

aktiv.



Rensåsgata 23, 8005 BODØ

**Rensåsgata/ Bankgata - Næring/
kontor/ butikklokale sentralt |
Parkering i garasje | Store
vindusflater, god profilering**



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 3 470 000,-

Omkostn.: Kr 87 990,-

Total ink omk.: Kr 3 557 990,-

Selger: Grådal AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk

Eierform: Eiet

Byggeår: 2014

BRA-i/BRA Total

Tomtstr.: 1355 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 362

Snr. 1

Oppdragsnr.: 1804240048

Rensåsgata/ Bankgata - Næring/ kontor/ butikklokale | Parkering i garasje | God profilering

Velkommen til Rensåsgata 23 - Lokalet ligger i 1. etasje i en bygning som omhandler et seksjonert næringsbygg oppført 2014 med arealer fordelt over 5 etasjer. Flott beliggenhet i Bodø sentrum, med gåavstand til glasshuset og gågata. Meget god eksponering gjennom store vinduer vendt ut mot gata som gjør profileringen ut fra butikken/lokalet meget god. Bygningen ansees som kurant å leie ut til butikk og forretningsformål.

Innhold:

- Butikk
- Kontor
- Lager
- Bad/ Wc
- Kjøkken
- Parkering



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	44
Andre vedlegg	47
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 81 kvm Butikk, wc, Lager og kontor

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppgitt ut fra infoland- Bodø kommune og må betraktes som ca. areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1355 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og ligger i tilknytning til Solparken. Eiendommen rommer næringsdel, samt større leilighetsbygg.

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Bodø sentrum og har meget god beliggenhet med hensyn på profilering, adkomst og nærhet til handlegate og torv

Adkomst

Adkomst via offentlig vei, enten fra Bankgata eller fra Rensåsgata. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boliger, kontor og butikklokaler.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygning med plater på fasaden alu vinduer og alu dører. Banebelegg på taket. Plasstøpt betongfundament på leire/skjellsandgrunn og fjell. Plater på yttervegger, bindingsverk og stålstender.

Verditakst

Kr 3 300 000

Innhold

1. etasje: Butikk, kontorplasser, møterom, bad/wc, kjøkkendel, bod/ lager,
U. etasje: Parkeringsplass i garasjeanlegg,

Standard

Gjennomgående god standard på innredninger og utstyr, samt materialvalg. Byggeår 2014.

Parkering

Parkering i garasje under bygget.

Forsikringsselskap

Sameieforsikring

Energi**Energikarakter**

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 470 000

Kommunale avgifter

Kr 18 821

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Avløp: 1 202,19 kr

Eiendomsskatt: 15 376,30 kr

Vann: 2 243,09 kr

Eiendomsskatt

Kr 15 376

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Fakturert beløp for eiendomsskatt i 2023: 15 376,30 kr.

Vannavgift

Kr 2 243

Vannavgift år

2023

Info vannavgift

Fakturert beløp for vann i 2023: 2 243,09 kr.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 362, seksjonsnummer 1 i Bodø kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/ forretning).

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Næringssalg

3 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger
86 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

87 990 (Omkostninger totalt)

3 557 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

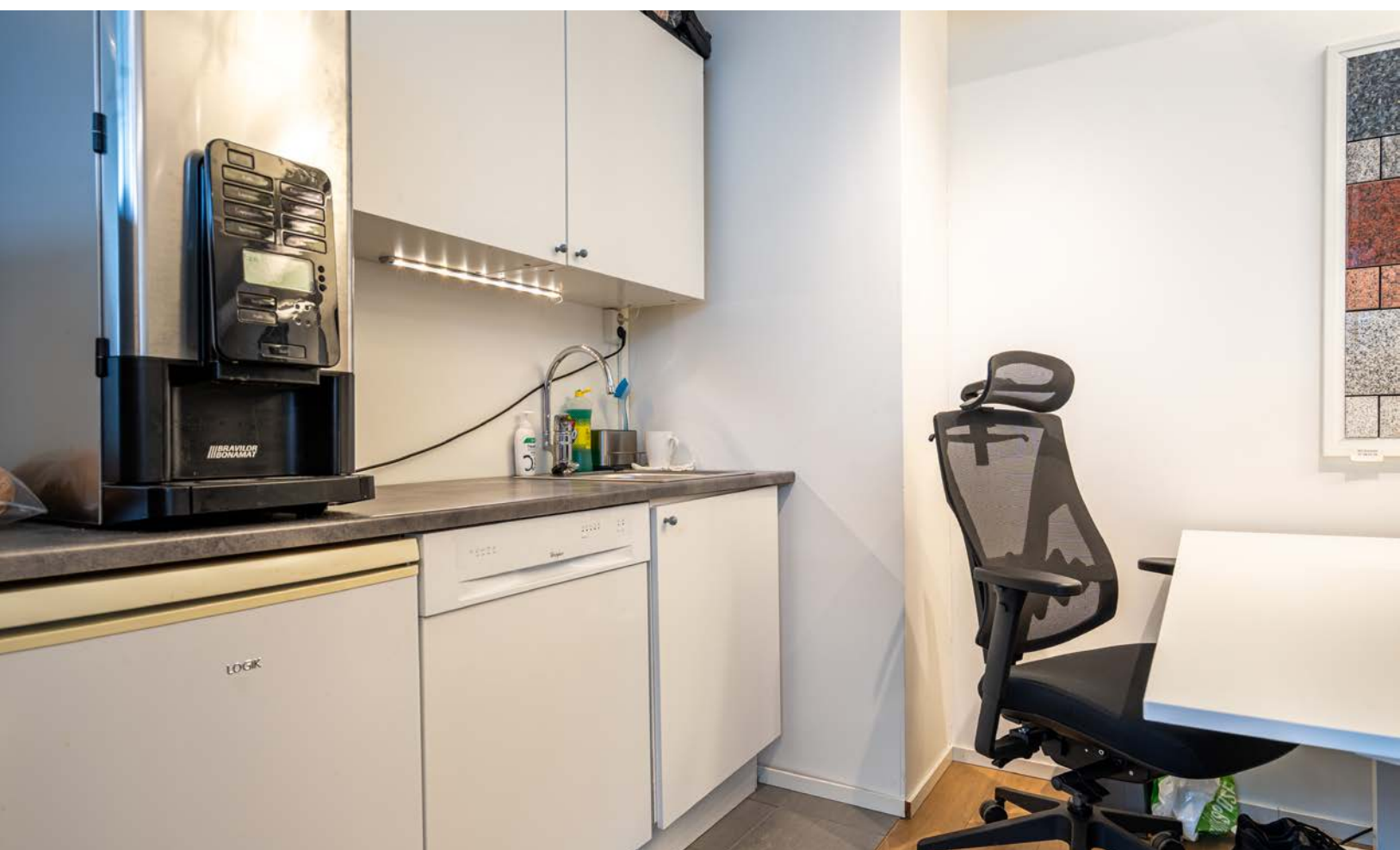
Nordlandsmegleren AS, Havnegata 3
8085 Bodø
Tlf: 755 12 222

Salgsoppgavedato

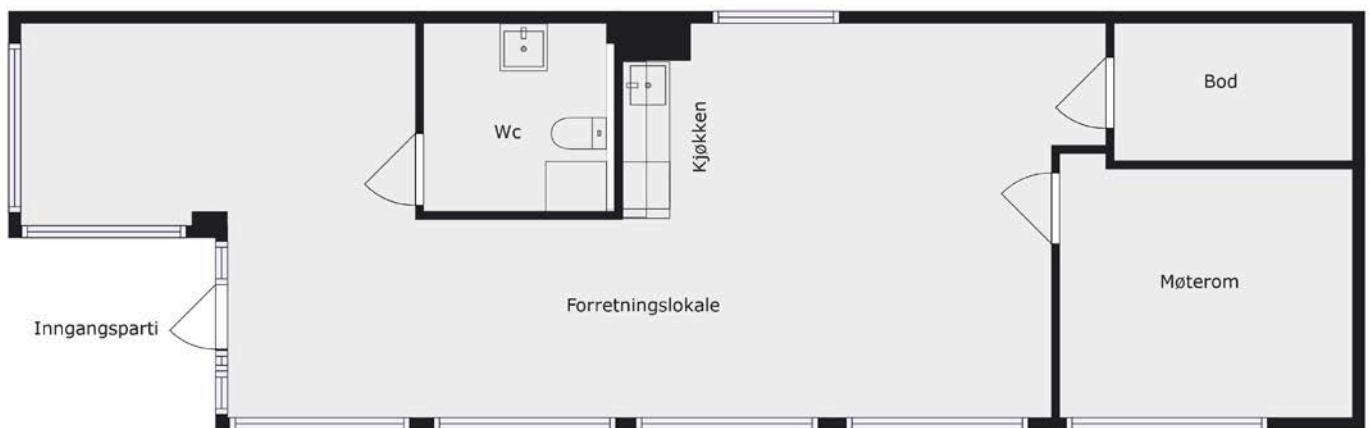
19.11.2024

















Alstad
BEGRAVELSESBYRÅ

Rensåsgata 23

Alstad
BEGRAVELSESBYRÅ

Alstad
♥
Dinnet lokalet er åpent
for alle som ønsker seg å
gjøre et valg. I enkelte saker
er det avgjørende.



Vedlegg

VERDITAKST

Næringsseksjon Rensåsgata 23 , 8005 BODØ

Gnr 138: Bnr 362 (snr: 1)
1804 BODØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstøkonom Jan-Ove Edvardsen
Telefon: 913 76 101
E-post: ove5@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367
Organisasjonsnr: 985 246 017



Dato befarings: 02.10.2024
Utskriftsdato: 04.10.2024
Dato verdisetting: 04.10.2024
Oppdrag nr: 896



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Butikk/ kontor og boliger	8
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Kontantstrømsanalyse	16
6 Andre bilder	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrivne eiendom er beliggende i Bodø sentrum og har meget god beliggenhet med hensyn på profilering, adkomst og nærhet til handlegate og torv. Eiendom omhandler forretnings/næringsbygg med arealer fordelt over 5 etasjer og kjeller.

Bygningen ansees som kurant å leie ut til butikk og forretningsformål etc, og har god beliggenhet i området. Det er 1 parkeringsplasser som tilhører denne seksjon. Bygningen har normal standard med

hensyn til materialvalg og utrustning - normal bruksslitasje relatert til alder.

Bygningen med byggeår ca 2014.. Bygningen er tilpasset

eksisterende bruker. Eiendommen fremstår som funksjonell og har god beliggenhet relatert til nærområdet. Adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell.

Bygning omhandler seksjonert næringsbygg oppført 2014 med arealer fordelt over 5 etasjer. Bygningen er seksjonert i 34 eierseksjoner pr takst dato. Seksjonen som omhandler denne takst ligger i 1 plan fra Rensåsgata og er seksjon nr 1 Bygning med normalt god standard med hensyn til materialvalg og utrustning. .

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Rensåsgata 23 i Bodø: Kr. 3.300.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt. Basert på vår sensitivitetsanalyse +/- 0,2 % i avkastningskrav, anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr. 3 millioner til kr. 3,3 millioner.

Det er ikke gitt for noen å estimere en eksakt verdi for denne type eiendom. Investorer/ eiendomsutviklere vurderer ofte de forskjellige verdiparameterne ulikt og det er en grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Eiendommen betraktes markedsmessig som rimelig kurant å omsette.

Kunde/revirent:

Grådal AS
Rensåsgata 23, 8005 BODØ. Tlf. 46544000

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Det er i denne taksten benyttet kontantstrømanalyse

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrivne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.

- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

- At eiendommen er fullverdifsikret.

- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

- At eiendommen er fri for forurensende masser.

- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.

- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.

- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 362 (snr: 1)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Rensåsgata 23 , 8005 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367



Verdi: Kr. 3 300 000

Dato verdisetting: 04.10.2024

Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen Tlf.: 950 36 367

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 04.10.2024



Takstøkonom Jan-Ove Edvardsen
Telefon: 950 36 367

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier				
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er et butikk lokale. Beliggende i sentrum av Bodø. Direkte adkomst fra kommunalt areal. Direkte adkomst fra kommunalt areal.
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger
Kunde/rekvirent:	Grådal AS Rensåsgata 23, 8005 BODØ. Tlf. 46544000
Formålet med taksten	Verditaksering ifm finansiering/salg. Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. Det er i denne taksten benyttet kontantstrømanalyse.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve
Takstmannens status og erfaring	Jan Ove Edvardsen er utdannet ved Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringskade/skjønn. Innehar DNV godkjenning for taksering. Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.10.2024 Jan-Ove Edvardsen. Tlf. 91376101 Grådal AS V Morten Ringvall. Tlf. 46544000

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Butikk/kontor og bolig
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2010-2026 revidert utgave.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 138 Bnr: 362 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 355 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 81/2686
Sameiets navn:	Sameiet Rensåsgata 21/27
Organisasjonsnr.:	913691490
Forretningsfører:	Solibo
Hjemmelshaver:	Grådal AS Org nr 917666644
Adresse:	Rensåsgata 23, 8005 BODØ
Kommentar:	

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Boliger, kontor og butikklokaler Parkering i parkerings kjeller. Seksjonen har 1 stk egenen P-plass i parkerings kjeller.
Tomtens form	Flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil leiregrunn/fjell.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning
Utnyttelse	Ikke vurdert
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Bodø kommune

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Eiendommen er bygget i 2014
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av forretningsbygninger, kontor, butikk og boliger.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger I sentrum av Bodø. God adkomst med busstopp i nærheten
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier,
Parkering	Det er offentlig avgiftsbelagt parkering rundt eiendommen. Seksjonen har 1 stk P plass i parkeringskjeller.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Butikk/ kontor og boliger

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Bodø kommune

Anvendelse: Butikk og kontor

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	89	81	Butikk , wc, Lager og kontor,
Sum bygning:	89	81	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra infoland- Bodø kommune og må betraktes som ca. areal .

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning med plater på fasaden alu vinduer og alu dører. Banebelegg på taket. Bygningen ligger mitt i Bodø Sentrum.

Drenering

Dreneringsforhold antatt som opprinnelig med overløp til avløps anlegg.

Grunn og fundamenter

Plasstøpt betongfundament på leire/skjellsandgrunn og fjell .

Ytterveggskonstruksjon

Plater på yttervegger, bindingsverk og stålstender

Etasjeskillere

Betong i etg skillere. Laminat og fliser på gulv i lokalet.
Malt himling.

Utvendige dører og vinduer

I hovedsak to-lags glass i Alu karmen.
Aluminiumsdører for adkomst.

Takkonstruksjon

Taket er tekket med papp e.l.

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 362 (snr: 1)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Rensåsgata 23 , 8005 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367



Innervegger og gulv

Plassbygde tre/stål bindingsverksvegger. Vegger med malte Huntonit plater. .Parkett på gulv. Parkett litt slitt merker i den. Noe merker i vegger

Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming med radiatorer på vegg som er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Som det betales A konto beløp på.

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavler og fordelingsanlegg. Seksjonen har kun en 16 Amp kurs opp til lokalet. Strømmen kommer fra felles el elanlegg med sikringskap i kjeller. Det betales A konto beløp på strøm.

Ventilasjon primæranlegg

Det er eget ventilasjonsanlegg for seksjonen som er plasert i bod.



Sanitær primæranlegg

Tilpasset etter dagens bruk. Wc og vask.

Signal- og alarmanlegg:

Det er ikke brann varslings anlegg i seksjonen.

Uteområder

Asfalterte offentlige arealer i tilknytning til eiendommen.
Eiendommen har normalt gode lysforhold og noe frisikt. Det er ikke ute områder på tomten.

Tilfluktsrom

Nei

Brannseksjonering/rømning

Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert.
Det er et felles brannvarslingsanlegg i bygget og der henger O-plan ved inngang.
Det er serviceavtale på brannvarslingsanlegget.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Mini kjøkken

Mini kjøkken med hvitt slett innredning med vask



Wc

Wc rom med fliser på vegger og gulv vask på vegg og Innebygget wc. Skap på gulvet



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/ kontor og boliger											
-Butikk											
Stipulerte Leieinntekter	1	81 m ²	200 000	2 469	1/2025	12/2034	100			1/2035	100
Sum:			200 000								
Total:			200 000								

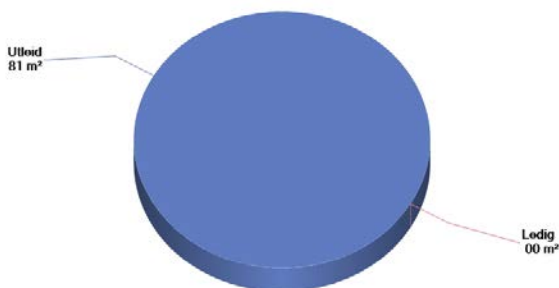
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/ kontor og boliger											
-Butikk											
Stipulerte Leieinntekter	1	81 m ²	200 000	2 469	1/2025	12/2034	100			1/2035	100
Sum:			200 000								
Total:			200 000								

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

UTLEIEPRISER I BODØ:

Totale kontorareal i byen er på ca. 600 000 m². Det har vært en tilvekst på ca. 50 000 m² kontorareal de seneste syv-åtte årene i Bodø. Det tar tid før økningen absorberes i markedet, noe som gir økning i ledige lokaler med lavere standard. Gamle lokaler må markeds tilpasses og pusses opp for å bli konkurransedyktig. Ledighet innenfor kontorsegmentet i Bodø på rundt 36 000 m². Innenfor handel er det 4000 m² ledige lokaler, stort sett små arealer under 400 m². Lagerledigheten var 8 000 m². Det er snakk om noen store arealer og få mindre arealer. Kontorledigheten er ca. 6 prosent, men mer i de eldre kontorene. Butikk sentrum Storgt til Bankgata: 1700-2000 Butikk sentrum ellers: 1400-1600 De øvrige segmentene har følgende prisintervall per kvadratmeter: Kontorlokaler med høy standard i sentrum Kr. 2000 - 2300 kr/m². Tilsvarende kontorlokaler i Rønvikleira 1600 -1800 kr/m². Kontorer nyere under 10 år sentrum: 1600-1800 Kontorer eldre nyoppusset sentrum: 1500-1700 Kontorer eldre middels sentrum: 1000-1300 Lager bra kvalitet: 1000-1200 Lager middels kvalitet: 800-1000 Sett i forhold til andre steder i landet, er det høye priser for lagerlokaler i Bodø.

Utleiepriser

Dagens pris for utleie vurderes til å være normal hht gjeldende markedspriser for tilsvarende bygninger.

Eiendommen er utleid men den blir solgt med ingen leieforhold og det er benyttet eksisterende leiepris som kalkyle. Det er stipulerte leieinntekter som er lagt til grunn for kontantstrøms analysen. Det er i kalkylen forutsatt en leieperiode på 10 år.

Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene. I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden. Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/reduert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet. På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk	81	2 469	200 000	81		
Sum	81		200 000	81		

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)

Tap ved ledighet, 8%

Normale eierkostnader, årlig

FDV- kostnader for denne seksjon

4 574

Felleskostnader

23 328

27 902

Eiendommens inntektsoverskudd

-27 902

Kommentar eierkostnader:

Kostnader som henføres til sameiet er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til større vedlikehold. Det er stipulerte leieinntekter som er lagt til grunn. Det er ingen leieforhold på seksjonen.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 355,0 m²**

Sum areal: **1 355,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **220 000**

Verdi tomt: **220 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2023/1 sin prisbase for oppføring av nye bygg, der det i dette tilfellet er benyttet forretningsbygg på 100 m² av arealet med normal standard og en m² pris på 44.000,-kr

B

Butikk/ kontor og boliger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **3 916 000**

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **130 000**

Sum teknisk verdi – Butikk/ kontor og boliger **3 786 000**

Sum teknisk verdi bygninger **3 786 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) Denne eiendommen ligger helt i sentrum og har normal risiko. Det er derfor satt 1,6%. Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer. Bygget er med flere leietakere. Det er derfor satt 1,7% da det vil være forholdsvis lav risiko for utleie. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen fremstår med normal tilstand og er fortløpende vedlikeholdt. Det er derfor valgt 1,6 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,60 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	-27 902
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. -27 902) når realrenten er 7,90%	- 353 190
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr dato.	
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.	
Objektrisiko er satt ut fra byggets alder, utforming og generelle tilstand.	
Markedsrisiko ut fra leietakersammensetning/leiepotensialet og vurdert andel kostnader.	
Eiendomsrisiko henføres til kurans, vurdert relativt høyt grunnet eldre bygg, og varierende standard.	
Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr dato.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Det er stipulerte leieinntekter som er lagt til grunn. Det er ingen leieforhold på denne seksjonen. Det er stipulerte leieinntekter som er lagt til grunn

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,60 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	27 902 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,90 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	9,90 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	8,0 % F.o.m. år: 2017		

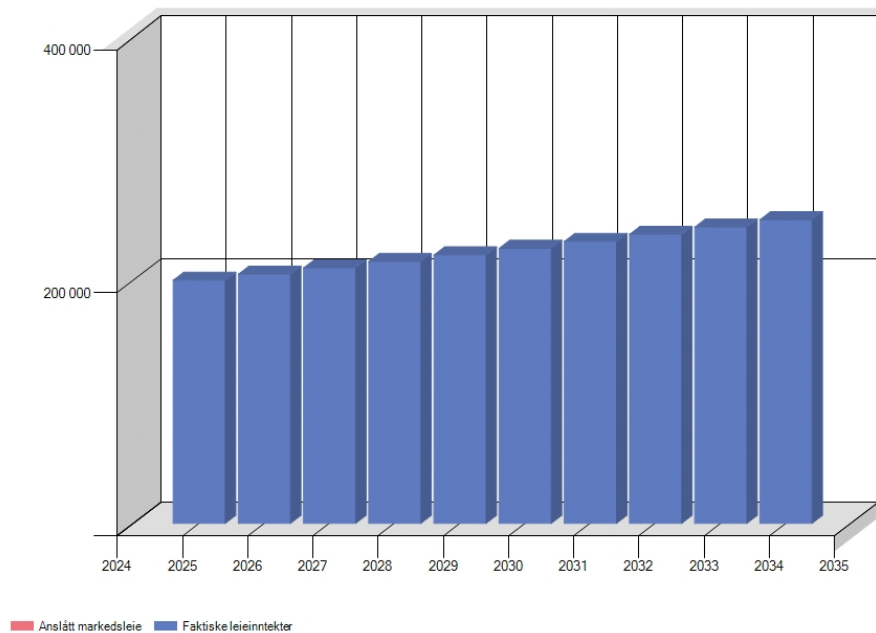
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	200 000	27 902		16 000	156 098	156 098
2026	205 000	28 600		16 400	160 000	145 587
2027	210 125	29 315		16 810	164 000	135 784
2028	215 378	30 047		17 230	168 100	126 641
2029	220 763	30 799		17 661	172 303	118 114
2030	226 282	31 569		18 103	176 611	110 161
2031	231 939	32 358		18 555	181 026	102 744
2032	237 737	33 167		19 019	185 551	95 825
2033	243 681	33 996		19 494	190 190	89 373
2034	249 773	34 846		19 982	194 945	83 355
Nåverdi av resultat, sum:						1 163 684

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

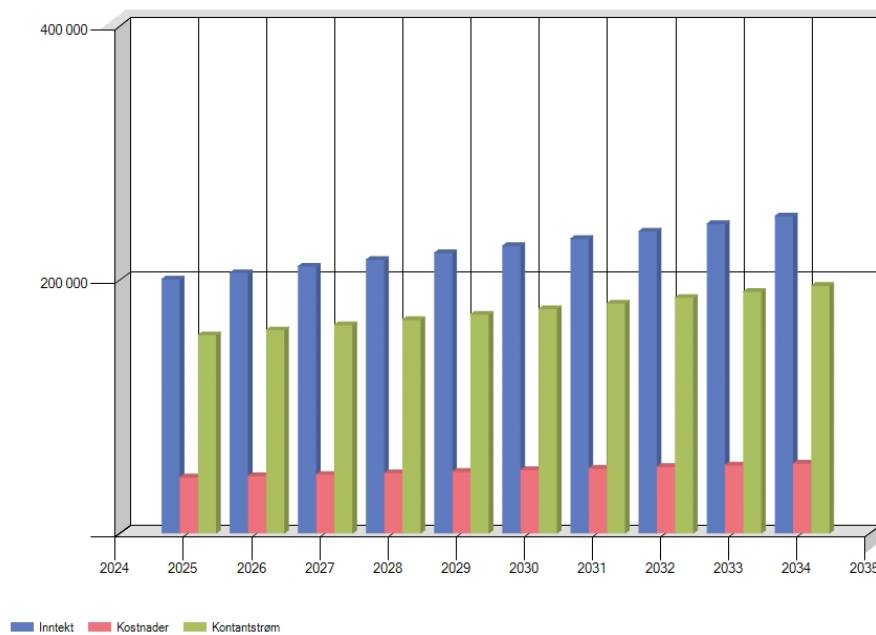
Estimert	Kalkulert
	2 467 658
	960 082
1 163 684	2 123 765

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 163 684	2 123 765

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Møterom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804240045	
Selger 1 navn	
Morten Ringvall	
Gateadresse	
Rensåsgata 23	
Poststed	Postnr
BODØ	8005
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sameieforsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1804240045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MR

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Dette er en næringsseksjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1804240045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Ringvall	183e5bb17ff284588c231b63 071d8aac2240c49f	07.10.2024 10:37:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code








Document reference: 1804240045

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

Nabolagsprofil

Rensåsgata 23





Lokal transport

 Bankgata Totalt 10 ulike linjer	2 min 	0.1 km
 Bodø sentrum Linje 1, 2, 2 N, 3, 4, 4 N	6 min 	0.5 km
 Bodø stasjon Linje F7, R75	7 min 	0.5 km
 Bodø sentrumsterminalen Buss, ferge	11 min 	0.8 km


Transport for lengre reiser

 Bankgata Linje 1, 2	2 min 	0.1 km
 Bodø sentrum Linje 1, 2	6 min 	0.5 km
 Bodø sentrumsterminalen kai Linje 18-445, 18-539, 23-731, 23-755	12 min 	0.9 km
 Bodø ferjekai Linje 18-782	13 min 	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

 Bodø kommune KØngens gate	4 min 
 Bodø Sykehus - Nordlandssykehuset...	5 min 

Parkering

 Torggarasjen	5 min 
--	---



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Serveringstilbud

Bra 64/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 59/100

Området har blitt vurdert av 37 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Bodø Kommune	6180
Nordland Fylkeskommune	3723
Bodø Kommune Avdeling for Oppvekst o...	2293
Nordlandssykehuset HF Somatikk - Bodø	1932
Nav Kontaktsenter	1131
Nordland Fylkeskommune Avdeling for Sa...	516
NAV Nordland	407
Bodø Videregående Skole	370
Nordlandssykehuset HF Foretaksstab/St...	354
Bodø Politihus	345
Nordlandssykehuset HF Røntgen/Labor...	259
Bodø Kommune Teknisk Avdeling	243
Sentrum Sykehjem	239
Bodø Kommune Utvikling og Eiendom	220
Nordlandssykehuset HF Stab/Støttetjen...	208

Treningssteder

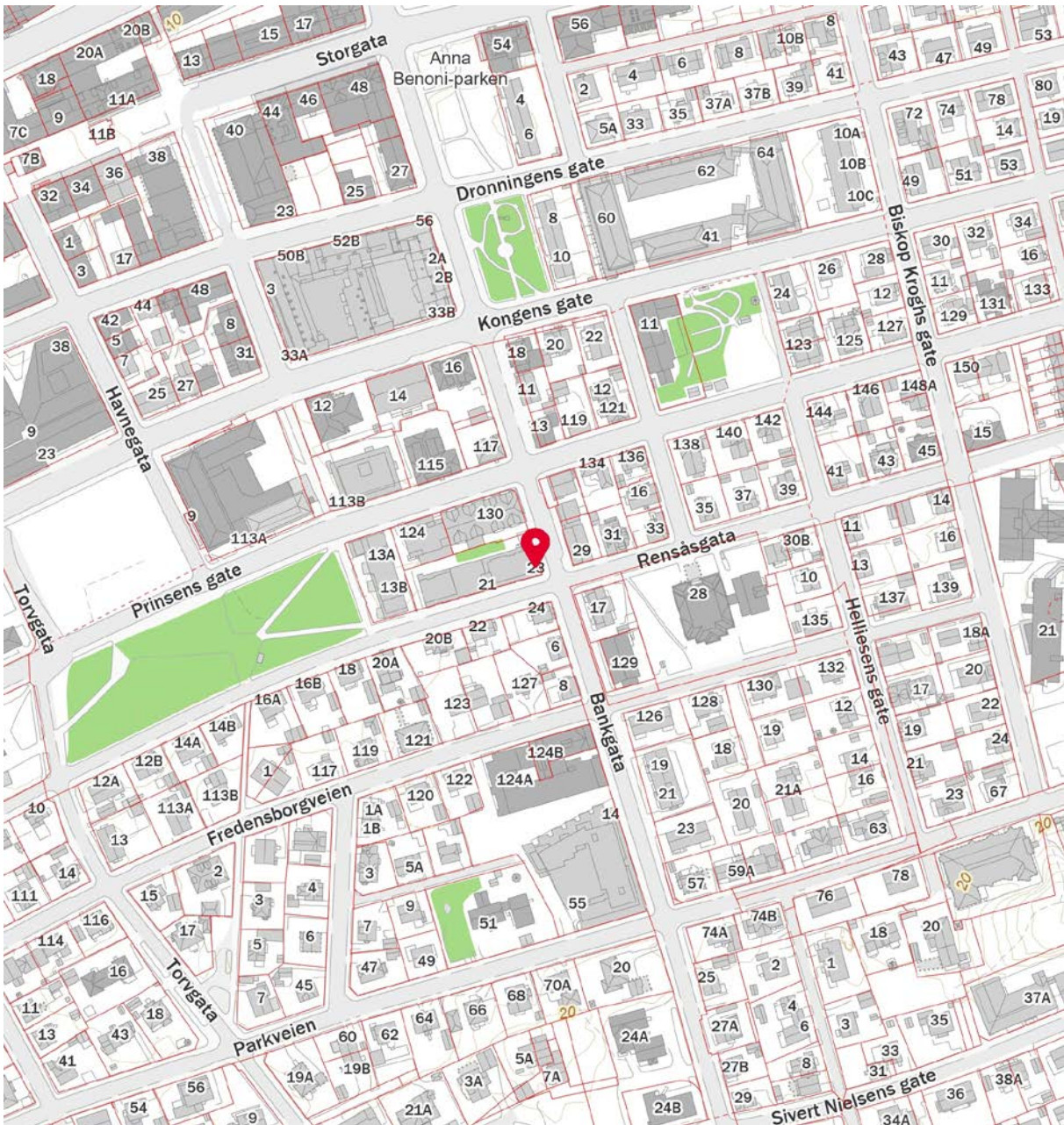
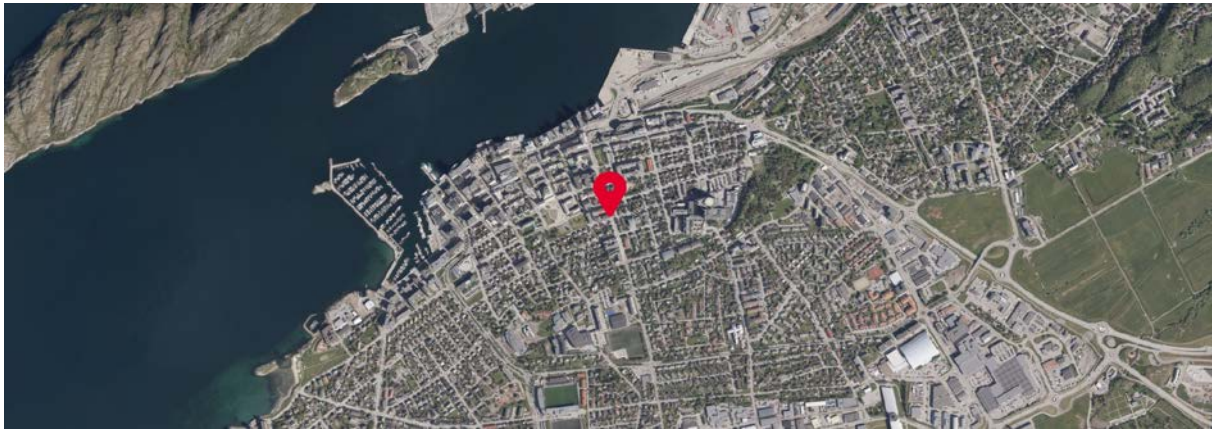
 Feel24 Bodø Sentrum	2 min 
 Rapida Meierikvartalet	4 min 

Dagligvare

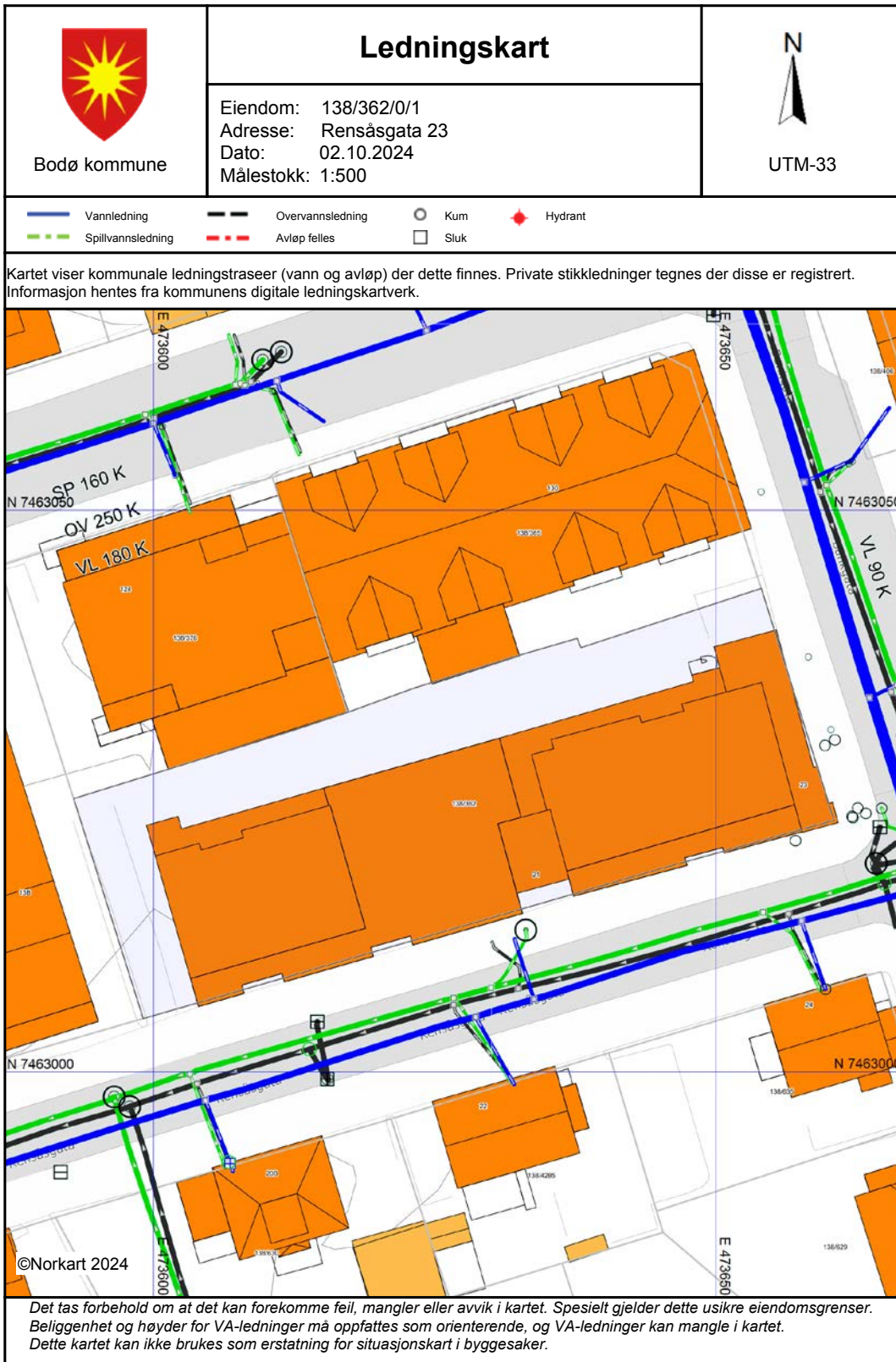
Kiwi Meierikvartalet PostNord	3 min 	0.2 km
Coop Prix Storgata Post i butikk	4 min 	0.3 km



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 2024



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Dato for siste behandling i planutvalget den 23.11.2010

Vedtatt av bystyret i møte den 09.12.2010.....

Under K. Sak nr. PS 10/142


Linda K. Storjord
Formannskapssekretær

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 60

REGULERINGSFORMÅL

§ 1. Området reguleres til følgende formål.

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse: blokkbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Fortau

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning

2.1

Innenfor området kan eksisterende bygninger utbygges / påbygges eller rives, og nye bygninger oppføres innenfor planens begrensning i utstrekning og høyde.

Bebyggelsen kan inneholde forretninger, kontorer og boliger. I ny bebyggelse med blandet reguleringsformål, skal første etasje mot gaten benyttes til forretning, serveringssted eller kulturelle formål. Det tillates ikke etablering av diskotek, dansested, treningsstudio eller andre støyende virksomheter ut fra støyhensyn til leiligheter og boliger i bygget samt det nære naboskapet.

Dersom gulv i 1. etasje i slik bebyggelse ligger minst 1 meter over fortausnivå, kan denne etasjen også benyttes til boligformål.

Balkonger og baldakiner kan bygges inntil 0,5 meter ut fra fasaden over fortau. Konstruksjoner for slike innretninger skal ikke føres ned til fortau.

Fri høyde under slike innretninger skal være minimum 3,5 meter.

Materialer i fasader på bebyggelse i reguleringsområdet skal harmonisere. Fasader mot det offentlige rom med bakenforliggende butikkareal skal være åpen; dvs. med over 50% glass.

Rekkverk gis en lett og transparent utforming.

Retningslinjer:

I vurderingen av om en kan tillate boliger i 1. etasje vil trafikkforhold være bestemmende. Størrelse og kompleksitet på de prosjektene planen muliggjør, samt områdets sentrale beliggenhet, tilsier at ansvarlig søker og prosjekterende skal tilfredsstillere kravene til plassering i tiltaksklasse 3 (høyeste klasse).

2.2

Eksisterende bebyggelse og tomtegrenser er vist i eget kartbilag til planen.

2.3

Byggehøyder:

Gesimshøyde og byggegrense er påført planen. Der byggegrensen ikke er vist, er den sammenfallende med formåls grensen. Heishus og ventilasjonsrom kan tillates bygget inntil 3 meter over fastsatt gesimshøyde.

Største mønehøyde settes til gesimshøyde + 1,0 m. Rekkverk på terrasser tillates med høyde 0,5 meter over regulert gesimshøyde.

Gesimshøyde del av Rådhusgata 13 kt. 31,0 / 34,2.

Gesimshøyde Rensåsgata 21 - 25 kt. 20,0 / 28,0 / 31,0 / 34,0

Gesimshøyde: Rensåsgata 27 kt. 31,0 / 34,0.

Gesimshøyde Prinsens gate 124 - 130 samt del av Rådhusgata 13 kt.h. 20,0 / 31,0 / 34,0 / 37,5.

2.4

Utnyttelsesgrad:

Hele tomten kan bebygges – BYA =100%, dersom atkomst, parkering og utvendig oppholdsareal er tilfredsstillende ordnet i overensstemmelse med bestemmelser om dette. Parkeringsplasser på terreng og garasjer regnes som bebygd areal.

Retningslinjer:

Dersom en slik utnyttelsesgrad skal godkjennes må også forholdet til naboeiendommene være avklart. Som regel vil en slik utnyttelsesgrad bare kunne oppnås gjennom en felles utbygning av hele kvartalet.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1

Lekeplass og utvendig oppholdsareal:

Boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt til PBL § 69 nr. 3, og skal også være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (Miljødept. rundskriv T - 4/98). Dersom kravet til uteoppholdsareal ikke kan oppfylles – helt eller delvis – kan dette kompenseres ved at Solparken medregnes. Dette betinger frikjøp i henhold til gjeldende frikjøpsordning for Bodø kommune.

Retningslinjer:

Kvartal 60 ligger innenfor bykjernen der kravet til uteoppholdsareal kan være vanskelig å oppfylle helt ut. Det kan kompenseres for dette slik bestemmelsene anviser. Dersom det bygges dekke over gårdsrommet, kan dette erstatte grunnarealet som uteoppholds- og lekeareal.

For eiendommene Rensåsgata 21 – 27 løses inngangssonelekeplass gjennom en helhetsløsning som omfatter lekeplass i indre gård på minst 150 m², takterrasse med gode sol- og klimatiske forhold på minst 150 m², og god og trafiksikker atkomst til Solparken.

3.2

Universell utforming:

Alle uteområder skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljødept. Rundskriv T-5/99 B). Samme krav til utforming gjelder forbindelsen mellom ute- og innvendig offentlig tilgjengelige areal i nye – eller vesentlig ombygde – bygninger.

Retningslinjer:

Det må være rullestolatkost til offentlig tilgjengelige bygninger. Stigningsforholdet på forgjengerareal må være innenfor de normer som gjelder. Skilt og reklameinnretninger på fortau tillates ikke.

3.3

Parkering:

Kommunens vedtekt til PBL §69 gjelder. Minimum 70 % av parkeringsplassene skal legges under bygningene. Parkeringskrav kan også oppfylles ved parkeringsrett i felles parkeringsanlegg innenfor en avstand på 500 meter. Slik parkeringsrett skal være uløselig knyttet til den eiendommen som benytter denne ordningen.

3.4

Vegtrafikkstøy:

Boliger og arbeidslokaler som utsettes for vegtrafikkstøy som overskrider de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-1442, skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning. De samme krav til beskyttelse gjelder for utendørs oppholdsareal. Tiltak mot vegtrafikkstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

3.5

Søppelanlegg

For ny bebyggelse innenfor planområdet skal det etableres søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast fastlegges ved søknad om rammetillatelse.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau må utformes med senkede kantstein i overganger, og med ledestriper integrert i overflaten. Den frie fortausbredden skal ikke være under 3 meter.

§5 Rekkefølgebestemmelser

5.1

Før rammetillatelse kan gis skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og utbygger. Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar og utbyggingsstandard for opparbeiding av nødvendig infrastruktur som VA-anlegg og offentlige trafikkområder.

Av offentlige arealer og infrastruktur som skal være ferdigstilt av tiltakshaver før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest er:

- Fortau langs utbyggingsområdene samt del av gate som berøres av utbyggingen

5.2

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støy og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

5.3

Før brukstillatelse eller ferdigattest skal leke- og utomhusareal være opparbeidet.

5.4

Før brukstillatelse eller ferdigattest skal tilrettelegging for tilkopling til fjernvarmeanlegg være utført.

Plan-Evo AS
30.06.10
Rev. 02.11.10

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804240045	
Selger 1 navn	
Morten Ringvall	
Gateadresse	
Rensåsgata 23	
Poststed	Postnr
BODØ	8005
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sameieforsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1804240045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MR

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Dette er en næringsseksjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1804240045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Ringvall	183e5bb17ff284588c231b63 071d8aac2240c49f	07.10.2024 10:37:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1804240045

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 02.10.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rensåsgata 23, 8005 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 957 000,00 kr
Skatt	15 376,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	24.08.2016
Eiendomsstype	Næring
Promillesats	5.2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Norconsult AS
Att. Jenssen Bjørn Glatved
Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 22.09.2014
Saksbehandler: Kjell Selsøvd
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 59836/2014
Saksnr./vår ref.: 2010/1292
Arkivkode: 138/362

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Rensåsgata 21-27, 8006 BODØ	Eiendom:	138/362
Tiltakshaver:	Rensåsgt 21-27 AS	Bygningsnr:	300213375
Søker:	Norconsult AS seksjon Arkitektstudio		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 15.09.2014, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Rensåsgt 21-27 AS Nordstrandveien 63 8012 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret**Postadresse:**

Postboks 319, 8001 Bodø

Besøksadresse:

Herredshuset, Gjerdsåveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:**Sentralbord:** 75 55 50 00**Ekspedisjon:** 75 55 52 00**Telefax:** 75 55 53 48**Elektroniske adresser:**

kjell.selsovold@bodo.kommune.no

www.bodo.kommune.no

Orgnr.:

972 418 013

Bankkonto:

4500 55 00080



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 02.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rensåsgata 23, 8005 BODØ								

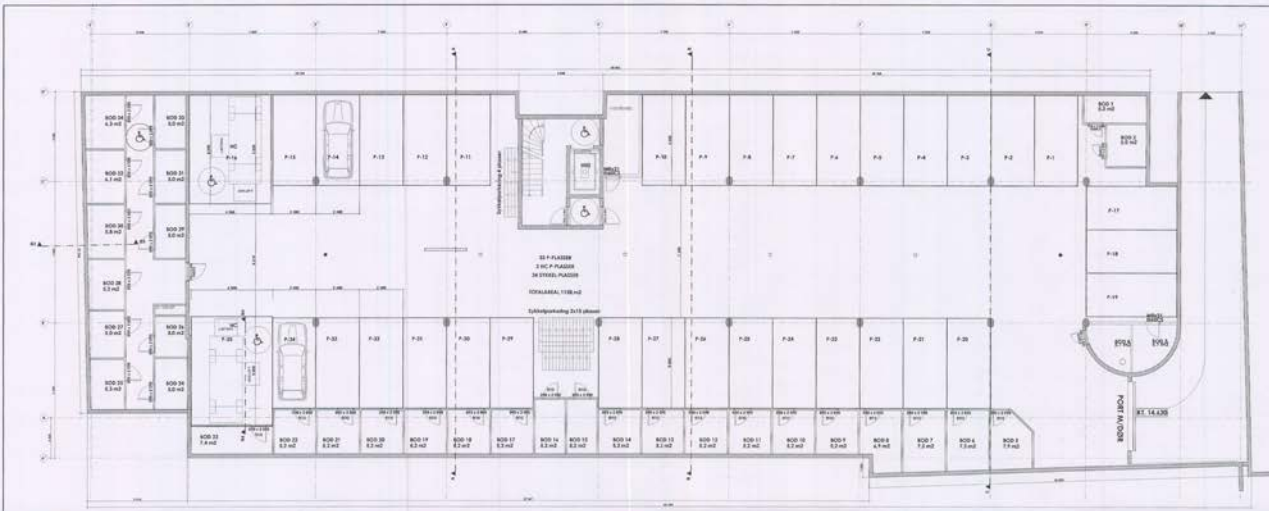
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

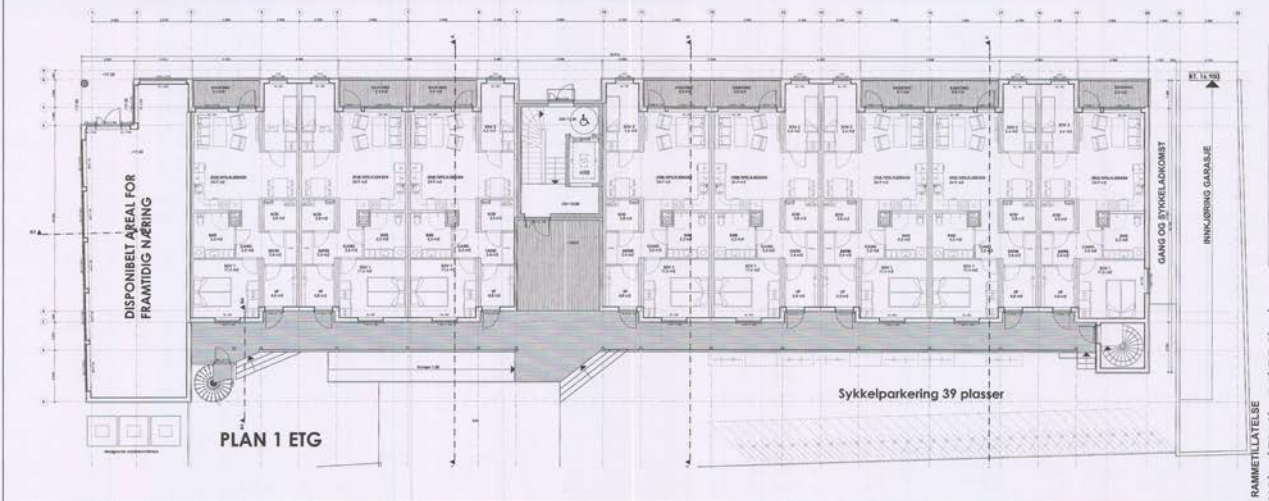
Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 202,19 kr
Eiendomsskatt	15 376,30 kr
Vann	2 243,09 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

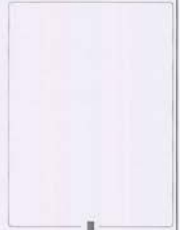


PLAN KJELLER



PLAN 1 ETG

2 09.02.11 AKSJEI MÅLSETTING M.V.
 1 13.03.10 HC PARK KOSTENHØYER
 REV. DATO KORREKSJON



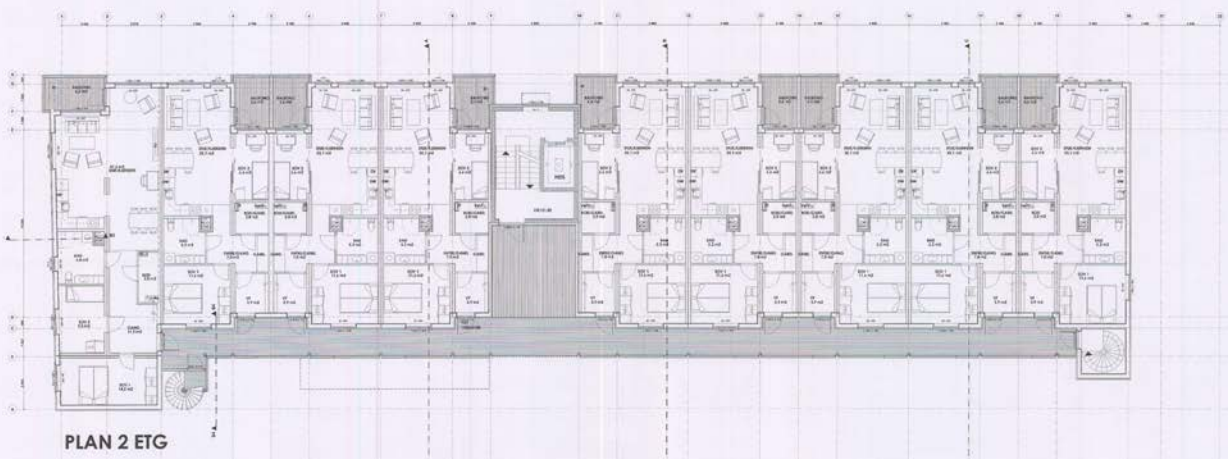
ARKITEKTSTUDIO

RENSÅSGATA 21-27
 BB Eiendom AS

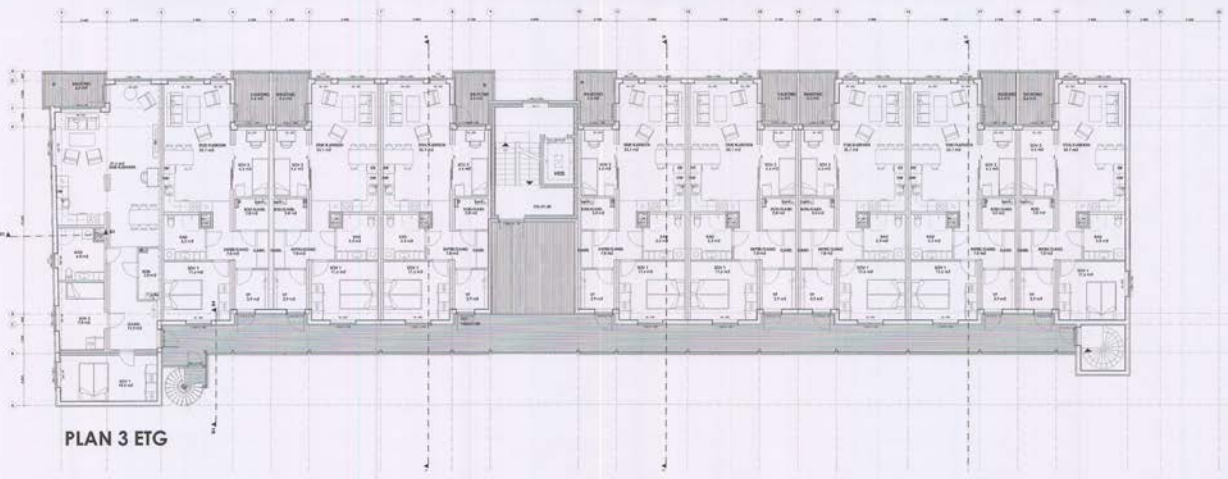
PLAN KJELLER OG 1 ETG.

RAMMELÅTTELSE
 Skala: 1:100
 Dato: 30.06.10
 Prosjekt: AB

2008029 AP 100 2



PLAN 2 ETG



PLAN 3 ETG

1 05.03.11 AKSER MÅLSETTING
 REV. DATO BILKORNER NY
 KORTEKSLAV



ARKITEKSTUDIO
 ARKITEKSTUDIO AS
 P.O. BOX 1000 0403 OSLO
 T: 22 00 00 00 F: 22 00 00 00

RENSÅSGATA 21-27
 BB Eiendom AS

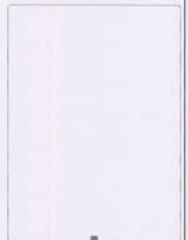
PLAN 2 OG 3 ETG.

RAMMETITTELSE	PROJEKT	DATE
1:100	MM	30.06.10
BOLJ	AB	454

2008029 AP 101 1



1 06.02.11 ACER, MALSETTING
 REV. DATO BALKONER MV.
 KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

PROSJEKT
 RENNSGATA 21-27
 BB Eiendom AS

PLAN 4 OG 5 ETG.

RAMMETILTÆLSE

MAKSETTER	KJG MBJ	DRUK
1:100	MM	30.06.10
BEGJ	AB	10/06/10

ARKITEKTSTUDIO AS
 PROSJEKTLEDER: KJG MBJ
 TEGNER: KJG MBJ
 DRUK: KJG MBJ
 10/06/10

PROSJEKTNR. 2008029 AP 102 1



E-2

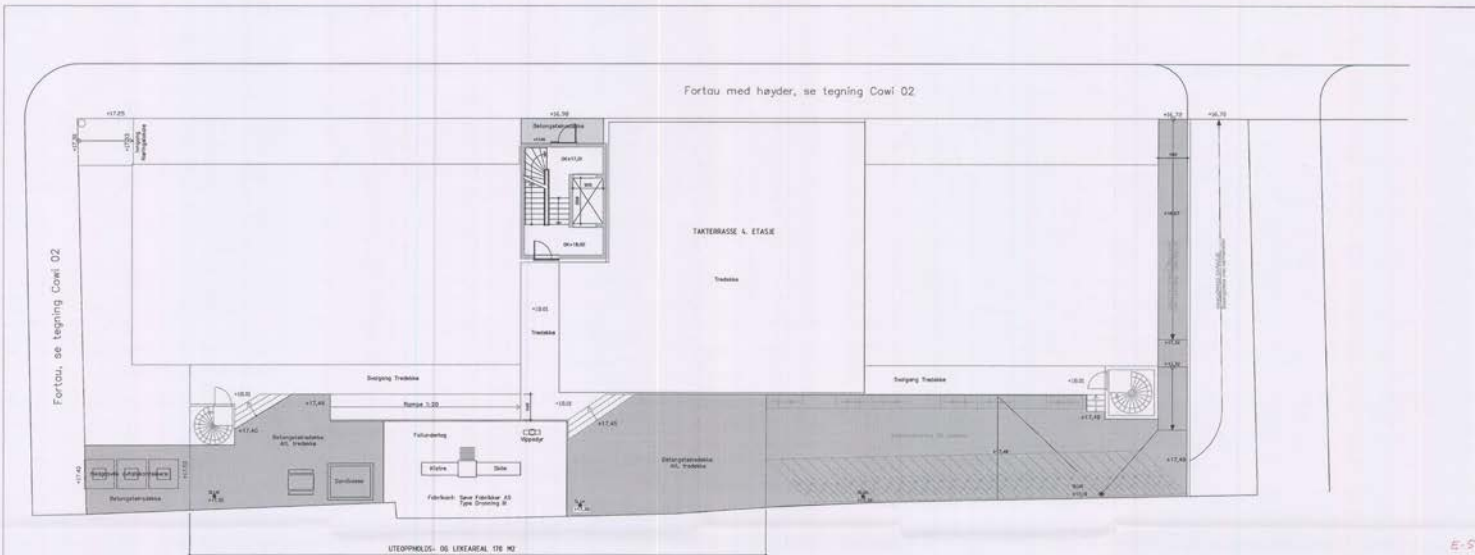
2	06.02.11	REV. FASADER OG SNITT
1	13.12.10	SNITT B-C. KORTEHÅRDER
		REV. DATO KORREKSJON

ARKITEKSTUDIO
 ARKITEKTONISKE Tjenester
 Tlf. 78 00 00 00 Fax. 78 00 00 00 E-post arkitektstudio@arkitektstudio.no
 PROSJEKT
RENSASGATA 21-27
BB Eiendom AS
 TITTEL
FASADER OG SNITT

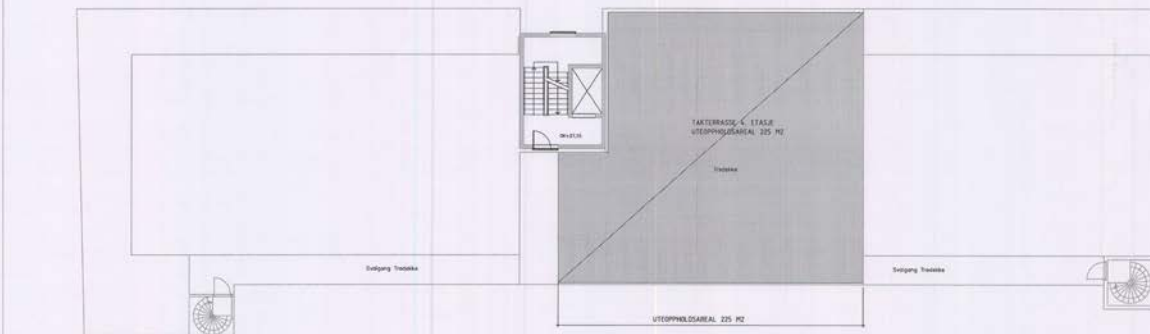
RAMMETILATELSE	Skala/etasje	1:100, 1:400, 1:800	DATO	30.06.10
	Arkitekt	BIGJ AB	Arkitekt	AB

© Alle rettigheter er forbeholdt. Dette er et utkast. Ingen garanti for at dette er det endelige resultatet. Det er ikke tillatt å kopiere eller offentliggjøre dette dokumentet uten tillatelse fra arkitektstudio.

2008029 AF 300 2

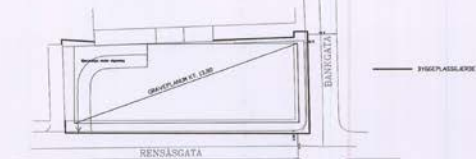


PLAN OPPHOLD 1. ETASJE



PLAN OPPHOLD 4. ETASJE

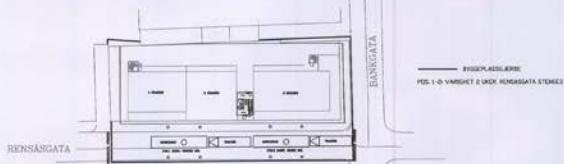
A. ARKIBESTILLING				BL 1287
Prosjektleder				Strøm
Prosjekt	Navn	Arkitekt	Skala	Blom
010	RENSÅSGATA	1.010	1:100	BB Elendom AS
01289	RENSÅSGATA 21-27	1.010	1:100	Storgata 43
UTOPPHELD OG LEK				Utvalg for struktur av
				Sign. nr
				BBE-005
				Skisse
				A
				100
				A1



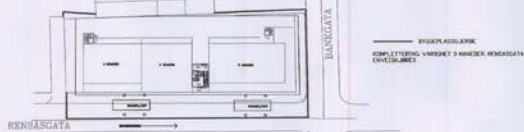
RIGGPLAN UNDER UTGRAVING OG FUNDAMENTSTØP



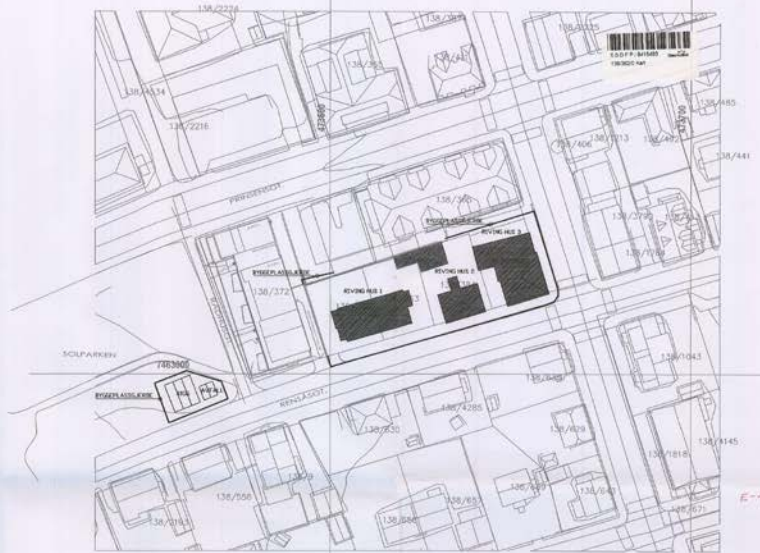
RIGGPLAN UNDER MONTERING BETONGELEMENTER



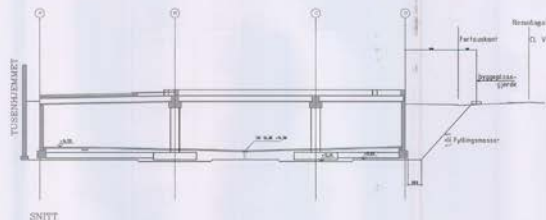
RIGGPLAN UNDER MONTERING MODULHUS



RIGGPLAN UNDER KOMPLETTERING/FERDIGSTILLING

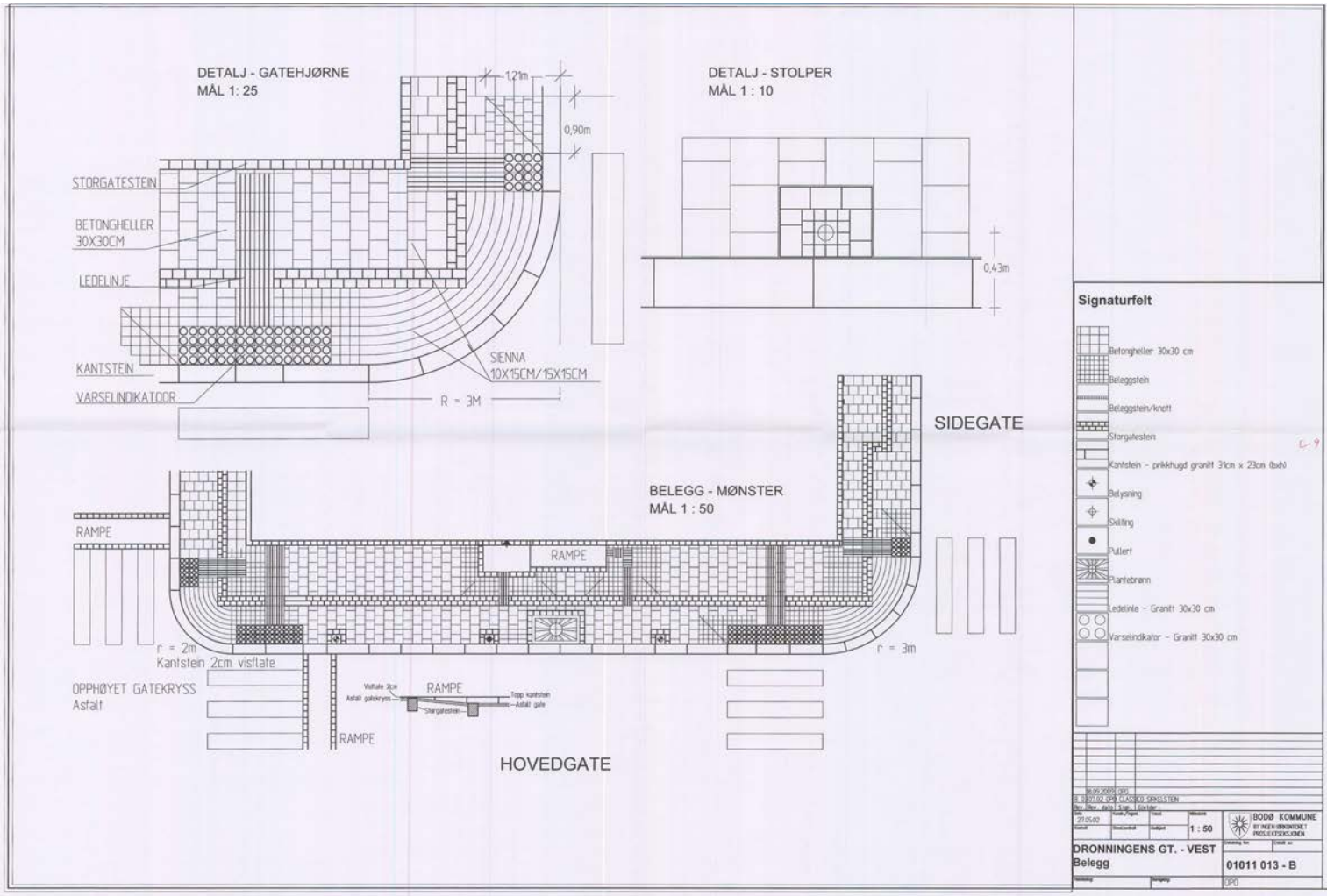


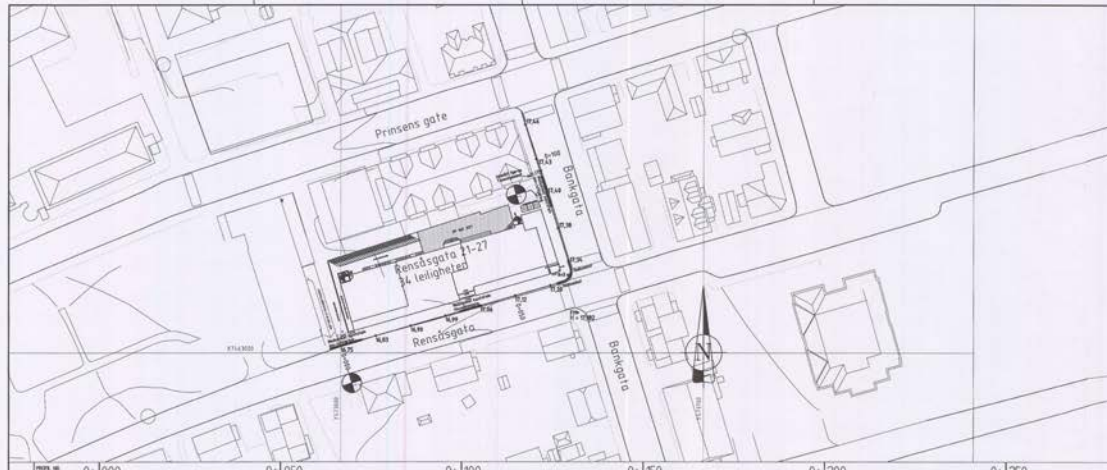
SITUASJONSPLAN OG RIGGPLAN UNDER RIVING



SNITT

A. ARBEITSTILBUD		01.10.2011
Prosjekt	RENSÅSGATA 21-27	BB Eiendom AS
Stadion	1500	Stasjon 0.3
Stasjon	1500	0.3
RENSÅSGATA 21-27		
RIGGPLAN		
Prosjekt	Stasjon	0.3
Stasjon	1500	0.3
Stasjon	1500	0.3

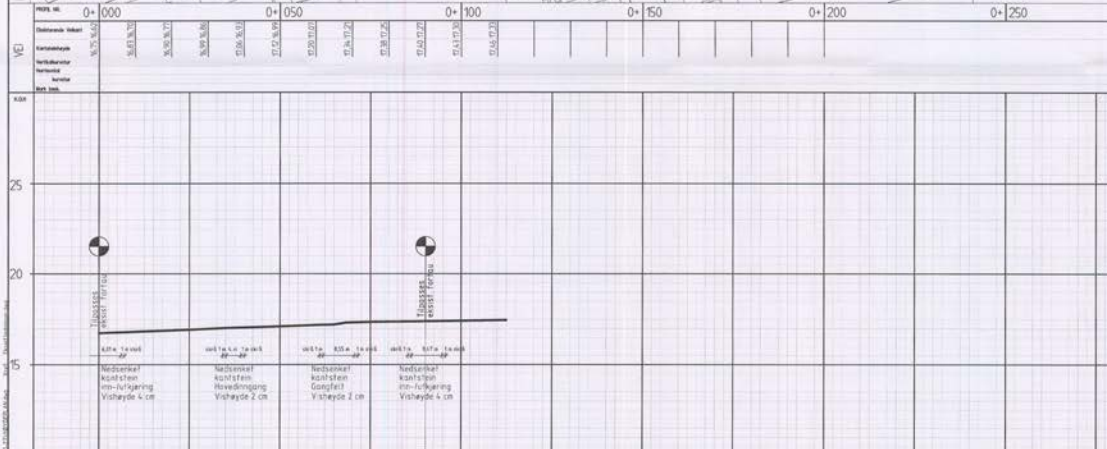




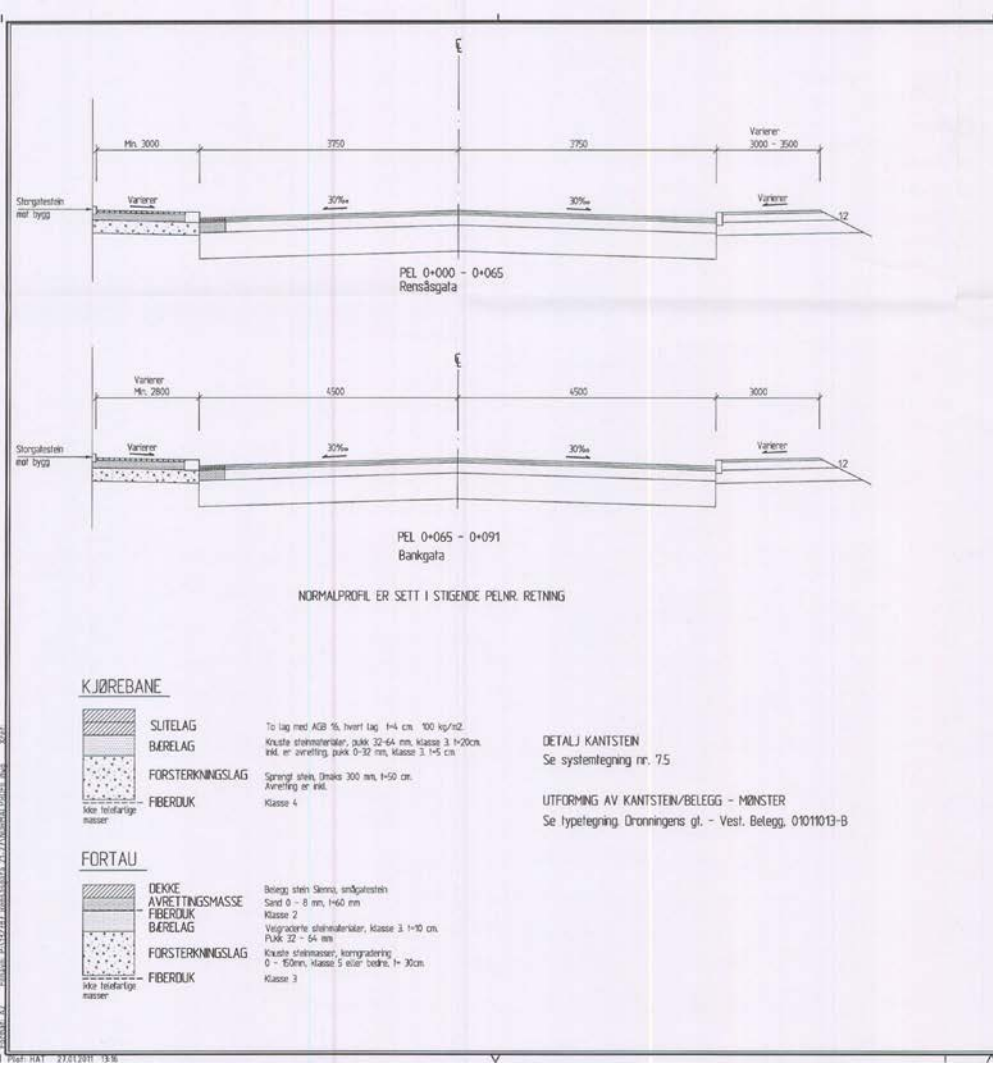
NYTT FORTAU I KANTSTEN
 Det skal installeres nytt fortau på nordsiden av Rensås gate og vestsiden av Bøkegata langs murene Rensås gate 21-27.
 Rensås gate og Bøkegata på denne strekningen vil ikke bli rehabilitert i denne omgang.
 Planlagt høyde på kantstein er prosjektert ut fra dagens høyde på veikant mot murene.
 Fallet på fortau vil bli varierende ut fra høyden ut elvekanterne, men fallet skal ikke være mindre enn 15‰.

Normal plassering av kantstein
 Visshøyde kantstein langs gate 9 cm
 Visshøyde nedre kant v/vegkant 4 cm
 Visshøyde nedre kant v/vegkant og hovedvegkant 2 cm

NØ KODINGSYSTEM: Elin89
 BYGGERISIKK: N20, N18 1954
 Høydeplanen: 844000 844000 844000
 844000 844000 844000



04	A	BOØY KOMMUNE HØYDEPLAN FOR FORTAU	E-15																
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">A 1:100 (1)</td> <td colspan="2">A 1:100 (2)</td> <td colspan="2">A 1:100 (3)</td> <td colspan="2">A 1:100 (4)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A 1:100 (5)</td> <td colspan="2">A 1:100 (6)</td> <td colspan="2">A 1:100 (7)</td> <td colspan="2">A 1:100 (8)</td> </tr> </table>				A 1:100 (1)		A 1:100 (2)		A 1:100 (3)		A 1:100 (4)		A 1:100 (5)		A 1:100 (6)		A 1:100 (7)		A 1:100 (8)	
A 1:100 (1)		A 1:100 (2)		A 1:100 (3)		A 1:100 (4)													
A 1:100 (5)		A 1:100 (6)		A 1:100 (7)		A 1:100 (8)													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">132787</td> <td colspan="2">VA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RENSÅSGATA 21-27 AS</td> <td colspan="2">RENSÅSGATA 21-27</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VVA-ANLEGG</td> <td colspan="2">HØYDEPLAN FOR FORTAU</td> </tr> <tr> <td colspan="2">L=1500</td> <td colspan="2">H=1100</td> </tr> </table>				132787		VA		RENSÅSGATA 21-27 AS		RENSÅSGATA 21-27		VVA-ANLEGG		HØYDEPLAN FOR FORTAU		L=1500		H=1100	
132787		VA																	
RENSÅSGATA 21-27 AS		RENSÅSGATA 21-27																	
VVA-ANLEGG		HØYDEPLAN FOR FORTAU																	
L=1500		H=1100																	
04	A	ANBUSTEGNING																	

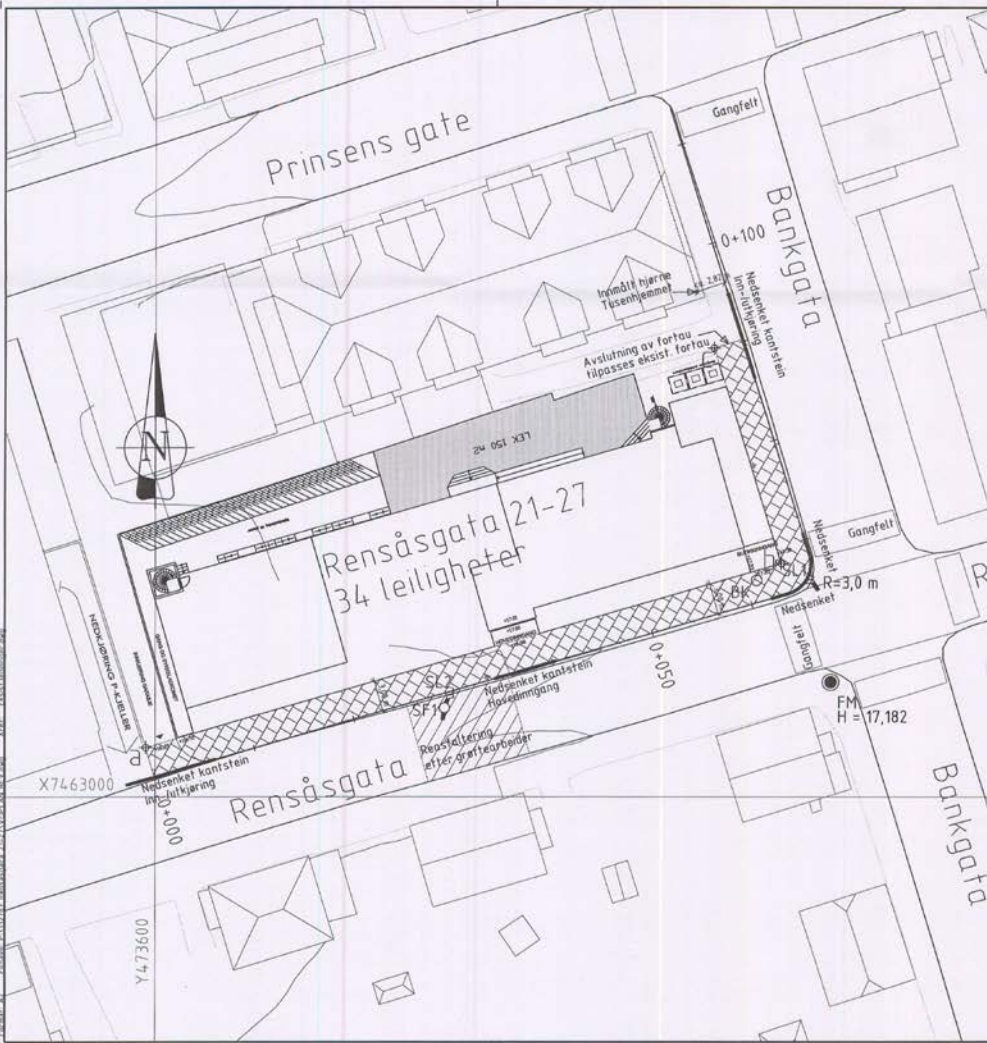


TEGNINGSR	REV	TITTEL
-03	-	RENSÅSGATA 21-27 NORMALPROFIL E-12

REV	DATO	ENDRING	UTÅNS	KONTR	GODKJ

COWI	Gøttveit Jacobsens veg 13 PB 74, Sandness 8016 BULV OSLO	Oppdragnr 132787	Saksnummer VA
	TITTEL: RENSÅSGATA 21-27 AS VVA-ANLEGG NORMALPROFIL	PROSJEKTSANSVARLIG A. Halvén	SARBEIDSPENDLER A. Halvén
	TEGNET AV AH	DATO 28.05.10	SKALESTOKK 1:50

TEGNINGSR	REV	FASE
-03	-	ANBUDSTEGNING



UTFORMING AV KANTSTEIN/BELEGG - MØNSTER
 Se typetegning, Dronningens gt. - Vest. Belegg, 01011013-B

- Opparbeidelse av nytt fortau. Se normalprofil -03.
- Reasfaltering av Rensåsgata

NBI KOORDINATSYSTEM: EUref89.
 HØYDEGRUNNLAG: NGO, NN 1954.
 ● Høydefastmerke: N-koordinat: 7463 011,127 Ø-koordinat: 473 665,253 Høyde: 17,182

TEGNINGSNR	REV	TITTEL
02	A	RENSÅSGATA 21-27 VEGPLAN

NYE GRENSEPUNKT

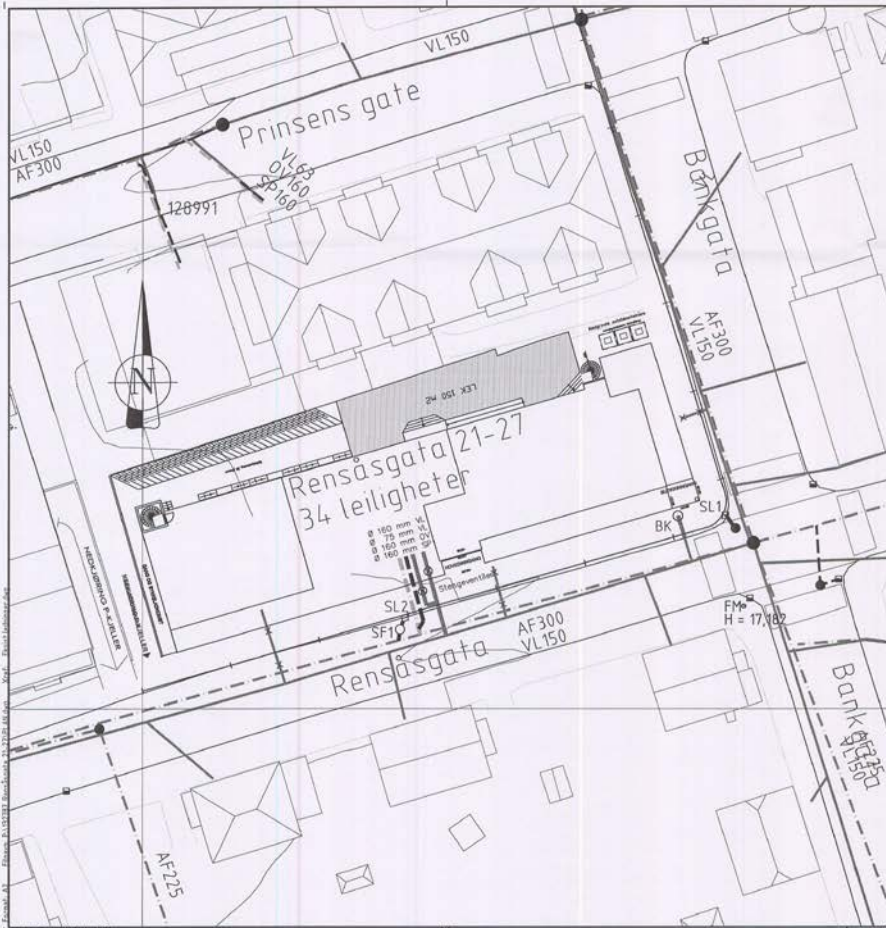
+	N-koordinat	Ø-koordinat
a	7463 004,781	473 599,094
b	7463 022,601	473 660,479
c	7463 043,360	473 653,980

A	28.11.2011	Nye grensepunkt og kantsteinfor med Bankgata og Prinsensgata	AN	AN
REV	DATE	ENDRING	UTARB.	KONTR.

COWI Oslo, Sandnessveien 13 04 74 80 00 00
 132787 VA

TITTEL	PROSJEKTANSVORLIG	SPESIFIKASJONSLEDER
RENSÅSGATA 21-27 AS RENSÅSGATA 21-27 VVA-ANLEGG VEGPLAN	A. Nilsen	A. Nilsen
	TILBEREIT AV	DATE
	AK	26.10.2010
	BLÅSTYKKE	1:250

TEGNINGSNR	REV	FASE
02	A	ANBUDESTEGNING



Tilsetning II eksist. Ø 150 mm vannledning
 Ø 50/50 mm Balo T-rør inkl. strøkkstat Howle stop for Støpejern/PVC
 Forankring av T-rør i grunn

Tilsetning II eksist. Ø 300 mm betong AF-ledning
 Ø 200/50 mm 45 grader skrå grenne av betong. Komplette Høkkling inkl. nedv. koblingsdeler
 Alternativt Høkkling med sadelstykke Etkva eller lignende.

Ny brannsluk BK
 Eksist. brannsluk byttes ut med en ny. Se standardtegning nr. 7.12

Nye sandfang/sluk. Se standardtegning nr. 7.19
 Sluk SL1 Eksist. sluk byttes ut med en ny. Ny slukledning lages II eksist. sandfang
 SF1 og SL2. Nytt sandfang og sluk. Slutledning fra SF1 til eksist. eksist. Ø 300 mm betong AF-ledning

NEI KØRINGSYSTEM: Elinr#89
HØYDEGRUNNLAG: NSI, NN 1954.
 Høydeshverke: H-kood: 7463 09127 I-kood: 473 665253 Høide: 17,182

TEGNINGSNO	REV	TITTEL
01	A	RENSÅSGATA 21-27 LEDNINGSPLAN

TEGNINGFORKLARING

PLANLAGT	EKISTERENDE
	VANNLEDNING
	SPILVANNLEDNING
	AVLØPSLEDNING (FELLES)
	OVERVANNLEDNING
	PUMPELEDNING
	KABEL- og TRÅDLEDNING
	LEDNING UT/GÅR
	SENNAKABEL
	KILPPER
	OVERLØP
	SLUK HV/PREST
	SANDEFANG
	HYDRANT
	PARSELLEBEGRENSNING

A	28.07.2018	Nye grunnlinjer og kartutvalgte med Bankgata og Prinsensgate	AK	AK
REV	DA/TO	INNHOLD	UTVÆR	NOTIS/NOTAT

COWI Oslo, Sandnessveien 12
 P.O. Box 120, Sandness
 0403 Oslo

Oppdragsnr: 132787 VA

TITTEL: RENSÅSGATA 21-27 AS
 RENSÅSGATA 21-27
 VVA-ANLEGG
 LEDNINGSPLAN

PROSJEKTERINGSDATO: 28.10.2018
 A. Navn: [Blank]
 DATO: 28.10.2018
 AN: [Blank]
 MÅLSTOKK: 1:250

TEGNINGSNO	REV	FASE
01	A	ANBUDSTEGNING

E-3



RAMMETILLATELSE

1	09.02.11	NYTT PERSPEKTIV
REV.	DATO	KORREKSJON

ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO AS
 STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
 TLF. 756 00755 FAX. 756 00750
 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT	MALESTOKK	ALLE DEL I
BB EIENDOM AS	1:200	MM
PROSJEKT	SÅKRETT	TRENET AV
Rensåsgt. 21-27	BGJ	AB
EGENHET	KONTROLL	DATO
PERSPEKTIV		09.02.11

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
2008029		1

DENNE TEIENINGEN ER BESKRYTT MED LOV OM OPPHÅVRETT
 TIL ANSVÆRER AV 12.1.1987 OG HÅ RIKES KOPIERES ELLER
 BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHÅVRETTENDES) SAMTYKKE

E-13

Event.
Armeringsnett
Type P 091
Ved varmerør

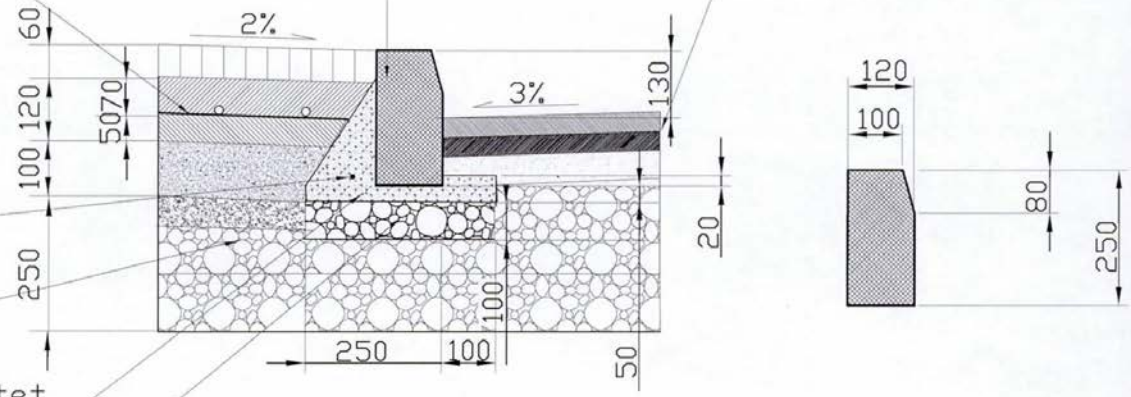
Faset
Granittkantstein 120x250

To lag asfalt t=80mm.

Langsgående
armering Ø8
Eks.
veioppbygning.

Jordfuktet
betong C25

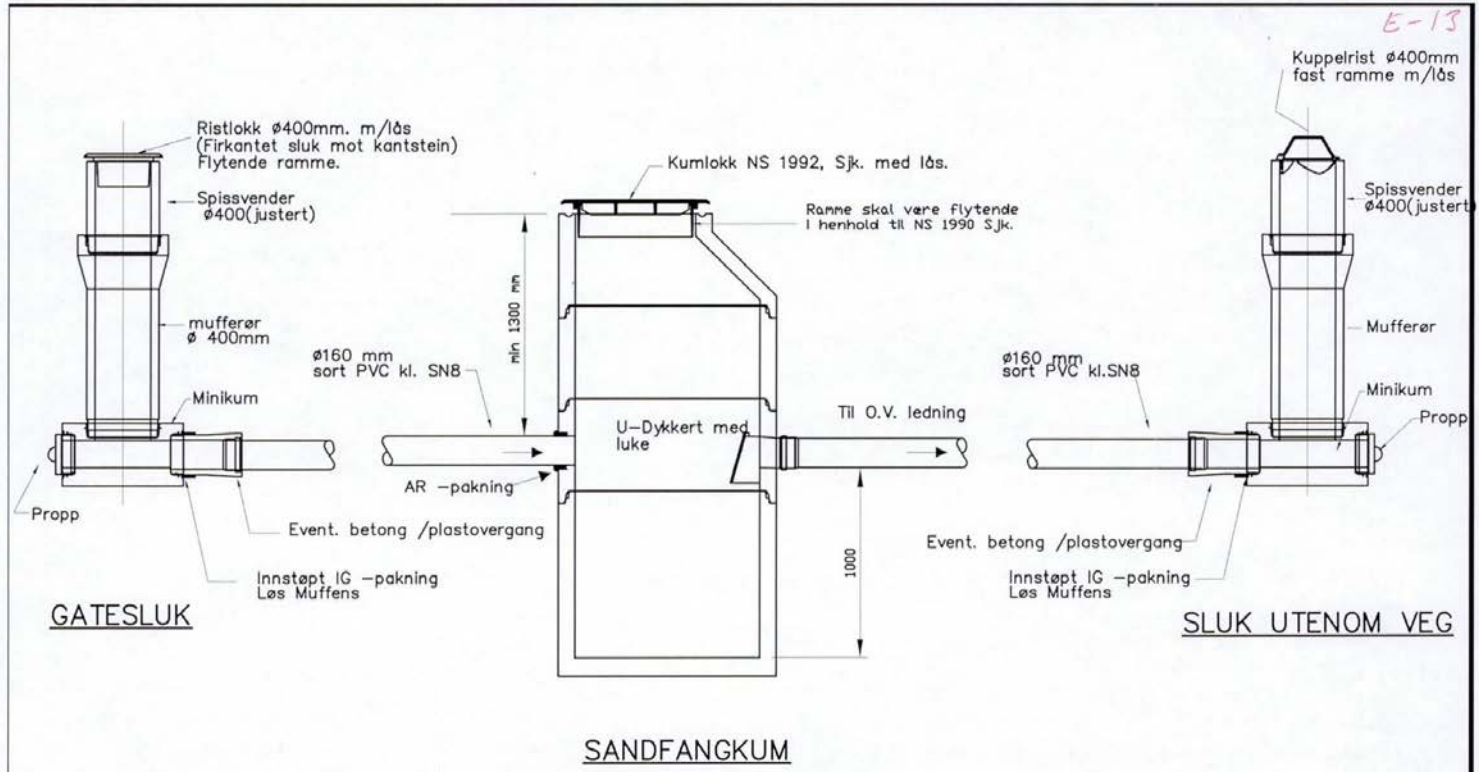
Pukk
32- 64 mm



Date	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	2	
<p>NORMTEGNING Detalj kantstein</p>				Erstatning for: _____ Erstatt av: _____ <p>TEGN.NR.7.5</p>
Henvisning:		Beregning:		

Denne tegning er hentet fra Bodø kommunes kommunaltekniske normer.

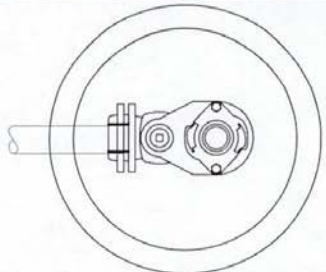
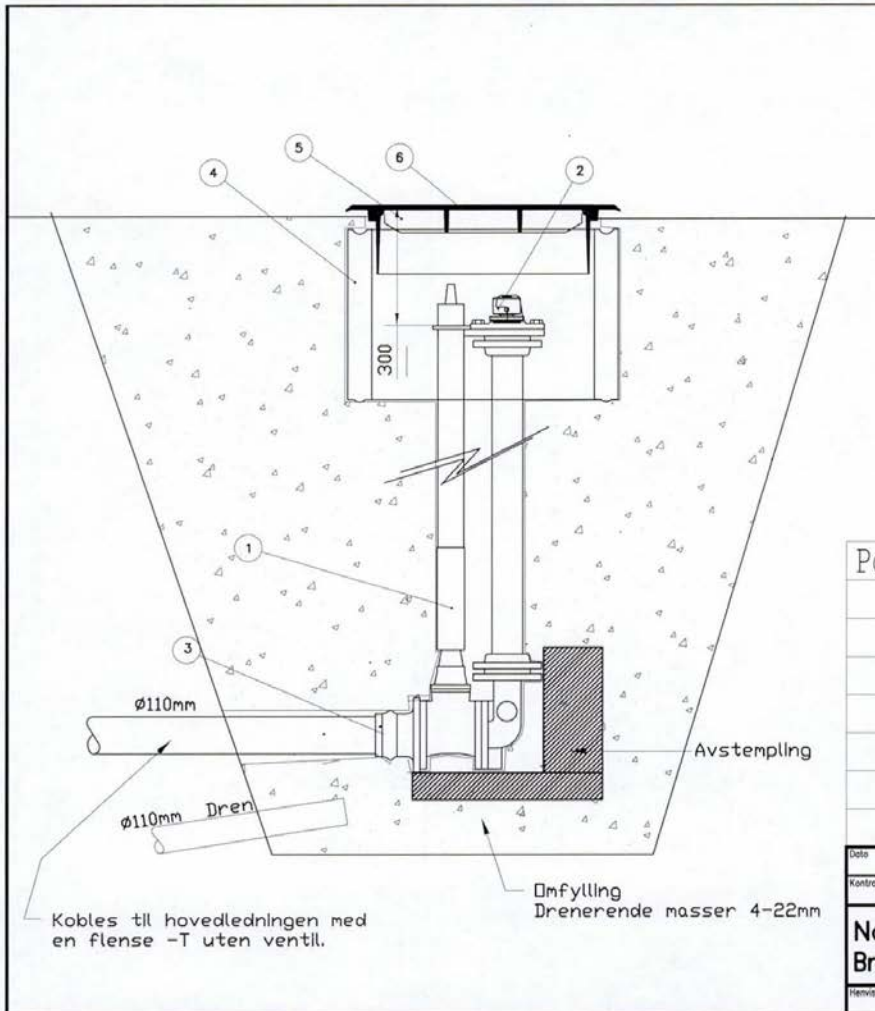
E-13



Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	 BODØ KOMMUNE KOMMUNALTEKNISK KONTOR
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjert	~	
NORM -og PRINSIPTEGN. Detaljer sluker, sandfangkum				Erstatning for: _____ Erstatt av: _____ TEGN.NR.7.11
Tilsvarende:		Beregning:	J.nr.: /	

Denne tegning er hentet fra Bodø kommunes kommunaltekniske normer

E-13



Brannkummen skal plasseres i brøytet areal. Fortrinnsvis i vel. Plasseringen må merkes ved hjelp av anvisere Løkk for brannkum merkes B

Pos	Beskrivelse	Dim.	Ant
1	Brannpost	DN 100	1
2	Brannventilsikring		1
3	Flensemuffe	100/110	1
4	Toppring	650 x 500mm	1
5	Flytende ramme	650	1
6	Løkk merket B	650	1

Dato	Konstr./tegn	Trosset	Målestokk	BODØ KOMMUNE KOMMUNALTEKNISK KONTOR
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
Normtegning Brannkum m/vanlig brannventil				Utstøting for: _____ Erstatt av: _____
TEGN.NR.7.12		Referansing: _____ Beregning: _____		

1-4

Søves lekeapparater er så fleksible som du selv ønsker. De kan bygges ut til komplette og fantasifulle lekeplasser, og de kan også modifiseres til å bli tilpasset ditt budsjett. Ring oss gjerne og hør om mulighetene du har for både å utvide eller minke våre modulbaserte apparater.

Dronning I

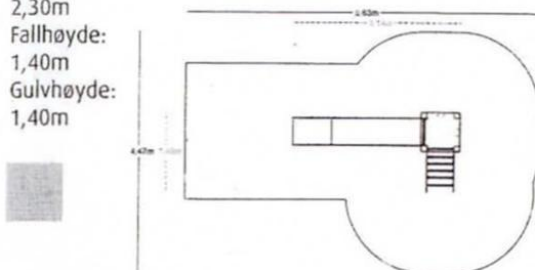
3+

Art.nr 12-100-020

Pris: 19 940,- eks. mva

Støpefrie nedgr. fund.: 1 391,- eks. mva

Høyde:
2,30m
Fallhøyde:
1,40m
Gulvhøyde:
1,40m



Dronning II

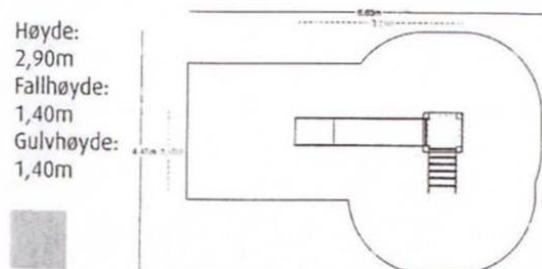
3+

Art.nr 12-100-025

Pris: 23 410,- eks. mva

Støpefrie nedgr. fund.: 1 391,- eks. mva

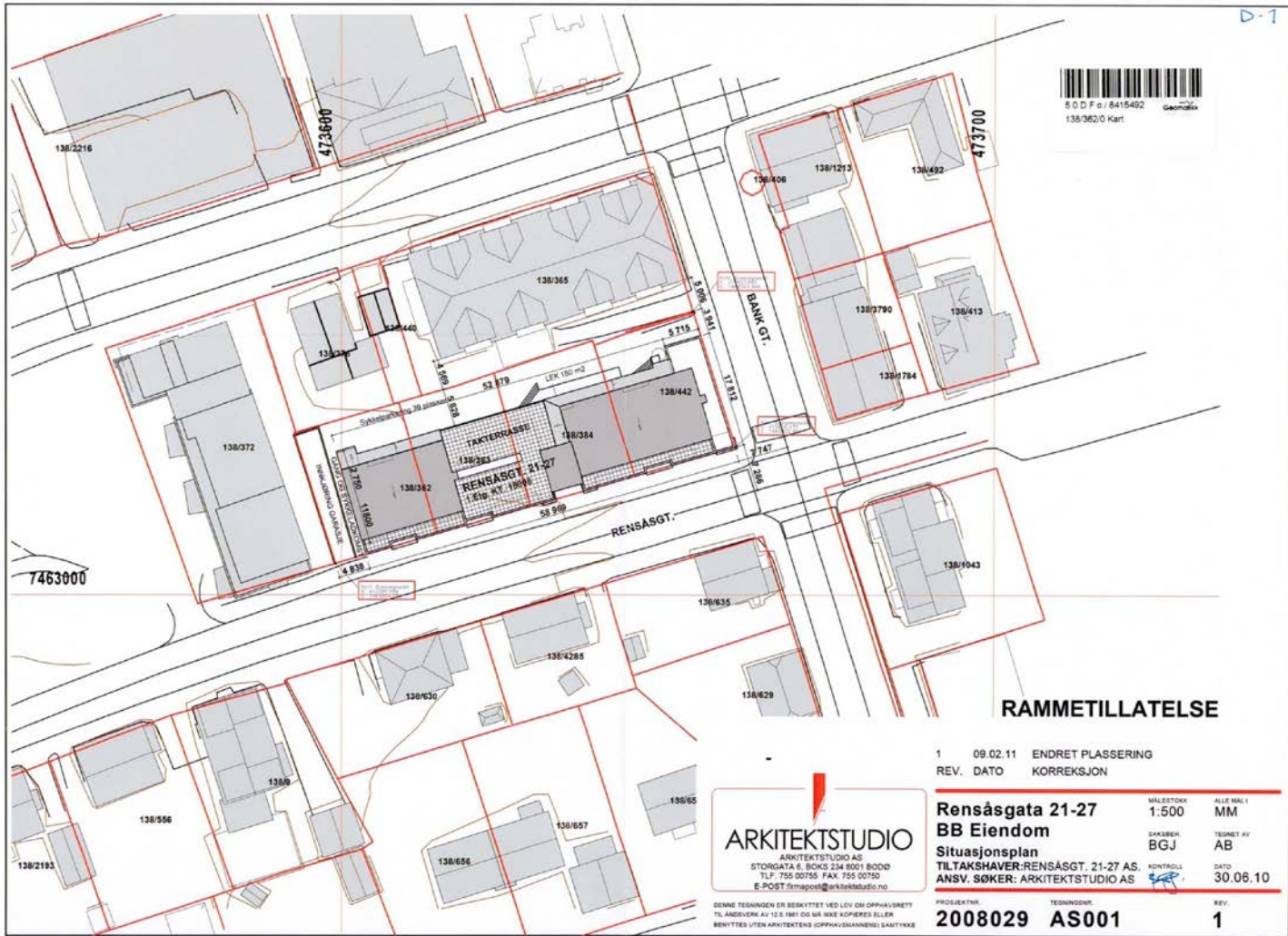
Høyde:
2,90m
Fallhøyde:
1,40m
Gulvhøyde:
1,40m



Dronning III

3+





RAMMETILLATELSE

1 09.02.11 ENDRET PLASSERING
 REV. DATO KORREKSJON

ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO AS
 STORINGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
 TLF: 755 00755 FAK: 755 00750
 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

Rensåsata 21-27	MALESTOKK	ALLE MÅL I
BB Eiendom	1:500	MM
Situasjonsplan	DRUKKER	TEIENET AV
TILTAKSHAVER:RENSÅSGT. 21-27 AS	BGJ	AB
ANSV. SØKER: ARKITEKTSTUDIO AS	KONTROLL	DATE
		30.06.10

PROSEKTR NR. 2008029 TEIENINGNR. AS001 REV. 1

DISSE TEIENINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVRETT
 TL. ANDREVERK AV 12.5.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
 BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPNAVNSMAENNES) SAMTYKKE







Symbol	Skiltnummer	Størrelse	Refleks-klasse	Folie	Ant	Kommentar
P	352.0	US	1	Folie = Klasse 1	2	
	807.8	TH = 49 mm H = 2.400 m H = 0.187 m	1	Folie = Klasse 1	2	
P	352.0	US	1	Folie = Klasse 1	1	
	834.4	TH = 49 mm H = 2.400 m H = 0.192 m	1	Folie = Klasse 1	1	
P	828.2	W = 2.150 m H = 2.400 m	1	Folie = Klasse 1	1	
	352.0	US	1	Folie = Klasse 1	2	
P	834.4	TH = 49 mm H = 2.400 m H = 0.192 m	1	Folie = Klasse 1	2	
	372.0	US	1	Folie = Klasse 1	2	
Sone	366.0	W = 0.600 m H = 0.900 m	1	Folie = Klasse 1	1	Existerende skilt som flyttes og festes på gatelys
Sone	368.0	W = 0.600 m H = 0.900 m	1	Folie = Klasse 1	1	Existerende skilt som flyttes og festes på gatelys

TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL
06	-	RENSÅSGATA 21-27 SKILTPLAN

Nr	Linjetype	Farge	Bredde
1	Hel kantlinje	Hvit	0.1

Symbol	Beskrivelse	Antall
+	Nye gatelys	
d	Stolpe (n/skilt)	2

Bestemmelser:

- Det benyttes 2" skiltstolper med kombifundament
- All oppmerking skal utføres med termoplastisk vegoppmerkingmateriale.

REV	DKTO	ENDRING	UTÅR	KONTR	SOOK

COWI Osloveien 12 0474 Skøyen 0455	Oppdragsnr.	132787	VA
	Prosjektleder	A. Vabøen	A. Sæbøen

TITTEL	RENSÅSGATA 21-27 AS RENSÅSGATA 21-27 VVA-ANLEGG SKILTPLAN	PROSJEKTLEDER	A. Vabøen
		TEGNER/REVISOR	1303
		DATE/REVISJON	21.01.2011
		SCALE/STOKK	A1=1:200, A3=1:400

TEGNINGSNR.	REV.	FASE
06	-	ANBUDESTEGNING



Bodø kommune

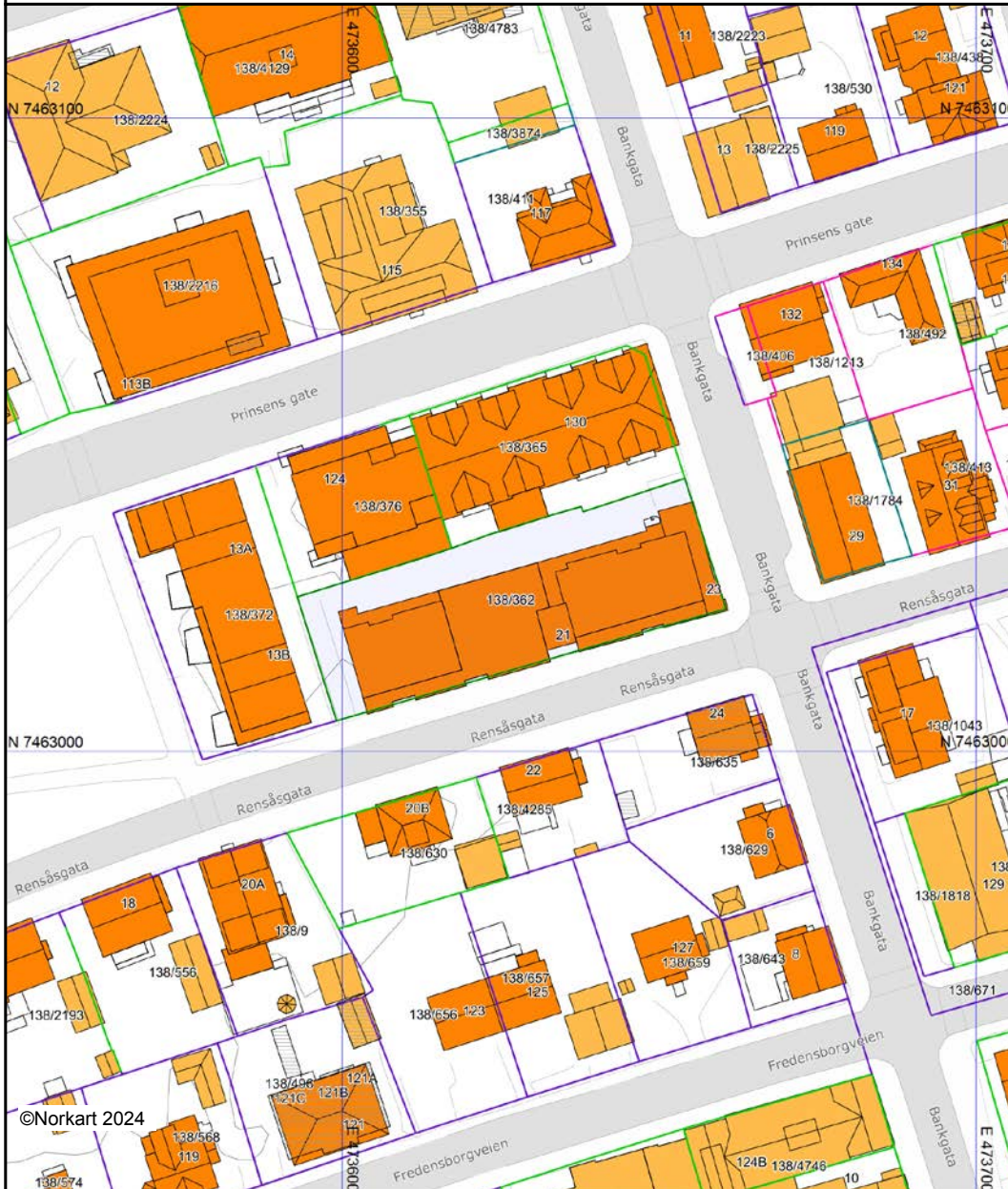
Grunnkart

Eiendom: 138/362/0/1
Adresse: Rensåsgata 23
Dato: 02.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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



Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/362/0/1
Adresse: Rensåsgata 23
Dato: 02.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

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



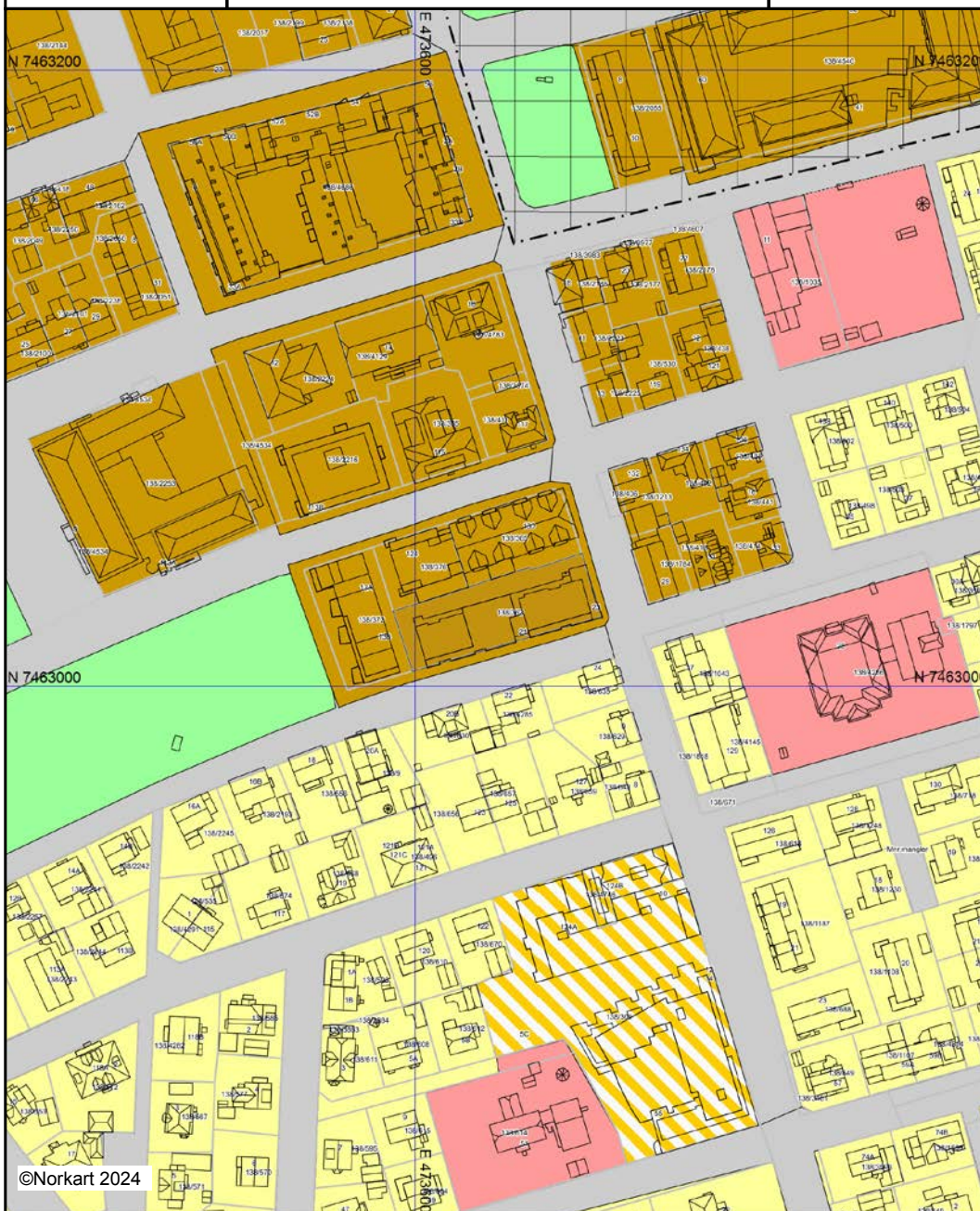
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/362/0/1
Adresse: Rensås-gata 23
Dato: 02.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Rensåsgata 23
8005 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre