



aktiv.

Grønnåsen 36, 8073 BODØ

**Grønnåsen | Attraktiv 3 roms med
garasje - God planløsning - Varme
i gulv - Nydelige utearealer - Kort
vei til det meste**



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 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Grethe Lillevik

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 351 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 424
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1804250036

Grønnåsen | Attraktiv 3 roms med garasje - God planløsning

Velkommen til Grønnåsen 36 – En lys og flott 3-roms horisontaldelt tomannsbolig i et rolig og barnevennlig nabolag. Boligen har gjennomgående god standard med to soverom, flislagt bad, stor flislagt gang og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse med skjermet beliggenhet. Svært sentral beliggenhet på Grønnåsen, med gangavstad til diverse fasiliteter som skole, barnehage, lekeplass, fotballbane, butikk, bussholdeplass og mye mer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Energiattest	67
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Bad, Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

351 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantet. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomteareal er en sameiet tomt. Denne eiendommen har 78/198 Deler.- Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer. Tomten som er beliggende i flatt terreng og skrått opp mot parkeringsplassen. Tomten er opparbeidet med plen, plattinger og beplantning. På tomten er det plassert tomannsbolig.

Beliggenhet

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Grønnåsen boområde. Lett/direkte adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei - opparbeidet parkeringsareal i tilknytning adkomst bolig. Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket i et område som er kjent for å være svært barne- og familievennlig. Det finnes flere lekeplasser og lite gjennomgangstrafikk i nærområdet. Det er kort avstand til Grønnåsen skole,

barnehage, butikker, legesenter med mer. Området har gode bussforbindelser både til sentrum (5 minutter med bil) og til Mørkved/Høgskolen. I tillegg er det gangavstand til flotte tur- og friluftsområder.

Adkomst

Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Område består for det meste av frittliggende boliger og flermannsboliger på til dels romslige tomter.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til skole, barnehage og forskjellige fritidstilbud.

Skolekrets

Grønnåsen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Verditakst

Kr 3 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Toalett skiftet. Ny taklampe montert. Skiftet røropplegg under vask.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Slamming av grunnmur flasset noen steder. Grunnmur ble da helsparklet og malt.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble observert sukkermaur inne. Etter råd fra Anti Simeks ble grunnmuren behandlet med gift. Den ble så sparklet og malt på nytt. Ingen maur observert etterpå.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2022 Skiftet alle vinduer til vedlikeholdsfrie vinduer. 2022 Skiftet ytterdør og altandør. 2022 Skiftet kledning hele røstveggen mot vest.

Arbeid utført av: Gunvald Johansen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2020 Montert nytt toalett bad. 2020 Nye utelamper montert. 2020 Bygd ny og større terrasse. 2021 Dbl utestikk satt

opp ved altandør og ytterdør. 2021 Ny taklampe bad montert. 2022 Montert lameller stuevinduer. 2022 Hele huset

ble malt. 2023 Glass mellom kjøkkenbenker montert. 2023 Montert nye spotter under overskap i kjøkken. 2023 og

2025 Plattinger/terrasser ble beiset. 2024 Motor garasjeport skiftet. 2021 og 2024

Lagt inn fiber fra Telenor og

Signal. 2025 Malt rekkverk trapp ute.

Innhold

1. etasje: Bad, Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken.

Garasje og bod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Tre plattinger med utgang fra stuen. Rekkverk lavt men det er ikke krav til rekkverk på slike plattinger.

Overflater

Det er noe hull i vegger etter bilder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegger bør sparkles og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Badet bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør rehabiliterts.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Benkeplate har skader bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet benkeplate bør byttes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradert av benkeplate bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Vvb i bod. Det er ikke sluk i rommet der vvb står.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tank trolig må den skiftes snart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er 31 år og tilstanden på den er ukjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Forhold som har fått TG3:

ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv. Hvitt profil innredning opplegg for vaskemaskin, badekar og wc. Det er sluk i rommet som er bygget inn under badekaret. Du må ta vekk en flis i ned kanten av badekaret for å komme til sluken. Det er trolig litt problemer om det kommer vann på gulvet at det går til sluk.

Det er ikke fall i badegulvet. Det er ikke 2,5 cm høyde på terskel slik at om det kommer vann på gulvet vil det rene videre ut på gulvene i leiligheten. Noe av vannet vil trolig renne til sluk resten ut i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Innbo og løsøre som skal følge med boligen i salget er: Kjøleskap, komfyr, taklampe på kjøkken, TV og gressklipper.

Hvitevarer

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

Parkering

Hovedparkering i garasje, men det er også mulig for parkering på gruset/ asfaltert areal i front av boligen.

Solforhold

Normalt gode lys og solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 391

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 4 627,00 kr

Eiendomsskatt: 3 795,00 kr

Vann: 3 969,00 kr

Eiendomsskatt

Kr 3 795

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Fakturert beløp for eiendomsskatt i 2024: 3 795,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 867 593

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 470 371

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Renovasjonsavgifter for år 2025: 5 259,48.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Brøyting er inkludert i avgiften

Vannavgift

Kr 3 969

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Fakturert beløp for vannavgift i år 2024: 3 969,00 kr

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/198

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 424, seksjonsnummer 1 i Bodø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1804/40/424/1:

16.11.1994 - Dokumentnr: 17116 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Televerket

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1994 - Dokumentnr: 17116 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 78/198

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.06.1995.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen forholder seg til flere reguleringsplaner. Dette er kommuneplaner, kommuneplaner under arbeid, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Disse har som formål: Boligbebyggelse, boliger, felles lekeareal, felles parkeringplass.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

2% Meglers provisjon
5 625 Fotograf
3 274 Kommunale opplysninger
10 000 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

14.08.2025















































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Grønnåsen 36, 8073 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 40,40,40, bnr. 424,426,419, snr. 0,0,1

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 18880-1132

Referansenummer: WN6108

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

B-E taksering as

Rapportansvarlig



Jan-Ove Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

ove5@online.no

913 76 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1995 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 31 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som noe endret i forhold til tegninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp av plast.

Liggende kledning fra byggeår

Vinduer er skiftet senere år.

Ytterdør og balkong dør er skiftet senere år.

Tre plattinger med utgang fra stuen. Rekkverk lavt men det er ikke krav til rekkverk på slike plattinger.

Stål trapp med tre rekkverk ned til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er noe hull i vegger etter bilder

Hvit profil innredning

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje noen merker i vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på vegger og gulv. Hvitt profil innredning opplegg for vaskemaskin, badekar og wc. Det er sluk i rommet som er bygget inn under badekaret. Du må ta vekk en flis i ned kanten av badekaret for å komme til sluken. Det er trolig litt problemer om det kommer vann på gulvet at det går til sluk.

Det er ikke fall i badegulvet. Det er ikke 2,5 cm høyde på terskel slik at om det kommer vann på gulvet vil det rene videre ut på gulvene i leiligheten. Noe av vannet vil trolig renne til sluk resten ut i leiligheten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplate har skader bør byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vvb i bod. Det er ikke sluk i bod der vvb står.

El anlegg med automatsikringer fra byggeår. Varme i gulv på badet gang og kjøkken/stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

Dreneringen er 31 år og tilstanden på den er ukjent

Bolig i lett helende terreng

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

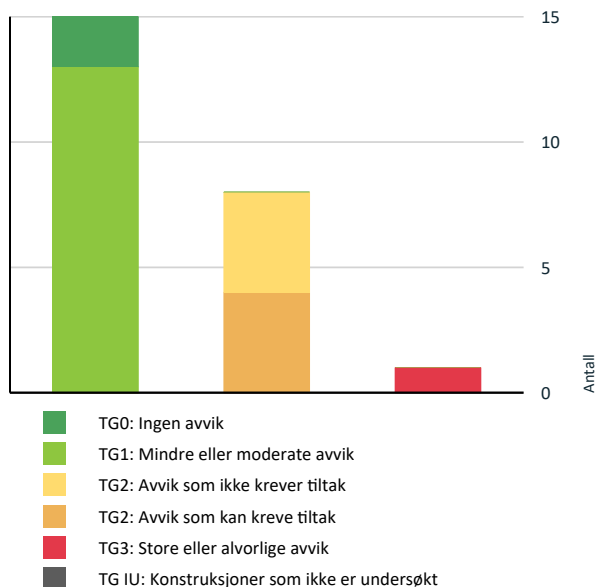
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

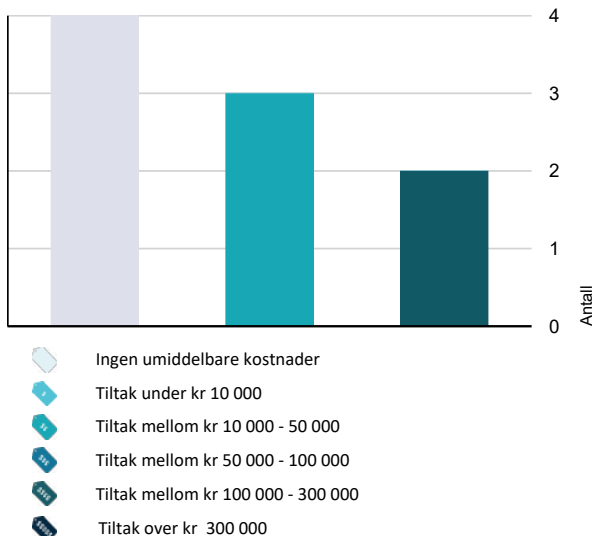
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1995

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Garasje	Det er garasje i bygget på andre siden av gata med støt gulv og port i front. El port.
2022	oppgraderinger utvendig	Vinduer , balkongdør, ytterdør og røst veggen er skiftet i 2022. Bygget malt i 2022.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Liggende kledning fra byggeår. Røst veggen er skiftet 2022.

Vinduer

Vinduer er skiftet i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Dører

Ytterdør og balkong dør er skiftet 2022

Årstall: 2022



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Tre plattinger med utgang fra stuen. Rekkverk lavt men det er ikke krav til rekkverk på slike plattinger.



TG 1 Utvendige trapper

Stål trapp med tre rekkverk ned til boligen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er noe hull i vegger etter bilder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegger bør sparkles og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvit profil innredning



TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje noen merker i vegger.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad med fliser på vegger og gulv. Hvitt profil innredning opplegg for vaskemaskin, badekar og wc. Det er sluk i rommet som er bygget inn under badekaret. Du må ta vekk en flis i ned kanten av badekaret for å komme til sluken. Det er trolig litt problemer om det kommer vann på gulvet at det går til sluk.

Det er ikke fall i badegulvet. Det er ikke 2,5 cm høyde på terskel slik at om det kommer vann på gulvet vil det rene videre ut på gulvene i leiligheten. Noe av vannet vil trolig renne til sluk resten ut i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Badet bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Benkeplate har skader bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet benkeplate bør byttes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradert av benkeplate bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

! TG 1 Avløpsrør

! TG 1 Ventilasjon



! TG 2 Varmtvannstank

Vvb i bod. Det er ikke sluk i rommet der vvb står.

Vurdering av avvik:

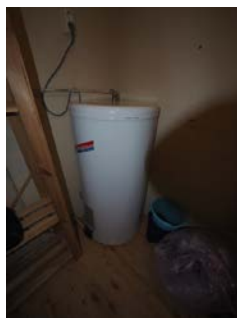
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tank trolig må den skiftes snart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg med automatsikringer fra byggeår. Varme i gulv på badet gang og kjøkken/stue.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 0 Terrengforhold

Bolig i lett helende terreng

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er 31 år og tilstanden på den er ukjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/77 m²

Tomannsbolig: Bad, Bod, Gang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Sammeiekostnader	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 920 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	
SUM	77				
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

De er ca 24m² med plattinger til leiligheten. Plattingene er etablert på fells tomt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er oppgradert vinduer og røstveggen er skiftet.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	72	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	40	424		0	351 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønnåsen 36

Hjemmelshaver

Lillevik Grethe

Eierandel

78 / 198

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	40	426		0		Infoland.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar

Garasjen er på Dette bruks nr. Ikke noe areal på denne på infol

Eierandel

2 / 32

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	40	419		1	1023 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lillevik Grethe med flere

Eierandel

1 / 80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Grønnåsen boområde. Område bestående av frittliggende boliger og flermannsboliger på til dels romslige tomter. Lett/direkte adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei - opparbeidet parkeringsareal i tilknytning adkomst bolig. Tomteareal beliggende i nordvendt noe flatt terreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantet. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomteareal er en sameiet tomt Denne eiendommen har 78/198 Deler.- Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer.

Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Tomten som er beliggende i flatt terreng og skrått opp mot parkeringsplassen. Tomten er opparbeidet med plen, plattinger og beplantning. På tomten er det plassert tomannsbolig. Parkering på gruset/asfaltert areal i front av bolig. Hovedparkering i garasjen.

I tomteprisen er det inkludert felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift.

Markeds tilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
2 550 000	2014	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	12.08.2025	
3	12.08.2025	
4	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN6108>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250036	

Selger 1 navn
Grethe Lillevik

Gateadresse	
Grønnåsen 36	

Poststed	Postnr
BODØ	8073

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1804250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Toalett skiftet. Ny taklampe montert. Skiftet røropplegg under vask.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Slamming av grunnmur flasset noen steder. Grunnmur ble da helsparklet og malt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble observert sukkermaur inne. Etter råd fra Anti Simeks ble grunnmuren behandlet med gift. Den ble så sparklet og malt på nytt. Ingen maur observert etterpå.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022 Skiftet alle vinduer til vedlikeholdsfrie vinduer. 2022 Skiftet ytterdør og altandør. 2022 Skiftet kledning hele røstveggen mot vest.

Arbeid utført av

Gunvald Johansen AS

Filer

[Tilbud renovring.pdf](#)

[Renovering andre og tredje etasje.pdf](#)

[Renovering første etasje.pdf](#)

[Nye Ytterdører.pdf](#)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2020 Montert nytt toalett bad. 2020 Nye utelamper montert. 2020 Bygd ny og større terrasse. 2021 Dbl utestikk satt opp ved altandør og ytterdør. 2021 Ny taklampe bad montert. 2022 Montert lameller stuevinduer. 2022 Hele huset ble malt. 2023 Glass mellom kjøkkenbenker montert. 2023 Montert nye spotter under overskap i kjøkken. 2023 og 2025 Plattinger/terrasser ble beiset. 2024 Motor garasjeport skiftet. 2021 og 2024 Lagt inn fiber fra Telenor og Signal. 2025 Malt rekkverk trapp ute.

Document reference: 1804250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Lillevik	fd0a4cb83159203a77e8f5 2b7cc3dd182d527f29	14.08.2025 07:31:40 UTC	Signer authenticated by One time code

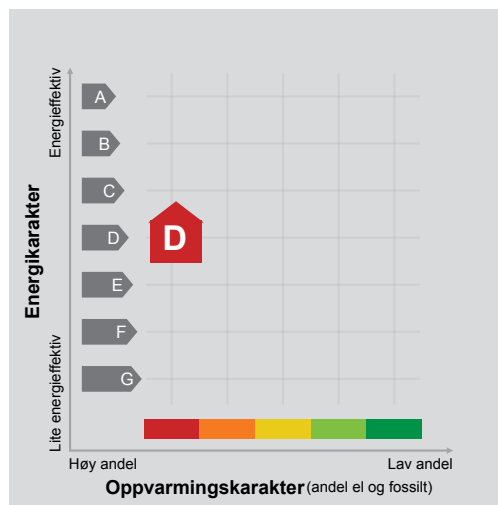
Document reference: 1804250036

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

ENERGIATTEST



Adresse	Grønnåsen 36
Postnummer	8073
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15092491
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-151544
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

1.172.00 (3)

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr.BP000770.693/LU/ik

Ark. /L12/

Jnr. 89/ 594

Bodø, den 18/01/93

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN GRØNNÅSEN.

Vedtatt av kommunestyret *11. februar 1993 under 2. sak 5/93*
med siste endringer av18.04.90, 30.11.90, 15.12.92. *BODØ*
******Truelig kontroll*
før utarbeidelse.

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- a) Byggeområder
- b) Trafikkområder
- c) Friområder
- d) Spesialområder
- e) Fellesområder for flere eiendommer.

I. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL.

§ 2 Byggeområder:

I områder vist med lys gul farge på reguleringskartet skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Særskilt for B12 gjelder at nye boliger kan bare oppføres hvor det er anvist på planen. Tilbygg tillates bare hvor dette er nødvendig for å opprettholde hensiktsmessig bruk av boligen.

I områder vist med mørk gul farge skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor områder for konsentrert boligbebyggelse kan det på de særskilt angitte tomter innrettes for barnehager, fellesbygg og grendehus.

I områder vist med blå farge skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorer eller håndverkspreget produksjonsvirksomhet.

I områder vist med rød farge skal det oppføres bygninger og anlegg for offentlig drevne tjenester.

I områder med rød farge og skrå skravering er det bygninger for tekniske anlegg (pumpestasjon og trafo).

§ 3 Trafikkområder:

I områder vist med grå farger på kartet skal det anlegges:

- a) Kjøreveger, herunder parkering.
- b) Gangveger, sykkelveger og fortau.

Gjerdeplikt:

På steder med konsentrert boligbebyggelse mot jernbanelinja skal det for utbyggers regning settes opp 1,7 m høyt flettverksgjerde.

§ 4 Friområder:

Friområder er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet. I områdene kan det oppføres lekeapparater og innretninger for lek, trim o.l. Alle friområder skal gis en parkmessig behandling. I F5 og F6 kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til arealets bruk, f.eks. barnehager.

§ 5 Spesialområder:

Område V2, vist med lys gul farge og lodrett skravering, er bevaringsområde. Formålet er å bevare hus og hage som et sammenhengende anlegg. Nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygg er ikke tillatt. Bygningsmessige tiltak og hagearbeider skal skje i samråd med antikvariske myndigheter og bevaringsekspertise.

Område V1, vist med mosegrønn farge på reguleringskartet, er verneområde for vegetasjon og landskap. Formålet er å verne sjelden vegetasjon og sikre at Grønnåsen fremstår som et karakteristisk landskapselement. Området behandles i henhold til skjøtelsesplan utarbeidet av Parkkontoret.

§ 6 Fellesareal for flere eiendommer:

Områder vist med mørk grå farge og skrå skravering på reguleringskartet er felles avkjørsler og gjelder de tomter som har avmerket adkomst via den felles avkjørsel.

II. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26.

§ 7 Veganlegg/parkering:

I tillegg til den viste reguleringsbredde for vegene kan nødvendige skjæringer og fyllinger gå inn over areal til andre reguleringsformål. Terregninggrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

I avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i henhold til bestemmelser i vegloven med tilhørende forskrifter.

Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, parkering og gang- og sykkelveg som er vist på planen.

Nødvendige gang-/sykkelveier skal være ferdigstillet samtidig med de første innflytterne slik at tilfredsstillende trafiksikkerhet til en hver tid er til stede.

Anlegg som omlegging av Soløyvannsveien, ny undergang gjennom jernbanefyllingen, opprusting av gangveien fra Soløyvannsveien til Jensvollkrysset slik at den også kan fungere som bussvei, skal ferdigstilles senest samtidig med de siste boligene syd for selve Grønnåsen.

I områder utbygd med eneboliger eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. hovedleilighet og 1 parkeringsplass pr. bileilighet. I områder utbygd med blokkbebyggelse skal det avsettes 1,75 parkeringsplass pr. leilighet. For hybler avsettes 0,5 parkeringsplass pr. hybel. I områder utbygd med håndverkspreget industrivirksomhet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate. I områder utbygd med forretninger skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate. I områder for skole og barnehage skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 3 parkeringsplasser pr. klasse/avdeling. Ved andre leilighetstyper eller arealutnyttelser fastsetter Bygningsrådet parkeringsbehovet etter skjønn. Utforming av parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 8 Områder for frittliggende boligbebyggelse:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på tomtene på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter, begge målt fra midtre terreng.

Om mulig skal garasje oppføres som tilbygg til bolig-
huset. Innenfor rammen av byggeforskriftene kan garasje
plasseres med en vegg i nabogrense.

Del av tomteareal innenfor frisisiktsoner skal planeres og
beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke
hindres.

§ 9 Områder for konsentrert boligbebyggelse:

Bygningsrådet tar stilling til bebyggelsens utforming
gjennom fastsettelse av bebyggelsesplan. Til regulerings-
planen er det utarbeidet illustrasjonsplan som er vei-
ledende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

§ 10 Områder for forretninger, kontorer og håndverkspreget
produksjon (F1 og F4):

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer. Bebyggelsen skal ut-
formes slik at den danner en støybarriere mot riksvegen.
Bygningenes siluettvirkning må vurderes slik at bebyggel-
sen ikke konkurrerer med Grønnåsen som landskapselement.

I F1 tillates kontor, service, lager og varehus. I F4
tillates kontor, service og lager med salg som er
underordnet hovedfunksjonen. Grensetilfeller hvor
forretningsdelen blir så stor at den kan få konsekvenser
for trafikkforholdene i Grønnåsenkrysset avgjøres av
bygningsrådet etter uttalelse fra Nordland veikontor.

§ 11 Plankrav:

Ved utbygging av flaterregulerte områder kreves
bebyggelsesplan dersom det er avvik fra reguleringsplanen
med bestemmelser, men bare situasjonsplan dersom
utbyggingen er helt i samsvar med reguleringsplanen og
reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelsesplanen skal vise planlagt bebyggelse i
sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle
utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og
lekeplasser.

Situasjonsplan skal alltid leveres ved byggemelding. Den
skal være i målestokk 1:500, eller bedre, vise hvordan
ubebygd del av tomt skal utnyttes, angi evt. forstøt-
ningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og
pålessing, beplantning, terrengmessig behandling med
høydeangivelser.

Lekeplasser skal innarbeides i bebyggelsesplanene etter
retningslinjer fra Miljøverndepartementet, rundskriv
T 502, 1979.

Ved søknad om godkjenning av bebyggelsesplaner skal det fremgå hvordan lekearealene skal opparbeides, utformes og når de skal være ferdigsilt. Dette skal inngå som en del av planens godkjenning.

§ 12 Støyisolering:

Ytterflater i boligbebyggelse og skoler skal støyisoleres slik at lydnivå innendørs fra utendørs kilder, trafikk- og flystøy, (døgnkvivalentnivået L_A , ekv, 24) ikke overstiger 30 dB(A) i oppholdsrom i boliger og i undervisningsrom i støysone II og 35 dB(A) i støysone III.

Dokumentasjon på at ytterflatene tilfredsstiller kravet skal medfølge byggemeldingen.

Støyskjerm kan kreves av bygningsrådet.

§ 13 Fellesbestemmelser:

Utbygging av boligfelt kan ikke startes opp før det er bygget skole i området, eller at det er anvist skoledekning på annen måte.

Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

På kartet er angitt maksimalt tillatt utnyttelsesgrad etter byggeforskriftens definisjon (TU), som er tillatt bebygd areal definert som byggets bruksareal i prosent av tomteareal.

Del av tomteareal innenfor frisisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke hindres.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Alle grøfter/drenssystem skal være lukket.



1172-02

Supplerende bestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for

SØR-VESTRE DEL AV GRØNNÅSEN

BODØ KOMMUNE

Vedtatt av bygningsrådet i møte den under B.sak nr.

§ 1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser kommer i tillegg til reguleringsbestemmelser i tilknytning til vedtatt reguleringsplan for Grønnåsen.
- 1.2 Bebyggelsesplanen omfatte arealene F1, B20 og tilknyttede veier innenfor "Reguleringsplan for Grønnåsen", vedtatt av bystyre den 11.02.93. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.3 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Reguleringsplan for Grønnåsen".
- 1.4 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Offentlig trafikkområde

- Kjøreveg (T1 - T2)
- Gang-/sykkelveg (T3 - T5)

Felles arealer

- Felles atkomstveg/parkering (FE1 - FE11)
- Felles lekearealer (FE12 - FE14)

Byggeområder

- Boliger (B20.1 - B20.11)
- Forretninger/kontorer (F1)

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

Støyskjerming skal etableres som vist på planen og samtidig med boligbebyggelsen.
*Gule linjer på planen viser støyskjerming som er på bebyggelsesplanen. Se forslag fra kommunen
brev av 24/4-95 og Byggesaken 13 brev nr 24/3-93.*

§ 3. FELLES ATKOMSTVEIER OG PARKERINGSANLEGG (FE1 - FE11)

- 3.1 På felles parkeringsareal kan oppføres garasjer som vist på planen. Garasjene utformes slik (høyde og materialvalg) at de gir støyskjerming for boligene.
- 3.2 FE1 skal betjene Soløyvannsveien nr. (6 boliger)
FE2 skal betjene Grønnåsen nr. (14 boliger)
FE3 skal betjene Grønnåsen nr. (9 boliger)
FE4 skal betjene Grønnåsen nr. (2 boliger)
FE5 skal betjene Grønnåsen nr. (2 boliger)
FE6 skal betjene Grønnåsen nr. (25 boliger)
FE7 skal betjene Grønnåsen nr. (9 boliger)

FE8 skal betjene Grønnåsen nr. * (5 boliger)
FE9 skal betjene Grønnåsen nr. * (11 boliger)
FE10 skal betjene Grønnåsen nr. * (9 boliger)
FE11 skal betjene Grønnåsen nr. * (9 boliger)

* Gatelnr. skrives inn når disse er bestemt.

- 3.3 Ved Innkjøringen til FE8, FE9, FE10 og FE11 skal det etableres port for å hindre unødig bilkjøring inn i gatetunet. Det skal også settes opp skilt som forbyr parkering i gatetunet. Port og parkering forbudt skilt skal være montert når tilhørende boliger tas i bruk.

§ 4. FELLES LEKEAREALER (FE12 - FE14)

- 4.1 FE12 og FE13 skal betjene Grønnåsen * og Soløyvannsveien * (50 boliger)
FE14 skal betjene Grønnåsen * og Soløyvannsveien * (29 boliger)

* Gatelnr. skrives inn når disse er bestemt

- 4.2 Som grunnlag for utforming av lekearealene skal det utarbeides egne illustrasjonsplaner.
- 4.3 Lekearealene skal planeres, tilsåes og møbleres med lekeutstyr tilpasset ulike aldersgrupper fra 2 - 13 år. Mellom lekeplassene skal det opparbeides stier. Lekearealer og stier skal være ferdig opparbeidet når tilhørende boliger tas i bruk.

Byggcon A/S den; 23 oktober 1992/GH

Ravidert:

03. november 1992/GH

05. februar 1993/GH

25. mars 1993/GH

Arkiv: ...PS00560\reg.best.r-4

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr. BP000770.693/LU/ik

Ark. /L12/

Jnr. 89/ 594

Bodø, den 18/01/93

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
GRØNNÅSEN.

Vedtatt av kommunestyret *11. februar 1993 under 9. sak 5/93*
 med siste endringer av18.04.90, 30.11.90, 15.12.92.

******Touretting Landbakt*
for planarbeid

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjeer for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- a) Byggeområder
- b) Trafikkområder
- c) Friområder
- d) Spesialområder
- e) Fellesområder for flere eiendommer.

I. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL.

§ 2 Byggeområder:

I områder vist med lys gul farge på reguleringskartet skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Særskilt for B12 gjelder at nye boliger kan bare oppføres hvor det er anvist på planen. Tilbygg tillates bare hvor dette er nødvendig for å opprettholde hensiktsmessig bruk av boligen.

I områder vist med mørk gul farge skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor områder for konsentrert boligbebyggelse kan det på de særskilt angitte tomter innrettes for barnehager, fellesbygg og grendehus.

I områder vist med blå farge skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorer eller håndverkspreget produksjonsvirksomhet.

I områder vist med rød farge skal det oppføres bygninger og anlegg for offentlig drevne tjenester.

I områder med rød farge og skrå skravering er det bygninger for tekniske anlegg (pumpestasjon og trafo).

§ 3 Trafikkområder:

I områder vist med grå farger på kartet skal det anlegges:

- a) Kjøreveger, herunder parkering.
- b) Gangveger, sykkelveger og fortau.

Gjerdeplikt:

På steder med konsentrert boligbebyggelse mot jernbanelinja skal det for utbyggers regning settes opp 1,7 m høyt flettverksgjerde.

§ 4 Friområder:

Friområder er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet. I områdene kan det oppføres lekeapparater og innretninger for lek, trim o.l. Alle friområder skal gis en parkmessig behandling. I F5 og F6 kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til arealets bruk, f.eks. barnehager.

§ 5 Spesialområder:

Område V2, vist med lys gul farge og lodrett skravering, er bevaringsområde. Formålet er å bevare hus og hage som et sammenhengende anlegg. Nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygg er ikke tillatt. Bygningsmessige tiltak og hagearbeider skal skje i samråd med antikvariske myndigheter og bevaringsekspertise.

Område V1, vist med mosegrønn farge på reguleringskartet, er verneområde for vegetasjon og landskap. Formålet er å verne sjelden vegetasjon og sikre at Grønnåsen fremstår som et karakteristisk landskapselement. Området behandles i henhold til skjøtselsplan utarbeidet av Parkkontoret.

§ 6 Fellesareal for flere eiendommer:

Områder vist med mørk grå farge og skrå skravering på reguleringskartet er felles avkjørsler og gjelder de tomter som har avmerket adkomst via den felles avkjørsel.

Om mulig skal garasje oppføres som tilbygg til bolig-
huset. Innenfor rammen av byggeforskriftene kan garasje
plasseres med en vegg i nabogrense.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og
beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke
hindres.

§ 9 Områder for konsentrert boligbebyggelse:

Bygningsrådet tar stilling til bebyggelsens utforming
gjennom fastsettelse av bebyggelsesplan. Til regulerings-
planen er det utarbeidet illustrasjonsplan som er vei-
ledende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

§ 10 Områder for forretninger, kontorer og håndverkspreget produksjon (F1 og F4):

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer. Bebyggelsen skal ut-
formes slik at den danner en støybarriere mot riksvegen.
Bygningenes siluettvirkning må vurderes slik at bebyggel-
sen ikke konkurrerer med Grønnåsen som landskapselement.

I F1 tillates kontor, service, lager og varehus. I F4
tillates kontor, service og lager med salg som er
underordnet hovedfunksjonen. Grensetilfeller hvor
forretningsdelen blir så stor at den kan få konsekvenser
for trafikkforholdene i Grønnåsenkrysset avgjøres av
bygningsrådet etter uttalelse fra Nordland veikontor.

§ 11 Plankrav:

Ved utbygging av flaterregulerte områder kreves
bebyggelsesplan dersom det er avvik fra reguleringsplanen
med bestemmelser, men bare situasjonsplan dersom
utbyggingen er helt i samsvar med reguleringsplanen og
reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelsesplanen skal vise planlagt bebyggelse i
sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle
utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og
lekeplasser.

Situasjonsplan skal alltid leveres ved byggemelding. Den
skal være i målestokk 1:500, eller bedre, vise hvordan
ubebyggt del av tomt skal utnyttes, angi evt. forstøt-
ningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og
pålessing, beplantning, terrengmessig behandling med
høydeangivelser.

Lekeplasser skal innarbeides i bebyggelsesplanene etter
retningslinjer fra Miljøverndepartementet, rundskriv
T 502, 1979.

II. BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26.

§ 7 Veganlegg/parkering:

I tillegg til den viste reguleringsbredde for vegene kan nødvendige skjæringer og fyllinger gå inn over areal til andre reguleringsformål. Tærregninggrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

I avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i henhold til bestemmelser i vegloven med tilhørende forskrifter.

Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, parkering og gang- og sykkelveg som er vist på planen.

Nødvendige gang-/sykkelveier skal være ferdigstillet samtidig med de første innflytterne slik at tilfredsstillende trafiksikkerhet til en hver tid er til stede.

Anlegg som omlegging av Soløyvannsveien, ny undergang gjennom jernbanefyllingen, opprusting av gangveien fra Soløyvannsveien til Jensvollkrysset slik at den også kan fungere som bussvei, skal ferdigstilles senest samtidig med de siste boligene syd for selve Grønnåsen.

I områder utbygd med eneboliger eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. hovedleilighet og 1 parkeringsplass pr. bileilighet. I områder utbygd med blokkbebyggelse skal det avsettes 1,75 parkeringsplass pr. leilighet. For hybler avsettes 0,5 parkeringsplass pr. hybel. I områder utbygd med håndverkspreget industri-virksomhet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate. I områder utbygd med forretninger skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate. I områder for skole og barnehage skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 3 parkeringsplasser pr. klasse/avdeling. Ved andre leilighetstyper eller arealutnyttelser fastsetter Bygningsrådet parkeringsbehovet etter skjønn. Utforming av parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 8 Områder for frittliggende boligbebyggelse:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på tomtene på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter, begge målt fra midtre terreng.

Ved søknad om godkjenning av bebyggelsesplaner skal det fremgå hvordan lekearealene skal opparbeides, utformes og når de skal være ferdigsilt. Dette skal inngå som en del av planens godkjenning.

§ 12 Støyisolering:

Ytterflater i boligbebyggelse og skoler skal støyisoleres slik at lydnivå innendørs fra utendørs kilder, trafikk- og flystøy, (døgnkvivalentnivået L_A , ekv, 24) ikke overstiger 30 dB(A) i oppholdsrom i boliger og i undervisningsrom i støysone II og 35 dB(A) i støysone III.

Dokumentasjon på at ytterflatene tilfredsstiller kravet skal medfølge byggemeldingen.

Støyskjerm kan kreves av bygningsrådet.

§ 13 Fellesbestemmelser:

Utbygging av boligfelt kan ikke startes opp før det er bygget skole i området, eller at det er anvist skoledekning på annen måte.

Der byggegrenser ikke er vist gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.

På kartet er angitt maksimalt tillatt utnyttelsesgrad etter byggeforskriftens definisjon (TU), som er tillatt bebygd areal definert som byggets bruksareal i prosent av tomteareal.

Del av tomteareal innenfor frisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke hindres.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Alle grøfter/drenssystem skal være lukket.

SØR-VESTRE DEL AV GRØNNÅSEN

Vedtatt av bygningsrådet i møte den : under B.sak nr.

FE8 skal betjene Grønnåsen nr. * (5 boliger)
 FE9 skal betjene Grønnåsen nr. * (11 boliger)
 FE10 skal betjene Grønnåsen nr. * (9 boliger)
 FE11 skal betjene Grønnåsen nr. * (9 boliger)

* Gatenumr. skrives inn når disse er bestemt.

- 3.3 Ved innkjøringen til FE8, FE9, FE10 og FE11 skal det etableres port for å hindre unødig bilkjøring inn i gatetunet. Det skal også settes opp skilt som forbyr parkering i gatetunet. Port og parkering forbudt skilt skal være montert når tilhørende boliger tas i bruk.

§ 4. FELLES LEKEAREALER (FE12 - FE14)

- 4.1 FE12 og FE13 skal betjene Grønnåsen * og Soløyvannsvæien * (50 boliger)
 FE14 skal betjene Grønnåsen * og Soløyvannsvæien * (29 boliger)

* Gatenumr. skrives inn når disse er bestemt

- 4.2 Som grunnlag for utforming av lekearealene skal det utarbeides egne illustrasjonsplaner.
- 4.3 Lekearealene skal planeres, tilsåes og møbleres med lekeutstyr tilpasset ulike aldersgrupper fra 2 - 13 år. Mellom lekeplassene skal det opparbeides stier. Lekearealer og stier skal være ferdig opparbeidet når tilhørende boliger tas i bruk.

Byggcon A/S den; 23 oktober 1992/GH

Revidert:

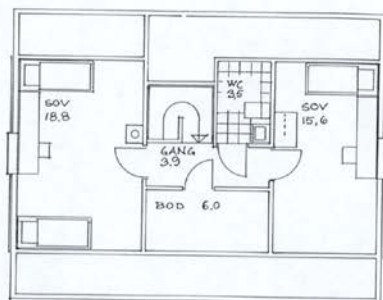
03. november 1992/GH

05. februar 1993/GH

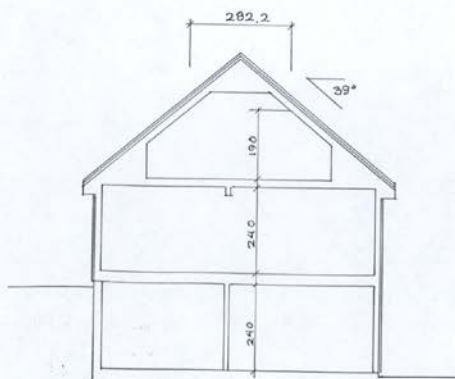
25. mars 1993/GH

Arkiv: ... \PS00560\reg-best.r-4

BYGGCON A/S - PS00560/GH

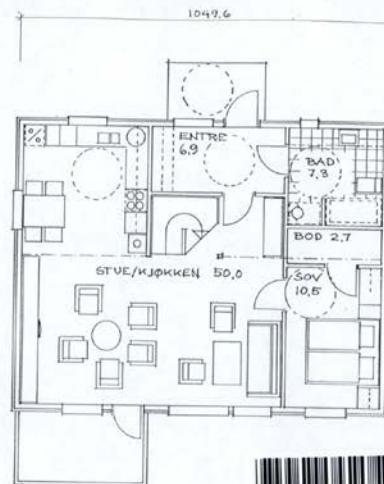


LOFT

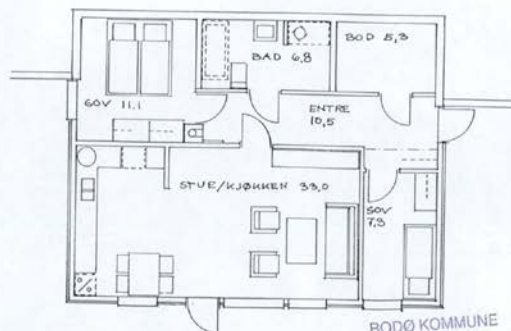


SNITT

AREAL
3-ROMS LEILIGHET
BRA: 78 BA: 78
4-ROMS LEILIGHET
BRA: 120 BA: 104



1. ETASJE



UNDERETASJE

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 OKT. 1994
GODKJENT

		Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ
Nordbohus Bodø a.s Jernbanestien 34, 8012 Bodø Tlf. 08132 260. Fax 08132 426		Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ
GRUPPE 14 HUSTYPE TEKN. 01 LISE		Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ
PLANLØSNING, SNITT		Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ
Dato: 17.10.94 Sign:		Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ	Byggh. Bysp. Kommune BODØ



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 OKT. 1994
GODKJENT

		Huset reg. nr. _____ Byggh. _____ Byggesj. _____ Kommunenr. _____		Kart. nr. _____ Kart. nr. _____ Kart. nr. _____		SA _____ SA _____ SA _____	
Nordbohus Bodø a.s. Jernbanestien 34, 8012 Bodø. Tlf. 081-42 260. Fax 081-42 426.		Huset reg. nr. _____ Byggh. _____ Byggesj. _____ Kommunenr. _____		Kart. nr. _____ Kart. nr. _____ Kart. nr. _____		SA _____ SA _____ SA _____	
Tegner: _____ Tegnet: _____		Huset reg. nr. _____ Byggh. _____ Byggesj. _____ Kommunenr. _____		Kart. nr. _____ Kart. nr. _____ Kart. nr. _____		SA _____ SA _____ SA _____	
Tegner: _____ Tegnet: _____		Huset reg. nr. _____ Byggh. _____ Byggesj. _____ Kommunenr. _____		Kart. nr. _____ Kart. nr. _____ Kart. nr. _____		SA _____ SA _____ SA _____	



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr.: 94/1573

Ark nr.: /L45/

Reg.nr.: BS014391.695/SR



80 R N G
40/424 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 06/06/95 er byggearbeidet på bolig
G.nr.40 B.nr.424, byggeadresse Grønnåsen 34 og 36,
Nordbohus Bodø AS funnet å være lovlig utført i samsvar
med byggetillatelse av 17/10/94.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 06/06/95





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	424	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Grønnåsen 36, 8073 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	352 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1172 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1172)
Navn	GRØNNÅSEN. Reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/263/1172_best.pdf
Delarealer	Delareal 352 m ² Formål Boliger Feltnavn B20

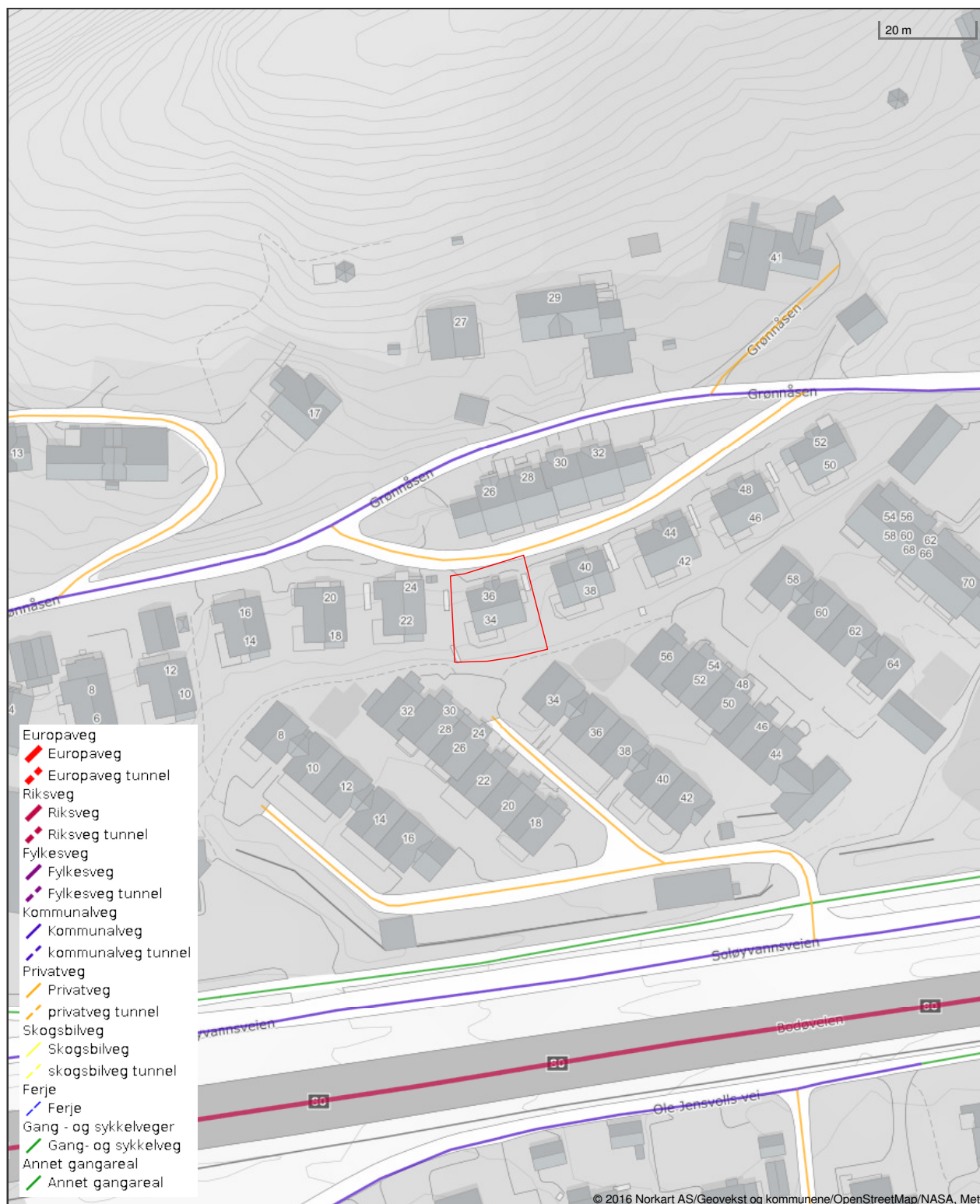
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

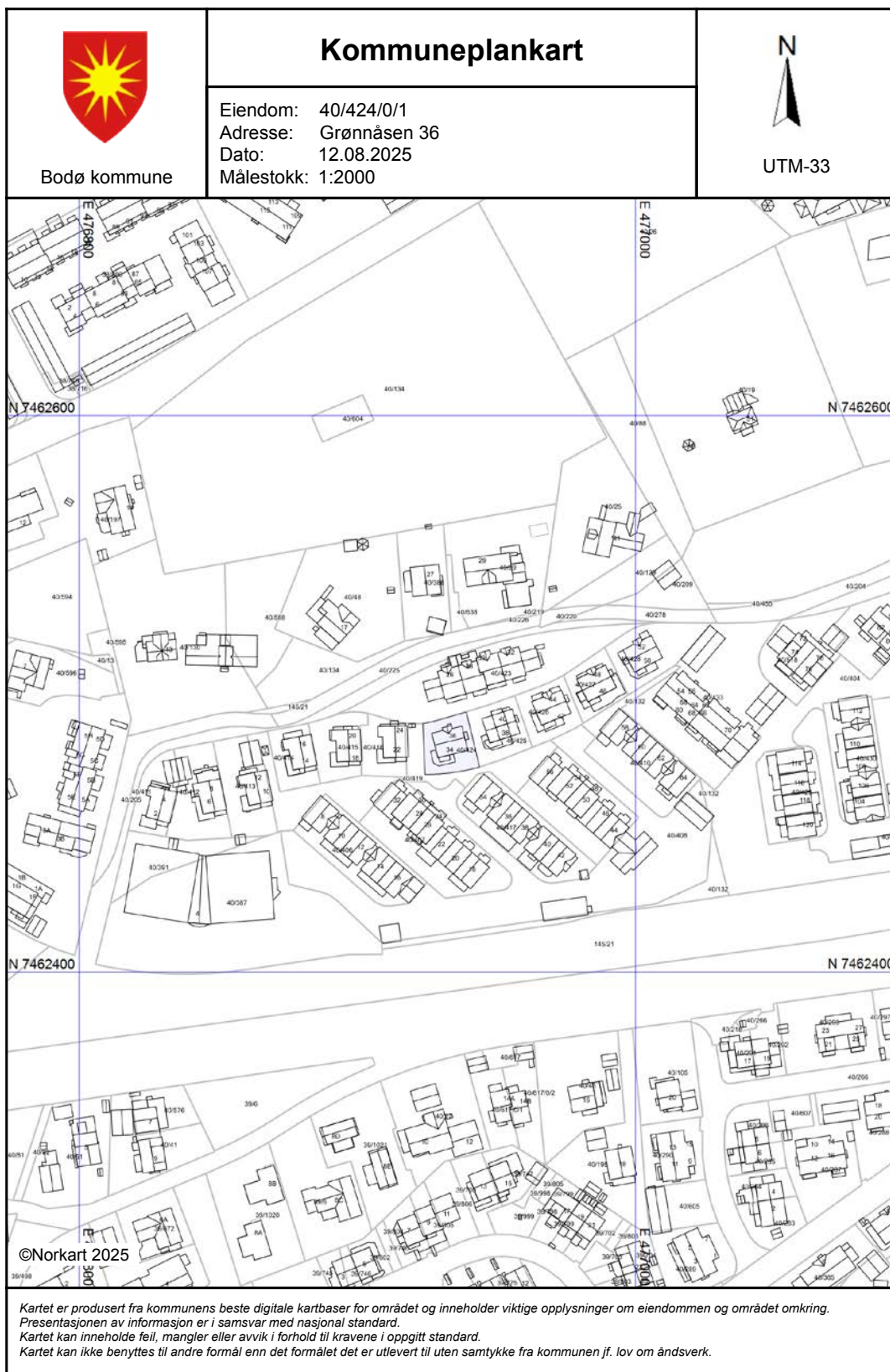
Id	1172_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1172_102)
Navn	Grønnåsen. Søndre del
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/52/1172_102_Best_7.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FE 12
	Delareal 343 m ² Formål Boliger Feltnavn B20/4
	Delareal 3 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn FE2



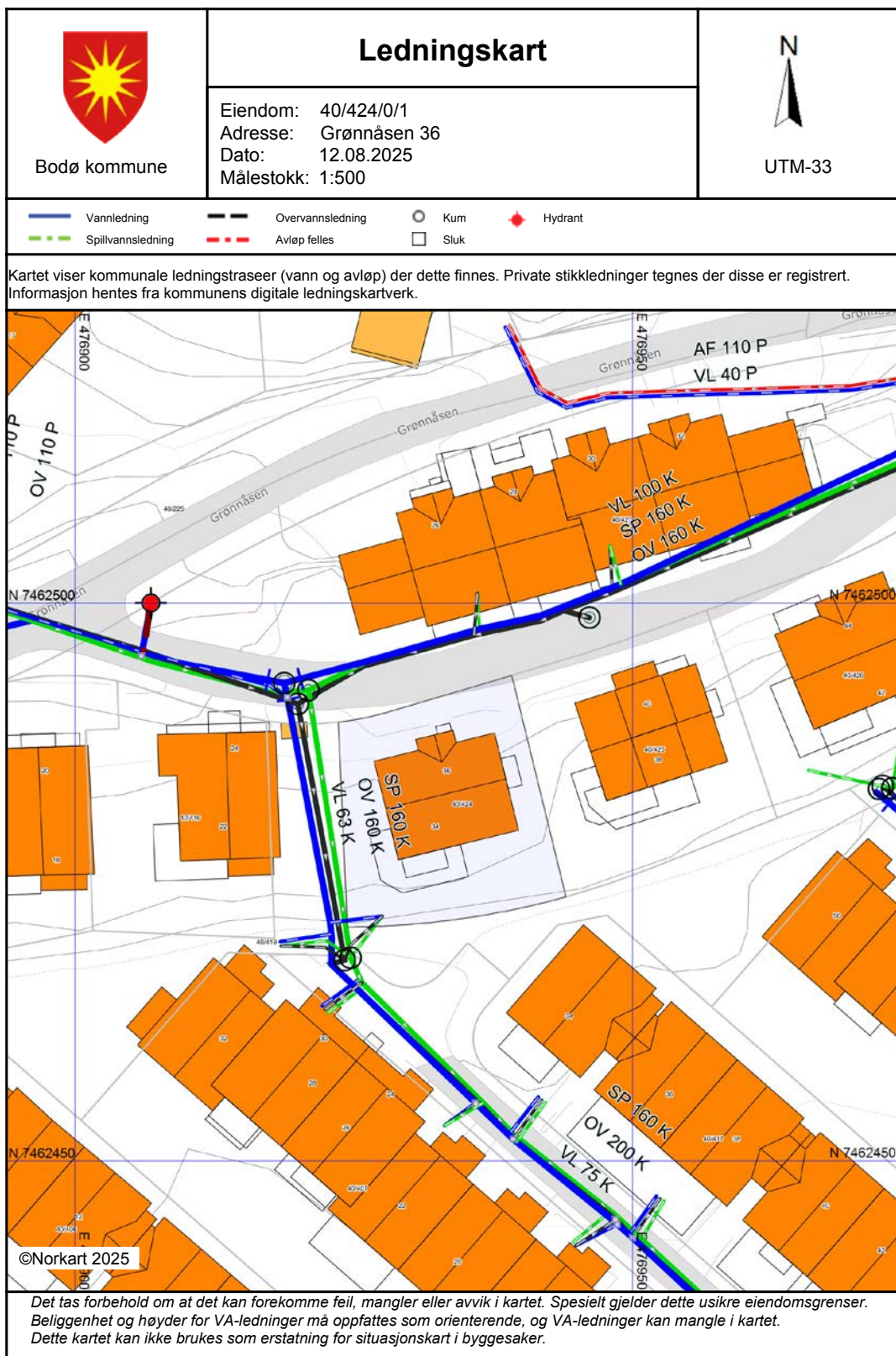
Vegstatuskart for eiendom 1804 - 40/424//



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.







Nabolagsprofil

Grønnåsen 36 - Nabolaget Grønnåsen/Bjørkåsen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grønnåsen Linje 1	5 min 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	7 min 3.6 km
Bodø lufthavn	8 min

Skoler

Grønnåsen skole (1-7 kl.) 383 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	21 min 1.9 km
Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 294 elever, 20 klasser	23 min 2 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 4.2 km

«Barnevennlig og skole i nærmiljøet, naturen er nær, og ikke lang vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

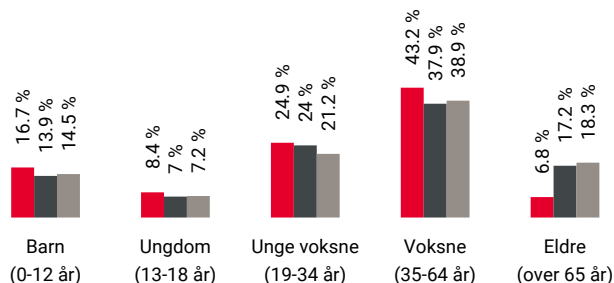
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønnåsen/Bjørkåsen	1 888	934
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnåsen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.4 km
Tusseladden barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.6 km
Alsgård Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Grønnåsen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Alstad PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



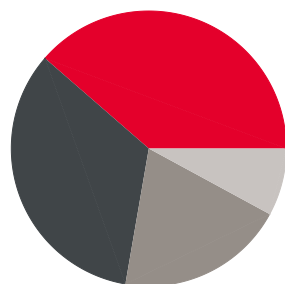
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Grønnåsen sandvolleyballbaner Sandvolleyball	10 min 0.7 km
	Grønnåsen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 0.9 km
	Just Padel Bodø	7 min
	Feel24 Alstad	8 min

Boligmasse



39% enebolig
34% rekkehus
20% blokk
8% annet

«Barnevennlig, kort avstand til det meste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



City Nord

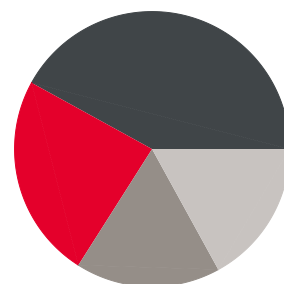
4 min



Apotek 1 City Nord

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



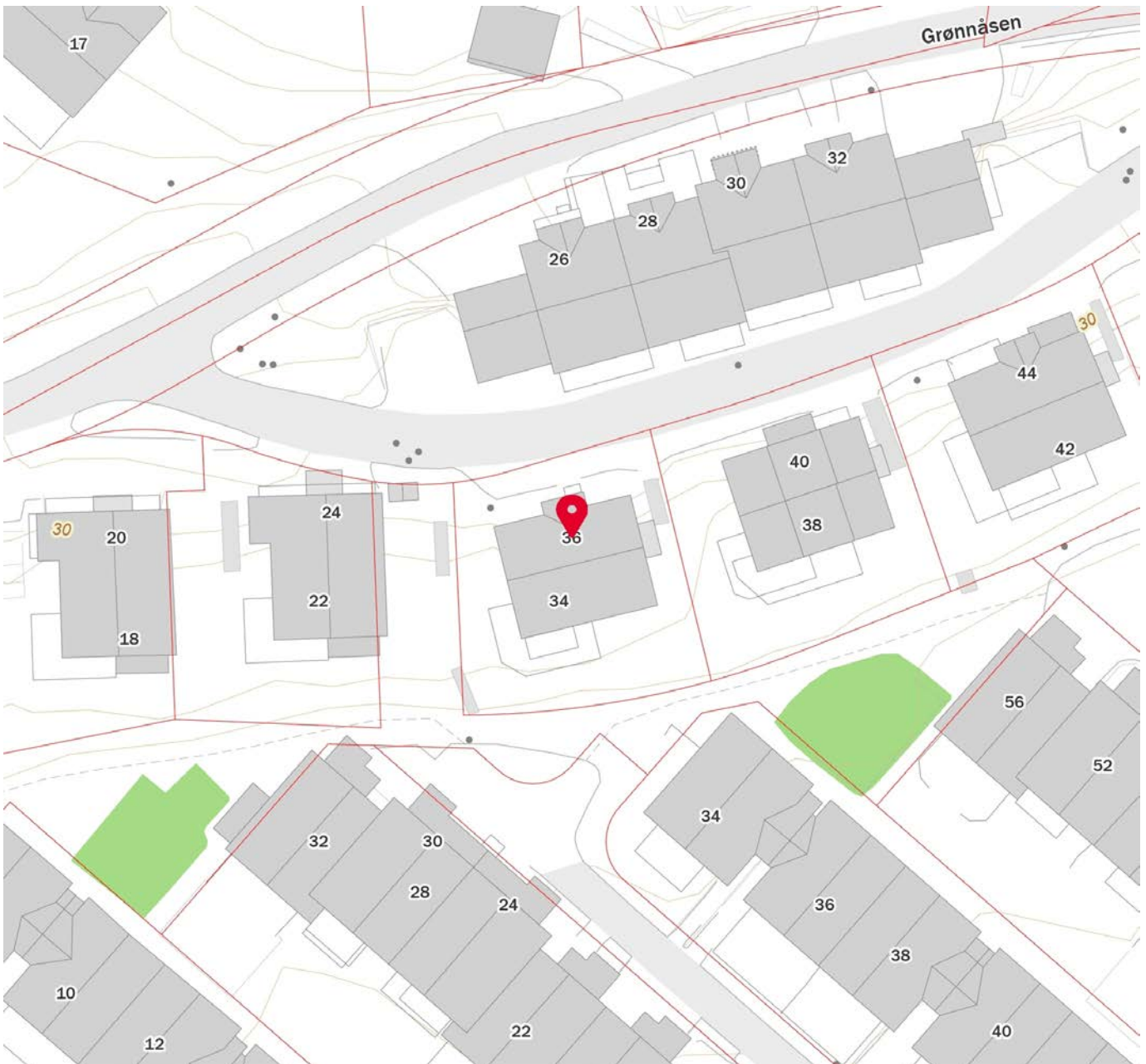
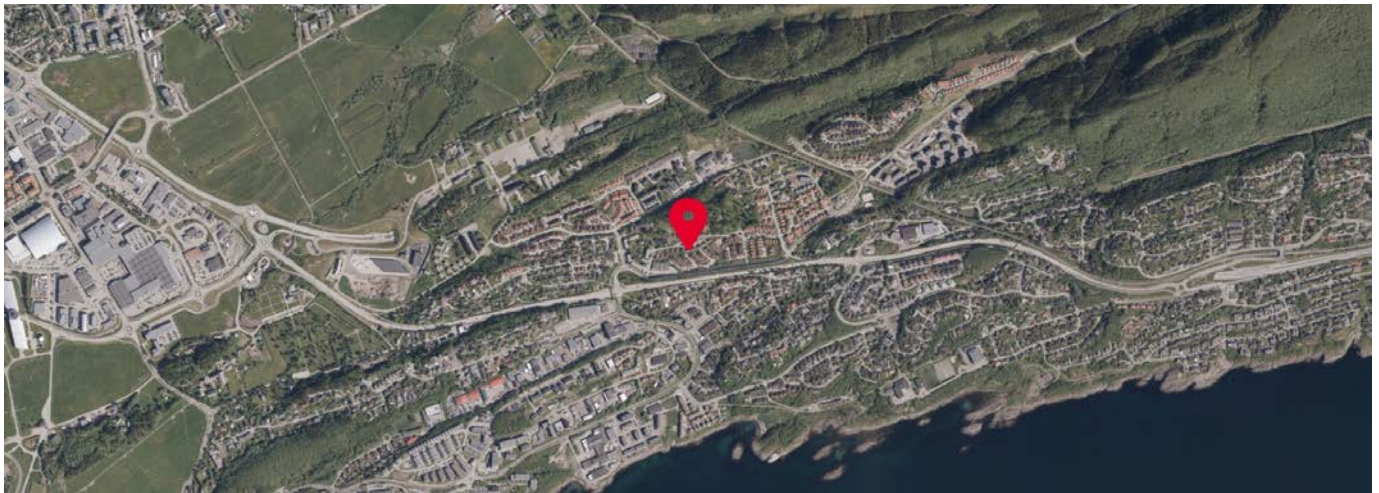
0%

45%

Grønnåsen/Bjørkåsen
Bodø
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grønnåsen 36
8073 BODØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen**Telefon:** 996 46 718
E-post: johnny.sivertsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre