

Forsveien 3



Velkommen til

Forsveien 3



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Hunstad

Stor enebolig/utleiebolig. Dagens bruk 9 hybler. Sentral beliggenhet på Mørkved nært videregående skoler og Universitet

Prisantydning	6 400 000,-
Omkostninger	161 350,-
Totalpris	6 561 350,-
BRA-i	237 kvm
Totalt BRA	237 kvm
Soverom	9
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1972
Megler	Thore Sandvik
Telefon	902 32 999
E-post	t.sandvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor enebolig/hybelhus. Pen belliggenhet bydelen Hunstad. Nært videregående skole, Universitet, m v. Gjennomgående god standard på innredninger og utstyr, samt materialvalg. Solrik tomt, pen utsikt.Objektet som selges vil bli seksjonert ut med en tomtestørrelse på ca 500 kvm. Ved kjøp av hele eiendommen inkluderer det en tomtedel som vil få sitt eget seksjonsnummer. Det innebærer en totaltomt på i overkant 1 mål. Seksjon 2 består av en godkjent rammeavtale for bygging av enebolig med utleie. Kort oppsummert kan eiendommen selges for 6 400 000 (enebolig 9 hybler), eller som en helhet inkl rammeavtale for kr 7 400 000.
- Leieinntekter pr. d.d ca. kr. 650 000,- pr. år.

Arealer og innhold

BRA-i:	237 kvm
Totalt BRA:	237 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
BRA-i: 36 kvm. Garasje.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 44 kvm.










INDREMEDISIN II
PERIFERALE NERVESYSTEMET
SENTRALNERVESYSTEMET





















Informasjon

Forsveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0053/25

Boligtype
Enebolig m. utleie

Adresse og betegnelse
Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41, bnr 261 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selger
Ma Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 580 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972/ 2014

Etasje
2

Antall soverom
9

Arealer

BRA-i: 237 kvm
Totalt BRA: 237 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
BRA-i: 36 kvm. Garasje.

Total BRA: 136 kvm.
TBA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjen er innredet til Internt bruksareal og innredet til kjellerstue. Det er ikke søkt til Bodø Kommune for dette. Garasjen innnredet til kjellerstue til kjellerstue. Dette er ikke omsøkt til Bodø kommune..

Solforhold

Området har normale lys- og solforhold.

Innhold

1. etg.: Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken
U Kjeller: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6,Bad, Kjøkken, Bod, Bod 2
Garasje: Kjellerstue, ikke gokjent fra garasje til kjellerstue.

Standard

Boligen har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i type eik profil, normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Glassplater over benk. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin.
Stue med parkett på gulv og malt strie/ mdf på vegger, vedfyrt ovn og utgang til balkong.

Bad hovedplan med belegg på gulv og våtromsplater på vegger, dusjkabinett, wc, servant i innredning, og plass for vaskemaskin.
6 soverom i u-etg med parkett på gulv og mdf-plater på vegger.

Kjøkkenkrok med kjøkkeninnredning i type hvit profil - noen glassdører, mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin.
Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger, dusj på vegg med dusjvegg, servant i innredning, wc og plass for vaskemaskin. 200l vvb plassert i hjørne i gang.

Oppvarming:
Elektrisk. Vedfyrt ovn i stuen.
Standard forøvrig:
Parkett, belegg, laminat og fliser på gulv. Strie, tapet, malte vegger, mdf-plater og panel på vegger. Malte tak, panel og malte takplater i himling.

Noe bruksslitasje på flater. Det må påregnes noe oppgraderering over tid på innvendige flater. Noe merker i gulv og vegger.
Betong mot grunn. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i U- etg. over en lengde på ca 2 m.
Vedfyrt ovn i stuen med plate under.
Trapp i tre med belegg i trinnene.
Dører med profiler.

Beskrevne bolig oppført ca 1972. Bygningen er 54 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.
Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/ utskifting/ rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.
Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslåes.
Det ble registret noe riss/sprekker i muren/pussen dette må imidlertid sees i

sammenheng med alder og datidens byggeskikk.
Vinduer med varierende fabrikk år. Det ble ikke registrert punkterte glass men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold.
Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes flere. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.
Bordkledning fra byggeår og med forventet slitasjegrad, samt bolig malingsslitt.
Selve ildestedet er ikke inspisert og kontrollert - Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildesteder, brannvegger og piper. Nedgravde oljetanker.
Lekkasje fra nedgravde oljetanker er en økende kilde til forurensning. Oljetanker som er permanent ute av drift skal tømmes, rengjøres og leveres til godkjent mottak.
Tilstand på utforete/ påbygde vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater. - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i
dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

Bad
Bad med opplegg for vaskemaskin wc hvit slett innredning og dusjkabinett. Våtromsbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene.

Bad
Bad med opplegg for vaskemaskin. Hvit slett innredning. Wc og dusj hjørne. Fliser på gulv.

KJØKKEN
Kjøkken i Eik utførelse med parkett på gulvet. Eldre Kjøkken
Børstet stål ventilator
Hvit profil innreding.
Kjøkkenventilator i børstet stål

Utdrag fra vedlagte tilstandsrapport:

Utvendig > Dører
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell
Våtrom > U Kjeller > Bad > Generell
Kjøkken > U Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

våtrom
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > U Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > U Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Parkering

Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Modernisert/ombygget 2010/2013. Underetg. 2010/2013

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats. - Viser til tidligere eier/takst.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt bygget utetter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendring kjeller/loft, etc? - Ja. Var tiltaket søknadspliktig? - Ja. Har arbeidet blitt godkjent? - Ja. Hvem har utført arbeidet? - Ja, kun faglært.
21. Selges boligen med utleiedel//leilighet eller hybel? - Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold.
31.1. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? - Ja. - Aldri vært et problem.

Bygningssakkyndig

Jan-Ove Edvardsen

Byggemåte

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.
Stål renner og beslag
Kledning fra byggeår. Taksperrer fra byggeår.
2.lags isolerglass i trerammer, noen av nyere dato og en del eldre.
Ytterdør av malt utførelse.
Balkong bygget over garasjen på ca 44m^2. Rekkverk i tre.
Tre- og betongtrapp.
Bolig som trenger litt oppgradering på utvendige flater.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger om ønskelig.
Innbo/løsøre kan medfølge etter avtale.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent for utleie. Dette innebærer at utleie er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue. Forøvring elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 107,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024.

Avløp	9 003,20 kr
Eiendomsskatt	8 664,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	7 664,12 kr

IRIS Renovasjon for 2025:
kr. 13 122,-

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 8 664,- pr. 01.01.2024
Takst 3 273 000 kr
Skatt 8 664 kr
Bunnfradrag 125 000 kr
Antall boenheter 1
Dato vedtatt 17.01.2017
Eiendomstype Bolig
Promillesats 4 ‰

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 585 515,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 330 061,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 195 kvm (Eiertomt)
Skrånende tomteareal - tomteareal i sin helhet noe opparbeidet og noe beplantet, ikke vedlikeholdt. Normale lys -og solforhold. Område beliggende ca. 7,5 km øst for Bodø sentrum.
Det kan bygges en enebolig på tomten se tlilatelse fra Bodø kommune.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i det etablerte Hunstad-området, med nærhet til naturskjønne Hunstadmarka.
Den ligger tilbaketrukket og skjermet, med adkomst via en intern vei uten gjennomkjøring, noe som gir lite trafikk og et rolig bomiljø.
Parkering er tilgjengelig på egen tomt. Tomten er skrånende og delvis opparbeidet, med beplantning som i dag fremstår som noe upleid.
Beliggenheten er omtrent 7,5 km øst for Bodø sentrum.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med buss som har hyppige avganger.

Skoler og barnehager

Kort vei til barnehager og skoler.
Hunstad skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02. 09. 2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger rammetillatelse på eiendommen, datert 19.12.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til (x). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Bodø kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring da selger er et selskap.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 85 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2025

Megler

Thore Sandvik, Eiendomsmegler

Tlf. 90232999

Meglerforetaket

Nordvik Bodø

Moloveien 20

8003 BODØ

Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917842779

Vedlegg

Forsveien 3

Forsveien 3

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Hunstad barneskole (1-7 kl.) 255 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 228 elever, 14 klasser	23 min 1.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.... 380 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	15 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	10 min

Ladepunkt for el-bil

Bodø Supercharger	5 min
Circle K Hunstad	7 min

Offentlig transport

Forsveien Linje 1	1 min 0 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	17 min 1.2 km
Bodø lufthavn	12 min

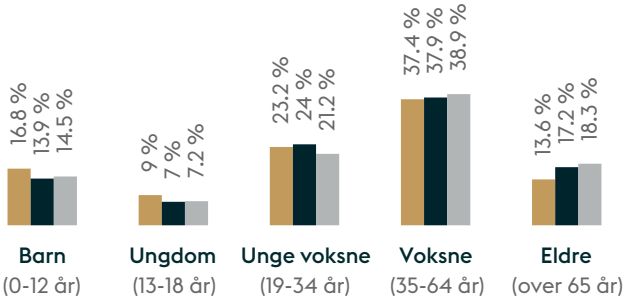
Barnehager

Hunstad Øst barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.6 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen... 32 barn	17 min 1.3 km
Mørkvedbukta barnehage (1-5 år... 88 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Eurospar Hunstad	11 min
Coop Extra Hunstad	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galnåsmyra/Lillegjerdåsen	905	450
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hunstad ungdomsskole	7 min
Gjerdåsdalen ballplass	9 min
Family Sports Club Mørkved	25 min
Feel24 Mørkved	4 min

«Polig og pent strøk. Godt vedlikeholdt område. Fine muligheter for turer i skog og mark. Barnevennlig område. God infrastruktur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Forsveien 3, 8022 BODØ
BODØ kommune
gnr. 41, bnr. 261

Markedsverdi

7 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18880-1118 **Referansenummer:** HW1368

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

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i type eik profil, normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Glassplater over benk. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin. Stue med parkett på gulv og malt strie/ mdf på vegger, vedfyrt ovn og utgang til balkong. Bad hovedplan med belegg på gulv og våtromspaler på vegger, dusjkabinett, wc, servant i innredning og plass for vaskemaskin.

6 soverom i u-etg med parkett på gulv og mdf-plater på vegger. Kjøkkenkrok med kjøkkeninnredning i type hvit profil - noen glassdører, mekanisk avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin. Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger, dusj på vegg med dusjvegg, servant i innredning, wc og plass for vaskemaskin. 200l vvb plasser i hjørne i gang.

Oppvarming:
Elektrisk. Vedfyrt ovn i stuen.

Standard forøvrig:

Parkett, belegg, laminat og fliser på gulv. Strie, tapet, malte vegger, mdf-plater og panel på vegger. Malte tak, panel og malte takplater i
himling.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

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.
Stål renner og beslag
Kledning fra byggeår
Tak sperrer fra byggeår
2.lags isolerglass i trerammer, noen av nyere dato og en del eldre.
Ytterdør av malt utførelse.
Balkong bygget over garasjen på ca 44m². Tre lemmer med og rekkverk i tre.
tre og betong trapp
Bolig som trenger litt oppgradering på utvendige flater,

INNVENDIG Gå til side

Noe bruks slitasje på flater. Det må påregnes noe oppgraderering over tid på innvendige flater. Noe merker i gulv og vegger.
Betong mot grunn. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i U etg over en lengde på ca 2 m.
Ved fyrt ovn i stuen med plate under.
trapp i tre med belegg i trinnene
Dører med profiler
Beskrevne bolig oppført ca 1971. Bygningen er 54 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/ utskifting/ rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslåes.

Det ble registret noe riss/sprekker i muren/pussen dette må imidlertid sees i sammenheng med alder og datidens byggeskikk.

Vinduer med varierende fabrikk år. det ble ikke registrert punkterte glass men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes flere. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

Bordkledning fra byggeår og med forventet slitasjegrad, samt bolig malingsslitt.

Selve ildestedet er ikke inspisert og kontrollert - Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildesteder, brannvegger og piper. Nedgravde oljetanker. Lekkasje fra nedgravde oljetanker er en økende kilde til forurensning. Oljetanker som er permanent ute av drift skal tømmes, rengjøres og leveres til godkjent mottak.

Tilstand på utforete/ påbygde vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med opplegg for vaskemaskin wc hvit slett innredning og dusjkabinett. Våtromisbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene

Bad
Bad med opplegg for vaskemaskin. Hvit slett innredning. Wc og dusj hjørne. Fliser på gulv

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i Eik utførelse med parkett på gulvet. Eldre Kjøkken
Børstet stål ventilator
Hvit profil innreding
Kjøkkenventilator i børstet stål

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre vannrør av kobber .
Avløpsrør av plast
El skap med automat sikringer.
Garasjen er bygget om og tatt i bruk til boligformål med dør fra gang

TOMTEFORHOLD Gå til side

Plate støpt på mark, murte kjellervegger i bakkant.

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Drenering trolig fra byggeår.

Dreneringsforhold som opprinnelig på boligen. Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør.
Tilstand på utforete vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke ansees å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.
Tomten ligger i hellene terreng. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.
Ned gravd olje. Det er et krav om at oljetanker skal være fjernet fra myndighetene. Tilstand på oljetanken er ukjent
Beskrevne eiendom har beliggenhet på Hundstad - område i tilknytning til Hunstadmarka. Tilbaketrukket beliggenhet med adkomst fra intern vei uten gjennomkjøring. Parkering på egen tomt. Skrånende tomteareal - tomteareal i sin helhet noe opparbeidet og noe beplantet ikke vedlikeholdt. Normale lys -og solforhold. Område beliggende ca. 7,5 km øst for Bodø sentrum.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m²
Totalpris	7 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

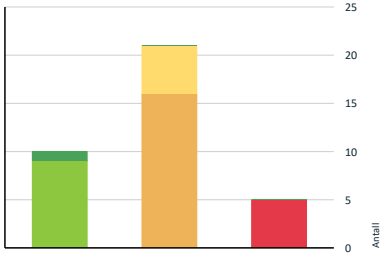
Garasjen innanredet til kjellerstue til kjellerstue. Dette er ikke omsøkt til Bodø kommune.

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

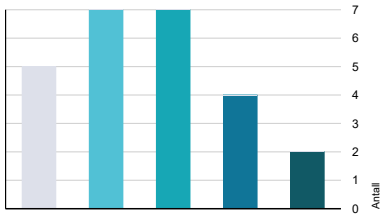
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > U Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > U Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

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

Vedlikehold
. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 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 taktekkingen.

Taket må holdes under oppsikt og sjekket ved behov.

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: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Stål renner og beslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe merker på renner og 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.

Renner må holdes under oppsikt. Renner bør føres drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Kledning fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er små sprekkskader i kledningen. Samt kledningen er malingsslitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen bør males på utvendige flater. Sprekkskader må sjekkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak sperrer fra byggeår

TG 2 Vinduer

2.lags isolerglass i trerammer, noen av nyere dato og en del eldre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Eldre vinduer bør byttes. Noen vinduer har noe små råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsikt eldre vinduer bør byttes. Vinduer som er punkter bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Dører

Ytterdør av malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskader i balkong døren

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Balkongdøren bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget over garasjen på ca 44m². Tre lemmer med og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Platingen og rekkverket trenges og smøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

tre og betong trapp

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Det er sprekker i betong trappen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nytt rekkverk på trappen på baksiden av boligen. Sprekker i betongen bør holses under oppsikt. Fpr lang avstand mellom bordene i rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Bolig som trenger litt oppgradering på utvendige flater,

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noe bruks slitasje på flater. Det må påregnes noe oppgraderering over tid på innvendige flater. Noe merker i gulv og vegger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mot grunn. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i U etg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er normale avvik på gulf ut fra byggeår.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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: Under 10 000

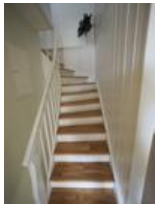
TG 1 Pipe og ildsted

Ved fyrt ovn i stuen med plate under.



TG 1 Innvendige trapper

trapp i tre med belegg i trinnene



TG 1 Innvendige dører

Dører med profiler



TG 1 Andre innvendige forhold

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrevne bolig oppført ca 1971. Bygningen er 54 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/ utskifting/ rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslåes.

Det ble registret noe riss/sprekker i muren/pussen dette må imidlertid sees i sammenheng med alder og datidens byggeskikk.

Vinduer med varierende fabrikk år. det ble ikke registrert punkterte glass men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes flere. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

Bordkledning fra byggeår og med forventet slitasjegrad, samt bolig malingsslitt.

Selve ildestedet er ikke inspisert og kontrollert - Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildesteder, brannvegger og piper. Nedgravde oljetanker. Lekkasje fra nedgravde oljetanker er en økende kilde til forurensning. Oljetanker som er permanent ute av drift skal tømmes, rengjøres og leveres til godkjent mottak.

Tilstand på utforete/ påbygde vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med opplegg for vaskemaskin wc hvit slett innredning og dusjkabinett. Våtromisbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er oppgradert sener år og vil fungere med dette avviket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket

Kostnadsestimat: Under 10 000





1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet funger med dette avviket. Fukt i dusj sonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad med opplegg for vaskemaskin. Hvit slett innredning. Wc og dusj hjørne. Fliser på gulv

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad der det er målt fukt i dusj sonen og på gulvet utenfor. På generelt grunnlag anbefales det å montere dusjkabinett som har kontrollerbart avløp til sluk. På befaringsdagen var dusjen nylig brukt og fuktmåling kunne ikke utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





U KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet funger med dette avviket men det bør monteres dusjkabinett. Fukt i dusj sonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i Eik utførelse med parkett på gulvet. Eldre Kjøkken

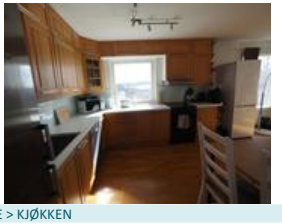
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken slitt noen hengsler er slitt merker på dørene. Skuffe seksjonen slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken bør byttes om noen år

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Børstet stål ventilator



U KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profil innreding

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken slitt og med noen skader på dører skuffer.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kjøkken bør byttes innen rimelig tid

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



U KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det bør være avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør monteres tilluft ut av kjøkken. Avtrekk bør gå til fri luft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre vannrør av kobber .

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vann rør bør holdes under oppsikt for lekkasjer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløps rør bør sjekkes for lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør føres til luft til kjøkken i u etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Vvb bør etablere avrenning til sluk. Noe merker i gulv rund Vvb

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automat sikringer.

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.
   1972 Ukjent

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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 Det foreligger ikke samsvarserklæring .

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei 0

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

El anlegget bør holdes under oppsikt av autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Banntekniske forhold

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Garasjen er bygget om og tatt i bruk til boligformål med dør fra gang

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Plate støpt på mark, murte kjellervegger i bakkant.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering trolig fra byggeår.

Dreneringsforhold som opprinnelig på boligen. Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør.
Tilstand på utforete vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke ansees å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i mur dette bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i hellene terreng. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør holdes under oppsikt slik at det ikke samler seg vann mot muren på baksiden av huset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 1 **Andre tomteforhold**

Beskrevne eiendom har beliggenhet på Hundstad - område i tilknytning til Hunstadmarka. Tilbaketrukket beliggenhet med adkomst fra intern vei uten gjennomkjøring. Parkering på egen tomt. Skrånende tomteareal - tomteareal i sin helhet noe opparbeidet og noe beplantet ikke vedlikeholdt. Normale lys -og solforhold. Område beliggende ca. 7,5 km øst for Bodø sentrum.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 **Oljetank**

Ned gravd olje. Det er et krav om at oljetanker skal være fjernet fra myndighetene. Tilstand på oljetanken er ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanken må fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Oljetank må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

237 m²/237 m²

Enebolig: 2 Bad, Gang, 9 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Bod, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 400 000

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 8 850 000

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	**7 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 400 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom har beliggenhet på Hundstad - område i tilknytning til Hunstadmarka. Tilbaketrukket beliggenhet med adkomst fra intern vei uten gjennomkjøring. Parkering på egen tomt. Skrånende tomteareal - tomteareal i sin helhet noe opparbeidet og noe beplantet ikke vedlikeholdt. Normale lys -og solforhold. Område beliggende ca. 7,5 km øst for Bodø sentrum.

Bolig oppført 1972- Bolig over to plan og garasje som tilbygg til boligen med påliggende balkong oppført i 1981.Normal standard med hensyn til materialvalg, utrustning og utførelse. Modernisert/ ombygget i 2010-13 i u.etg.

Sentral beliggenhet i barnevennlig stille boområde med kort vei til skoler, barnehager og nærbutikker.

Lett adkomst til tur og utmarksområder.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/ eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning. Tomten som kan bebygges har en markedsverdi på ca 1 000 000kr. Se egget vedlegg fra Bodø Kommune.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 400 000**

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.	2 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 450 000**

Kommentar
Det kan bygges en enebolig på tomten se tillatelse fra Bodø kommune. Tomten som kan bebygges har en tomteverdi på ca 1 000 000kr

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 850 000**

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

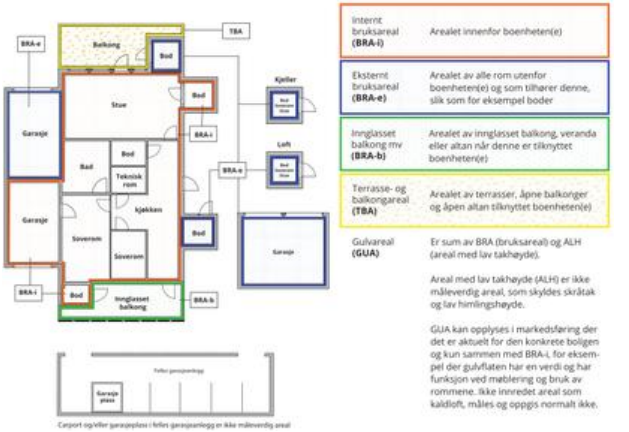
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	100			100	44
U Kjeller	101			101	
Garasje	36			36	
SUM	**237**				**44**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		
U Kjeller	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bad, Kjøkken, Bod, Bod 2		
Garasje	Kjellerstue ikke godkjent fra garasje til kjellerstue		

Kommentar

Garasjen er innredet til Internt bruksareal og innredet til kjellerstue. Det er ikke søkt til Bodø Kommune for dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasjen innanredet til kjellerstue til kjellerstue. Dette er ikke omsøkt til Bodø kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort noe oppgraderinger på boligen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	168	49

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.5.2025	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1804 BODØ	41	261		0	1195.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Forsveien 3

Hjemmelshaver
Ma Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom har beliggenhet på Hundstad - område i tilknytning til Hunstadmarka. Tilbaketrukket beliggenhet med adkomst fra intern vei uten gjennomkjøring. Parkering på egen tomt. Skrånende tomteareal - tomteareal i sin helhet noe opparbeidet og noe beplantet ikke vedlikeholdt. Normale lys -og solforhold. Område beliggende ca. 7,5 km øst for Bodø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Totalt tomteareal 1195m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veisider og naboeiendommer. Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger.
Tomtearealet er opparbeidet med noe plen og beplantning. Garasje er etablert i forbindelse med adkomst og hvor det er parkering i tilknytning til denne samt på gruset areal opp mot boligen.

Det er Rammetillatelse fra Bodø kommune til oppføring av enebolig med sekundærleilighet.
Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.
Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.
Kommunen gir dispensasjon fra Reguleringsplanen for Forsveien felt B60 og B61, når det gjelder byggelinje.
Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.
Tillatelsen er gitt 19/12 2023 av Bodø Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
7 126 660	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	19.12.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ
Norsk takst

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Forsveien 3, 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 261
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HW1368

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bodø KOMMUNE

Byggesak

Gnist Arkitekter AS
Eirik Tollåli

8006 Bodø

Dato: 19.12.2023
Saksbehandler: Arn Kyrre Jakobsen
Telefon direkte: 75555325
Deres ref.:
Løpenr.: 101278/2023
Saksnr./vår ref.: 2022/6656
Arkivkode: 41/261

Rammetillatelse

Byggeplass:	Forsveien 3, 8022 Bodø	Gbnr:	41/261
Ansvarlig søker:	Gnist Arkitekter AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	MA EIENDOM AS		
Bygningstype:	Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir rammetillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra Reguleringsplanen for Forsveien felt B60 og B61, når det gjelder byggelinje.
Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kristine Hirsti
Fungerende leder, bygg og miljø

Arn Kyrre Jakobsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

MA EIENDOM AS	Rønvikfjæra 7	8012	BODØ
Stig Christoffer Solli			
JAN ERIK RAMSVIK	FORSVEIEN 10	8022	BODØ

MICHAL HOLIS	Hunstadringen 252	8022	BODØ
ROAR BRATLAND ERICHSEN	FORSVEIEN 5	8022	BODØ
TERJE HONGSET	FORSVEIEN 14	8022	BODØ
RENATA VESELA HOLIS	Hunstadringen 252	8022	BODØ
GUNNAR FRODE RAMSVIK	FORSVEIEN 12	8022	BODØ
HILDE MERETHE ROSTAD	Gamle Kongsvei 75	8020	BODØ
ANDREA MARIE AASLI	Forsveien 1B	8022	BODØ
PAUL KRISTIAN EIVIK	Forsveien 1B	8022	BODØ

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 26.10.2022.
Tegninger og dokumentasjon mottatt 26.10.2022 og 20.10.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Nybygg bolig.
- 1 dispensasjon.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1195,2 m^2
Tiltakets bebygde areal (BYA)	138,7 m^2
Grad av utnytting	29,97 %BYA
Tiltakets høyde	Gesims 5,2 m Mønehøyde 5,84 m Kote + 36,1 m (høyde overkant gulv)
Antall boenheter	2 boenheter
Antall parkeringsplasser	2 biloppstillingsplasser
Uteoppholdsareal	100,4 m^2

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boliger i reguleringsplan for Forsveien felt B60 og B61 planid 2418_16, vedtatt 14.02.2008.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder

- Byggelinje i reguleringsplan for Forsveien felt B60 og B61

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Vei, vann og avløp

Boligen har atkomst til kommunal vei, og tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.
Ansvarlig foretak har fått godkjenning for ansvarsrett i samsvar med søknad.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet, interne/eksterne

Vei og trafikk har i vedtak datert 23.10.2023 godkjent søknad om endring/utvidet bruk av avkjørsel.
VA Plan og Prosjekt har i mail datert 07.11.2022 bekreftet at de kommunale ledningene har tilstrekkelig kapasitet for tilkobling.
Byutvikling plan har ingen merknader til tiltaket.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det kommet 7 merknader til søknaden.
Søknad om dispensasjon er varslet i etterkant, det har kommet ytterligere 7 merknader fra samme naboer.
Merknadene er tilnærmet likelydende med samme momenter og sammenfattes kort her.

- Naboer er bekymret for at tiltaket skaper mer trafikk og støy i nærområdet, samt søppelhåndtering ved godkjenning av ny bolig.
- Det påpekes at det er trafikale problemer og at det parkeres ute i gaten.
- Det klages på mye feststøy og forsøpling (særlig i helgene), enkelte tar snarveier over naboeiendommer.

- Nabo i Hunstadringen klager på at utsikt forsvinner.
- Det menes at 2 boliger på tomten vil endre landskapets karakter.
- Videre påstås det at noen av filene som er sendt i nabovarsel har vært blanke. Dette har dog ikke alle naboene nevnt i sine merknader. En antar at dette bunner i store filer og nedlastning da tar tid. Ansvarlig søker har kommentert at dersom noen ikke har klart å åpne vedleggene kunne disse fås ved henvendelse direkte.
- Ved eventuell godkjenning av ny bolig, må det etableres nye parkeringsplasser på tomten.
- Andre merknader som ikke kommenteres her går ut på antall soverom og bekymring for at boligen vil bli benyttet som hybelhus. Videre påstås det at det er flere utleieenheter i eksisterende bolig.

Merknader i sin helhet, og tilsvar til merknadene kan sees i sak 2023/6656.

Kommentarer fra ansvarlig søker

Bruk av nytt hus
Det nye huset skal ha ein sokkelleilegheit på 38 kvadratmeter med eitt soverom. Resten av huset er utforma som ein einebustad. Denne delen er òg tilrettelagd for å kunna brukast til utleige, slik at bygningsmassen er meir fleksibel og kan endra bruk i løpet av livsløpet utan å trenga ombygging.

Støy
I fylgje *MA eiendom* som eig tomta og leiger ut det eksisterande huset i dag, har det ikkje kome nokon naboklager på støy etter at dei overtok i november 2021. Dei har ei liste med husreglar som leigetakarane skal fylgja, og denne seier mellom anna at det skal vera roleg inne mellom 23:00 og 07:00 og at det ikkje skal vera sjenerande støy utandørs. Slike reglar vil òg liggja til grunn for eventuelle leigeforhold i det nye huset.

Parkering
Parkeringsplassane som er planlagde oppfyller krava i kommuneplanens arealdel (sjå følgebrevet). Den nye situasjonen vil òg gje betre snuforhold enn før. Dersom det viser seg at det trengs ekstra gjesteparkering på tomta, går det an å etablera parkeringsplassar vest for innkøyringa.

Avkøyring
Forsveien 3 og 5 hadde tidlegare felles innkøyring, men denne vart nyleg delt opp med eit gjerde slik at kvar tomt har innkøyring for seg. Kartdataane som låg til grunn for situasjonsplanen var ikkje oppdaterte, og derfor var dette feil på situasjonsplanen som var med nabovarselet. I samråd med naboen har me retta opp i dette. Me har òg flytta avkøyringa lenger mot vest, slik naboen føreslår her.

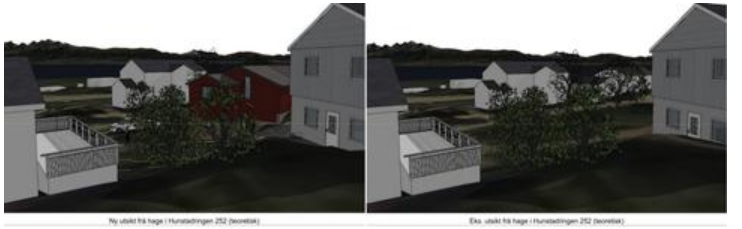
Søppel
Etter utsendinga av nabovarselet har me snakka med Iris for å få oversikt over kor mange dunkar som trengs. Desse er teikna inn på den nye situasjonsplanen. På tømmedagar kan desse stå på austsida av innkøyringa, slik at dei ikkje er i vegen for denne.

Estetisk preg
Nokre av naboane skriv at nybygget framstår meir som eit internat enn ei naturleg samansetning av hus i området, og at det er eit stort bygg som kjem til å endra karakteren til landskapet. Me har prøvd å teikna huset slik at det passar godt inn i nabolaget. Utvendig materialval samsvarer godt med det som er bygd frå før av, og saltaket har tilsvarande vinkel som dei andre husa. Huset er òg teikna så lågt som mogleg, og tek minimalt med utsikt frå andre hus i nabolaget. Huset har ein knekk i bygningskroppen og ein takopplett som skil seg frå resten av nabolaget. Vurderinga vår er likevel at huset ligg fint i landskapet og fungerer godt estetisk saman med nabobygga.

Bruk av dagens hus
Den førre eigaren av tomta fekk godkjent ei bruksendring i sak 2016/5908, med ferdigattest i 2021 (2021/6091). Ei bod i sokkeletasjen vart då bruksendra til soverom, slik at huset fekk totalt ni soverom. I fylgje huseigaren er all bruk og utleige av huset i dag både lovleg og forsvarleg. Leigebuarane har ikkje tilgang til meir enn to parkeringsplassar, og er avgrensa til dette i leigekontraktane. Biltrafikken vert dermed avgrensa av dette.

Reguleringsplan
Nokre av naboane skriv at det planlagde tiltaket strir mot fleire punkt i reguleringsplanen, blant anna byggelinje, parkeringareal, uteopphaldsareal, sameige og det planen var meint som (dvs. eitt hus pr. tomt). Tiltaket oppfyller parkeringskrava og krava til uteopphaldsareal i både reguleringsplanen og kommuneplanen. Me kan ikkje sjå at reguleringsplanen definerer eigarform, og §1D opnar klart opp for nybygg på eigedommar.
§1D i reguleringsplanen seier at dei eksisterande byggelinjene skal oppretthaldast ved oppføring av nye bygg. Byggelinjene er ikkje teikna inn på reguleringskartet, og må derfor vera definerte av eksisterande bygg. Det nye huset er teikna slik at hovudfasaden ligg i ein knekk ut frå hjørna på nabohusa, og me meiner derfor at dette fylgjer den eksisterande byggjelinja. Dette er skildra meir i følgebrevet.

Utsikt
Saman med nabovarselet sende me ein teikning med fleire illustrasjonar av huset som viser at dette ligg lågare i terrenget enn nabobygningane, i tillegg til simulert utsikt frå Forsveien 5. Naboane i Hunstadringen 252 tok kontakt og spurde etter ein illustrasjon som viste utsikta frå eitt av soveromma deira, sidan dei var redde for å mista havutsikt. Sidan huset deira var nytt og ikkje teikna inn med høgder i kartgrunnlaget, sende eg ein illustrasjon frå eksisterande bakkenivå ved husveggen deira. Her kunne ein sjå at dei mista minimalt med havutsikt.



Trafikk
Den nye boligen har parkering som følger gjeldene krav i KPA. To nye p-plasser med eventuelt tilhørende biler, vil generer minimalt med ny trafikk i Forsveien. Dersom gaten oppleves utrygg for barn, må det gjøre tiltak i gaten i form av fartshumper eller andre fartsreduserende tiltak. Ved etablering av ny innkjørsel vil det skoges i tilknytting til innkjørsel. Dette vil klart gjøre avkjørselen mer trafikksikker og oversiktlig.

Ferdsel over tomt
Ifølge MA eiendom, som eier tomten og leier ut det eksisterende huset i dag, er de ikke kjent med at det har vært problemer knyttet til ferdsel over nabotomter. Dersom dette er et gjentagende problem, vil de ta det opp med leietagere og knytte det opp i husreglene for eksisterende og ny bolig.

Innsyn
Ny bebyggelse vil klart kunne gi noe mer innsyn mot fasade mot øst, men dette må også være påregnelig i et etablert boligområde/sentralt område. Innsynet vil likevel være begrenset, da det er svært lite vindusareal mot øst i Forsveien 1B, samt at begge boligene har hovedutsikt, og majoriteten av vindusareal mot sør. Avstanden mellom husene er også i henhold til overordnet regelverk, hvor det er 8-11 meter mellom fasadene.

Kommunens vurdering

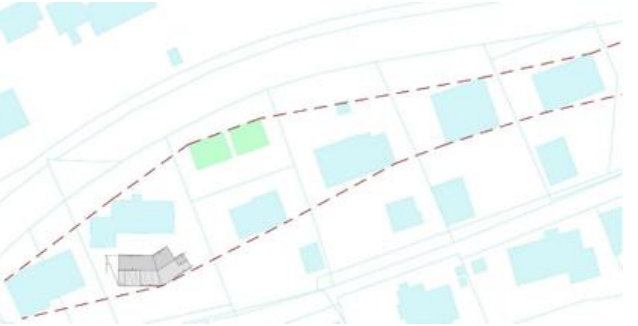
Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om byggelinje i § reguleringsplanen for Forsveien felt B60 og B61, § 1 D.

Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

3 Grunngjeving for søknaden:
Som me skreiv i rammesøknaden, har me tolka omgrepet «eksisterande byggelinjer» på ein annan måte enn kommunen. Huset som står på bruksnummer 261 i dag ligg eit stykke lenger nord enn dei andre husa i Forsveien. Det planlagde huset er derfor teikna slik at det skal henga saman med den sørlege byggelinja som dei andre husa i vegen dannar, slik som illustrasjonen under viser.



4. Hensyn bak bestemmelsane og vurdering av dette:
Me går ut frå at føremålet med byggelinjene i § 1D i reguleringsplanen er å ta vare på områdekarakteren og å halda på eit heilskapleg uttrykk langs Forsveien.
Slik me skriv under punkt 3, er det planlagde huset plassert slik at det framstår som ein naturleg del av det eksisterande bygningsmiljøet. Huset ligg jamt med ei tenkt linje frå Forsveien 5 og 7, og har same avstand frå vegen som huset i Forsveien 1.
Det ligg litt nokså jamhøgt i terrenget med nabohusa i Forsveien 1 og 5, slik at desse dannar ein heilskapleg front mot gata.
Bygget er òg tilpassa nabolaget arkitektonisk med tilsvarande takvinkel og pussa yttervegg i sokkeletasjen.

Sidan det eksisterande huset i Forsveien 3 i dag ligg litt tilbaketrekt frå vegen samanlikna med nabohusa, dannar dette eit brot i den opplevde byggelinja mot Forsveien.
Det planlagde huset fyller ut dette gapet og bind saman husa mot Forsveien



Illustrasjon av nytt hus sett frå Forsveien 16, basert på bilete frå Google street view.

5. Ulemper:
Fleire av naboane kom med nabomerknader til rammesøknaden. Desse gjekk stort sett ut på at dei var kritiske til fortetting i området og auka trafikk og støy som fylgjer av dette.
Nokre nemnde òg brotet med byggelinja i reguleringsplanen, utan at dei skreiv at dette gav konkrete ulemper for dei. Ulempene som naboane har lagt fram handlar dermed om husbygginga i seg sjølv, og dei er ikkje direkte knytte til byggelinja i reguleringsplanen. Slik sett ser me ikkje at det er nokon ulemper knytte til ein eventuell dispensasjon frå byggelinja i § 1D.

6. Fordelar:
Som me skriv i punkt 4, meiner me at det planlagde huset vil gjera husrekkja meir ryddig og heilskapleg enn dagens situasjon. Sidan byggelinja no er definert av eksisterande bygg, er det rom for fleire ulike tolkingar av kor byggelinja faktisk ligg. Dersom det planlagde huset vert bygd, vil byggelinja verta meir eintydig og gi mindre rom for tolking.
Etter vårt syn er òg sjølve fortettinga ein fordel, sjølv om dette berre er ei fylgje av ein eventuell dispensasjon. Fortetting er eit viktig verkemiddel for å tilby nye bustader utan å utvida bygrensene. Me meiner denne tomta er godt eigna til fortetting, både av grunnane nemnde i punkt 4, nærleik til kollektivtransport (80 meter) og fordi tomta får bevart gode uteområde. Den planlagde utbygginga gir rom til eit stort samanhengande sørvendt uteområde.

7. Konklusjon:
Ut frå det me skriv under punkt 4, meiner me altså at føremålet i reguleringsplanen ikkje vert vesentleg sett til side ved ein eventuell dispensasjon. I tillegg ser me det slik at fordelane ved ein eventuell dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunens vurdering av dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

Dispensasjon kan altså ikke gis dersom hensynene bak den lov- eller planbestemmelse det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt (vesentlighetsvilkåret). Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret).

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra byggelinje i reguleringsplanen § 1d; *Ved utbygging av området eller oppføring av nye bygninger eller utvidelse av eksisterende bygningsmasse skal eksisterende tomtedeling og byggelinje opprettholdes.*

Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei og at boligene føres opp i lik linje langs Forsveien. Bestemmelsen skal også sikre tilstrekkelig luft mellom bygninger, samt lys- og solforhold.

Ny bolig på tomten har en avstand på 4,1 m til nabo i vest, og 6,1 m mot nabo i øst, og oppfyller krav til uteoppholdsarealer, parkeringsplass og utnyttelsesgrad.

Lys og solforhold både internt på tomten og for omkringliggende bebyggelse er ivaretatt ved at omsøkte bolig er plassert ned i terrenget.

Kommunen vurderer at hensynene til lys- og solforhold, nødvendig avstand til kommunal vei, og avstand til omkringliggende boliger ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen til oppføring av enebolig med sekundærleilighet.
Bestemmelse i reguleringsplanens § 1d sier at nye bygg eller tilbygg skal følge den eksisterende tomtedelingen og de eksisterende byggelinjene. Ny bolig får en avstand på 8,4 m til regulert veiareal.

Byggelinjen svinger naturlig langs bygningene i Forsveien og det er god avstand med plass både for parkering og uteoppholdsareal mellom ny bolig og ned til grensen mot veien. Eiendommens størrelse gjør at det er fullt mulig å føre opp en ny bolig på tomten uten å overskride maks tillatt bebygd areal samt innfri krav til uteoppholdsareal og parkeringskrav.

Kommunen vurderer at hensynene til byggelinjen i reguleringsplanen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1
Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger vil ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra byggelinjen i reguleringsplanen for oppføring av en enebolig med sekundærleilighet.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2
Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Nasjonale og viktige regionale interesser vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra byggelinje er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra byggelinje

Kommunen vurderer at tiltaket ikke har vesentlige negative konsekvenser. Naboer har påpekt utfordringer ved økt trafikk/parkering/forsøpling, men ansvarlig søker har redegjort for løsninger for disse forholdene.

Hensynene til lys- og solforhold, nødvendig avstand til kommunal vei, og avstand til omkringliggende boliger vil ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra etablert byggelinje i reguleringsplanen til oppføring av eneboligen med sekundærleilighet.
Bestemmelse i reguleringsplanens § 1d sier at nye bygg eller tilbygg skal følge den eksisterende tomtedelingen og de eksisterende byggelinjene. Ny bolig blir å følge samme linje når en ser på nr. 5 og 7 for så å følge samme avstand fra regulert vei som boligen i nr. 1.

Byggelinjen svinger naturlig langs bygningene i Forsveien og det er god avstand med plass for både parkering og uteoppholdsareal mellom ny bolig og ned til grensen mot veien. Eiendommens størrelse gjør at det er fullt mulig å føre opp en ny bolig på tomten uten å overskride maks tillatt bebygd areal samt innfri krav til uteoppholdsareal og parkeringskrav.

Lys og solforhold både internt på tomten og for omkringliggende bebyggelse er ivaretatt ved at omsøkte bolig er plassert ned i terrenget.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra § 1d i reguleringsplanen for Forsveien felt B60 og B61 er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Saken har vært til høring hos interne instanser, der byggelinjen er vurdert til at den ikke bryter i vesentlig grad i forhold til eksisterende bebyggelse. Eiendommen har tilgang til kommunale ledninger som har tilstrekkelig kapasitet for en ny enebolig. Flytting/etablering av ny adkomst er godkjent av Vei og Trafikk i brev datert 23.120.2023. Enkelte andre eiendommer i veien har tilsvarende bebyggelse. Tiltaket tilfredsstiller øvrige krav i reguleringsplanen.

Det vises ellers til statlige planretningslinjer der det fokuseres på fortetting av eksisterende bebygde områder. Kommunen vurderer det slik at forutsetningene for fortetting ligger til rette i dette tilfellet, da tiltaket innfrir kravene til %BYA, uteoppholdsareal, parkering mv.

Kartutsnitt fra Kommunekart.com:



Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon «kan» gis.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra § 1d i reguleringsplanen for Forsveien felt B60 og B61, for oppføring av enebolig med sokkelleilighet som omsøkt.

Vår vurdering av nabomerknader

Tiltaket er korrekt og komplett nabovarslet, etter 2 omganger med varsling. Senest med søknad om dispensasjon fra byggelinje. Tiltaket er omsøkt og godkjent med formål enebolig med sekundærleilighet og kommunen har behandlet med dette som utgangspunkt. Påstander om annet formål kommenteres ikke, da kommunen ikke har grunnlag for dette.

Øvrige merknader går på støy, forsøpling, trafikale utfordringer i veien, utsikt, innsyn og estetisk uttrykk, og vurderes her samlet:

Parkering; Tiltakshaver etablerer 2 parkeringsplasser og har fått godkjent endret adkomst for eiendommen. Antall parkeringsplasser er i tråd med gjeldende bestemmelser.

Forsøpling; Søppelhåndtering og kapasitet for dette er avtalt med Iris Salten AS, det plasseres søppeldunker ved ny parkeringsplass og dunkene flyttes ned til veien ved tømmedag. Ny løsning for renovasjon er med dette ansett som tilfredsstillende.

Endring av karakter av feltet; Eksisterende bolig ligger godt tilbaketrukket i tomten, noe som gir plass til ny bolig uten at tomten får et uttrykk av å være utnyttet for mye. Avstander mellom grenser oppfyller minstekravene og tomtens utnyttelsesgrad er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Bestemmelsene i reguleringsplanen begrenser ikke antall boenheter per tomt.

Utsikt; En merknad går på tap av utsikt. Ny bolig vil bli satt lavt i terrenget, og få en lavere mønehøyde enn det eksisterende huset, da ny bolig er tegnet med en noe lavere takvinkel enn den eksisterende boligen. I et boligfelt må en dog regne med fortetting og mindre utsikt etter hvert som områder bygges ut. Tiltaket bryter ikke med bestemmelser om byggehøyder.

Estetisk uttrykk; Det er bemerket at omsøkt bolig synes å fremstå som en internatbygning. Boligen får samme type kledning og har saltak som øvrig bebyggelse i veien. Møneretningen bryter ikke med etablert bebyggelse i veien. Boligen fremstår som en vanlig enebolig med sokkeletasje slik som øvrige boliger på oversiden i feltet er oppført som.

Innsyn; Nabo i vest er bekymret for innsyn. Hovedutsikten for begge boligen er vendt mot sør, ny bolig har lite vindusflater som er vendt mot naboen. Avstanden mellom boligene er i henhold til forskriftene, og med dette er det vurdert at naboens bekymring om privatliv og innsyn er ivaretatt på tilfredsstillende måte.

Blanke sider i nabovarslet: Enkelte naboer har kommentert at noen sider i nabovarslet har vært blanke. En antar at dette bunner i store filer og nedlastning da tar tid. Ansvarlig søker har kommentert at dersom noen ikke har klart å åpne vedleggene kunne disse fås ved henvendelse direkte. En forutsetter da at tiltaket er tilstrekkelig varslet.

Merknader som gjelder ulemper med støy/forsøpling fra eksisterende bolig og mulig ulovlig hyblifisering i eksisterende bolig er forhold som gjelder bruken av eksisterende bolig på eiendommen og er ikke relevant for denne søknaden. Dette vil bli fulgt opp i innmeldt sak om mulig ulovlig bruksendring fra enebolig til hybelhus.

Tiltaket er omsøkt som enebolig med bi-leilighet, det er dette kommunen må forholde seg til.

Det vises ellers til ansvarlig søkers tilsvar til merknadene.

Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunens konklusjon

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av enebolig med sokkelleilighet, med dispensasjon fra § 3d i reguleringsplanen for Forsveien felt 60B og 61B.

Det er innkommet merknader fra naboer til tiltaket, disse er ikke tatt til følge.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse

Disse forholdene må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis:

- Tillatelse til tilkobling til kommunale VA-ledninger.
  Felles private ledninger inne på tomten bør legges om slik at ny bolig ikke bygges oppå dem.

<u>Plassering</u>
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:
- i horisontalplanet ± 0,05 m
- i vertikalplanet ± 0,1 m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling
Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen
Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:
Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:
Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.
Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: TORSVEIEN 3

Postnummer: 8022 Sted: Bodø

Gr.nr.: 41 B.nr.: 261 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1972 / 2014

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Viser til tidligere eier / tekst.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

VET IKKE.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

VET IKKE

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

VET IKKE.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☒ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

KUN TAKSTRAPPORT FOR SALG!
FORELIGGER RAMMETILLATELSE FOR ENEBOLIG M. UTLEIE!

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

MULIG SEKSJONERING AV TOMT.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

ALDRI VÆRT ET PROBLEM.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

KAN BYGGES PÅ TOPPEN!

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

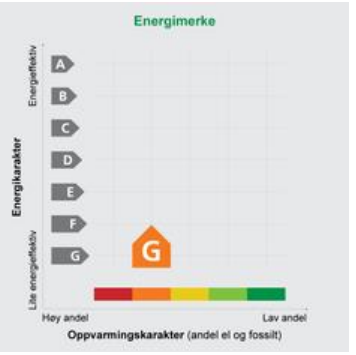
Sted og dato:

Signatur	Signatur
Martin Antonsen MARTIN ANTONSEN Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Forsveien 3
Postnr	8022
Sted	BODØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	261
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	186947657
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1302573
Dato	24.08.2021



Innmeldt av	Heidi anett Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
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 tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Forsveien 3	Gnr: 41
Postnr/Sted: 8022 BODØ	Bnr: 261
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 24.08.2021 14:20:22	Bygnnr: 186947657
Energimerkenummer: A2021-1302573	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Heidi anett Larsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Utskriftsdato: 15.05.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	261	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	571315906	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186947657	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Forsveien 3, 8022 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 571315906.

BruksenhetId	116075967	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186947657	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Forsveien 3, 8022 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Scan	Scan 3/3k,5/5k,9/9h,11,12,13/13k,19/19h,22,25/25kog26/26k

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.01.2021	Tilsyn	29.01.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116075967

BruksenhetId	116076292	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	186947665	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116076292.

BruksenhetId	116076252	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	186947657	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Forsveien 3, 8022 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116076252.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr:	919 695 773
Navn/foretaksnavn:	MA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Burøyveien 3 8012 BODØ

Brønnøysundregistrene
15.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Brønnøysundregistrene

Organisasjonsnummer:	919 695 773
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	19.09.2017
Registrert i Foretaksregisteret:	10.10.2017
Foretaksnavn:	MA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Burøyveien 3 8012 BODØ
Kommune:	1804 BODØ
Land:	Norge
Mobiltelefon:	400 13 299
E-postadresse:	martin.antonsen1991@gmail.com
Aksjekapital NOK:	13 234 400,00
Daglig leder:	Martin Antonsen
Styre:	
Styrets leder:	Tom Harald Antonsen Dronningens Gate 1 8006 BODØ
Styremedlem:	Martin Antonsen Mads Antonsen
Signatur:	Daglig leder alene. Styrets leder alene.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 987 009 713 PRICEWATERHOUSECOOPERS AS Dronning Eufemias gate 71 0194 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Kjøp, utleie og salg av fast eiendom samt det som naturlig står i forbindelse med dette.



Kundesenter

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

Dato: 13.05.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.41.261.0.0

Adresse: Forsveien 3

Eierkontakt: Ma Eiendom As

Renovasjonsavgifter for år 2025: kr 13 121,76 *

2.Termin 2025 fakturert med kr 3280,44 med forfall 20.05.2025

Kid 25040002014897032 til konto 1503.35.69650

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Skatteetaten

Dato
12.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 41 Bnr 261 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Forsveien 3, 8022 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

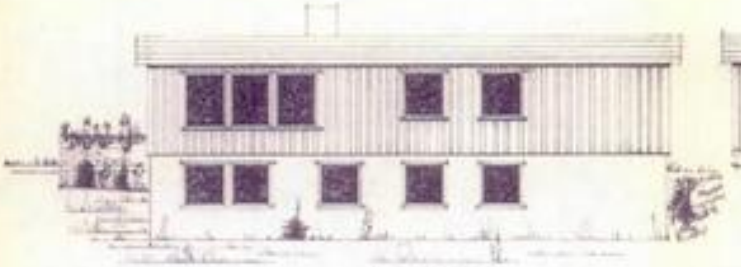
Som primærbolig:	kr 1 582 515
Som sekundærbolig:	kr 6 330 061

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

E-5
M0276/36954402
41/261/0/0 Tegninger



PLAN 1.ETASJE



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



PLAN SOKKELETASJE

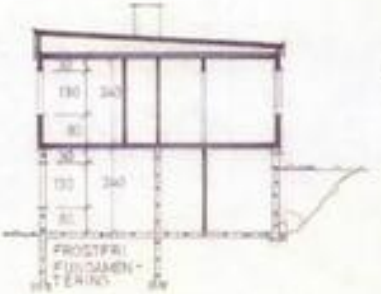
MÅL VINDUER OG DØRER @INNVENDIG TAK OG UTVENDIG I MUR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



SNITT



ALTERNATIV

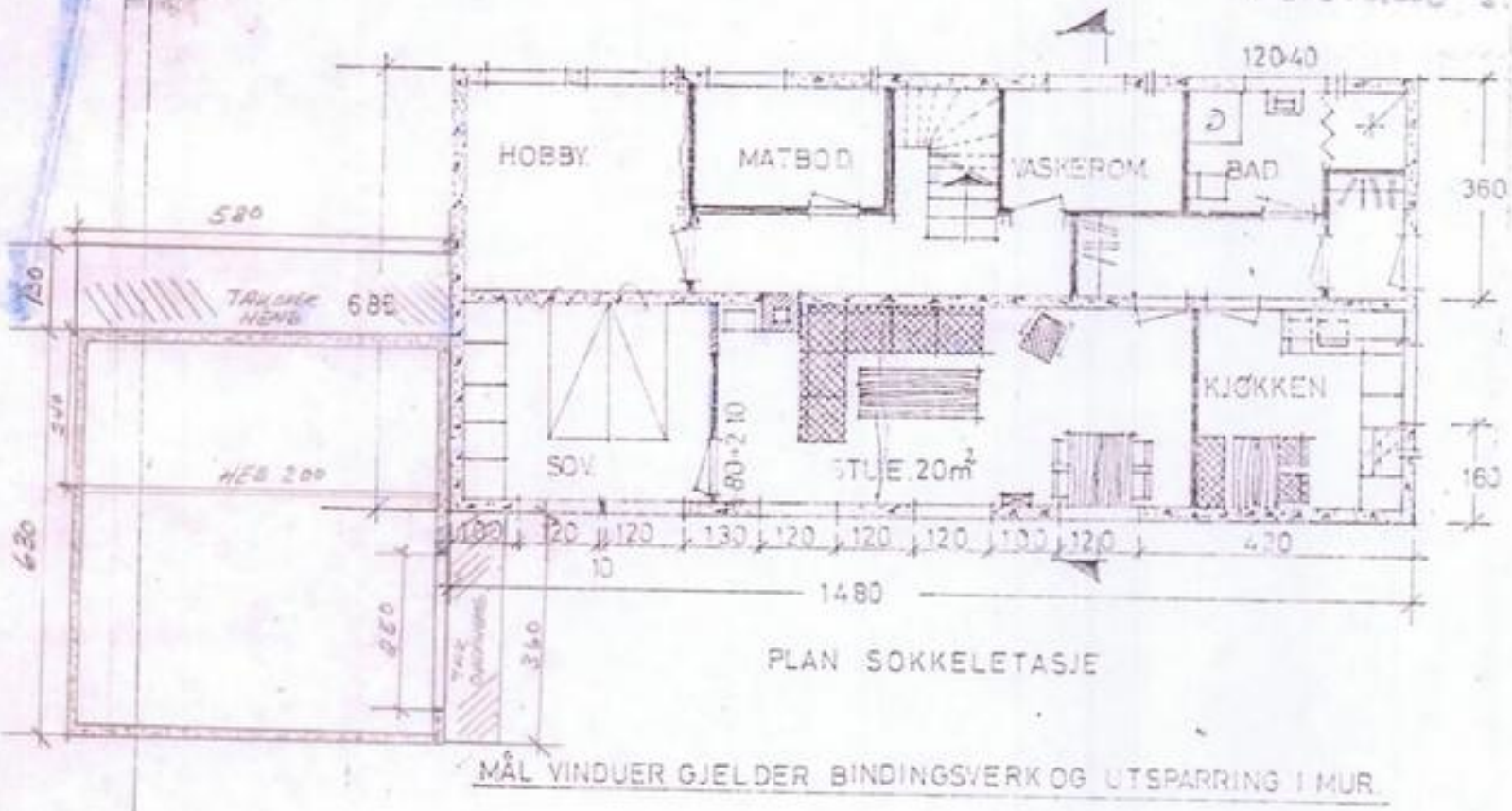
ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET I SOKKELETG.
LEIEAREAL LEILIGHET 95m²
LEIEAREAL HYBELLEILIGHET 51m²

E-1

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
8 JUL 1980

02.06.80

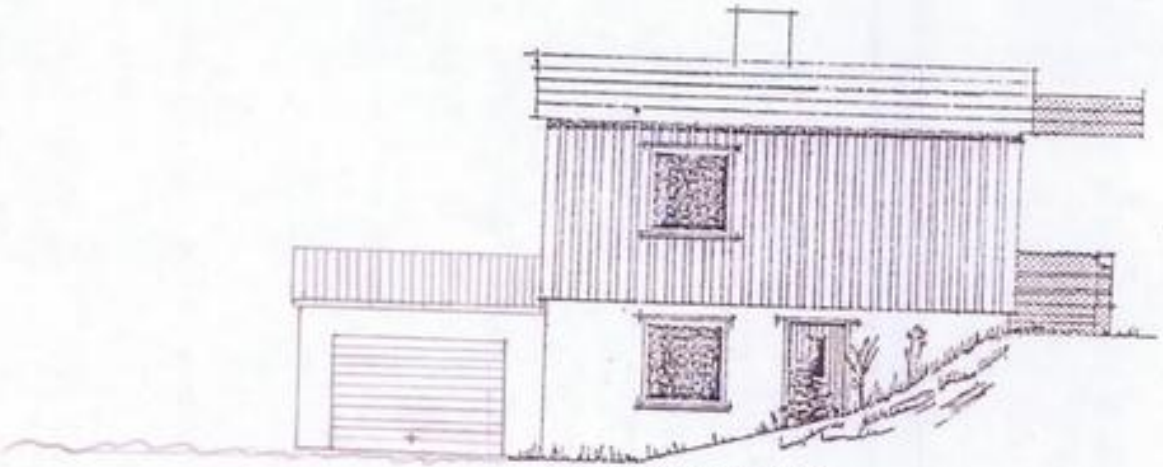
PLAN. GARASJE Tilbygg, Finn Rostad
Forsveien 3.



MÅL VINDUER GJELDER BINDINGSVERK OG UTSPARRING I MUR.

E-2

BYGNINGSTJENESTEN BODØ
Godkjent - § 142
8 JULI 1980



FASADE MOT ØST.

02.06.80. GARASJEBYGG.

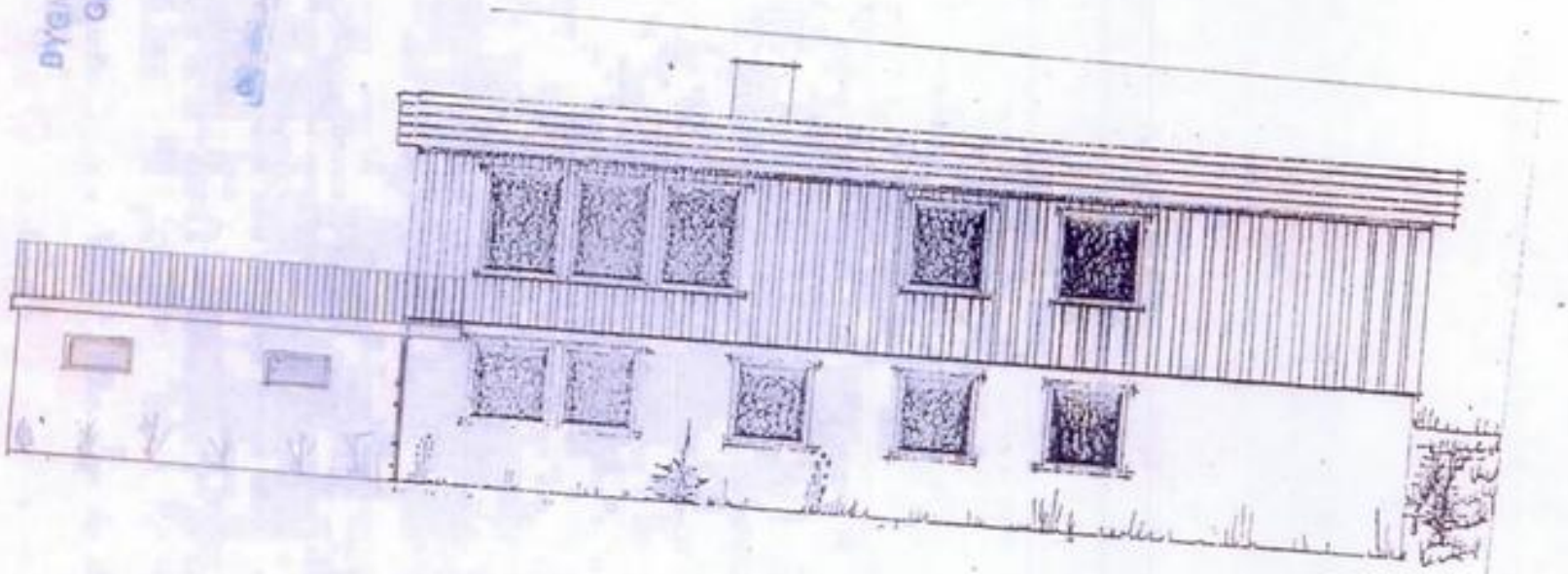
Finn ROSTAD, Forsvien 3

E-3

02.06.80

FASADE, SØR.
GARASJE/HOBBYBYGG for Finn ROSTAD,
FORSVEIEN 3

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 142
8 JUL 1980



E-4

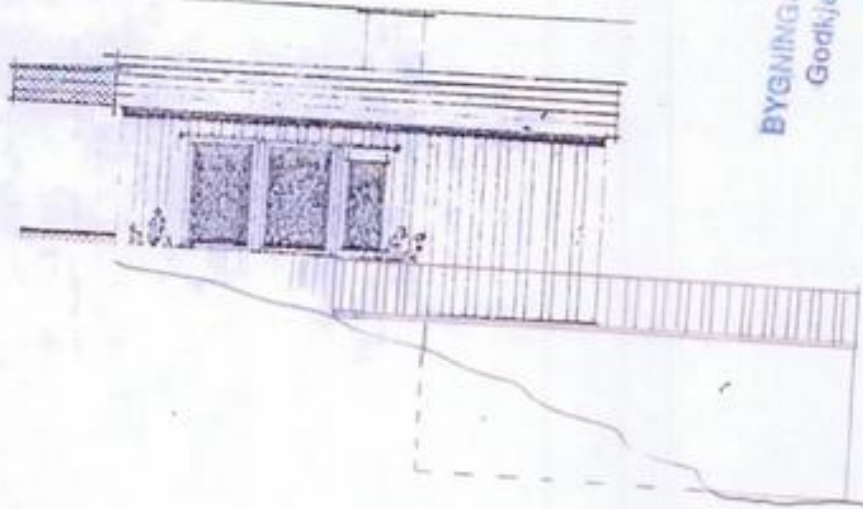
02.06.80

FASADE Vest.

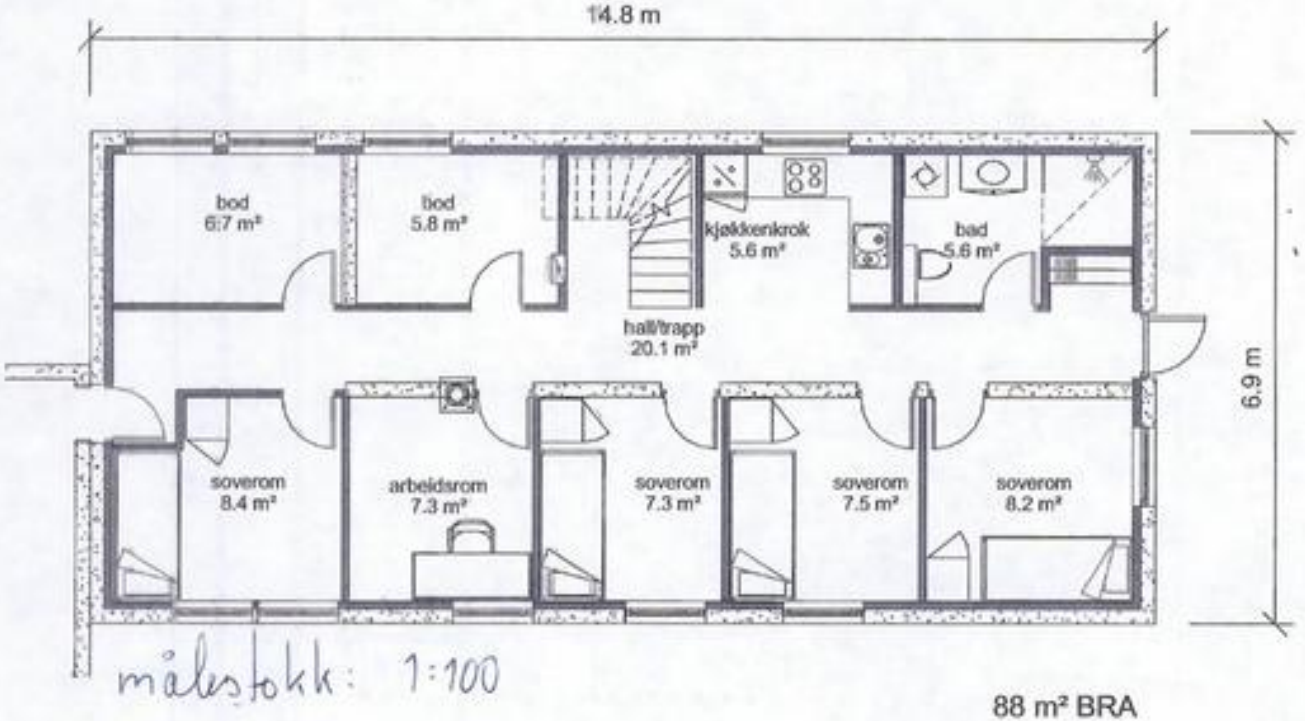
GARAGETILBYGG

Finn Rostad.

Fonnveien 3.



BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § :14.2
8 JUL 1980



målestokk: 1:100

88 m² BRA

M0275/36954401 Geomatikk
41/261/0/0 Tegninger

INNREDNING AV UNDERETASJE mai 2014
DAN LYNGSTAD
FORSVEIEN 3
BODØ

E-6



målestokk: 1:100

88 m² BRA

Endringer jeg selv har utført: [redacted]

INNREDNING AV UNDERETASJE mai 2014
DAN LYNGSTAD
FORSVEIEN 3
BODØ

C-9

BYGGTENINGER FRA KOMMUNENS ARKIV

Tegningene som vedlegges bestillinger i Infoland/ meglerpakken er hentet fra kommunens arkiv. Arkivet skal normalt inneholde tegninger av bygninger på vedkommende matrikkeladresse. Det kan imidlertid forekomme at tegningene mangler, eller at gjeldende tegninger ikke er oppdatert i kommunens arkiv.

Kommunen står ikke ansvarlig hvis vedlagte tegningene ikke er rett.

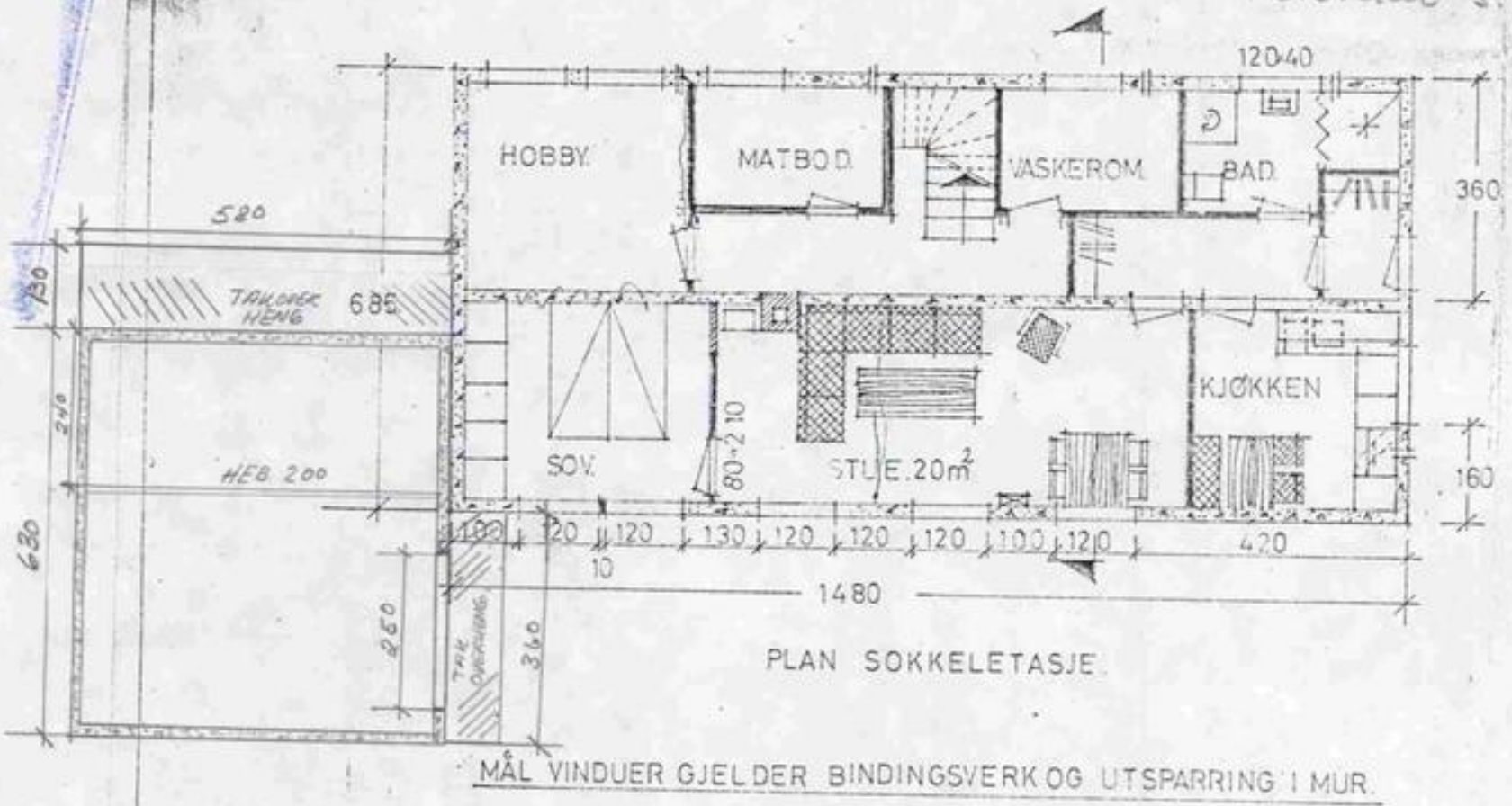
Med vennlig hilsen
Bygg og Miljø
Bodø kommune

02.06.80

PLAN. GARASJE Tilbygg, Finn RØSTAD

Forsveien 3.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
8 JULI 1980

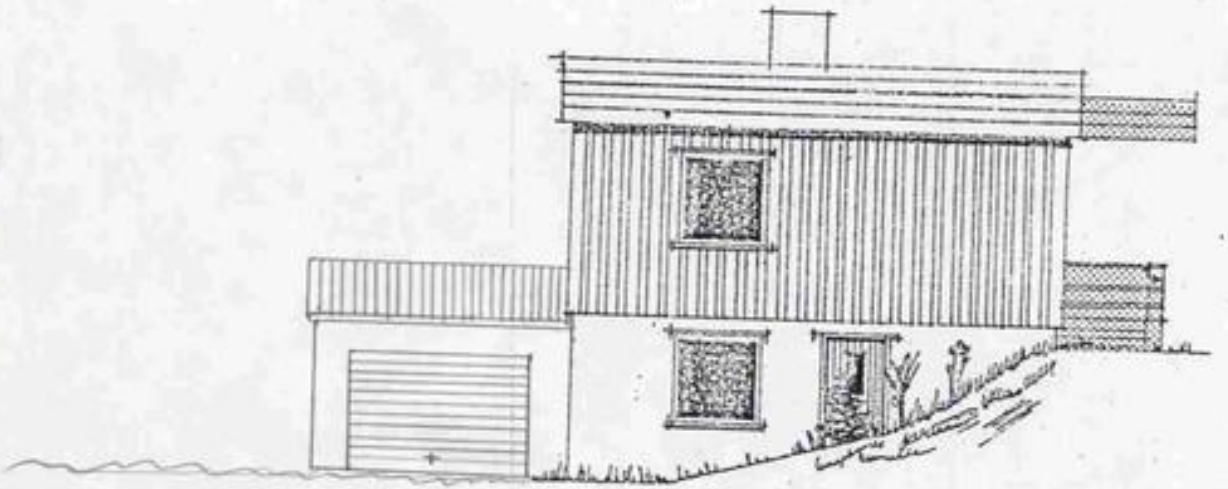


PLAN SOKKELETASJE

MÅL VINDUER GJELDER BINDINGSVERK OG UTSPARRING I MUR.

80TLZ
41/261 Byggesak Teg

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent — § 14.2
8 JUL 1980



FASADE MOT ØST.

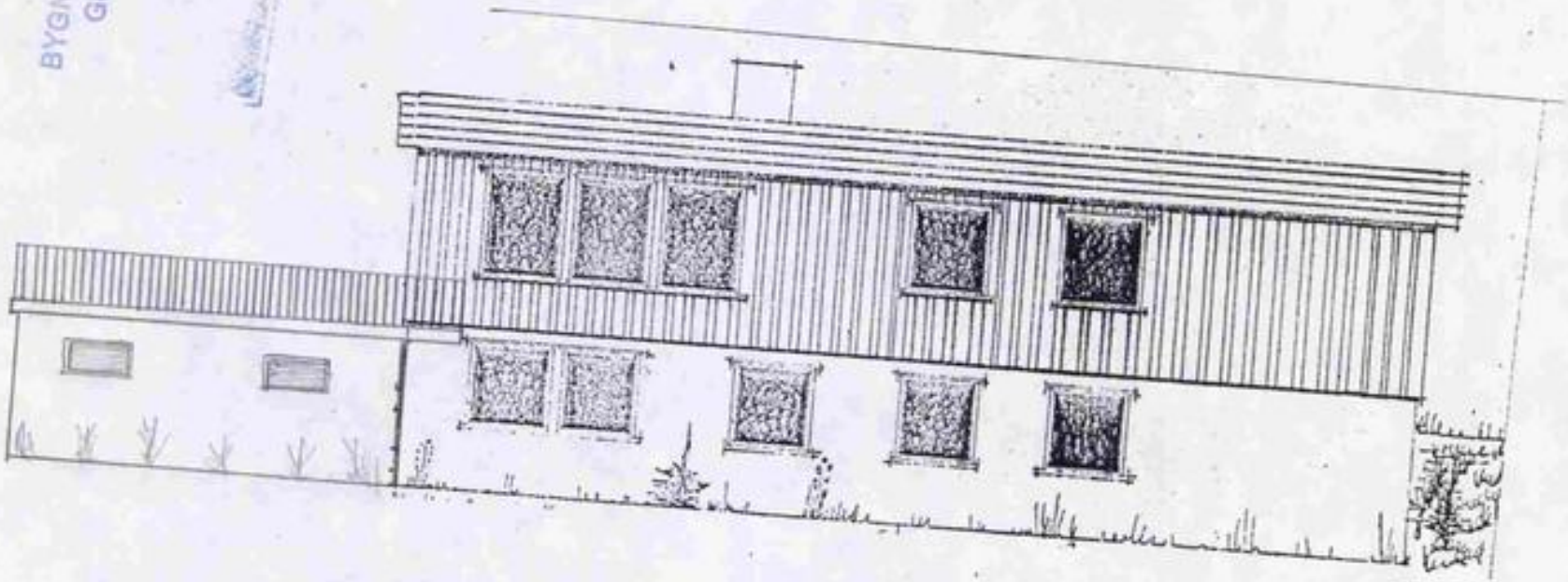
02.06.80. GARASJE tilbygg.

Finn ROSTAD, Forsveien 3.

02.06.80.

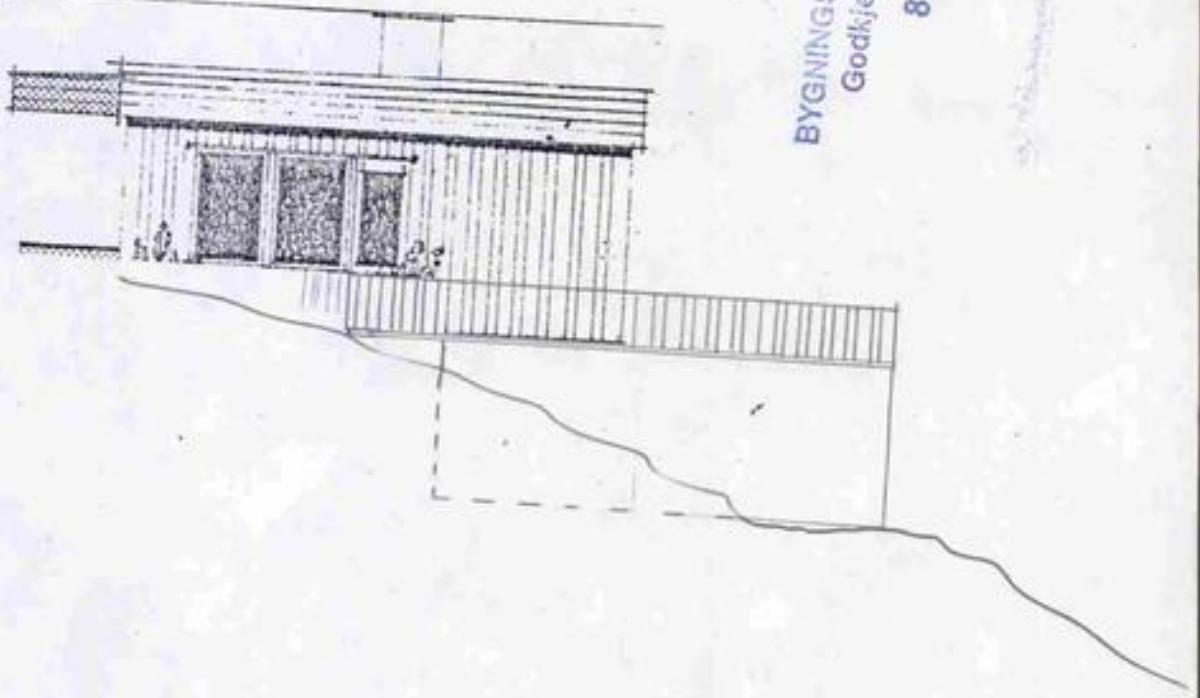
FASADE, SØR,
GARASJE/HILBYGG FOR ELLEN ROSTAD,
FOSSVEIEN 3

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
8 JUL 1980



02.06.80

FASADE Vest.
GARAGETILBYGG
Finn Rostad,
Fonnveien 3.



BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
8 JUL 1980

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

8 0 T L T
41/261 Byggesak Fer

J.nr. 328/72.
Ark nr. 503.1. RF/GA.

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Finn Rostad
utførte byggearbeide på g.nr. 41, b.nr. 261, Hunstad
nemlig enebolig i 1 etg. oppført i tre .Grunnflate 100 m2.
Sokkeletasjen er ikke innredet.
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 12/8-70.
under sak nr. 533 / 70 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 17.feb. 1972. er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 17.februar 1972

Gunnar Moldjord

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dan Christoffer Lyngstad

Forsveien 3
8022 BODØ

Dato: 02.09.2014
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 54950/2014
Saksnr./vår ref.: 2014/2513
Arkivkode: 41/261

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Forsveien 3, 8022 BODØ	Eiendom:	41/261
Tiltakshaver:	Dan Christoffer Lyngstad	Bygningsnr:	186947657
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring av bygg - bruksendring bolig

Ferdigattest gis etter anmodning datert 26.08.14, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

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

Elektroniske adresser:
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 10.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Forsveien 3, 8022 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 10.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Forsveien 3, 8022 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 003,20 kr
Eiendomsskatt	8 664,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	7 664,12 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0053/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Forsveien 3 8022 BODØ

Betegnelse: Gnr 41, bnr 261 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no