



aktiv.

Jernbaneveien 100, 8006 BODØ

**Sentrum - Sjelden sjanse, kanon
flott 3 - r | Utsikt og magisk lys |
Balkong | Heis | Du når byen i
tøfflene | Garasje**



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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Felleskostn.: Kr 4 000,-
Selger: Jon Petter Rasmussen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 100/100 kvm
Tomtstr.: 1466.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 2207
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1804260006

Sentrum - Sjelden sjanse, kanon flott 3 - r | Utsikt og magisk lys | Balkong | Heis | Garasje

Velkommen til Jernbaneveien 100 - En flott 3-roms leilighet i 5. etasje. Leiligheten ligger på toppen av NRK-bygget og har umiddelbar nærhet til sentrum med sine fasiliteter som resturanter, cafe, shoppingssenter, dagligvarebutikker mm. Leiligheten inneholder 2 soverom, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang, entré og egen privat balkong. Leiligheten er relativt rolig og stille, til tross for sin nærhet til sentrum.

Leiligheten går over 1 plan og byr på følgende:

- 2 store soverom
- Balkong med utsikt over innseilingen til Bodøs indre havn
- Gode lys- og solforhold
- Kryploft med lagringsplass
- Praktisk planløsning
- Parkering i garasje
- Beliggende i Bodø Sentrum
- Felles takterrasse
- Muligheter for korttids gratis gjesteparkering

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 kvm Garasje, bod

5. etasje

BRA-i: 80 kvm Bad, soverom, soverom 2, bod, hall, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse og felles garasjekjeller. Når det gjelder adkomst til fellesterasse fra 5 etg. så må den gå via leiligheter i 4 etg. eller via 3 etg, kan være utfordrene. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og bod medtatt i areal oppstillingen under kjeller. Dette arealet er på fellesområdet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1466.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Totalt tomteareal for sameiet er 1566m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside, sjøside og naboeiendommer. Beskrevne seksjon eier en ideel andel av tomten. Sameiebrøk 116/5441. På tomten er det plassert ett kombibygget for næring og leiligheter. Leiligheter i 4.

og 5. etg. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og adkomstareal. Garasjeanlegg i kjeller.

Beliggenhet

Beliggende i øvre del av Sjøgata avgrenset av kaianlegg og næringsbygg, samt tilliggende gate/trafikkareal. Leiligheten ligger på Kaikanten, gamle NRK-bygget med en attraktiv og umiddelbar nærhet til alle fasiliteter i sentrum. Det er kort vei til småbåthavna og promenaden mot moloen. Sikker adkomst fra gateplan via heis og opp til 5. etasje hvor leiligheten ligger plassert med skjermet beliggenhet. Med utsikt mot havnebassenget og Burøya bor du tett på naturen og havet, men likevel midt i bykjernen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jernbaneveien. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og leilighetsbebyggelse, samt sentrumsbebyggelse med næring (kontor) og boliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til skole, barnehage og diverse fritidstilbud som fotballbane, treningsstudio og mer.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjøkken i type eik profil utførelse normalt godt utbygget med benker og overskap, fliser montert under overskap. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin.

Innebygget komfyr, Oppvaskmaskin og kjøll/ sval/fryseskap følger med. Stue med parkett på gulv og malt strie på vegger. Utgang fra stuen til balkong. Det er felles balkong i 4 etg. Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, dusj hjørne, wc og servant nedfelt i innredning. Dør fra bad til vaskerom med fliser på gulv og vegger, skyllekar på vegg, 120l vvb plassert i hjørne og plass for vaskemaskin. Hovedsoverom med parkett på gulv og malt strie på vegger og skyvedørsgarderobe på vegg. En del innfelte spotter i tak.

Verditakst

Kr 5 500 000

Innhold

5. etasje: Bad, soverom, soverom 2, bod, hall, kjøkken, stue
Kjeller: Garasje, bod

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:

Vinduer

Vinduer fra byggeår som er noe slitt 1 stk vindu er byttet på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i stuen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er litt slitt. Vinduer trenger opp smøring og en sjekk. Det er trolig ikke lenge før enkelte vinduer bør byttes

Dører

Ytterdør fra byggeår. Balkong dør skiftet senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør er litt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør slitt Tg 2 på ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Overflater

Parkett på gulv stue, kjøkken og soverom. Malt malestrie på vegger og malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på gulv. Noe mindre på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett kan slipes og lakkes opp. Vegger males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

5 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å se hva som er brukt som membran under flisene. Det er en sluk under garderobeskapet på badet. Ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Badet bør rehabiliteres og det bør etableres ny membran i den forbindelse.

5 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra byggeår og innredningene er fra byggeår med bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen er noe slitt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet trener oppgraderinger for at det ikke skal oppstå ytterligere skader på gulv. da det er sprekker i fliser og membran eller lignende er av eldre type som trolig har oppnådd sin levealder.

Overflate søk ga forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da badet trenger oppgradering, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier på gulv og vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Badet oppgraderes vegger og gulv i våtsonen. Gulv i resten av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

5 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eik profilert kjøkken fra byggeår. Kjøkken med normalt bruks slitasje

Fliser under benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fra byggeår som begynner og bli litt slitt i dører, hengsler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende med disse avvikene men begynner å bli litt slitt.

Elektrisk anlegg

El anlegg fra byggeår. Noe spotter i taket.

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

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av

offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen

som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en

slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på

denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll

utført av registrert elektrovirksomhet.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1998

Spørsmål til eier

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja El anlegg fra 1998 bør sjekkes om det er noen feil eller mangler ved det.

Forhold som har fått TG3:

5 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Bad med fliser på gulv og sluk i dusj sonen med sokkel i fliser slik at vann fra dusj sonen ikke kommer ut på badegulvet. Det er sluk under VVb.

Det er sprekker i fliser i dusjsonen. Dette gjelder rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet.

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det er sprekker i fliser i våt sonen som vil gjøre at badet trolig ikke er tett. Mulig det er noe svikt i gulvet siden det er oppstått sprekker i flisene rundt dusj sonen.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Badet må oppgraderes med nytt tettesjikt/membran og nytt overflate på gulvet for å kunne tåle vannbelastningen. Badet bør oppgraderes for at det ikke skal oppstå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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. Det er feil med oppvaskmaskinen, anbefales å bytte den ut.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox: Fiber m/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg på merket plass. Det er også gjesteparkering for inntil 2 timer.

Solforhold

Normalt gode solforhold.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 650 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 653 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 554

Informasjon om kommunale avgifter

-Eiendomsskatt: 6 444,00kr

-Feiing 110,00kr

Eiendomsskatt

Kr 6 444 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Fakturert beløp for eiendomsskatt i år 2025: 6 444,00 kr

Formuesverdi primærbolig

Kr 990 512 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 962 047 for år 2024

Andre utgifter

Iris/ renovasjonsavgifter for år 2026: 4 601,76kr.

Informasjon om vannavgift

Delingsprosent med resten av bygget.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

116/5441

Felleskostnader inkluderer

- Forsikring
- Fiber m/ internett
- Innskudd for div utbedringer som kan komme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 000

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Havneterrassen

Organisasjonsnummer

991302263

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 2207, seksjonsnummer 9 i Bodø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1804/138/2207/9:

09.07.1953 - Dokumentnr: 101346 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2207

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1997 - Dokumentnr: 12571 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver Bodø Energi AS

Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2207

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1998 - Dokumentnr: 8060 - Best. om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1998 - Dokumentnr: 8060 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 116/5441

12.05.2009 - Dokumentnr: 333974 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2207 Snr:1

Gjelder en bod i garasjeanlegg/rampe.

12.05.2009 - Dokumentnr: 333974 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2207 Snr:1

23.12.2014 - Dokumentnr: 1134441 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4700

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.10.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1998.

Vei, vann og avløp

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan KPA-2022, sentrumsformål.

Eiendommen følger videre reguleringsplan, arealbruk: Bolig/forretning/kontor, Felles avkjørsel.

Adgang til utleie

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

1,5% Provisjon
6 500 Fotograf
4 217 Kommunale opplysninger
15 000 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
3 600 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

02.03.2026









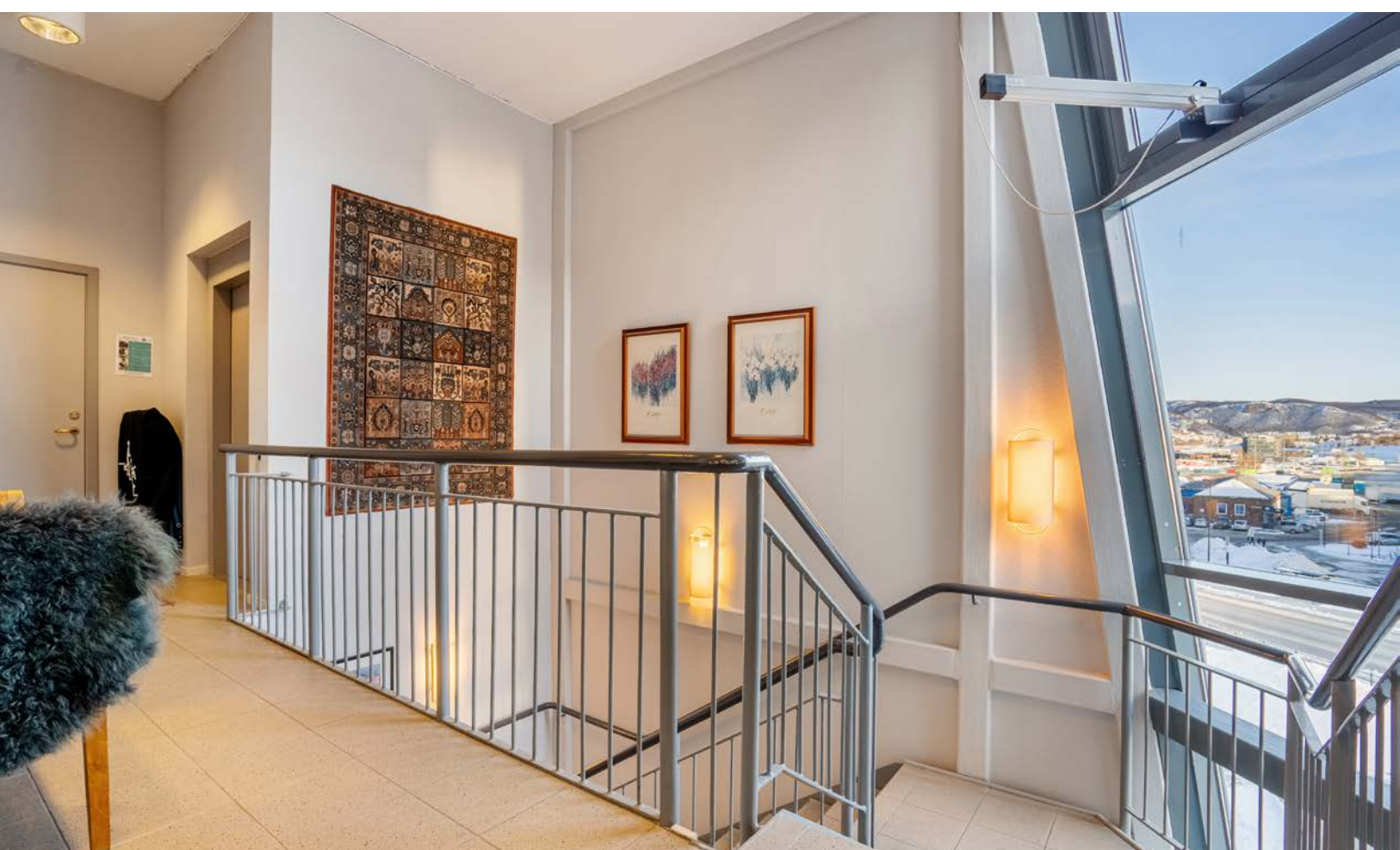
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jernbaneveien 100, 8006 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 138, bnr. 2207, snr. 9

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 18880-1161

Referansenummer: CY2519

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen



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.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Kontakt oss på telefon: 91376101 - eller epost ove5@online.no

Rapportansvarlig


Jan-Ove Edvardsen

ove5@online.no

913 76 101



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggssbygg 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har følgende standard:

Kjøkken i type eik profil utførelse normalt godt utbygget med benker og overskap, fliser montert under overskap. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin. Innebygget komfyr, Oppvaskmaskin og kjøll/ sval/fryseskap følger med. Stue med parkett på gulv og malt strie på vegger. Utgang fra stuen til balkong. Det er felles balkong i 4 etg. Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, dusj hjørne, wc og servant nedfelt i innredning. Dør fra bad til vaskerom med fliser på gulv og vegger, skyllekar på vegg, 120l vvb plassert i hjørne og plass for vaskemaskin. Hovedsoverom med parkett på gulv og malt strie på vegger og skyvedørsgarderobe på vegg.

En del innfelte spotter i tak.

Portelefon til leiligheten.

OPPVARMING: Med el.

STANDARD FORØVRIG: Parkett og fliser på gulv. Fliser og malt strie på vegger. Malt himling.

Leiligheten har normal bruks slitasje.

Beskrevne eiendom har beliggenhet i øvre del av Sjøgata avgrenset av kaianlegg, og næringsbygg- øvrig med tilliggende gate/trafikkareal. Bygning over 6 plan med blandet næringsvirksomhet og boliger - boliger over plan 4 og plan 5. Adkomst leiligheter med fellesarealer over heis og trapperom fra gateplan. Område forøvrig bestående av blandet næringsvirksomhet - forretninger, kontor og annen næringsvirksomhet. Gode lys og solforhold på terrassedel. Fri sikt mot nord over havna fra felles og egen terrasse. Område beliggende i direkte tilknytning til Bodø sentrum.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggeår som er noe slitt
Ytterdør fra byggeår. Balkong dør skiftet senere år.

Balkong med utgang fra Stuen. Tre dekke som er litt maling slitt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv stue, kjøkken og soverom. Malt malestrie på vegger og malte tak.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Dører fra byggeår med normal bruks slitasje.
Leilighet med normal bruks slitasje fra byggeår. Det er ikke gjort store endringer på innvendige flater siden byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår og det er ikke dokumentert utførelse av våtroms membran. Det er hvit profil innredning, Wc og dusjhjørne, Fliser på gulv og brystningsfliser. Varme i gulv.

Fliser på vegger fra byggeår.

Bad med fliser på gulv og sluk i dusj sonen med sokkel i fliser slik at vann fra dusj sonen ikke kommer ut på badegulvet. Det er sluk under VVb. Det er sprekker i fliser i dusjsonen. Dette gjelder rundt sluk.

Det er ikke mulig å se hva som er brukt som membran under flisene Badet trener oppgraderinger for at det ikke skal oppstå ytterligere skader på gulv. da det er sprekker i fliser og membran eller lignende er av eldre type som trolig har oppnådd sin levealder.

Overflate søk ga forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da badet trenger oppgradering , men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier på gulv og vegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eik profilert kjøkken fra byggeår. Kjøkken med normalt bruks slitasje. Fliser under benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er noe Pvc og noe støpejern avløpsrør i leiligheten.
120 L Vvb i bod.

El anlegg fra byggeår. Noe spotter i taket.

Det er montert seriekoblet brannvarsling i leilighetene som er koblet til felles brann sentral.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

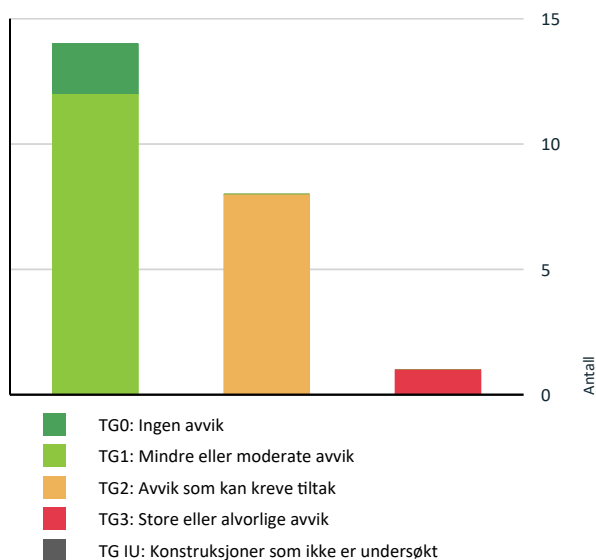
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

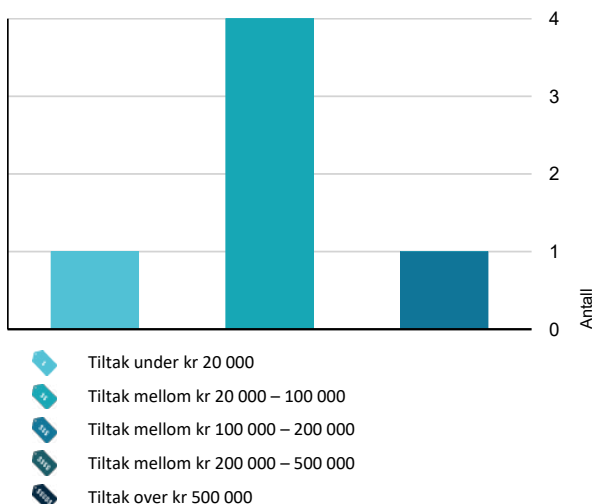
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Anvendelse
Bygget er et kombinert kontorbygg og leiligheter.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 2 Dører

Ytterdør fra byggeår. Balkong dør skiftet senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør er litt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør slitt Tg 2 på ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår som er noe slitt 1 stk vindu er byttet på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i stuen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er litt slitt. Vinduer trenger opp smøring og en sjekk. Det er trolig ikke lenge før enkelte vinduer bør byttes.



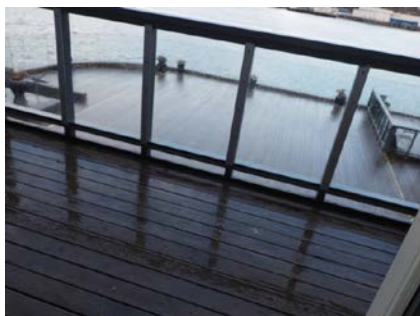
Vindu om er byttet



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra Stuen. Tre dekke som er litt maling slitt

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Parkett på gulv stue, kjøkken og soverom. Malt malestrie på vegger og malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

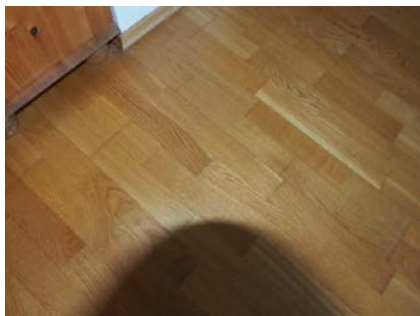
Det er noe bruksslitasje på gulv. Noe mindre på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett kan slipes og lakkes opp. Vegger males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0 Radon

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

! TG 1 Innvendige dører

Dører fra byggeår med normal bruks slitasje.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Leilighet med normal bruks slitasje fra byggeår. Det er ikke gjort store endringer på innvendige flater siden byggeår.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og det er ikke dokumentert utførelse av våtroms membran. Det er hvit profil innredning, Wc og dusjhjørne, Fliser på gulv og brystningsfliser. Varme i gulv.



5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger fra byggeår.



5 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Bad med fliser på gulv og sluk i dusj sonen med sokkel i fliser slik at vann fra dusj sonen ikke kommer ut på badegulvet. Det er sluk under VVb. Det er sprekker i fliser i dusjsonen. Dette gjelder rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

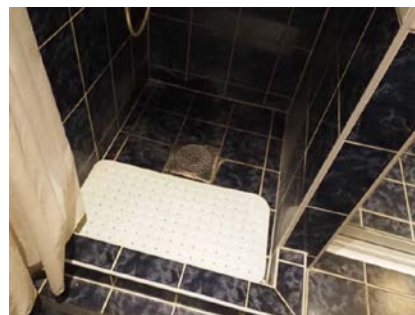
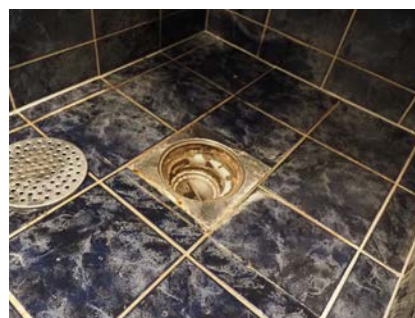
Det er sprekker i fliser i våt sonen som vil gjøre at badet trolig ikke er tett. Mulig det er noe svikt i gulvet siden det er oppstått sprekker i flisene rundt dusj sonen.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Badet må oppgraderes med nytt tettesjikt/membran og nytt overflate på gulvet for å kunne tåle vannbelastningen. Badet bør oppgraderes for at det ikke skal oppstå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å se hva som er brukt som membran under flisene. Det er en sluk under garderobeskapet på badet. Ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

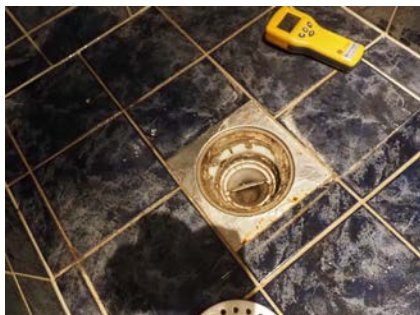
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Badet bør rehabiliteres og det bør etableres ny membran i den forbindelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra byggeår og innredningene er fra byggeår med bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen er noe slitt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

5 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet trener oppgraderinger for at det ikke skal oppstå ytterligere skader på gulv. da det er sprekker i fliser og membran eller lignende er av eldre type som trolig har oppnådd sin levealder.

Overflate søk ga forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da badet trenger oppgradering, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede verdier på gulv og vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Badet oppgraderes vegger og gulv i våtsonen. Gulv i resten av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eik profilert kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet med normalt bruks slitasje. Fliser under benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fra byggeår som begynner og bli litt slitt i dører, hengsler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende med disse avvikene men begynner å bli litt slitt.



Tilstandsrapport



5 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

! TG 1 Avløpsrør

Det er noe Pvc og noe støpejern avløpsrør i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

! TG 1 Varmtvannstank

120 L Vvb i bod.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. Noe spotter i taket.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El anlegg fra 1998 bør sjekkes om det er noen feil eller mangler ved det.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert seriekoblet brannvarsling i leilighetene som er koblet til felles brann sentral.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, 2 Soverom, 2 Bod, Hall, Kjøkken, Stue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Beskrevne eiendom har beliggenhet i øvre del av Sjøgata avgrenset av kaianlegg, og næringsbygg- øvrig med tilliggende gate/trafikkareal. Bygning over 6 plan med blandet næringsvirksomhet og boliger - boliger over plan 4 og plan 5. Adkomst leiligheter med fellesarealer over heis og trapperom fra gateplan. Område forøvrig bestående av blandet næringsvirksomhet - forretninger, kontor og annen næringsvirksomhet. Gode lys og solforhold på terrassedel. Fri sikt mot nord over havna fra felles og egen terrasse. Område beliggende i direkte tilknytning til Bodø sentrum.

Opprinnelig bygning av eldre dato hvor etasjer ble påbygget/ ombygget i perioden 1997-1998. Beskrevne leilighet beliggende i 5. etasje - mot sør - benevnt som seksjon 9 av 11 boligseksjoner totalt. Godt tilrettelagt bygningsmasse med tilliggende større fellesarealer. Boenhet med normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - generelt god håndverksmessig utførelse. God modernitet - rom og arealfordeling.

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner - kort vei til skoler - nærbutikk i samme bygning og hvor kaianlegg med tilhørende havna er en del av tilliggende arealer.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Drift og vedlikehold av fellesarealer.	Kr.	48 000
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	+ 700 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

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

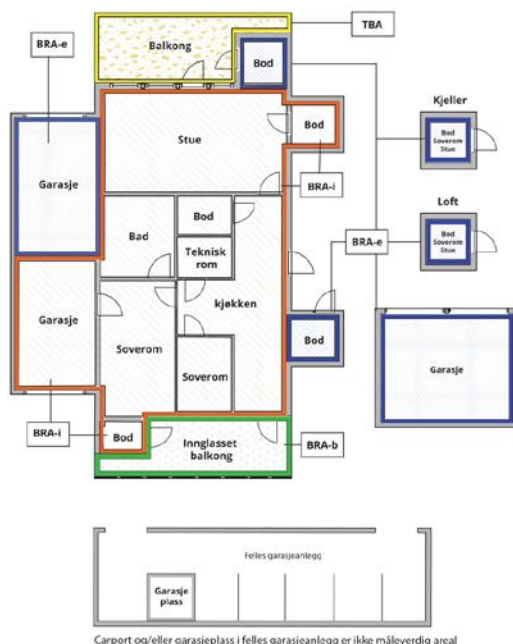
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 Etasje	80			80	9
Kjeller		20		20	
SUM	80	20			9
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Bad, soverom, soverom 2, bod, hall, kjøkken, stue		
Kjeller		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje og bod medtatt i areal oppstillingen under kjeller. Dette arealet er på fellesområdet.

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

Kommentar: Brann/lydd vegger mellom leiligheten er ikke ført opp til yttertak. Ved en evt brann vil den kunne spre seg raskt via bortsetter loftet. Viktig at brannvegger går helt opp til yttertak. Det er mulig å gå mellom leilighetene vi bortsetter loft

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	77	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2207		9	1466.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbaneveien 100

Hjemmelshaver

Rasmussen Jon Petter

Eierandel

116 / 5441

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i øvre del av Sjøgata avgrenset av kaianlegg og næringsbygg, samt tilliggende gate/trafikkareal.

Leiligheten ligger på Kaikanten, gamle NRK-bygget med en attraktiv og umiddelbar nærhet til alle fasiliteter i sentrum. Det er kort vei til småbåthavna og promenaden mot moloen. Sikker adkomst fra gateplan via heis og opp til 5. etasje hvor leiligheten ligger plassert med skjermet beliggenhet. Med utsikt mot havnebassenget og Burøya bor du tett på naturen og havet, men likevel midt i bykjernen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jernbaneveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Totalt tomteareal for sameiet er 1566m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside, sjøside og naboeiendommer. Beskrevne seksjon eier en ideel andel av tomten. Sameiebrøk 116/5441. På tomten er det plassert ett kombibygget for næring og leiligheter. Leiligheter i 5 etg.

Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger.

Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og adkomstareal. Beskrevne leilighet har parkering i felles garasjeanlegg på merket plass. Beskrevne leilighet har normalt gode solforhold og utsikt over innseilingen til Bodø havn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	
3	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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 elektrofaglig 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 funksjonsprøving 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:** Byggverkets 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 nedsliting 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/CY2519>

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Susanne Merete Rasmussen

Boligen

Jernbaneveien 100

8006 Bodø

1804-138/2207/0/9

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges på vegne av min far Jon Petter Rasmussen. Jeg har ikke inngående kjennskap til boligen og har aldri bodd i leiligheten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Jernbaneveien 100, 8006 BODØ

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261521

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

186971221

Gårdsnummer

138

Bruksnummer

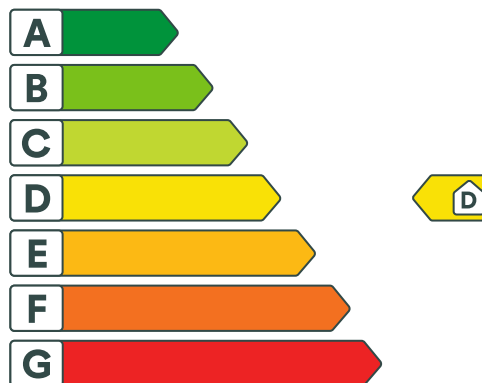
2207

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

H0504



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 539 kWh



Jernbaneveien 100, 8006 BODØ



Detaljering

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



Jernbaneveien 100, 8006 BODØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Jernbaneveien 100 - Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø stasjon Linje F7, R75	4 min 0.3 km
Bankgata Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bodø lufthavn	5 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	20 min 1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	12 min 1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	20 min

Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune KØngens gate	7 min
Torggarasjen Bodø Energi AS	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

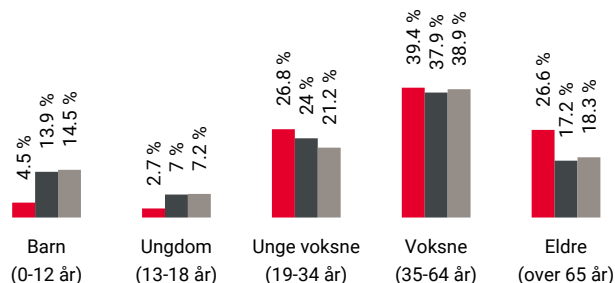
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.2 km
Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Sjøgata Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Prix Storgata Post i butikk	4 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 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

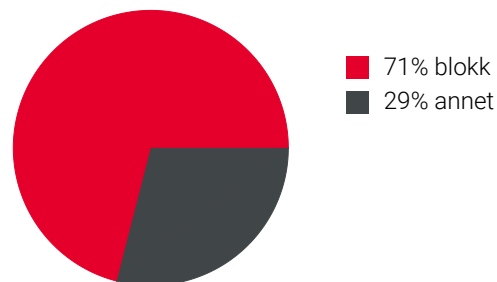
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

 **Kulturtilbud**
Bra 73/100

Sport

-  Bankgata kunstgressbane 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km
-  Asphaugen videregående skole gym... 13 min 
Aktivitetshall 1.1 km
-  Feel24 Bodø Sentrum 5 min 
-  Rapida Meierikvartalet 6 min 

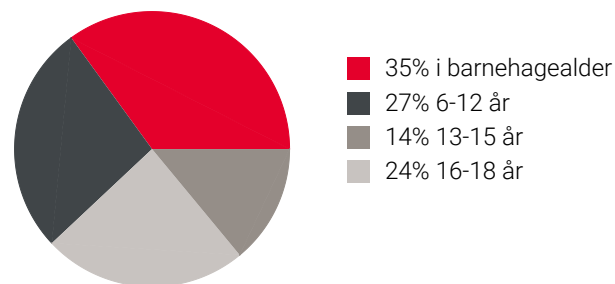
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 6 min 
-  Apotek 1 Tordenskjold 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

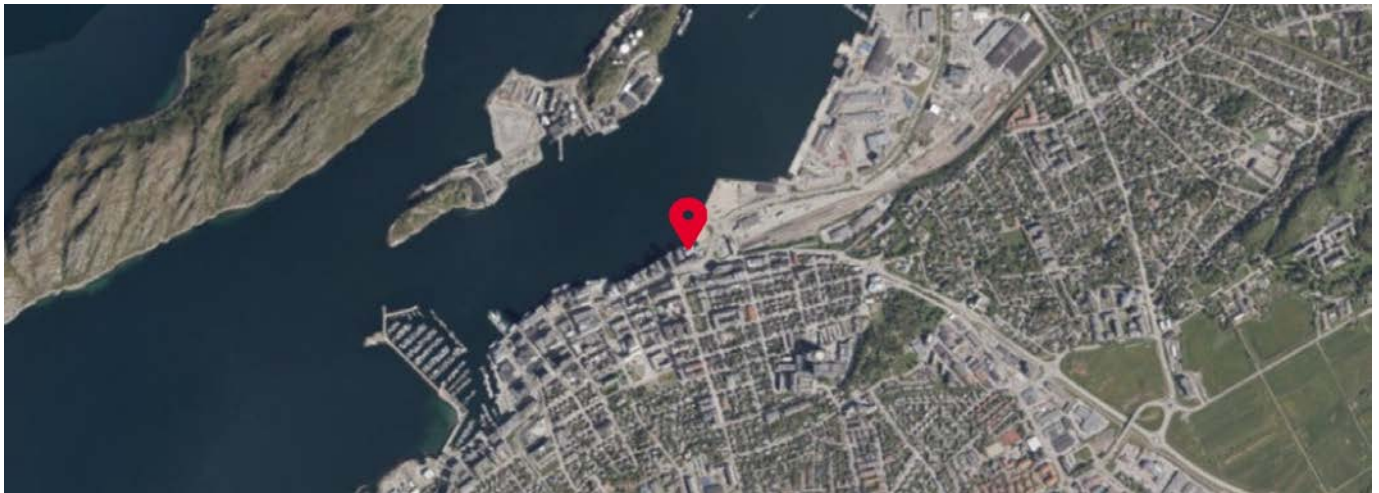


0% 56%

-  Bodø sentrum
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



**ERKLÆRING**

Vi vil på vegne av Norsk rikskringkasting AS (NRK) med dette bekrefte at den som til en hver tid er eier av seksjon nr. 9 på NRKs eiendom gnr 138 bnr 2207 i Bodø kommune, har bruksrett til én parkeringsplass og én bod i garasjeanlegg/rampe på eiendommen. Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på grunnboksbladet for seksjonsnr. 1

Oslo, . 20.11 2008

Styreleder i NRK AS, Hallvard Bakke



Sidsel Avlund, styremedlem

Vedlegg 1: Firmaattest NRK AS

Doknr: 333974 Tinglyst: 12.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRett kopi bekreftes
145

Skjøte

Rekvirent	
Navn: Bødø kommune, Eiendomskontoret	
Adresse: Postboks 319	
Postnr./-sted: 8001 Bødø	
Org.nr.: 972 418 013	Ref.nr.: 5003

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 1134441 Tinglyst: 23.12.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideel andel
Kommunenr.	Kommunenavn	138	4700			
1804	BODØ					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis ☐ Størrelse ideell andel				
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
Bolig- ☐ B eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet						
Type bolig						
☐ Frittligg. enebolig ☐ Tomanns- bolig ☐ Rekkehus/ kjede ☐ Blokk- leilighet ☐ Annet						

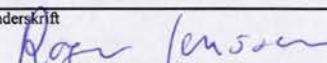
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr. 572.100,-		☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

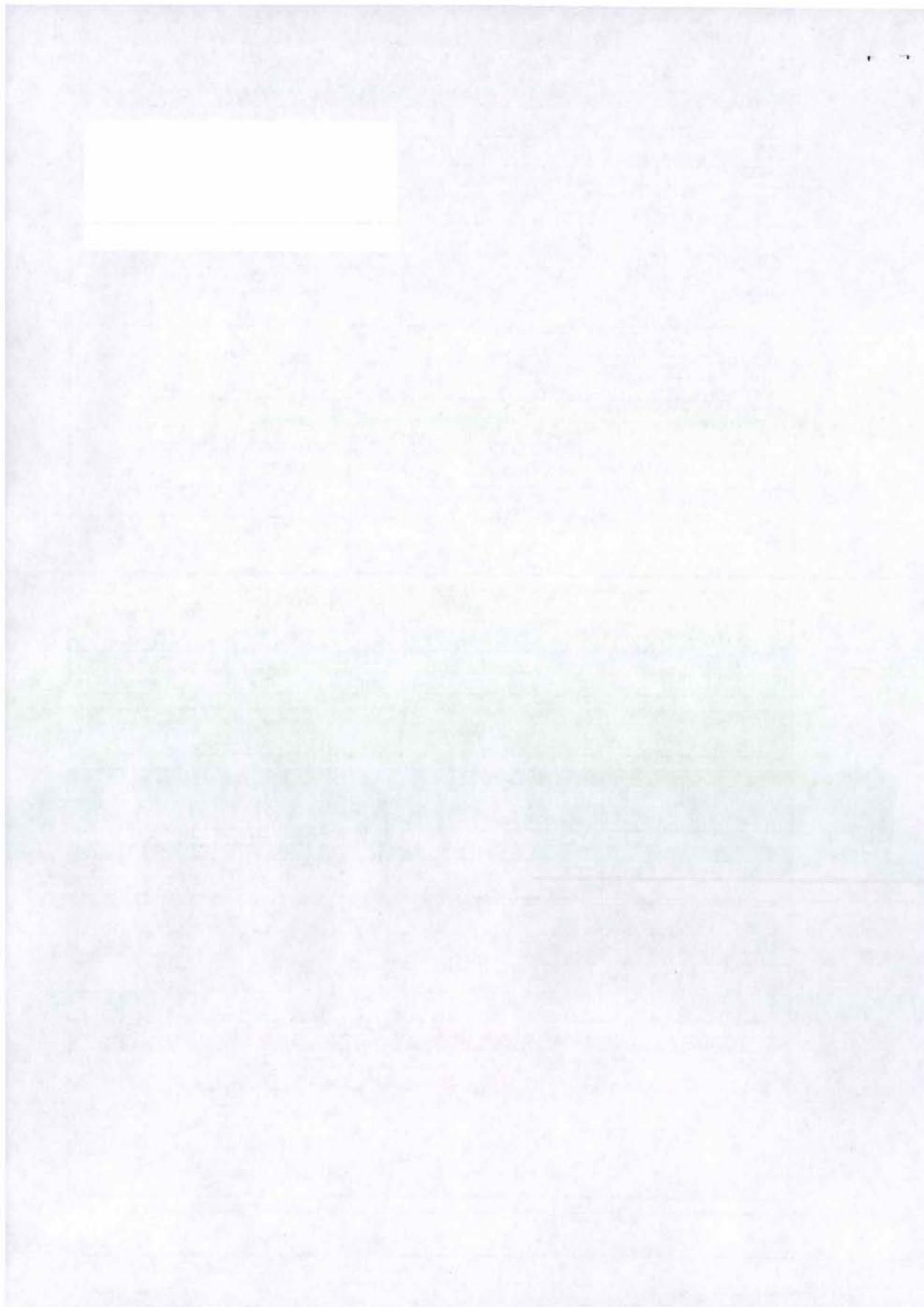
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr. 572.100,-

4. Overdras fra		Ideel andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	
9 7 2 4 1 8 0 1 3	Bødø kommune	1/1

5. Overdras til		Fast bosatt i Norge	Ideel andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	☐ Ja ☐ Nei	
9 7 6 3 9 0 5 1 2	Norsk Rikskringkasting AS		1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommene gnr. 138/2207 og gnr. 138/4644 skal ha rett til kjørbare atkomstvei over denne eiendom.

Dato 28/11-14	Usteders underskrift 
----------------------	--



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Bodø, den 28/11 - 14

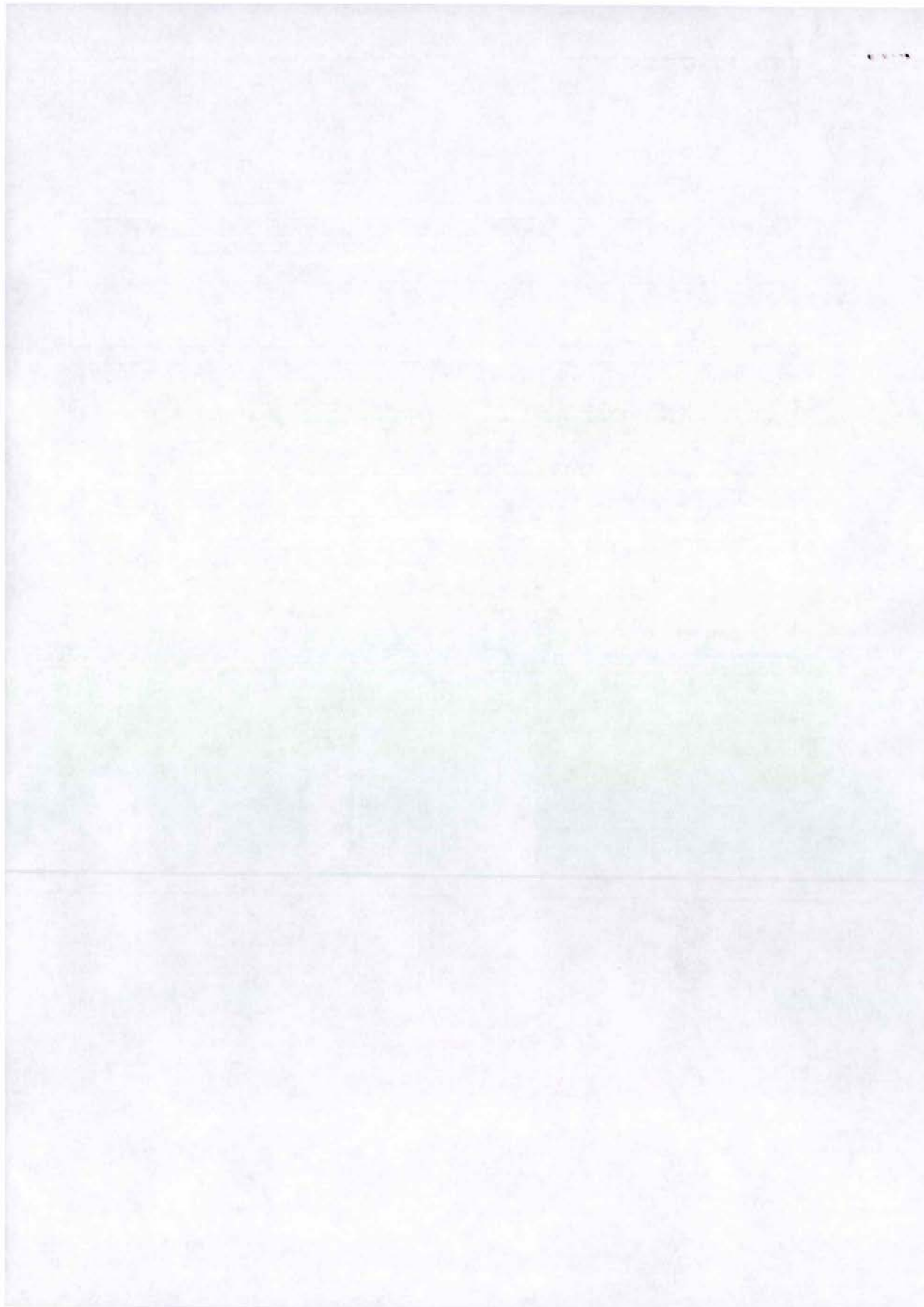
Utsteders underskrift

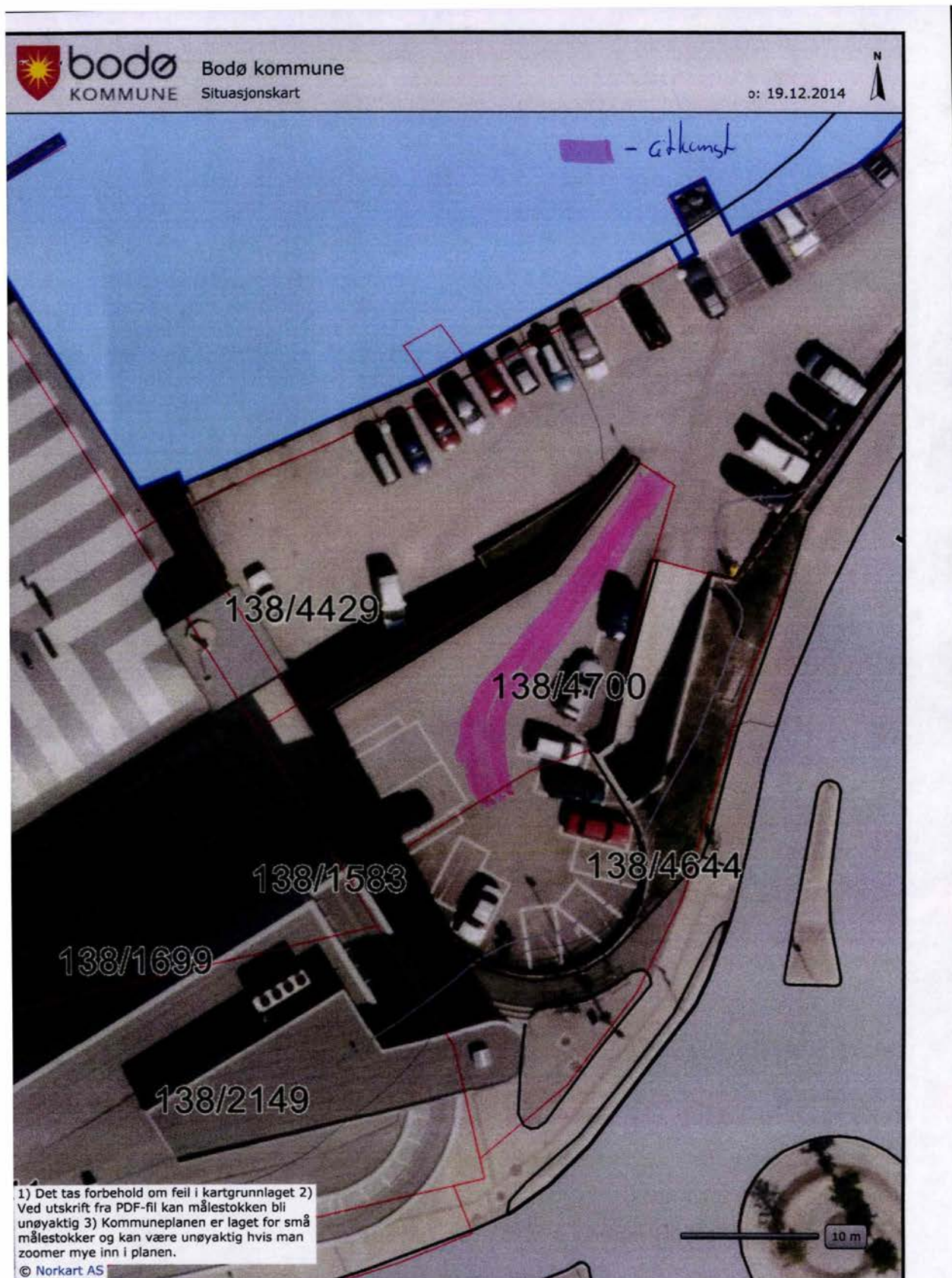
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

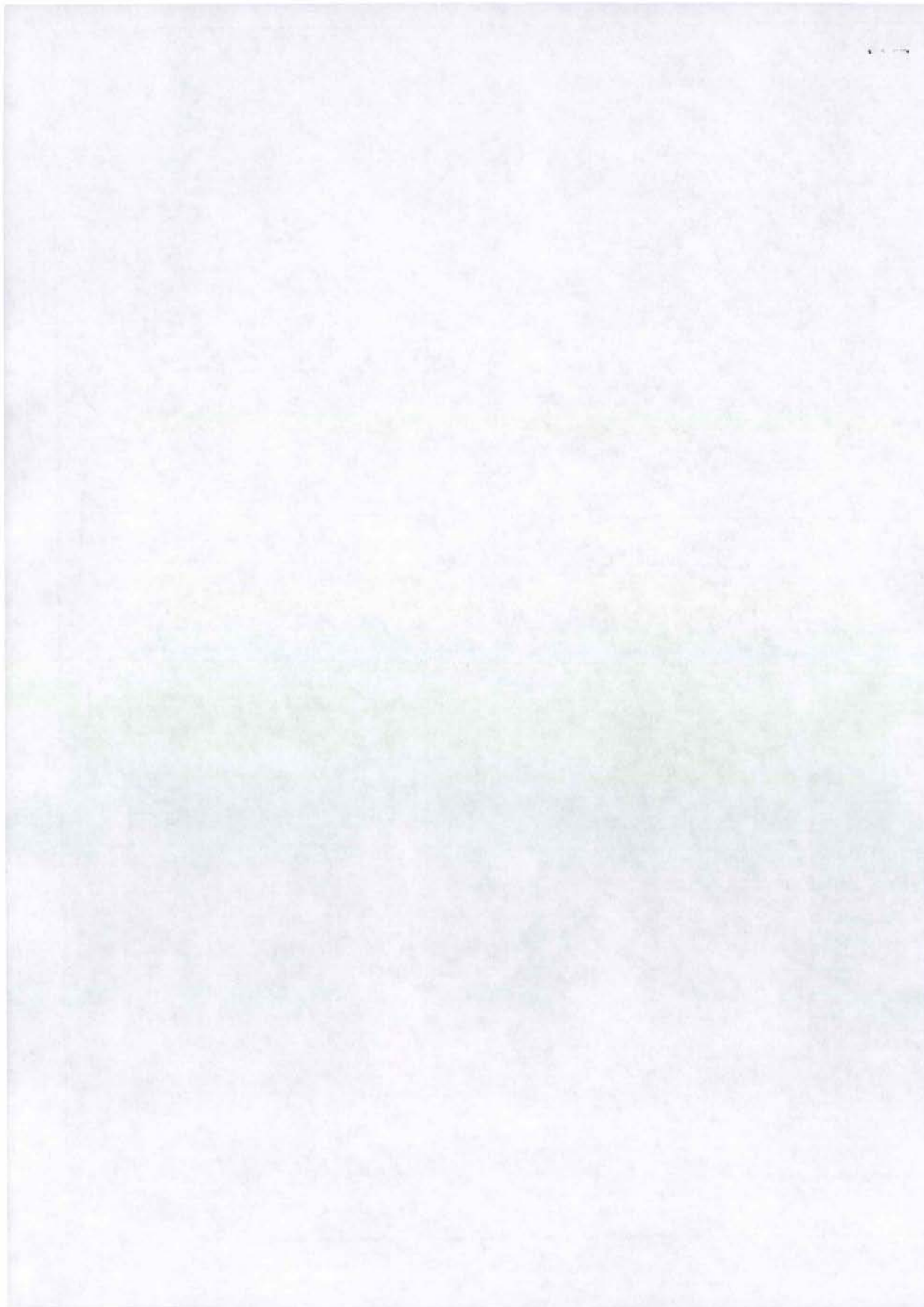
Roger Jenssen

Roger Jenssen
seksjonsleder









Firmaattest dat 200197 (Sjøspaten 49 AS)
" " 230897 (Bodø Energi AS)

**Bodø Energi****NETTSTASJON****AVTALE**

TINGLYST 091097
SALTEN
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR 12571

Som grunneier av eiendommen gnr. 138, bnr. 2210 i Bodø kommune gir jeg Bodø Energi AS tillatelse til å plassere en nettstasjon/transformatorkiosk i bygg, med tilhørende apparater og kabelanlegg, på min eiendom som anvist på vedlagte kartblad.

Nettstasjonens grunnflate er ca. 16 m² og høyden er 2,5 meter (innvendige mål)

Adkomst til nettstasjonen er privat vei.

Bodø Energi AS har rett til å utføre vedlikeholdsarbeid på nettstasjonens utvendige vegger og tak, samt utføring av kabler fra kiosken.

Avtalen gjelder så lenge Bodø Energi AS finner det formålstjenlig med nettstasjon i bygget.

Avtalen utstedes i 2 -to- eksemplarer og kan tinglyses ved Sorenskriveren i Salten. Tinglysningen bekostes av Bodø Energi AS.

Forøvrig dekker denne avtale den til enhver tid gjeldende "Kontrakt for tilknytning, nettleie og levering av elektrisk kraft", som vedlagt denne avtale, og lest av begge parter.



Doknr: 12571 Tinglyst: 09.10.1997 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

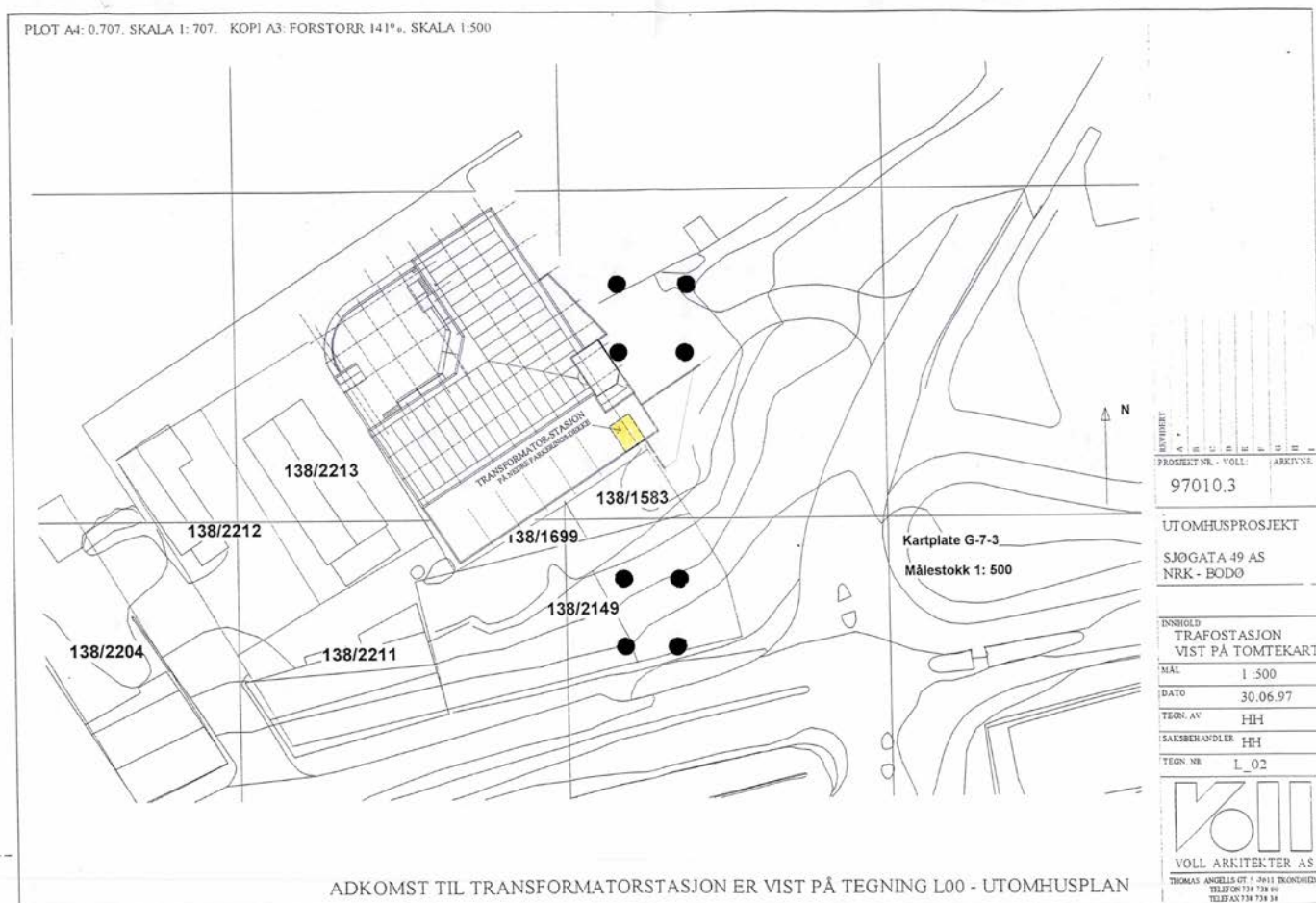
Bodø, den 29.7. 1997

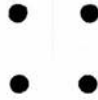
[Signature] 030649 [Redacted]
[Signature] 280152 [Redacted]

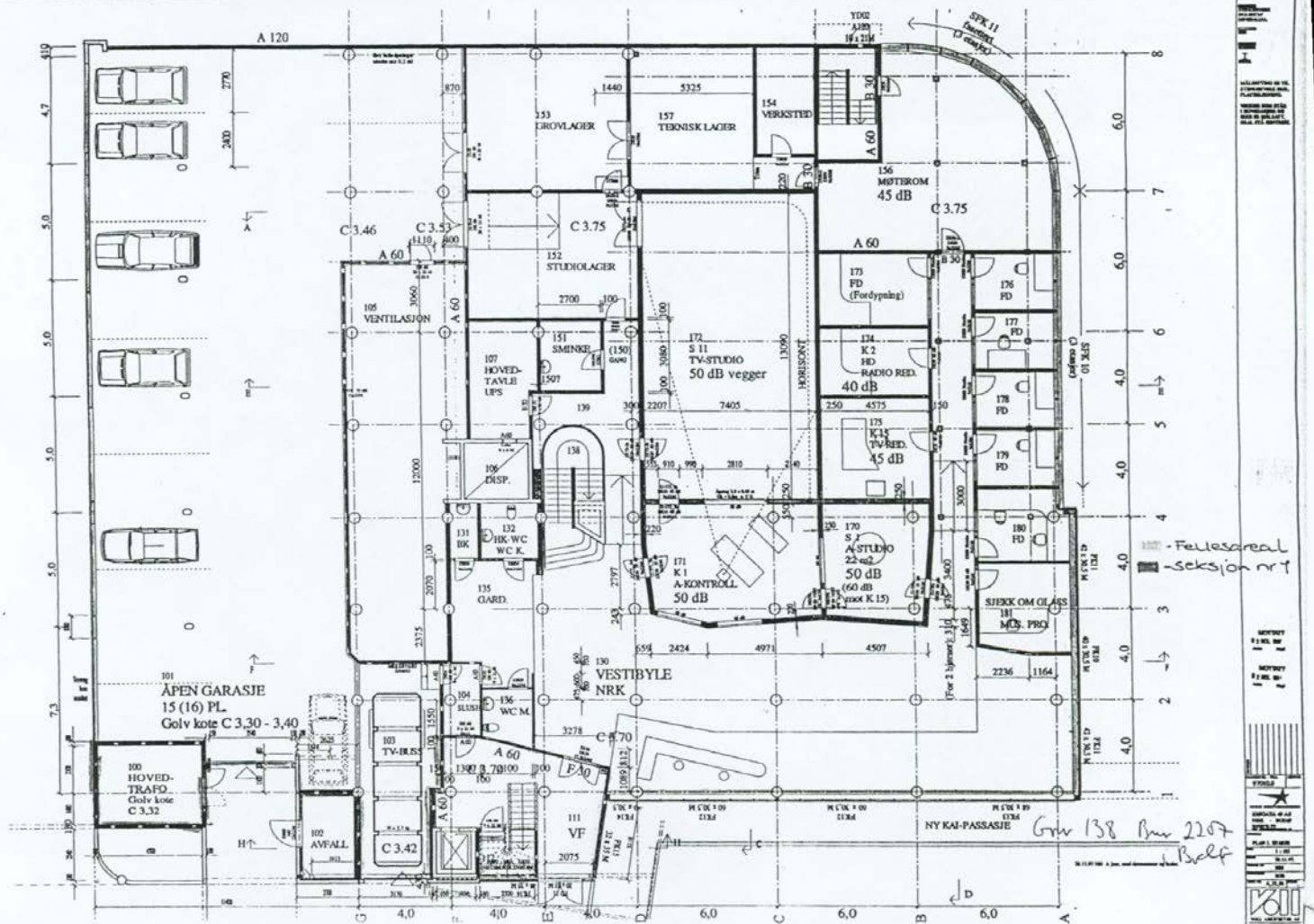
som grunneier(e) personnr./foretaksnr.

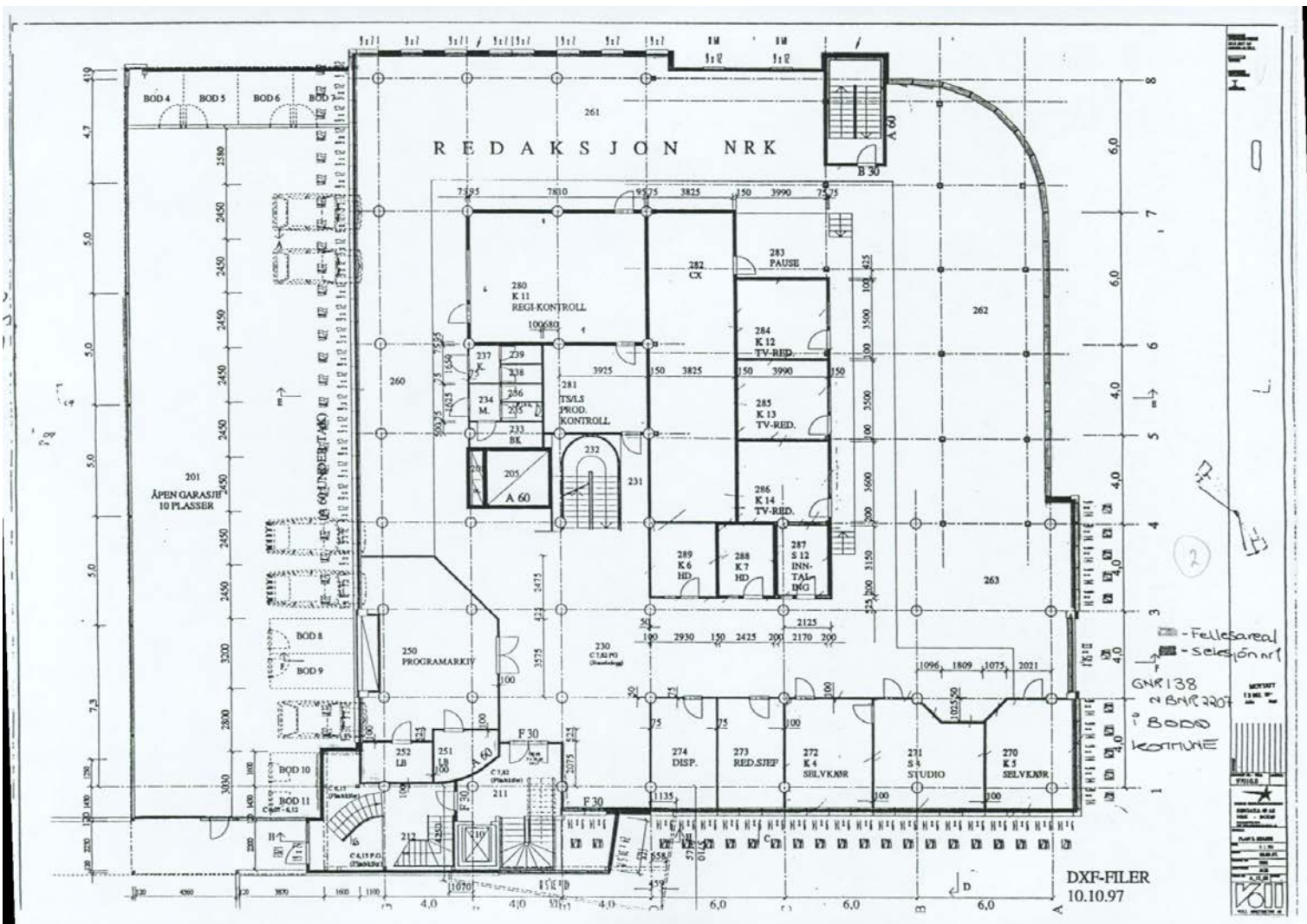
For Bodø Energi AS

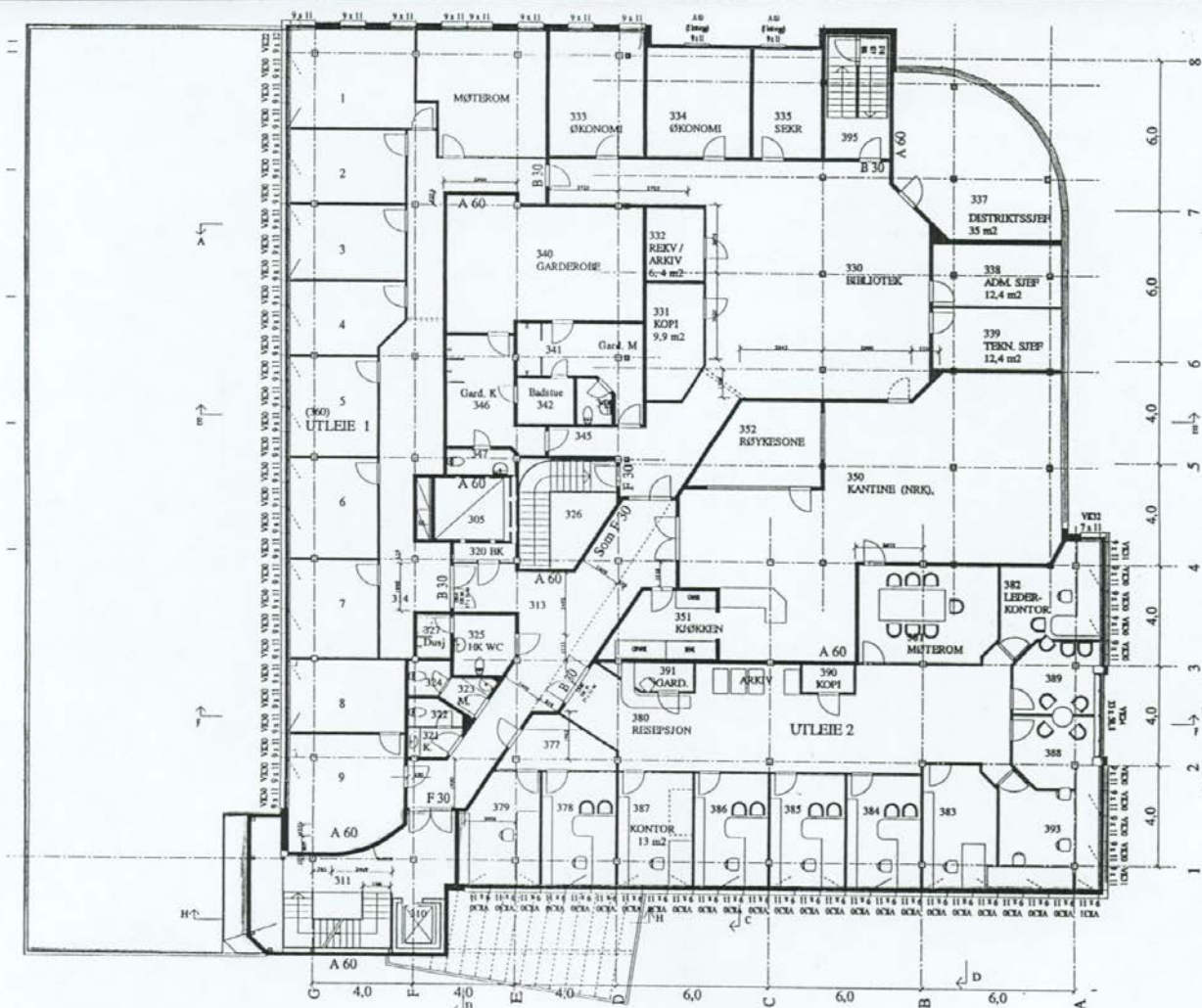
[Signature]
Sjefordmann for
Sjøspaten 49 AS org.nr. 977033594
901 Hag
Postboks 980
8001 Bodø







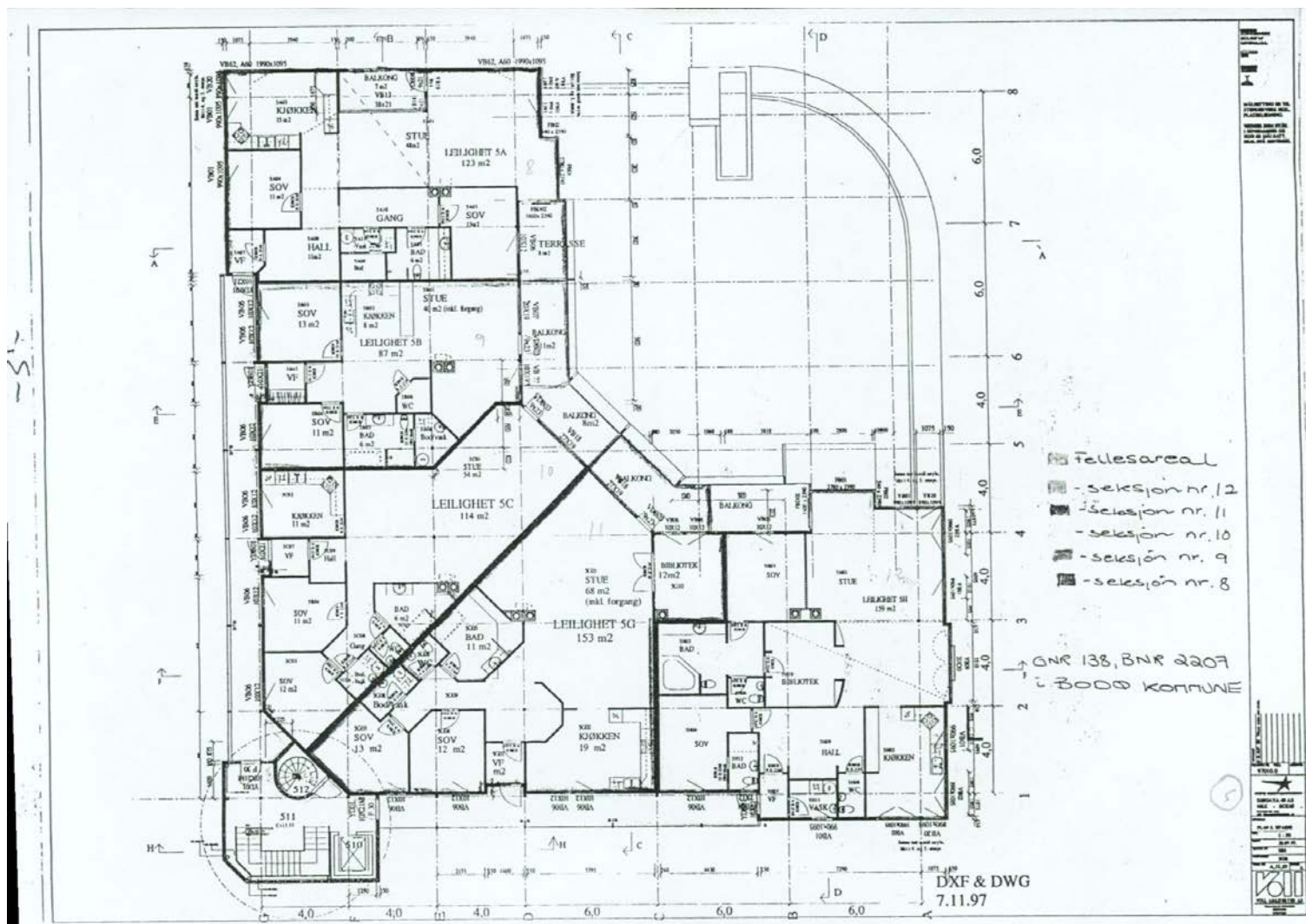


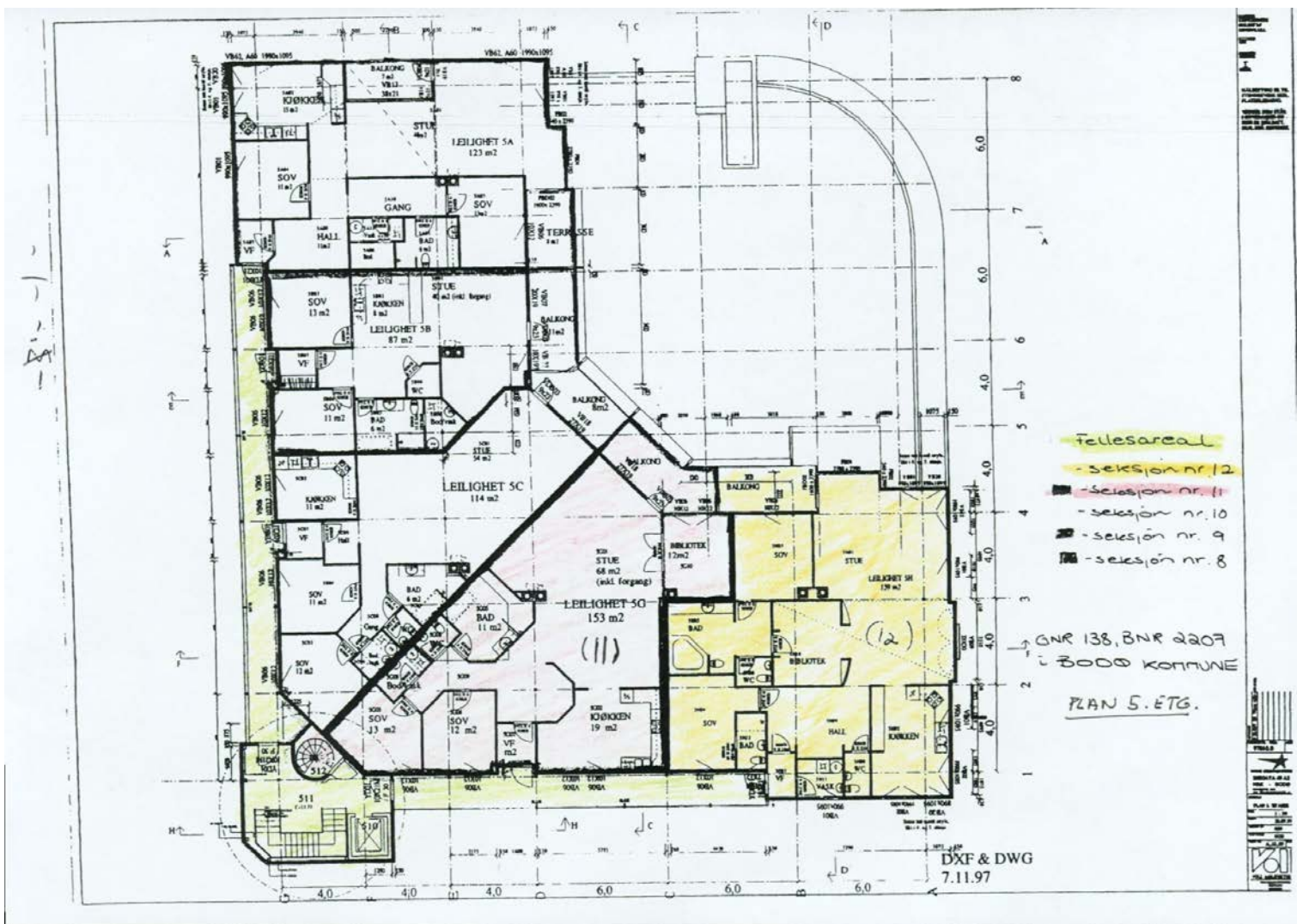


3
-Felleskole
-Seleksjon nr 1
2 GNR 138 BNR 2207
i BODØ KOMMUNE









- Fellesareal
- seksjon nr. 12
 - seksjon nr. 11
 - seksjon nr. 10
 - seksjon nr. 9
 - seksjon nr. 8

GNR 138, BNR 2207
 8000 KOMMUNE
 PLAN 5. ETG.

PROSJEKTANT: [illegible]
 KONTROLLANT: [illegible]
 DATUM: 7.11.97
 TITTEL: [illegible]
 SKALA: [illegible]
 FØLJESIDE: [illegible]



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr....:97/577

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS025128.698/HB

[Handwritten signature]



FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 22.09.98 er byggearbeidet på
G.nr.138 B.nr.0, byggeadresse Sjøgata 49, tilbygg /påbygg,
Finn Arne Hag funnet å være lovlig utført i samsvar med
byggetillatelse av 01.07.97.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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



S O G Y 4

Geomatikk

138/2207 Bsak Ferdi

Bygningssjefen, Bodø, den 22.09.98.

[Handwritten signature]
Tore Sverdrup

Seksjonsleder byggesak



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET ...**

Sameiet Havneterassen.

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Navn], og har gårdsnummer [xx] og bruksnummer [xx] i [Navn] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

[Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom den som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet kan sette inn eventuelle slike vedtekter her.]

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever vedtak på årsmøtet, der begge stemmer for endringen.]

Airbnb er ikke tillatt

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Alt. 1 [En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.]

Alt. 2 [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]

[Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt].

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

[Dette avsnittet slettes hvis det ikke er aktuelt:

I sameiet kan det fastsettes i vedtektene at én eller begge seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.]

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)]

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes

en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

[Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling]

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter

reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierens råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Bodø stamnetterminal

Dato for siste behandling i planutvalget den 8.2.2011.

Vedtatt av bystyret i møte den 17.2.2011

Under sak nr. PS 11/15


Linda K. Storjord
formannskapssekretær

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med plan-ID 1256. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§ 2. Generelt

2.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for terminalvirksomhet knyttet til havn og jernbane, sikre areal for et oppgradert vegnett, og å passe inn tilgrensende næringsområder nord og sør for terminalområdet.

2.2 Arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

– **Bebyggelse og anlegg:**

- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Næring/forretning/tjenesteyting (N/F/T 1–2)
- Forretning/kontor/hotell (F/K/H)

- Kontor/industri (K/I)
- Lager/industri (L/I 1-2)
- Godsterminal/næring (GT/N)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Veg (V 1-2 + f_veg 1-4)
 - Fortau (F 1-17)
 - Gang-/sykkelveg (G/S 1-7)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Jernbane
 - Jernbane/næring
 - Stasjonsbygning/næring/forretning (S/N/F)
 - Kai (Kai 1-4)
 - Havneterminal (HT 1-5)
 - Parkeringsplasser (P 1-3)
- **Grønnstruktur**
 - Vegetasjonsskjerm
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**
 - Havneområde i sjø
- **Hensynssoner (jfr. pbl § 12-6)**
 - Båndlegging etter andre lover.

§ 3. Felles bestemmelser

3.1 Byggegrense

Som angitt i plankartet eller generell løsning i henhold til pbl.

Der byggegrense mot jernbane ikke er vist gjelder minimumsavstand 15 m for nye næringsareal.

Der byggegrense mot riks- og fylkesvei ikke er vist gjelder veglovens grenser.

3.2 Plankrav

3.2.1 Næring/forretning/tjenesteyting 1 (N/F/T 1)

Det skal være godkjent en detaljregulering for hele området før gjennomføring av utbyggingstiltak for bruksareal (BRA) større enn 1500 m², eller for første tiltak som overstiger 2000 m² samlet utbygging utover bruksarealet (BRA) på vedtakstidspunktet. Planen skal inkludere gjennomgående løsninger for gående og syklende.

3.2.2 Næring/forretning/tjenesteyting 2 (N/F/T 2)

Det skal være godkjent en detaljregulering for hele området før gjennomføring av utbyggingstiltak for bruksareal (BRA) større enn 1500 m², eller for første tiltak som overstiger 2000 m² samlet utbygging utover bruksarealet (BRA) på vedtakstidspunktet. Planen skal inkludere gjennomgående løsninger for gående og syklende og avklare atkomst.

3.2.3 Forretning/kontor/hotell (F/K/H)

Det skal være godkjent detaljregulering for gjennomføring av utbyggingstiltak. Detaljreguleringen skal minst omfatte eiendommene gnr. 138/2116, 138/2135 og 138/2165.

3.2.4 Kontor/industri (K/I)

Det skal være godkjent en detaljregulering for hele området før gjennomføring av utbyggingstiltak for bruksareal (BRA) større enn 1000 m², eller for første tiltak som overstiger 1500 m² samlet utbygging utover bruksarealet (BRA) på vedtakstidspunktet.

3.3 Krav til søknad for tiltak etter Plan- og bygningsloven

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge kart i målestokk 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for på- og avlasting, utelager, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, mur og gjerder over 0,7 m, belysning, utstyr for avfallshåndtering, forstøttingsmurer, beplantning, støyskjermer/-voller o.a.

Søknader for tiltak som kan være problematiske i forhold til aktuelle støykrav skal inkludere støyberegninger illustrert med støysonekart og beskrive aktuelle skjermingstiltak eller andre tilpasninger.

Innen eiendommene må det avsettes nødvendig parkerings- og manøvreringsareal for den trafikk som virksomheten medfører. Kommunen kan etter søknad vurdere løsninger som gjør det samme gjeldende for to eller flere tilgrensende eiendommer.

Før det søkes rammetillatelse skal det være utarbeidet plan for vann- og avløpsanlegg, og denne skal skriftlig være godkjent av kommunalteknisk kontor.

Planer for terrengbehandling og beplantning skal være utarbeidet av landskapsarkitekt, og skal skriftlig være godkjent av kommunalteknisk kontor før det gis rammetillatelse.

Anlegg og bygninger skal tilfredsstille krav om universell utforming etter teknisk forskrift.

3.4 Bebyggelse

Bygg skal ha høyde for innvendig gulv i alle bruksrom 314 cm over NGO (høyeste observerte vannstand + 90 cm). Parkeringskjellere kan ha høyde for innvendig gulv på 224 cm over NGO (høyeste observerte vannstand). Ved vesentlige endringer i forventet vannstands nivå (havnivåstigning) kan kommunen kreve at høyden settes ut fra nivå dokumentert i henhold til siste foreliggende dokumentasjon på søknadstidspunktet.

Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre mht form og uttrykk.

Heishus og ventilasjonsrom skal om mulig integreres fullstendig i bygget, men kan tillates med høyde inntil 2,5 m over maksimal byggehøyde, og dekke inntil 15 % av takflaten.

Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med mur, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

3.5 Terrengbehandling

Veg- og jernbaneskråninger, voller og andre tiltak i terrenget skal utformes og beplantes med stedefegen vegetasjon som krever minimalt vedlikehold. Eksisterende busker og trær skal i alle områder søkes bevart.

Alle byggeområder, offentlige trafikkområder, fellesområder og kombinerte formål innenfor planområdet skal ha fast dekke; Asfalt el.

3.6 Støy

Det skal gjøres detaljerte støyberegninger for alle tiltak der det ut fra foreliggende konsekvensutredning (støysonekart til denne planen) eller av andre grunner er mulige konflikter mot tilgrensende bebyggelse.

Beregningene legges til grunn for tiltakshavers dimensjonering, plassering og utbygging av nødvendige skjermingstiltak (evt. fasadetiltak) i henhold til gjeldene myndighetskrav på tidspunktet for godkjenning av tiltaket (på vedtakstidspunktet Miljøverndepartementets veileder T-1442).

Den trafikkmengden (bane, veg og terminal) som skal legges til grunn for støyberegningene, skal samsvare med aktiviteten ved den antatt maksimale kapasiteten i terminalen etter gjennomføring av det aktuelle tiltaket.

Krav til innendørs støynivå skal være oppfylt ved de krav til luftskifte som følger av teknisk forskrift.

3.7 Jernbanespor

Spor innenfor planområdet som ikke er regulert til formål Jernbane kan fjernes når planen er vedtatt.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelt

4.1.1 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune gjelder.

4.1.2 Randsoner

Byggeområdenes randsoner mot andre byggeområder og veger beplantes og gis et tiltalende utseende.

4.1.3 Inngjerding

Inngjerding av tomtene krever søknad til bygningsmyndighetene, som skal godkjenne gjerdenes høyder, konstruksjon, materialvalg og farge.

Dersom det planlegges nye tiltak nært jernbaneområdet som kan føre til villkryssing over jernbanen kreves det at det settes opp gjerde mot jernbanen. Jernbaneverket skal godkjenne utførelse. Oppsetting og vedlikehold er tiltakshavers ansvar.

4.1.4 Avfallshåndtering

Det skal være utarbeidet avfallsplan etter krav i teknisk forskrift.

4.1.5 Utnyttingsgrad og byggehøyder

Formål	Forkortelse	Maksimal %-BYA	Høyde (kote, c+/m *)	Kommentar
Bolig/forretning/ kontor	B/F/K	100	c +22/19 m	
Næring /forretning/ tjenesteyting 1	N/F/T 1	100	c +24,5/+28 21,5 m/25 m	Inntil 25 % av bebygd areal kan ha byggehøyde opp til kote +28/25 m
Næring /forretning/ tjenesteyting 2	N/F/T 2	100	c +23,5/+27 18,5 m/22 m	Inntil 20 % av bebygd areal kan ha byggehøyde opp til kote +27/22 m
Forretning/kontor /hotell	F/K/H	100	c +29,0/22,0 m	
Kontor/industri	K/I	100	c +21,5/18,5 m	
Lager/industri 1	L/I 1	90	c +21,5/18,5 m	
Lager/industri 2	L/I 2	60	c +19,5/15,0 m	
Godsterminal	GT	100	c +21,5/18,5 m	

* meter over gjennomsnittlig planert terreng

Parkering på bakkeplan inngår i arealet for beregning av %-BYA

4.2 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Byggets 1., 2. og 3. etasje skal utnyttes til formålet "forretning/kontor" mens 4. og 5. etasje skal benyttes til formålet "boligbebyggelse".

Ved større endringer eller nybygg skal det legges frem detaljert dokumentasjon over utforming og materialbruk og en situasjonsplan med illustrasjoner som viser bygget i en bymessig situasjon, inkludert det tilgrensende miljøet. Høy estetisk kvalitet skal tilstrebes.

Parkering skal skje i område Parkering 2, som en fellsordning mellom eiendommene Sjøgata 41/43 og Jernbaneveien 100. Resterende parkering i henhold til inngått avtale med Bodø kommune kan skje i område Parkering 3.

4.3 Næring/forretning/tjenesteyting 1 og 2 (N/F/T 1 og N/F/T 2)

4.3.1 Handel

Det kan tillates detaljhandel på inntil 1.500 m² BRA i hvert av feltene N/F/T 1 og N/F/T 2. Med detaljhandel menes her handel med varer som ikke er plasskrevende.

Utover dette kan det i disse feltene tillates handel innenfor varegruppene biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer.

Med engrosvarer menes varer for videresalg fra grossist til detaljist eller annen profesjonell bruker.

4.3.2 Atkomst

Det tillates gang-/sykkelatkomst til N/F/T 2 fra Nordstrandveien. Eventuell bilatkomst fra Nordstrandveien må behandles som detaljregulering, jfr. § 3.2.2.

4.3.3 Gang- og kjørebroer

N/F/T 1 og N/F/T 2 kan knyttes sammen med gang-/kjørebroer.

4.3.4 Parkering

70 % av parkeringsplassene innenfor dekningskravet i parkeringsvedtekten skal legges til parkeringsanlegg under/i bebyggelsen.

For N/F/T 2 kan det legges til rette for parkering på taket innenfor de rammene som følger av parkeringsvedtekten.

4.3.5 Skjerming

I N/F/T 1 skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot Jernbaneveien.

4.4 Forretning/kontor/hotell (F/K/H)

Innenfor området kan det oppføres bygning for forretning, kontor og hotell med tilhørende anlegg. Parkering skal skje under/i bebyggelsen eller i fellesanlegg i hht Bodø kommunes parkeringsvedtekter.

Atkomst skal være fra Biskop Kroghs gate.

4.5 Kontor/industri (K/I)

Innenfor området tillates bygninger for kontor og industrivirksomhet.

70 % av parkeringsplassene innenfor dekningskravet i parkeringsvedtekten skal legges til parkeringsanlegg under/i bebyggelsen.

4.6 Lager/industri (L/I 1 og L/I 2)

Innenfor området tillates bygninger for lager og industri med tilhørende anlegg.

Interne kjørearealer og adgang til det offentlige vegnettet skal være dokumentert ved søknad om nye tiltak på tomte.

4.7 Godsterminal/næring (GT/N)

Innenfor området tillates det oppført bygg og anlegg som er knyttet til driften av jernbaneterminalen eller som anses forenlig med denne på kort og lang sikt.

Containere kan stables i en høyde på inntil 15 meter. Begrensningen gjelder ikke kraner og andre innretninger knyttet direkte til containerhåndteringen.

Gjerder, forstøttingsmurer, skilt, lamper, og lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor jernbaneterminalen. Belysning av terminalområdet skal plasseres slik at den sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad.

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot Jernbaneveien som i vesentlig grad begrenser innsyn.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Fellesbestemmelser

5.1.1 Opparbeidelse

Områder som etter utbygging skal overtas av kommunen skal opparbeides etter utomhusplan som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Innen hvert enkelt område skal det være gjennomgående materialbruk og utforming.

5.1.2 Interne veger

Nødvendige interne veger etableres etter behov og skal være tegnet inn i situasjonskart ved søknad om byggetillatelse. Interne veger angitt i plankartet er kun retningsgivende.

5.1.3 Utnyttingsgrad, byggehøyder etc.

Formål	Forkortelse	Maksimal %-BYA	Høyde (kote, c+/m *)	Kommentar
Stasjons-/terminalbygg	S/T			Se separat bestemmelse
Havneterminal 1	HT 1	40	c +18/15	
Havneterminal 2	HT 2	100	c +18/15	
Havneterminal 3	HT 3	60	c +18/15	
Havneterminal 4	HT 4			Se separat bestemmelse
Havneterminal 5	HT 5	70	c +21,5/18,5 m	

* Meter over gjennomsnittlig planert terreng

Parkering på bakkeplan inngår i arealet for beregning av %-BYA

5.2 Veg

5.2.1 Felles veg (f_veg 1)

Gjelder eiendommene 138/700 (deler av), 138/1583, 138/1699, 138/2149, 138/2207 138/2211, 138/2212, 138/2213, 138/4429 og 138/4644.

5.2.2 Felles veg (f_veg 2)

Gjelder eiendommene gnr. 138/3024, 138/3583, 138/3584, 138/3643, 138/4265 og 138/4270.

5.2.3 Felles veg (f_veg 3)

Gjelder eiendommene 138/2798, 138/3628, 138/3629, 138/3630 og 138/3644.

5.2.4 Felles veg (f_veg 4)

Gjelder eiendommene gnr. 138/2116, 138/2135 og eiendommene som grenser til disse.

5.3 Veg

Trafikksystemet skal utformes innenfor avsatt areal med inntil 4 felt.

I forbindelse med byggeplaner for utvidelse av Sjøgata må konsekvenser for skråningen ned mot jernbanen vurderes, og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres.

Dersom det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig, må det ved utvidelse av Sjøgata settes opp gjerde mot jernbanen, jfr. punkt 4.1.3.

Kryss mellom Teglverksveien og Jernbaneveien kan etter opprusting av Jernbaneveien kun tillates med høyresvingbevegelser.

5.4 Gang-/sykkelveg (G/S 1 – 7)

Gang-/sykkelveger skal ha fast dekke og skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

5.5 Fortau (F 1-17)

5.5.1 Generelt

Fortau skal ha fast dekke og skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

Planskilte kryssinger med tilhørende ramper skal planlegges integrert mot det øvrige vegsystemet og utføres i samme standard som tilgrensende veganlegg. Planskilte kryssinger skal detaljeres med særlig vekt på universell utforming og kobling til det øvrige gang-/sykkelvegnettet.

5.5.1 Planskilt kryssing av Sjøgata ved Jernbanestasjonen – fortau F 17

Ungangen skal gjennomføres samtidig med opprusting av øvrig vegsystem i området. Om dette ikke skjer, utgår reguleringen til fortau F 17, og overliggende reguleringsformål skal gjelde også for dette området, dvs. F/K/H.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Anleggene skal planlegges integrert mot det øvrige vegsystemet og utføres i samme standard som tilgrensende veganlegg.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal

Annet vegareal er skråninger, grøfter, ramper og snøopplag. Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte tilpasset kravene til løsning og dokumentasjon, og hele veganlegget skal ferdigstilles samtidig.

5.8 Jernbane

Innenfor formålet kan det settes opp anlegg (spor, bygg etc.) av direkte relevans for jernbanedriften innenfor og utenfor sporområdet og for drift av terminalvirksomheten.

Avgrensing mot N/F/T 2 kan justeres etter detaljplanlegging av nytt spor.

Jernbaneterminalen skal inngjerdes.

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot Jernbaneveien som i vesentlig grad begrenser innsyn.

Gjerder, forstøttingsmurer, skilt, lamper og lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Belysning av terminalområdet skal plasseres slik at den sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad.

Området skal tilrettelegges for å kunne avslutte aktiviteten langs kommunesporet.

Godsterminalbygget er båndlagt for fredning etter Kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan komme i strid med fredningsarbeidet.

Etter fredningsvedtak vil det være fredningsbestemmelsene og Kulturminnelovens bestemmelser som gjelder.

5.9 Jernbane/næring

Innenfor dette området tillates parkering knyttet til N/F/T 2 etter avtale med grunneier.

5.10 Stasjonsbygning/næring/forretning (S/N/F 1)

I den grad det ikke kommer i konflikt med hovedformålet stasjonsbygning, kan det tillates kiosksalg, hotell/overnatting og bevertning med tilhørende kontorer.

Stasjonsbygningen er båndlagt for fredning etter Kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan komme i strid med fredningsarbeidet.

Etter fredningsvedtak vil det være fredningsbestemmelsene og Kulturminnelovens bestemmelser som gjelder.

5.11 Havneterminal

5.11.1 Generelt

Innenfor områdene tillates det oppført bygg og anlegg som er nødvendig for terminaldriften eller som anses forenlig med denne på kort og lang sikt.

Gjerder, forstøttingsmurer, skilt, lamper, og lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Belysning av terminalområdet skal plasseres slik at den sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad.

Containere kan stables i en høyde på inntil 10 meter. Begrensningen gjelder ikke kraner og andre innretninger knyttet direkte til containerhåndteringen.

5.11.2 Havneterminal 1 (HT 1)

Området kan hvis teknisk forsvarlig fylles ut til kaikant skissert i planen. Den tekniske gjennomføringen skal dokumenteres i detalj, inkludert en risikovurdering av gjennomføringen. Jernbanekaia integreres i anlegget.

Inntil utfyllingen finner sted skal det ikke føres opp nye faste installasjoner på Jernbanekaia.

Etter oppfylling kan området romme godshåndtering, spedisjon, oppstillingsplasser for containere, parkerings- og manøvreringsarealer, lastegater, lastekraner og trafikkarealer.

5.11.3 Havneterminal 2 (HT 2)

Området skal være tilrettelagt som kjøreareal og oppstillingsplass for trafikk til og fra Vestfjordferga.

5.11.4 Havneterminal 3 (HT 3)

Området skal romme godshåndtering, spedisjon, oppstillingsplasser for containere, parkerings- og manøvreringsarealer, lastegater, lastekraner og trafikkarealer. Også anlegg for administrative funksjoner direkte knyttet til terminaldriften kan etableres.

Containere kan stables i en høyde på inntil 10 meter. Begrensningen gjelder ikke kraner og andre innretninger knyttet direkte til containerhåndteringen.

5.11.5 Havneterminal 4 (HT 4)

Arealet er felles manøvreringsområde for L/I 1 og nordre del av HT 3.
Det skal ikke plasseres faste installasjoner i området.

5.11.6 Havneterminal 5 (HT 5)

Interne kjørearealer og adgang til det offentlige vegnettet skal være dokumentert i ved alle søknader om nye tiltak på tomte.

Utelagring skal skjermes med vegetasjon og/eller gjerder.

Avgrensning mot naboeiendommer skal skje med gjerder, autovern eller høy kantstein.

5.12 Kai**5.12.1 Generelt**

Kaier skal bygges med høyde 300 cm over normalnull (NGO 1954) eller etter nivå dokumentert ut fra siste foreliggende dokumentasjon om havnivåendring.

5.12.2 Kai 1 og 2

Kaiene skal være tilrettelagt for lasting/lossing av skip og for tilknyttet aktivitet inkludert omlasting og lagring. Arealet kan også benyttes til parkerings- og manøvreringsareal i den grad det ikke går utover kaiens primære funksjon. Det skal ikke oppføres bygg i området.

5.12.3 Kai 3 og 4

Kaiene skal være åpen for alminnelig ferdsel og tilrettelegges som ledd i en sammenhengende kaipromenade frem til Hurtigrutekaien. Det skal etableres en bro mellom de to områdene.

5.13 Parkeringsplasser**5.13.1 Parkering 1 (P1)**

Området skal tilrettelegges for parkering på oppmerkede plasser.

Stasjonsbygningen og stasjonsmiljøets verdi som element i byrommet og som endestasjon for Nordlandsbanen, skal tillegges vesentlig vekt ved vurdering av endringer på tomte. Vesentlige tiltak på tomte skal ikke skje uten at verdien som kulturminne er spesifikt dokumentert.

5.13.2 Parkering 2 og 3 (P2 - P3)

Parkeringsplassene skal dekke deler av parkeringsbehovet for eiendommene Sjøgata 41/43 og Jernbaneveien 100. Det tillates atkomst til Jernbaneveien 100, Sjøgata 41/43 og Sjøgata 45/47 over P2.

§ 6. Grønnstruktur**6.1 Vegetasjonsskjerm**

Det skal utarbeides en planteplan for de aktuelle områdene. Denne skal vise terreng-tilpasning og vegetasjon. Planen skal være skriftlig godkjent av kommunalteknisk kontor før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

7.1 Havneområde i sjø

Området er forbeholdt skip og båter tilknyttet virksomheten i det tilgrensende området på land.

§ 8. Hensynssoner

Hensynssone gjelder jernbanestasjonsbygning og godsterminalbygning, som er båndlagt for fredning etter Kulturminneloven, jfr. bestemmelsenes § 5.10.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Utbyggingsavtale

Før rammetillatelse kan gis skal det være inngått utbyggingsavtale som omfatter alle veg-, fortaus- og ledningsanlegg som skal bygges som offentlige og overtas av Bodø kommune.

9.2 Utomhusplan

Utomhusplan i hht punkt 3.3 skal legges fram ved søknad om rammetillatelse.

9.3 Kommunaltekniske planer

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være skriftlig godkjent av kommunalteknisk kontor før det kan gis igangsettingstillatelse.

9.4 Gang-/sykkelveger, fortau og planskilte kryssinger

Anleggene skal være ferdigstilt før det tilgrensende vegsystemet kan tas i bruk.

Før planskilte kryssinger faller denne bestemmelsen bort dersom det gjennom detaljplanlegging besluttet en annen kryssingsløsning for myke trafikanter, men vil i tilfellet gjelde for valgte løsning.

9.5 Bro mellom kaiområde 3 og 4

Som del av utfyllingen sør for Jernbanekaien skal det bygges en bro som knytter sammen kaipromenaden.

9.6 Felles veg 2 (f_veg 2)

Veganlegget (atkomst til næringseiendommene) skal ferdigstilles sammen med omlegging av hovedvegen.

9.7 Sikring av skråning mot jernbanen

Før igangsetting av utvidelse av Sjøgata må konsekvenser og eventuelt avbøtende tiltak for å sikre skråningen mot jernbanen være dokumentert.

9.8 Støytiltak

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2207	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jernbaneveien 100, 8006 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	2 932 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	SF	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1256 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1256)
Navn	Bodø Stamnetterminal
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5551/1256_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 366 m ² Formål Bolig/forretning/kontor
Id	1023 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1023)
Navn	Sjøgaten 29-47
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/811/1175498125755.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Formål Felles avkjørsel

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.07.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	116/5441	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RASMUSSEN JON PETTER F140829*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	JERNBANEVEIEN 100 8006 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbaneveien 100	H0504	138/2207/0/9	87	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jernbaneveien 100

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	104 Sentrum 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186971221		Mediabygning (313)	Tatt i bruk (TB)	23.11.1962

1: Bygning 186971221: Mediabygning (313), Tatt i bruk 23.11.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	1216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	3381
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4597
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11
------------------	--	------------------	----

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.11.1961	02.07.2004	
Igangsettingstillatelse	23.12.1961	02.07.2004	
Tatt i bruk	23.11.1962	02.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbaneveien 100	H0504	138/2207/0/9	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	608	0	608	0	0	0
H04	6	608	0	608	0	0	0
H03	0	0	1004	1004	0	0	0
H02	0	0	981	981	0	0	0
H01	0	0	1396	1396	0	0	0

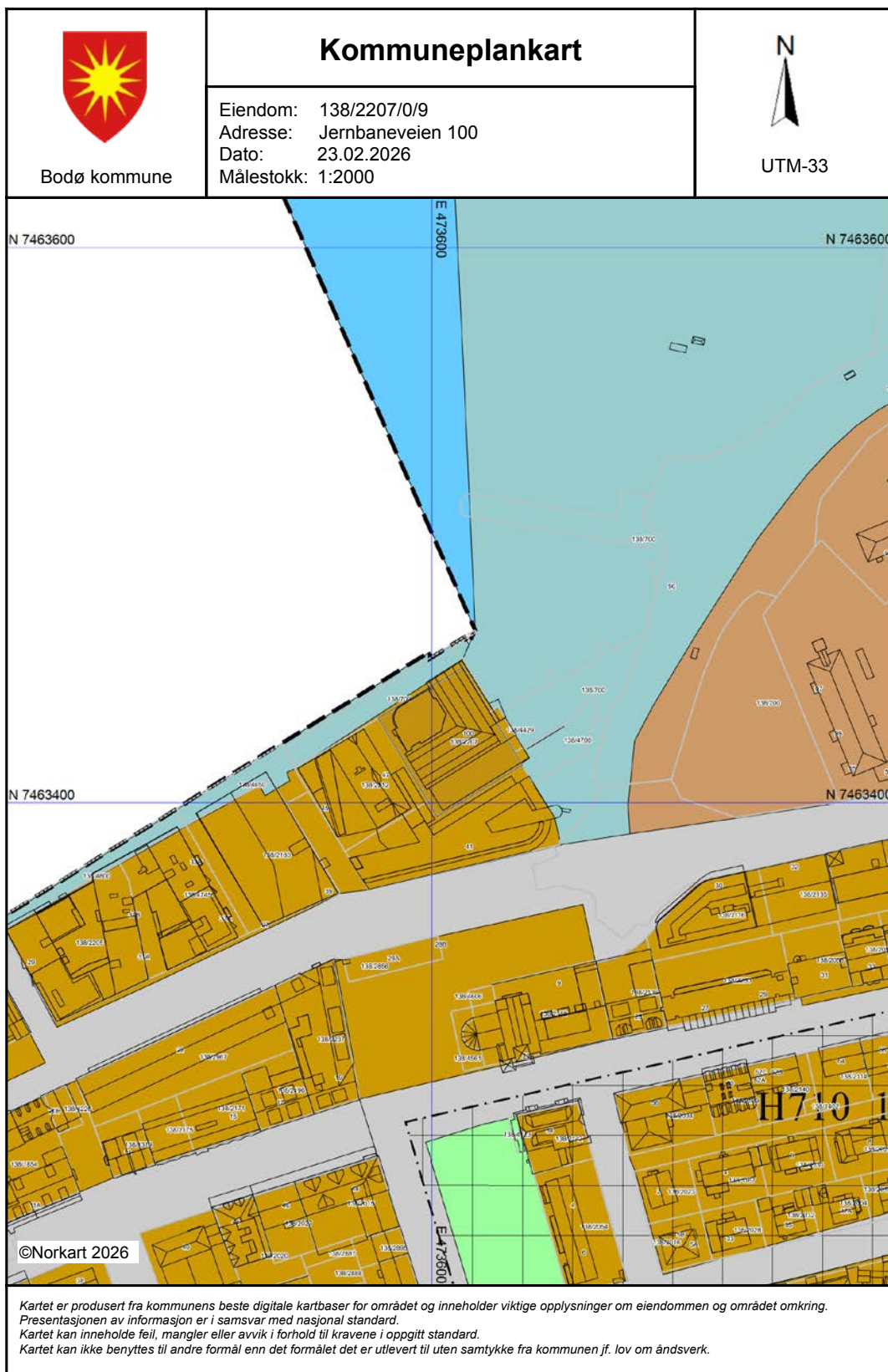
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2207

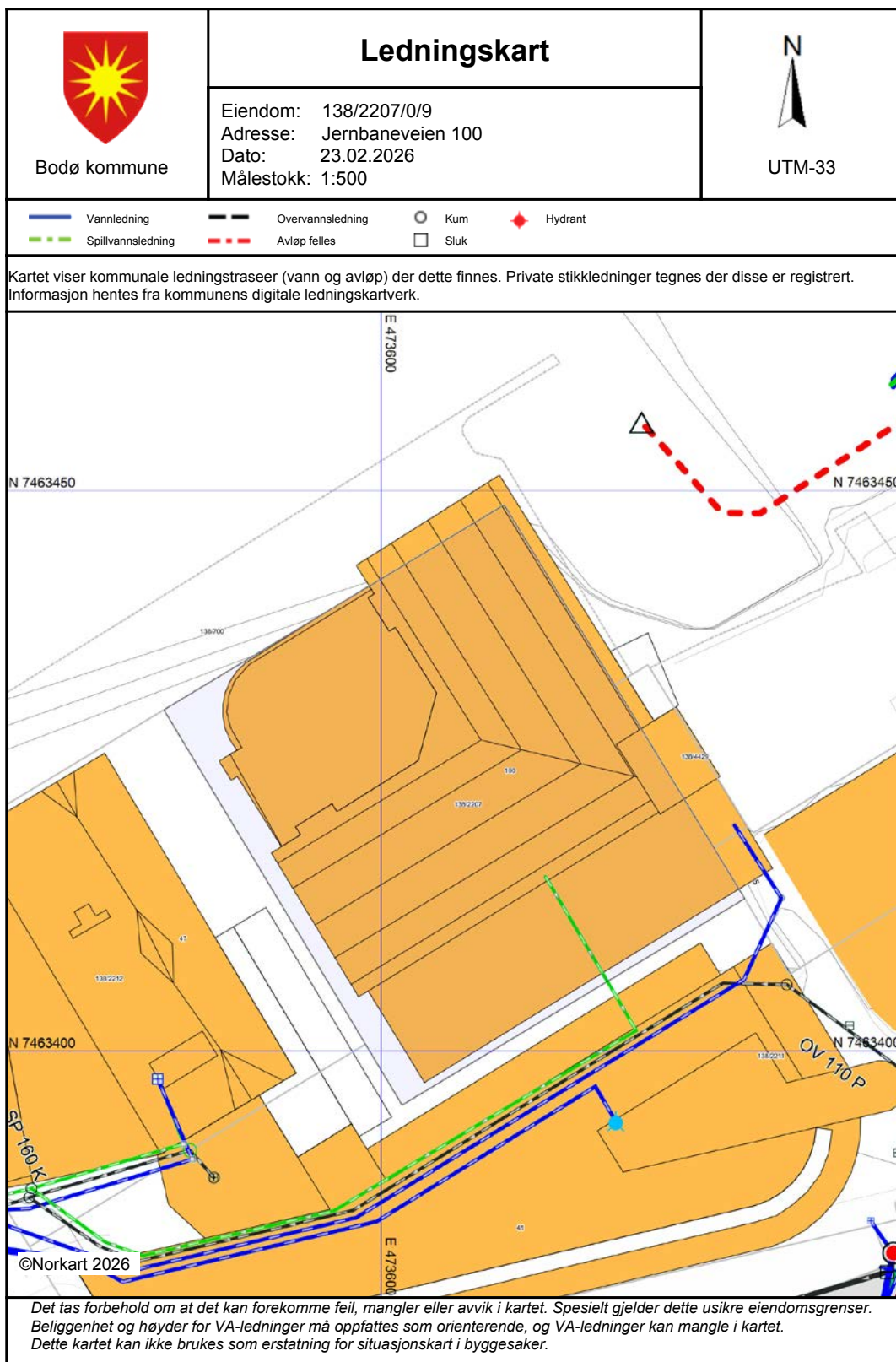
Bruksnavn	SJØGT. 49	Beregnet areal	1466.2
Etablert dato	04.05.1945	Historisk oppgitt areal	1466,7
Oppdatert dato	03.12.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

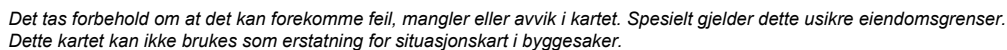
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463423.13	473607.48	0	Ja	1466.2	







Eiendom: 138/2207/0/9
Adresse: Jernbaneveien 100
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



The map displays a complex urban environment with various road types and infrastructure. A legend on the left side categorizes roads as follows:

- Europaveg**: Red solid line
- Riksveg**: Purple solid line
- Fylkesveg**: Blue solid line
- Kommunalveg**: Green solid line
- Privatveg**: Orange solid line
- Skogsbilveg**: Yellow solid line
- Ferje**: Light blue solid line
- Gang- og sykkelveg**: Dark green solid line
- Annet gangareal**: Grey solid line

The map also features a scale bar indicating 20 meters and labels for specific locations such as "Gamle fergekai" and "Sjøgata". Building footprints are shown in grey, and the river is depicted in light blue.



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Jernbaneveien 100
8006 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