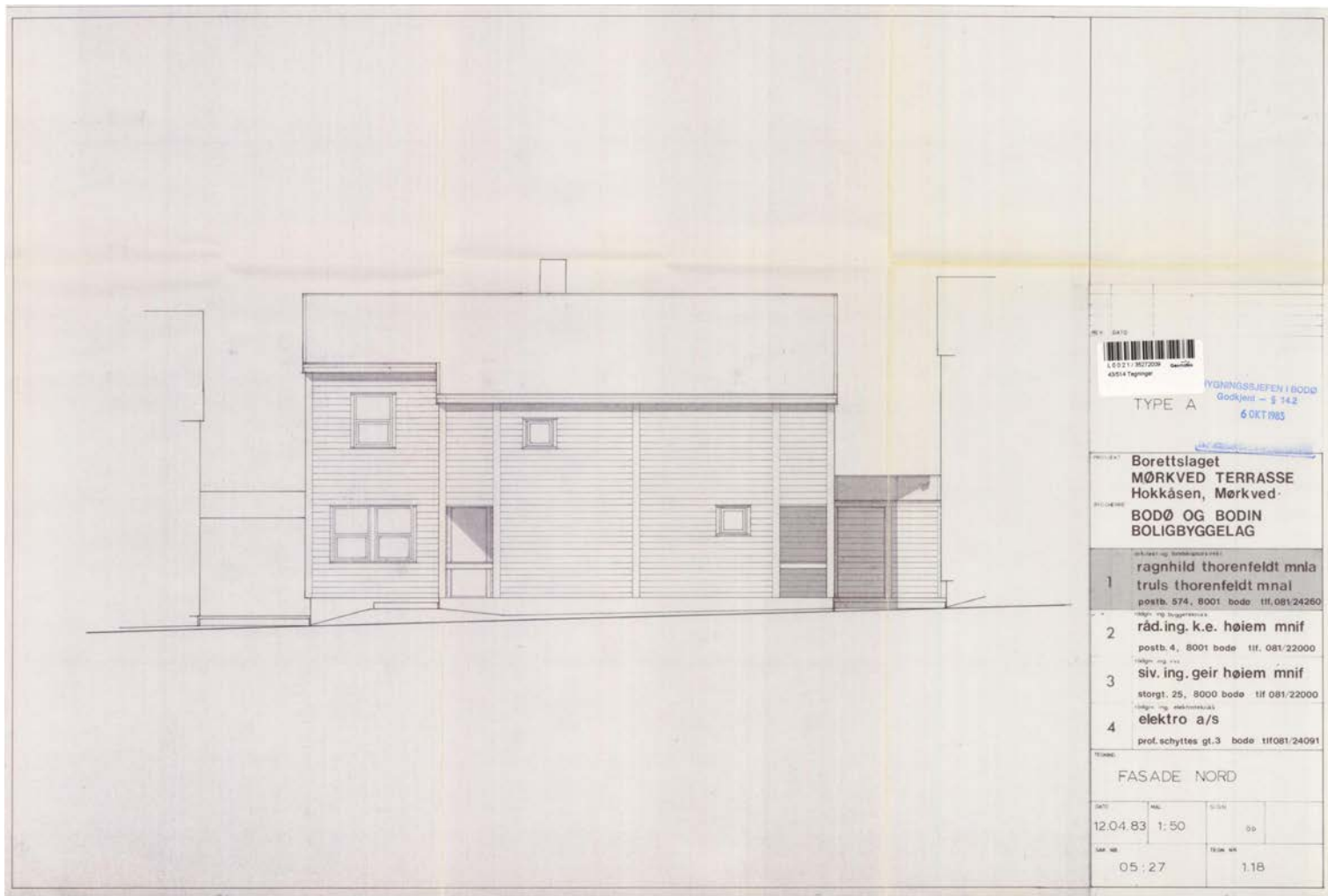
YGNINGSJEFEN / BODØ
Godkjent - § 14.2
6 OKT 1993

TYPE A

Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokkåsen, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

- | | |
|---|---|
| 1 | ragnhild thorenfeldt mnl
truls thorenfeldt mnl
postb. 574, 8001 bode tlf. 081/24260 |
| 2 | råd.ing. k.e. høiem mnif
postb. 4, 8001 bode tlf. 081/22000 |
| 3 | siv.ing. geir høiem mnif
storgt. 25, 8000 bode tlf 081/22000 |
| 4 | elektro a/s
prof. schyttes gt.3 bode tlf081/24091 |

FASADE ØST MOT GANGVEG			
DATO	SKALA	BYGG	BYGG
12.04.83	1:50	09	
BYGG NR	BYGG NR		BYGG NR
05-27	1.19		



TYGINGSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
6 OKT 1985

TYPE A

Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokkåsen, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

- 1 ragnhild thorenfeldt mnl
truls thorenfeldt mnl
postb. 574, 8001 bode tlf. 081/24260
- 2 råd.ing. k.e. høiem mnif
postb. 4, 8001 bode tlf. 081/22000
- 3 siv.ing. geir høiem mnif
storgt. 25, 8000 bode tlf. 081/22000
- 4 elektro a/s
prof.schyttes gt.3 bode tlf.081/24091

FASADE NORD

DATE	SCALE	DATE	SCALE
12.04.83	1:50	05	
05:27		1:18	



PROJEKT Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokkåsen, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

1
ragnhild thorenfeldt mnia
truls thorenfeldt mna
postb. 574, 8001 bode tlf. 081/2420

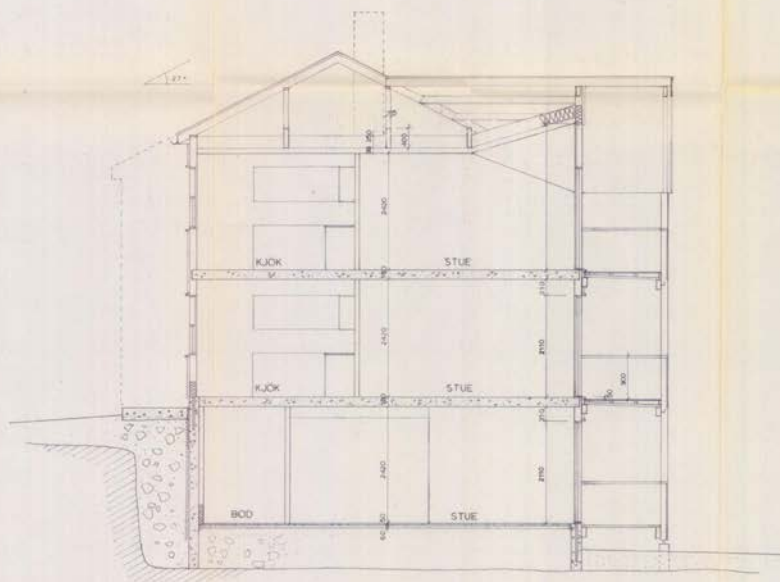
2 råd.ing. k.e. høiem mnif
postb.4, 8001 bode tlf. 081/22000

3 siv. ing. geir høiem mnif
storgt. 25, 8000 bode tlf 081/2200

4 elektro a/s
prof. schyttes gt.3 bode tlf081/2406

SNITT D-D, FASADE VEST

Date	Rel.	Score	
12.04.83	1:50	60	
Exp. wt.		Ther. wt.	
05:27		1.16	



BYGNINGSJEFFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
6 OKT/983

TYPE A

PROJEKT Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokkåsen, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

1 ragnhild thorenfeldt mnl
truls thorenfeldt mnl
postb. 574, 8001 bode tlf. 081/24260

2 råd.ing. k.e. høiem mnif
postb. 4, 8001 bode tlf. 081/22000

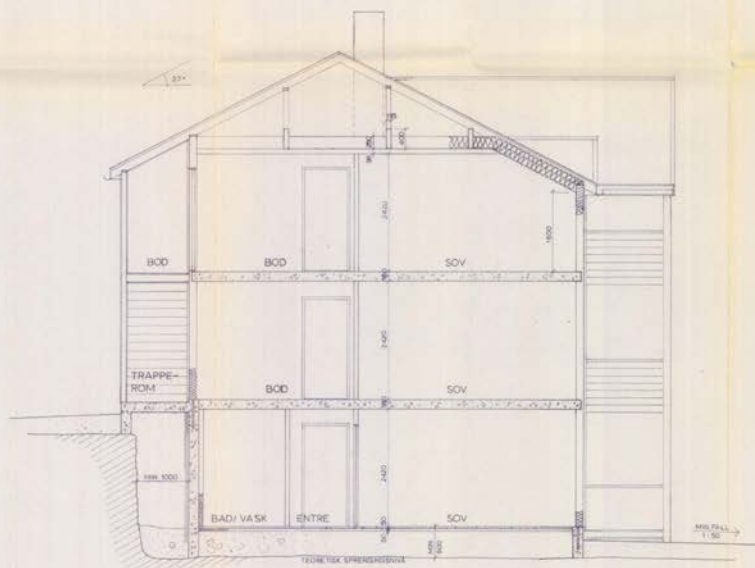
3 siv.ing. geir høiem mnif
storgt. 25, 8000 bode tlf. 081/22000

4 elektro a/s
prof.schyttes gt.3 bode tlf.081/24091

TEMA
SNITT C-C

DATE	SCALE	DATE	SCALE
12.04.83	1:50		

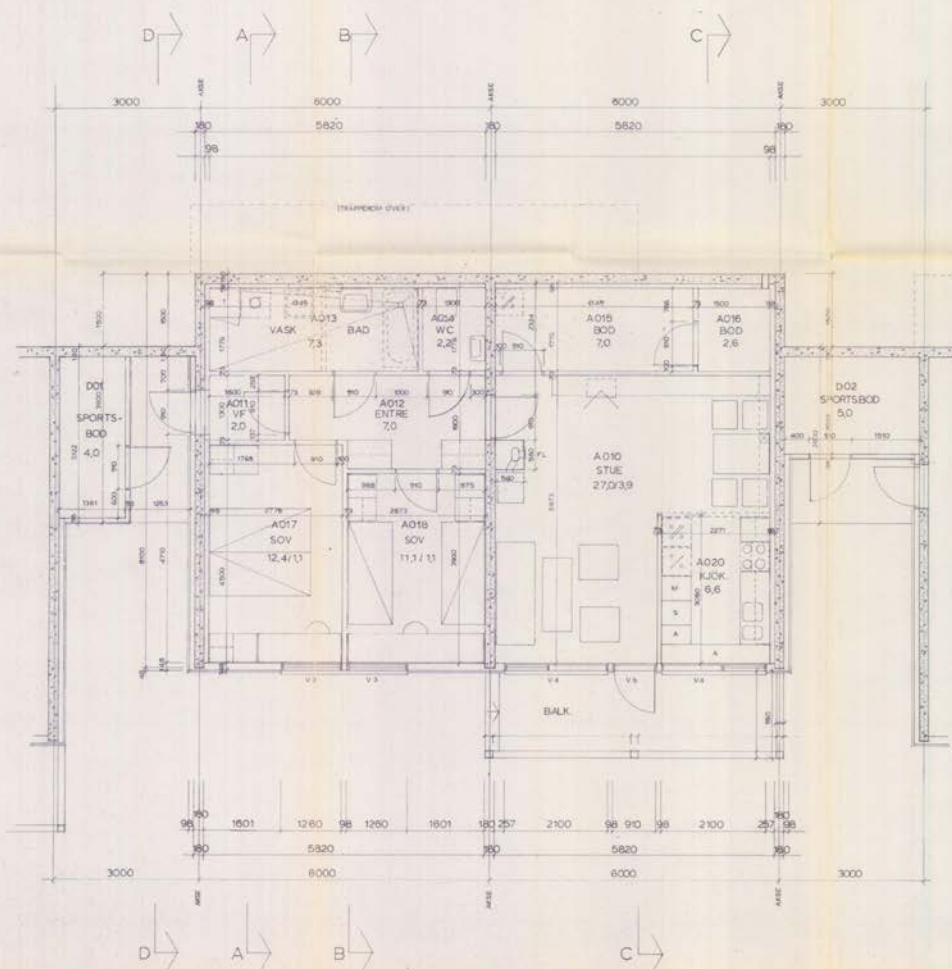
DATE	SCALE	DATE	SCALE
05:27		12.04.83	1:15



BYGNINGSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
6 OKT 1983

TYPE A

Borettslaget MØRKVED TERRASSE Hokkåsen, Mørkved	
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG	
1	prosjekt og konstruksjonsplan ragnhild thorenfeldt mnl truls thorenfeldt mnl postb. 574, 8001 bode lff. 081/24260
2	prosjekt og konstruksjonsplan råd.ing. k.e. høiem mnif postb. 4, 8001 bode lff. 081/22000
3	prosjekt og konstruksjonsplan siv. ing. geir høiem mnif storgt. 25, 8000 bode lff. 081/22000
4	prosjekt og konstruksjonsplan elektro a/s prof. schyttes gt. 3 bode tlf. 081/24091
SNITT A-A	
DATE	12.04.83
TIME	1:50
DATE	05:27
TIME	1:13



RGN: ... UD0
Bodskjell - 9.14.2
6 OKT 1983

TYPE A

Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokåsén, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

arkitekt og byggherre: ragnhild thorenfeldt mnl
1 truls thorenfeldt mnl
postb. 574, 8001 bode tlf. 081/24260

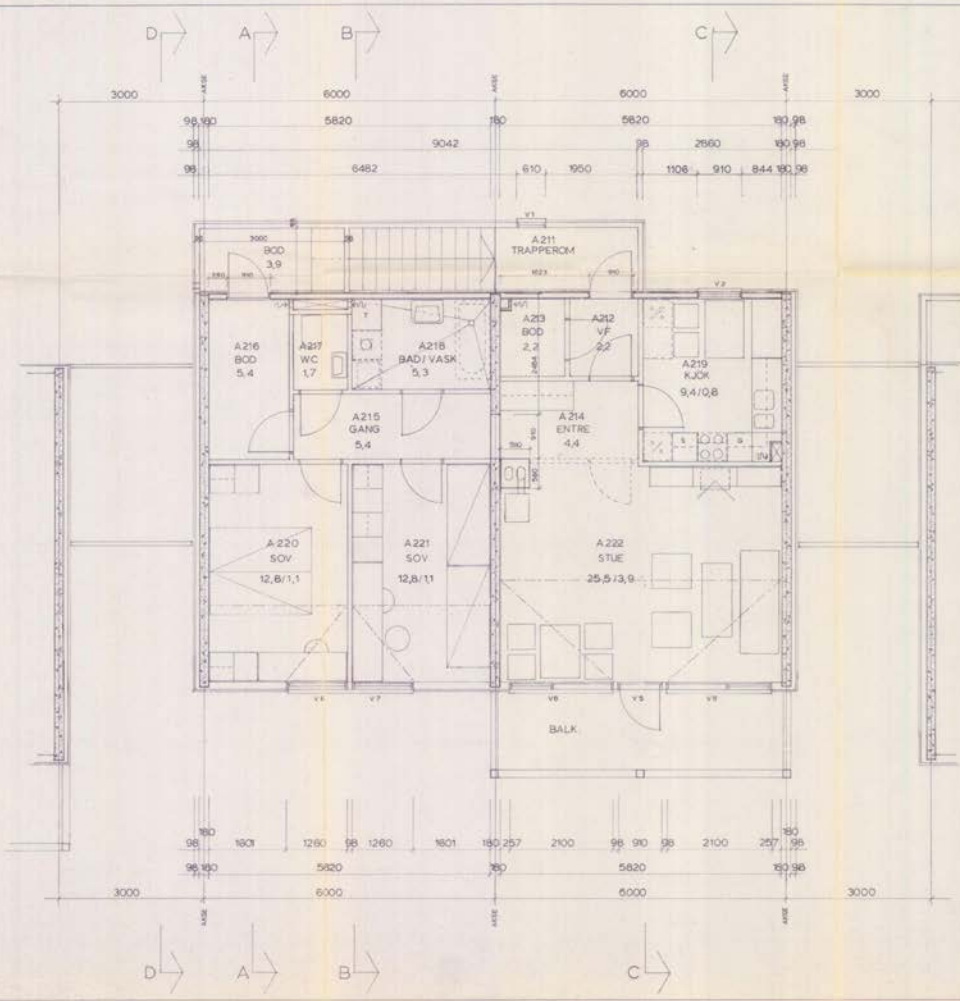
2 råd.ing. k.e. høiem mnif
postb. 4, 8001 bode tlf. 081/22000

3 siv.ing. geir høiem mnif
stort. 25, 8000 bode tlf. 081/22000

4 elektro a/s
prof.schyttes gt.3 bode tlf.081/24091

PLAN: SOKKEL

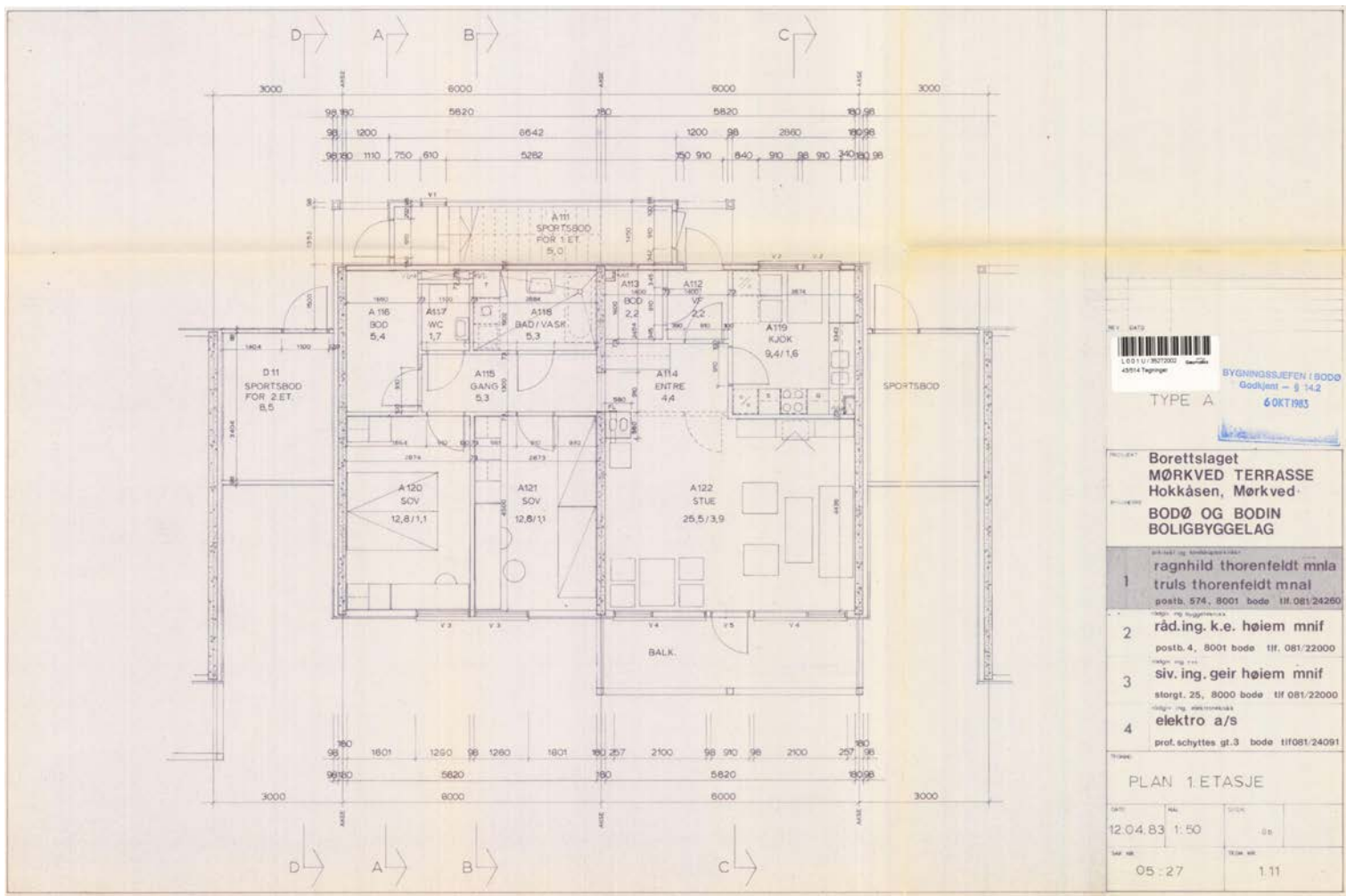
dato:	12.04.83	skala:	1:50	tegner:	g.d.
sjef ark.	05:27	tegn ark.	1:10		



BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
6 OKT 1983

TYPE A

Borettslaget MØRKVED TERRASSE Hokkåsen, Mørkved	
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG	
1	ragnhild thorenfeldt mnl truls thorenfeldt mnl postb. 574, 8001 bode tlf. 081/24260
2	råd.ing. k.e. høiem mnif postb. 4, 8001 bode tlf. 081/22000
3	siv.ing. geir høiem mnif storgt. 25, 8000 bode tlf. 081/22000
4	elektro a/s prof. schyttes gt.3 bode tlf. 081/24091
PLAN 2 ETASJE	
DATE	12.04.83
NAL	1:50
SAF NR	05:27
TEGN NR	1:12



BYGNINGSJEFEN (BODØ)
Godkjent - § 14.2
6 OKT 1983

TYPE A

Borettslaget
MØRKVED TERRASSE
Hokkåsen, Mørkved
BODØ OG BODIN
BOLIGBYGGELAG

1 ragnhild thorenfeldt mnl
truls thorenfeldt mnl
postb. 574, 8001 bode lff. 081/24250

2 råd.ing. k.e. høiem mnif
postb. 4, 8001 bode lff. 081/22000

3 siv.ing. geir høiem mnif
storgt. 25, 8000 bode lff. 081/22000

4 elektro a/s
prof. schyttes gt. 3 bode lff. 081/24091

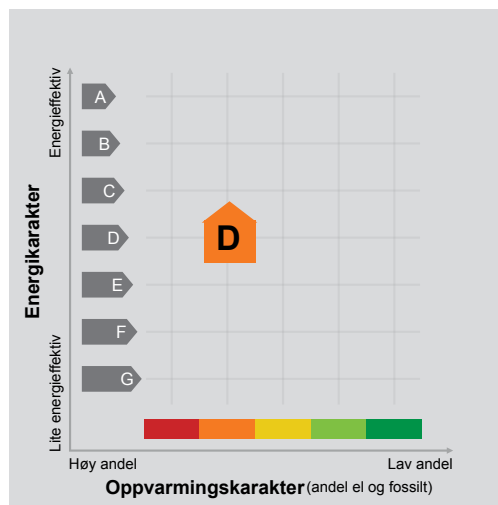
PLAN 1. ETASJE

12.04.83	1:50	0.0
05:27	1.11	

ENERGIATTEST



Adresse	Hokkåsterrassen 38
Postnummer	8028
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	207888
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148972
Dato	29.07.2025



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

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

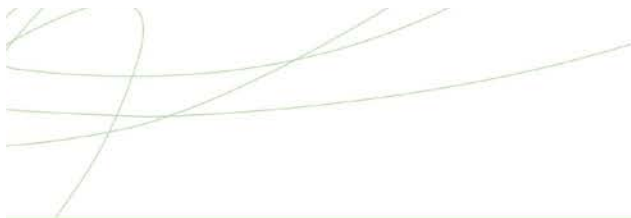
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 95
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Hokkåsterrassen 38 - Nabolaget Håkåsen/Høgla - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hokkåsterrassen Linje 1	2 min 0.1 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	5 min 2.3 km
Bodø lufthavn	15 min

Skoler

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Bodin videregående skole 965 elever	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	14 min

Ladepunkt for el-bil

IONITY Bodø	22 min
-------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

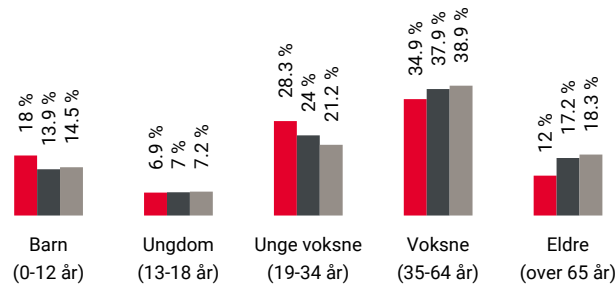
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkåsen/Høgla	732	428
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mellommyra barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Studentongan barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Mørkved	3 min
Joker Mørkved PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

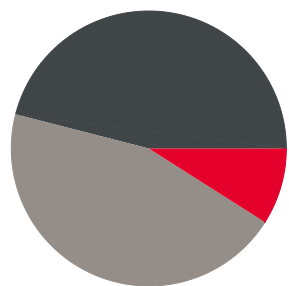
⚽ Hokkåsen s/ø ballplass 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Øvre Mørkvedtun nærmiljøanlegg 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Family Sports Club Mørkved 9 min 🚶

🚴 Feel24 Mørkved 11 min 🚶

Boligmasse



■ 9% enebolig
■ 46% rekkehus
■ 45% blokk

«Trivelig nabolag, nært det aller meste.»

Sitat fra en lokalkjent

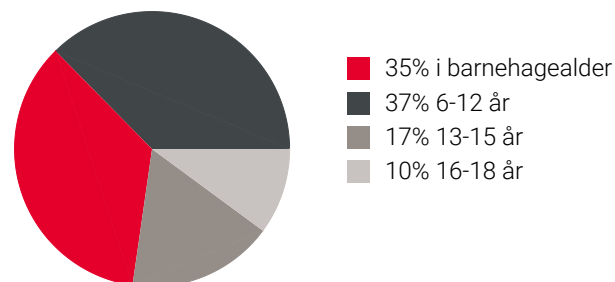


Varer/Tjenester

📦 Hunstadsenteret 21 min 🚶

📦 Apotek 1 Mørkved 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

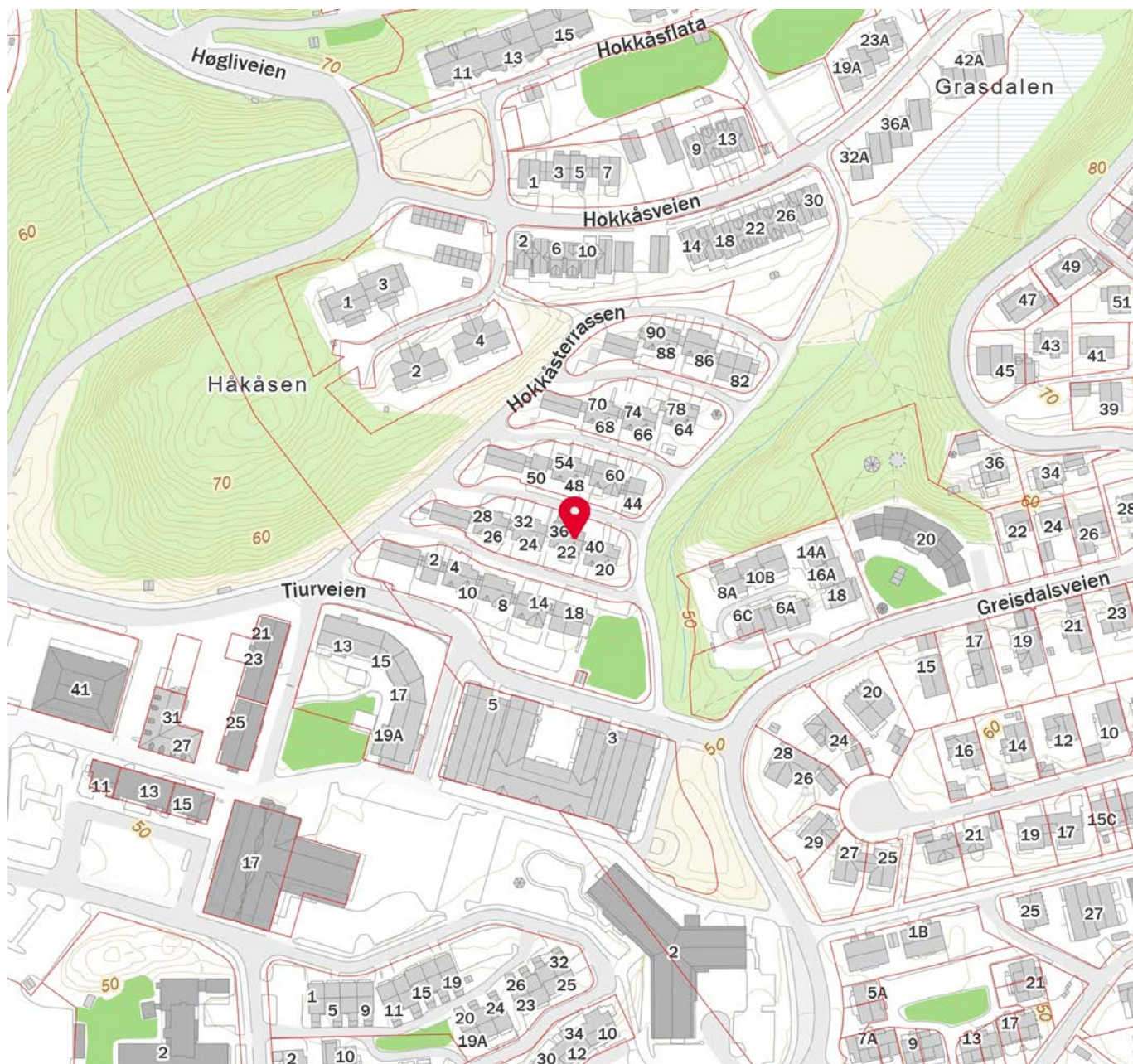
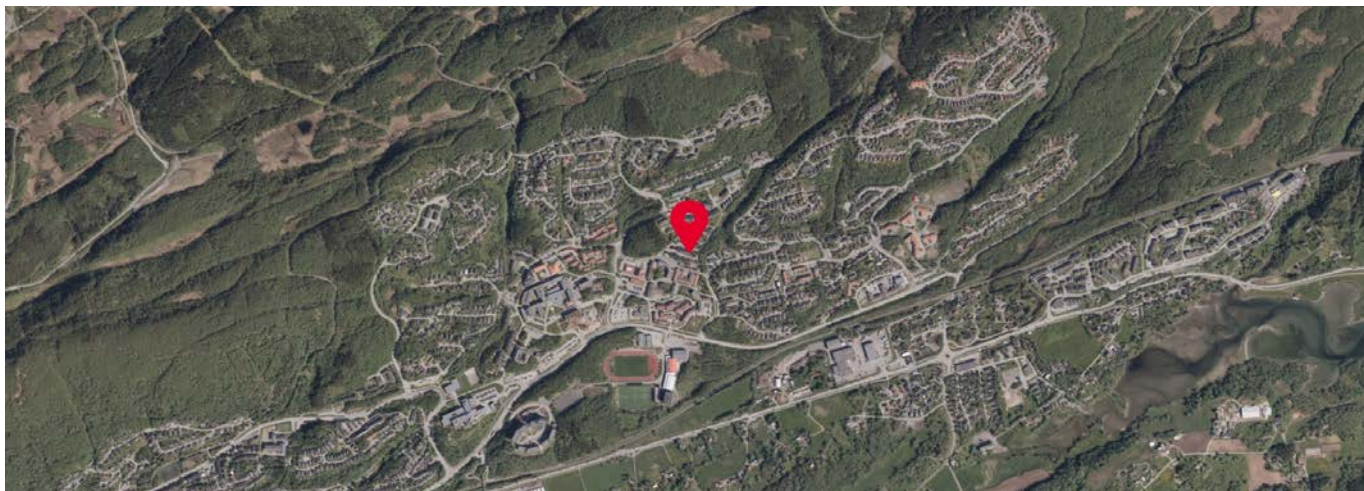


0% 45%

■ Håkåsen/Høgla
■ Bodø
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR MØRKVED BYDELSSENTER:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt på planen.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE.

- a. I områdene kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. I område E kan byggehøyden være inntil 3 etasjer. Gesimshøyde for 3 etasjers bygg kan være inntil 11 m. Forøvrig fastsettes gesims- og sokkelhøyde av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens § 72.
- b. Områdene skal utbygges etter detaljerte bebyggelsesplaner som skal vise avkjørsler, bygningsplassering og møneretning, parkering, terrengbehandling (opparbeidelse av utenomhusareal), plassering og utforming av sandlekeplasser og andre fellesanlegg. Bebyggelsesplaner som bør suppleres med fasadeoppriss/perspektivskisser, skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. I område E skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. I områdene F og G skal parkeringsdekningen være minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Bygningsrådet kan tillate overbygning av parkeringsrealene, løst slik at garasje/car-port tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset. selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.
- d. Bygningene bør ha saltak eller pulttak, minimum 15° takfall.

§ 3

OMRÅDER FOR FORRETNINGSFORMÅL, KONTORER OG BLANDET FORMÅL -
FORRETNINGER OG ALLMENNUTTIGE FORMÅL.

- a. I områdene 1,2,5,7 og 8 og felt 3.2 skal utbygging skje etter godkjent bebyggelsesplan med fasadeoppriss for området som helhet eller deler av dette der det framgår hvordan de aktuelle prosjekter er tenkt tilknyttet eksisterende og framtidig bebyggelse, utvidelsesmuligheter og hvordan byggene forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner.

- b. Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen i inntil 2 etasjer. I feltene 1.1, 1.3, 2.1 og 5.4 kan det oppføres bygninger i 3 etasjer. Bygningen bør ha saltak eller pulttak med minimum takfall på 22°. Møneretning er angitt i bilag til planen - illustrasjonsplanen, datert 27.mai 1980. 3 etasjers bygg kan oppføres med gesimshøyde inntil 11 m. For øvrig fastsettes bygningenes høyder av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens § 72.
- c. De enkelte områder skal ha en maksimal utnyttelsesgrad som vist på planen.
Der utnyttelsesgrad ikke er påført planen, er utnyttelsen definert ved etasjetall og byggegrense. Der byggegrensen ikke er oppgitt, er denne sammenfallende med områdegrensen. Byggegrense for 2.etasje, utkraget tak og baldakiner er vist på planen.
- d. Bygningsrådet kan godkjenne endringer av indre byggegrense/områdegrense i et kvartal der dette ikke endrer prinsippene i kvartalets struktur.
- e. I områdene 1, 2, 5, 7 og 8 skal parkeringsbehovet dekkes på regulert fellesareal eller på egen tomt i henhold til Bodø kommunes vedtekt til bygningslovens § 69. Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette.
- f. Bygningsrådet kan tillate at 2., 3. og loftetasjen innredes til boligformål.
Område 7 skal nyttes for ulike serviceinnretninger som bensinstasjon, drosjeholdeplass, motellanlegg o.l.
Bygningsrådet kan ellers forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. I felt 4.4 kan det oppføres bygninger inntil 3 etasjer og med gesimshøyde inntil 11 m. For øvrig fastsettes bygningenes høyder av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens § 72.
- b. De enkelte områder skal ha en maksimal utnyttelsesgrad som vist på planen.
Der utnyttelsesgrad ikke er påført planen, er utnyttelsen definert ved etasjetall og byggegrense. Der byggegrense ikke er angitt, er dette sammenfallende med områdegrensen. Byggegrense for 2. etasje, utkraget del og baldakiner er vist på planen.
- c. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan med fasadeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

- d. Bygningsrådet kan godkjenne endringer av indre byggegrense/områdegrense i et kvartal der dette ikke endrer prinsippene for kvartalets struktur.

§ 5

FELLESOMRÅDET, B.L. § 26.

- a. Bygningsrådet kan tillate overbygging av fellesgårds plass der dette skjer etter en samlet plan for et område.
- b. Bygningsrådet skal godkjenne bruken av felles gårds plass etter en samlet plan.

§ 6

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. daginstitusjonsanlegg for barn, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7

FELLESBESTEMMELSER.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Trær og busker, samt parkering, tillates ikke i frisisiktsområde for veikryss.
I frisisiktområdet skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanelen. Terrenget skal planeres/senkes om nødvendig for å oppnå denne frisisikt.

- h. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- i. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Bodø, 29.mai 1980

rev. 17.juni 1980

rev. 23.sept. 1980

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 6.april 1981.

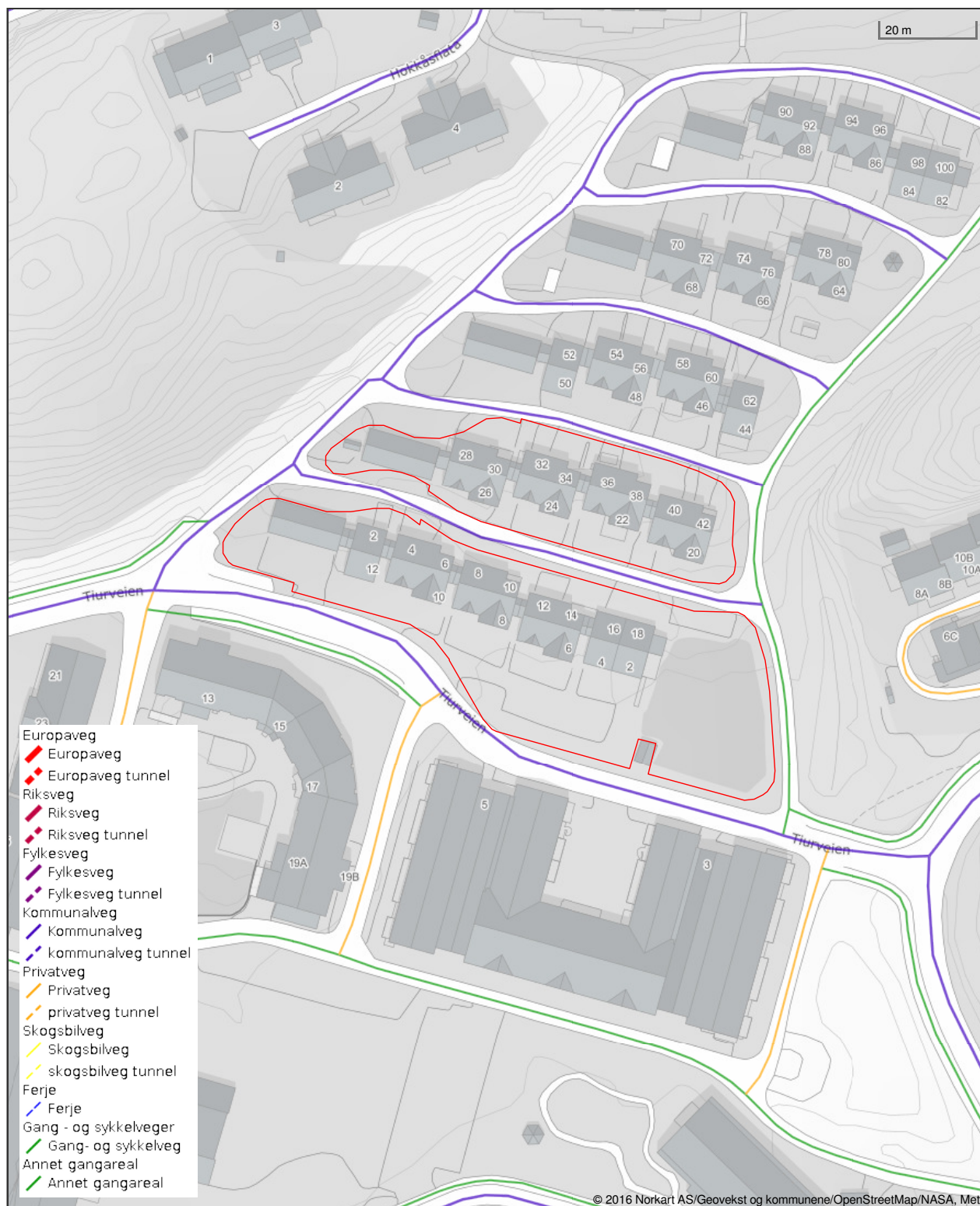
Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark



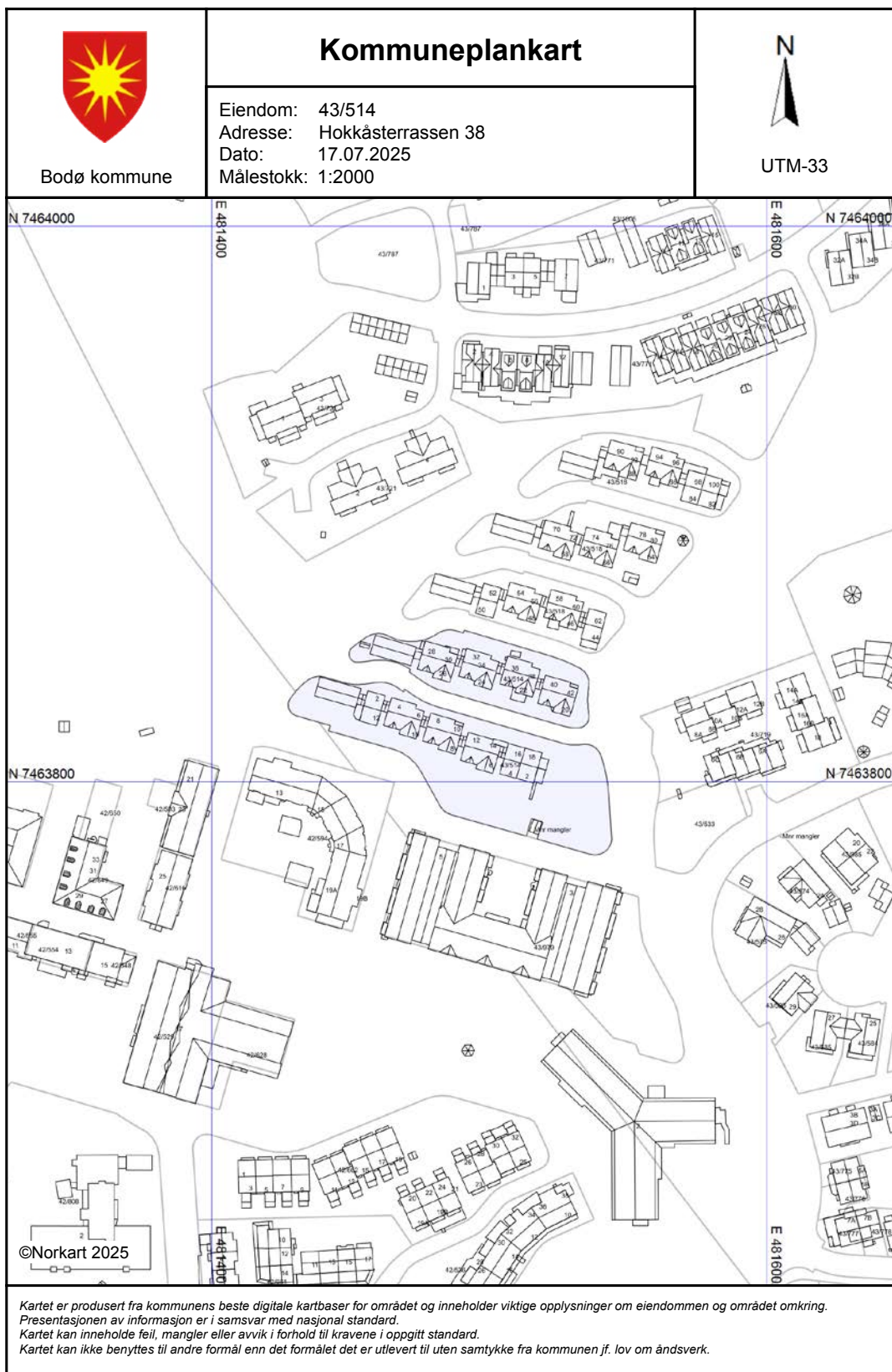
Hans Venvik
Hans Venvik



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 43/514//



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.



HUSORDENSREGLER FOR MØRKVED TERRASSE I BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamling 18.02.98 siste endret 27.06.06.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Mørkved Terrasse I borettslag fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga. andre andelseieres opptreden. Dette innebærer at andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen og i fellesarealene.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser. Det tillates å parkere foran inngangspartiet til hver leilighet der dette er mulig. Denne parkeringen skal likevel ikke være til hinder for andre andelseieres ferdsel til egen bolig. Biler skal ikke stå å gå på tomgang. Balkonger, vinduer eller trapper kan brukes til lufting, men ikke til risting av tøy eller sengeklær.

Ved parkering på oppstillingsplass utenfor egen inngang skal bilen ikke berøre grøft eller kommunal vei, for å sikre adkomst for uttrykningskjøretøy og brøytebil, og andre andelshaveres ferdsel.

Besøkende til andelshavere skal parkere på anvist gjesteparkering.

Leiligheten og boområdet

Etter kl. 23.00 på (hverdager) og kl. 24.00 (dager før helligdager) skal det være ro i boligen, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. Dette gjelder også utendørs fellesområder.

Husdyr

Det er tillatt med 1 husdyr pr. leilighet. eier plikter å se til at husdyret ikke sjenerer andre beboere verken ute eller inn i leiligheten.

Alle katter i borettslaget skal kastreres/steriliseres og det skal gis melding til styret i borettslaget når dette er utført.

Kun dyr som eies av leilighetens beboere kan bo i leiligheten. Det kan søkes styret om tillatelse til å ha i forvaring ett husdyr i en periode på maks en uke inntil 4 ganger i året. Det er under slike omstendigheter ikke tillatt å ta seg betalt for slikt dyrepass utover de faktiske kostnader ved å ha dyret boende hos seg.

Hundeeierne plikter å plukke opp og fjerne hundens avføring. Hunder skal stå i bånd hvis de er ute. Båndet skal være så kort at hunden ikke kommer ut over egen eiendomsgrense. Lufting av hunder skal skje i bånd, jfr. regler om båndtvang. Eier plikter også å påse at hunder ikke forstyrres med bjeffing.

Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på de anviste plasser. For øvrig skal søppelsortering gjøres av den enkelte leilighet, og bruk av søppelcontainere o.l. følges.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra Mørkved Terrasse 1 borettslag eller Bodø Boligbyggelag ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. henvendelser, klager mm. vedrørende leieforholdet og ordensregler kan rettes til Mørkved Terrasse 1 borettslag eller Bodø Boligbyggelag. Alle klager og henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Husleiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

Meldeplikt.

Alle andelseierne har plikt til å melde fra om uregelmessigheter i egen og andres leiligheter, samt fellesarealer. Dersom det foreligger forhold som strider mot disse regler, husleiekontrakten eller mot norsk lov, kan det reageres med advarsel, oppsigelse av leieforholdet eller politianmeldelse. Reaksjonsformen avgjøres etter hvor alvorlig forholdet ansees å være.

Styrende organer.

Generalforsamling for Mørkved Terrasse 1 borettslag skal etter borettslagets vedtekter skje innen utgangen av mai måned, jfr. Vedtekter for Mørkved Terrasse 1 borettslag av 02.01.85.

Dersom det skulle være ting som du som nyinnflyttet lurer på, er det bare å ta kontakt med en av styrets medlemmer. Vi vil hjelpe så langt det lar seg gjøre.

Styreleder og styremedlemmer fås hos BBL.

VEDTEKTER

for **MØRKVED TERRASSE I** borettslag
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

org nr 952 590 618

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.01.85, endret 22.09.06, 31.03.11, 19.03.13, 12.04.18, sist endret 08.04.19.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mørkved Terrasse I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(7) Andelseier som ønsker å innrede kaldloft til oppholdsrom plikter å søke styret om dette. Andelseier skal i søknaden fremlegge de nødvendige tegninger og beskrivelse. Dette gjelder også bruksendringer i andre rom.

Saken skal i henhold til vedtektene fremlegges til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Etter tillatelse i generalforsamlingen skal andelseier på vegne av styret få utarbeidet søknad til bygningsmyndighetene om tillatelse. Vedtak fra generalforsamlingen underskrevet av styret og kopi av firmaattest skal vedlegges søknaden.

Andelseier skal meddele styret hvem som skal utføre arbeidet. Utførende skal være godkjent av bygningsmyndighetene. Ansvaret for ombyggingen følger andelen hvor endringen er foretatt. Vedlikehold av tilleggsarealet er andelseiers ansvar. Andelseier skal varsle styret når arbeidene påbegynnes og når de er avsluttet.

(8) Merkostnader som borettslaget får som følge av bruksendringer, for eksempel økt forsikring, kommunale utgifter etc. vil bli belastet andelseier.

(9) Ved skader som skyldes en andelseier, uavhengig av årsaken til skaden, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før

borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til. Dersom forsikring benyttes på fastmonterte/integrerte hvitevarer skal egenandel dekkes av andelseier. Sameiets forretningsfører vil viderefakturere hele egenandelen til den eier hvor forsikringen blir benyttet, etter at skade er oppgjort.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, sluk, hovedstoppekran, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Lading av el-bil

Andelseier kan etablere lovlig ladepunkt for lading av el-bil/ladbare hybridbiler tilknyttet sin andel, og kan med det lade el-bil/ladbare hybridbiler i sin oppkjørsel. Det er ikke lov å lade el-bil/ladbare hybridbiler i carport/garasjeanlegg. Etablering av ladepunkt skal utføres av fagfolk og dokumenteres til styret sammen med samsvarserklæring. Andelseier skal fremvise til styret dokumentasjon på lovlig ladepunkt. Kostnader til etablering, drift og vedlikehold skal bekostes den enkelte andelseier.

BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr.

Ark nr.

Hokkåsen terrasse nr. 20-22-24-26-28-30-32
34-36-38-40-42.
2-4-6-8-10-12-14-16-18.

Tiurveien:

2-4-6-8-10-12 43/514



L002S/35272036
43/514 Ferdigattest

Geometikk

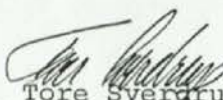
FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin boligbyggelag
utførte byggearbeide på Hokkåsen terrasse og Tiurveien.
nemlig 21 treroms og 6 toromsleiligheter tils. 27 leiligheter.

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 20/7 - 1983
under sak nr. § 14.2/83 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 29.10.85 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 28. okt. 1985


Tore Sverdrup
bygningssjef

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 17.07.25 Side 1 av 3

Mnrkved Terrasse I Borettslag	V ³ r ref.:	86/5
Hokk ³ sterrassen 38	Type:	Tilknyttet Borettslag
8028 BODd	Eiere:	Hanna Lisa J ohansen
Organisasjonsnr: 952 590 618	Andelsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	8 216	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	7 388
Tilleggsytelser:	TV/Internett	628
Objekt:	2 - Carport, 86/5 (14 - 3)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	725 345	Gjeld siste ³ rsoppg.:	729 849
Klient ajourf. l ³ n:	18 063 678	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 175 842

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 15961980, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 17.07.2025: 1 298 972

Andel av saldo: 52 160

Fjrste termin: 30.12.2006Fjrste avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.12.2030)

Flytende rente

L³ nenummer: 15962169, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 17.07.2025: 140 562

Andel av saldo: 5 644

Fjrste termin: 31.12.2006Fjrste avdrag: 30.06.2007 (siste termin 31.12.2031)

Flytende rente

L³ nenummer: 12135924995, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.07.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 17.07.2025: 16 624 144

Andel av saldo: 667 541

Fjrste termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2047)

Flytende rente

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjre ca kr 1 580,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Holmstrm

Adresse: Hokk³ sterrassen 6

Postnr/-sted: 8028 BODd

Telefon: Mob.: +4799604378

E-post: MorkvedTerrasseI@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.07.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 17.07.25 Side 2 av 3

Mnrkved Terrasse I Borettslag	V ³ r ref.: 86/5
Hokk ³ sterrassen 38	Type: Tilknyttet Borettslag
8028 BODd	Eiere: Hanna Lisa J ohansen
Organisasjonsnr: 952 590 618	

5: Restanse felleskostnader pr. 17.07.2025

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

6: Ligning - 2023

Annen formue:	91 085	Gjeld:	738 523	Andre inntekter:	2 586
		Utgifter:	33 181		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	176 856
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1985		
G ³ rds/bruksnr:	43/514		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4952.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588827
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1985	Fjrste innflytting:	04.10.1985		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	84
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjpper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfjrer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³ neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³ r eierskifte er foretatt i v³ re systemer.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³ r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³ leregler som Nobl ikke har kontroll p³ . Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 17.07.25 Side 3 av 3

Mnrkved Terrasse I Borettslag

V³ r ref.: 86/5

Hokk³ sterrassen 38

Type: Tilknyttet Borettslag

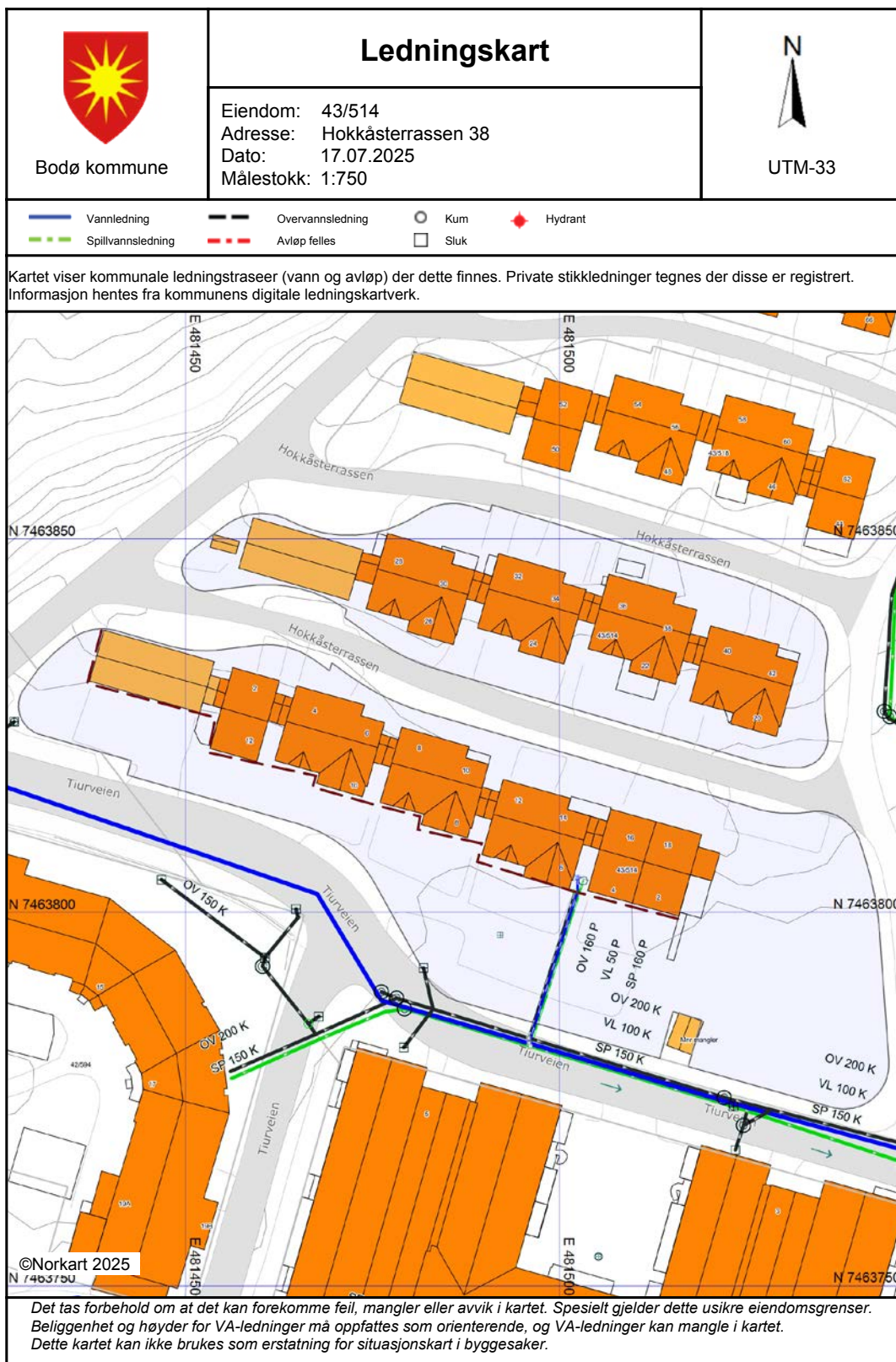
8028 BODd

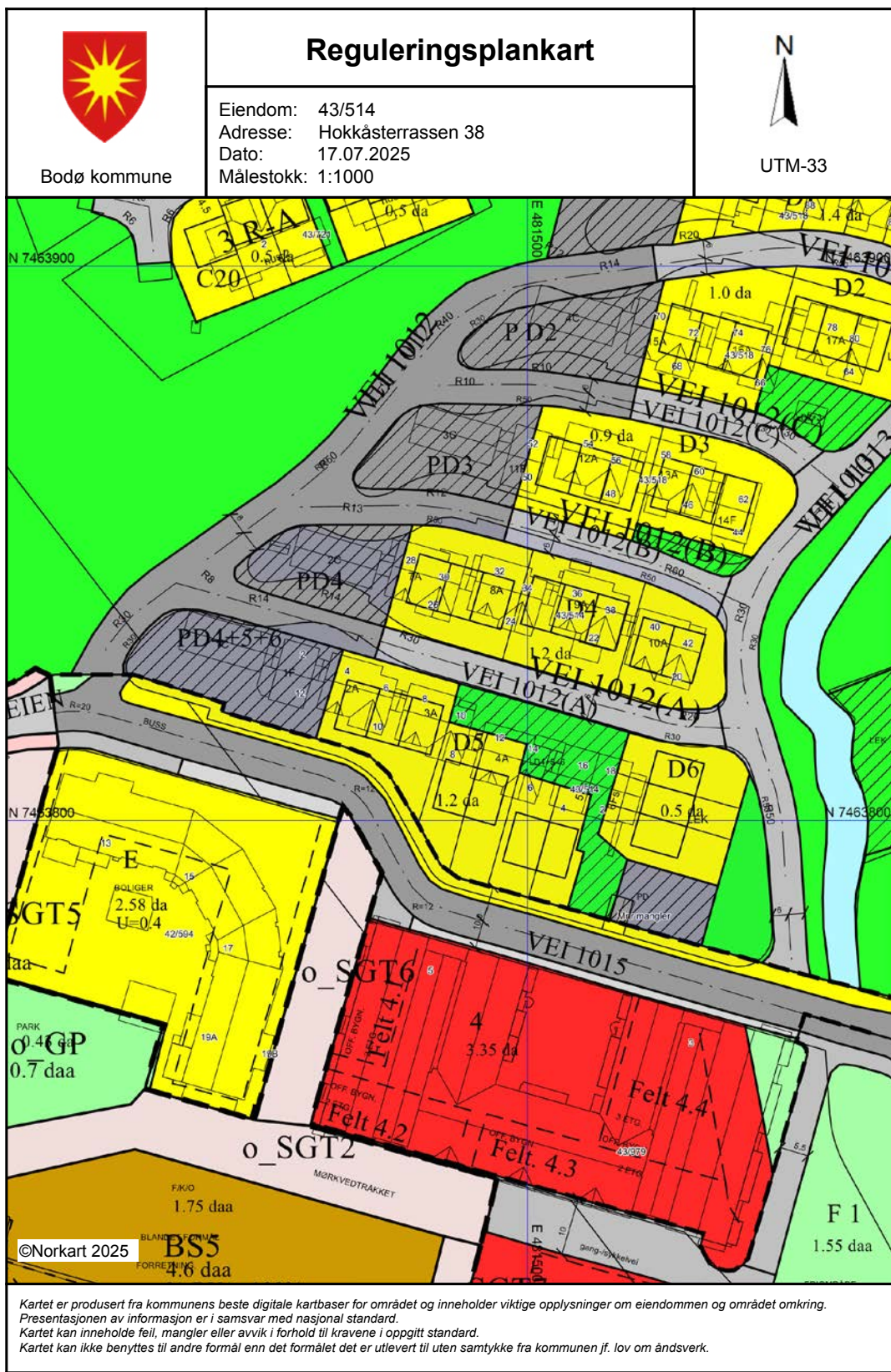
Eiere: Hanna Lisa J ohansen

Organisasjonsnr: 952 590 618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader









Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	514	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hokkåsterrassen 38, 8028 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
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
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	4 947 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2405 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2405)						
Navn	Hokkåsen						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.04.1982						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2545/2405_best.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>446 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles lekeareal</td></tr> </table>	Delareal	446 m ²	Formål	Felles lekeareal		
Delareal	446 m ²						
Formål	Felles lekeareal						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>79 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>VEI 1012</td></tr> </table>	Delareal	79 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	VEI 1012
Delareal	79 m ²						
Formål	Kjørevei						
Feltnavn	VEI 1012						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>13 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gang-/sykkelvei</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>VEI 1013</td></tr> </table>	Delareal	13 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Feltnavn	VEI 1013
Delareal	13 m ²						
Formål	Gang-/sykkelvei						
Feltnavn	VEI 1013						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>245 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Offentlig friområde</td></tr> </table>	Delareal	245 m ²	Formål	Offentlig friområde		
Delareal	245 m ²						
Formål	Offentlig friområde						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>520 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>D6</td></tr> </table>	Delareal	520 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	D6
Delareal	520 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	D6						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>178 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles parkeringsplass</td></tr> </table>	Delareal	178 m ²	Formål	Felles parkeringsplass		
Delareal	178 m ²						
Formål	Felles parkeringsplass						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>25 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gang-/sykkelvei</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>VEI 1012(A)</td></tr> </table>	Delareal	25 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Feltnavn	VEI 1012(A)
Delareal	25 m ²						
Formål	Gang-/sykkelvei						
Feltnavn	VEI 1012(A)						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>534 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles parkeringsplass</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>PD4+5+6</td></tr> </table>	Delareal	534 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Feltnavn	PD4+5+6
Delareal	534 m ²						
Formål	Felles parkeringsplass						
Feltnavn	PD4+5+6						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 091 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>D5</td></tr> </table>	Delareal	1 091 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	D5
Delareal	1 091 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	D5						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>248 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles parkeringsplass</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>PD4</td></tr> </table>	Delareal	248 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Feltnavn	PD4
Delareal	248 m ²						
Formål	Felles parkeringsplass						
Feltnavn	PD4						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 211 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>D4</td></tr> </table>	Delareal	1 211 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	D4
Delareal	1 211 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	D4						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>101 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gang-/sykkelvei</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>VEI 1012(B)</td></tr> </table>	Delareal	101 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Feltnavn	VEI 1012(B)
Delareal	101 m ²						
Formål	Gang-/sykkelvei						
Feltnavn	VEI 1012(B)						
Id	2413 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2413)						

Navn	Mørkved Bydelssenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2479/2413_best.pdf
Delarealer	Delareal 253 m ² Formål Boliger

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2405_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2405_102)
Navn	Hokkåsen Mørkved Terrasse
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.1985
Delarealer	Delareal 944 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 3 431 m ² Formål Byggeområde
	Delareal 22 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn VEI 1013
	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei Feltnavn VEI 1012
	Delareal 494 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 45 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn VEI 1012(A)
	Delareal 5 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn VEI 1012(B)



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hekkåsterrassen 38
8028 BODØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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