NORDVIK

Hålogalandsgata 7

3 soverom | 175 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hålogalandsgata 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Om boligen
39	Andre vedlegg
41	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



3 godkjente leiligheter. Ny 3-roms loftleilighet fra 2019 | Renovert 2 roms 2 etg. | Delvis renovert 1-roms i 2 etg

Prisantydning	**7 890 000,-**
Omkostninger	**208 740,-**
Totalpris	**8 098 740,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

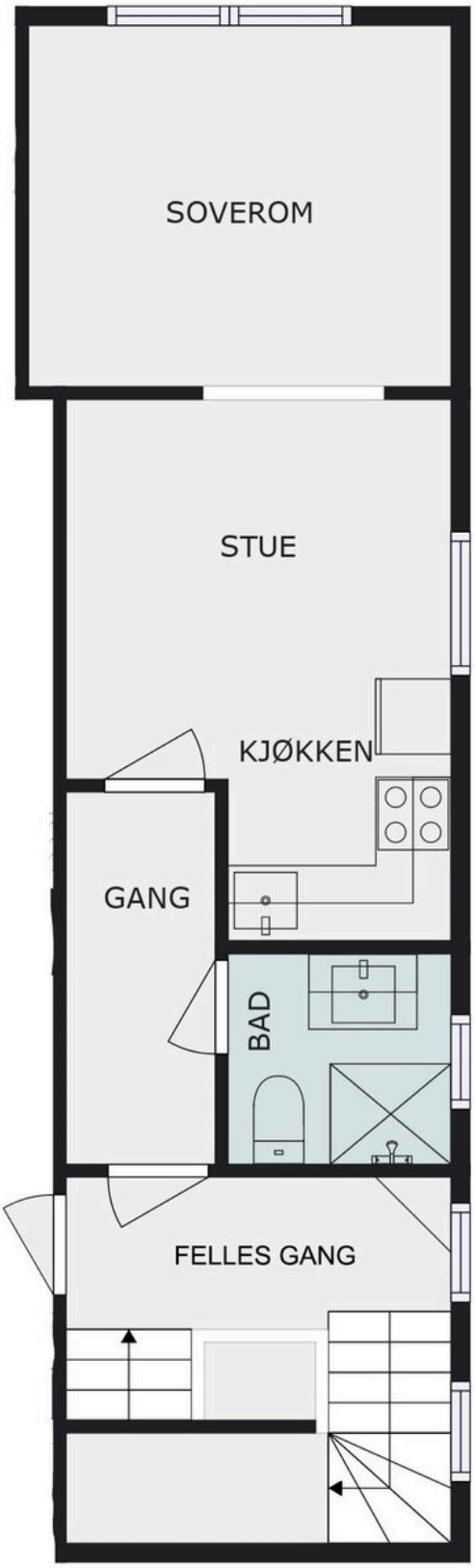
Kort fortalt

Dette er et kombinert bolig- og næringsbygg som er horisontaldelt i 2 seksjoner. Seksjonen som skal selges består av en delikat 3-roms loftsleilighet, samt en delvis oppusset 1-roms og en oppusset 2-roms i andre etasje.

Her kan man bo i loftsleiligheten selv og bo billig ved å leie ut de to andre. Beliggenheten er således god med kort gangavstand til "alt" byen har å by på. Det er plass til flere biler på asfaltert gårdsplass, men beliggenheten gjør at man fint kan bo her uten bil.
Loftsleiligheten ble bygget i 2019 og har en gjennomført stil. Den består av entré med skapplass, to fine soverom og et lekkert bad med opplegg for vaskemaskin. Videre er det en romslig stue med spiseplass, utsikt og et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Tilhørende felles kjeller med vaskerom og disp.

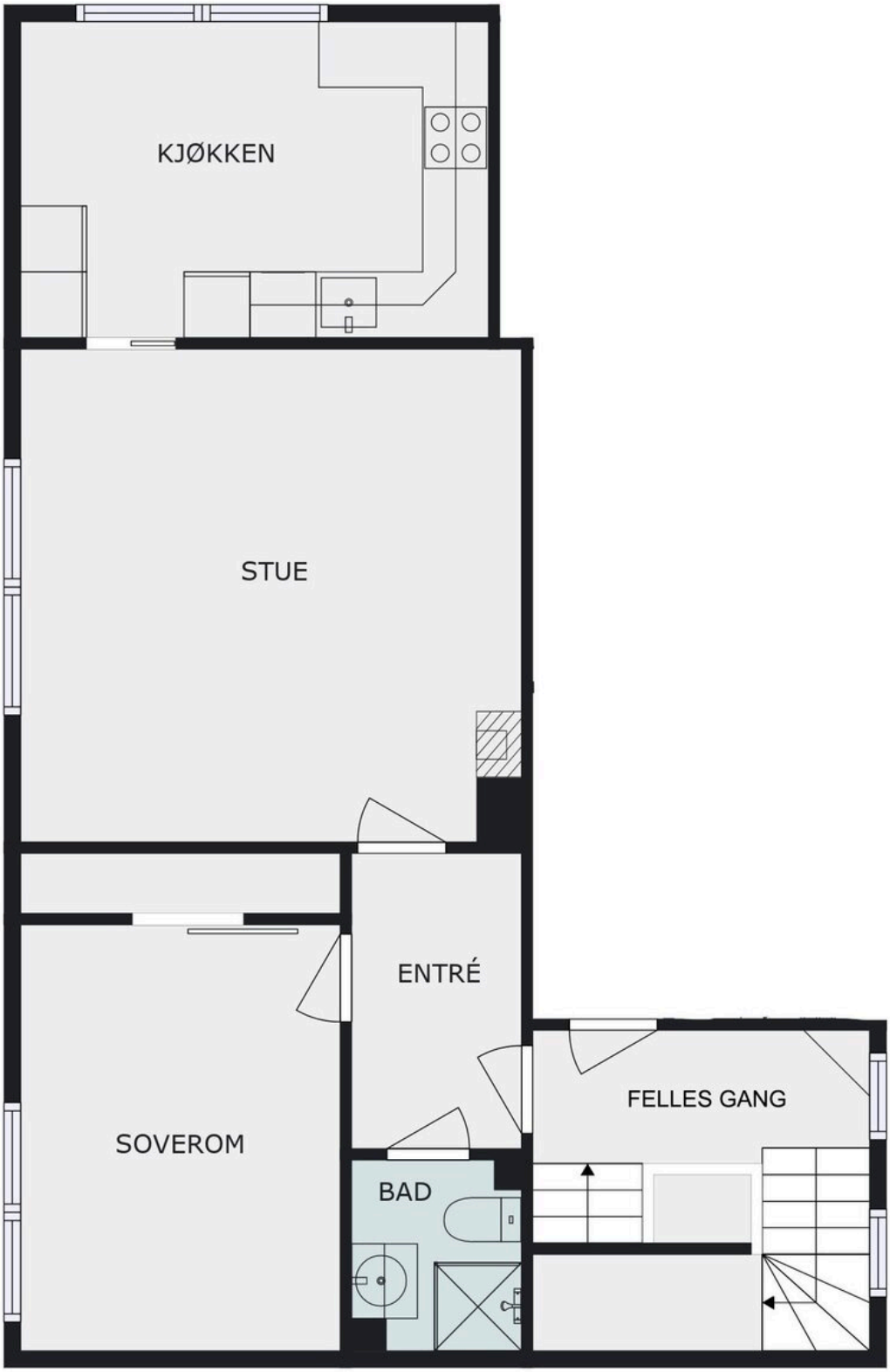
Planløsning

2. Etasje
Total BRA : 27



Planløsning

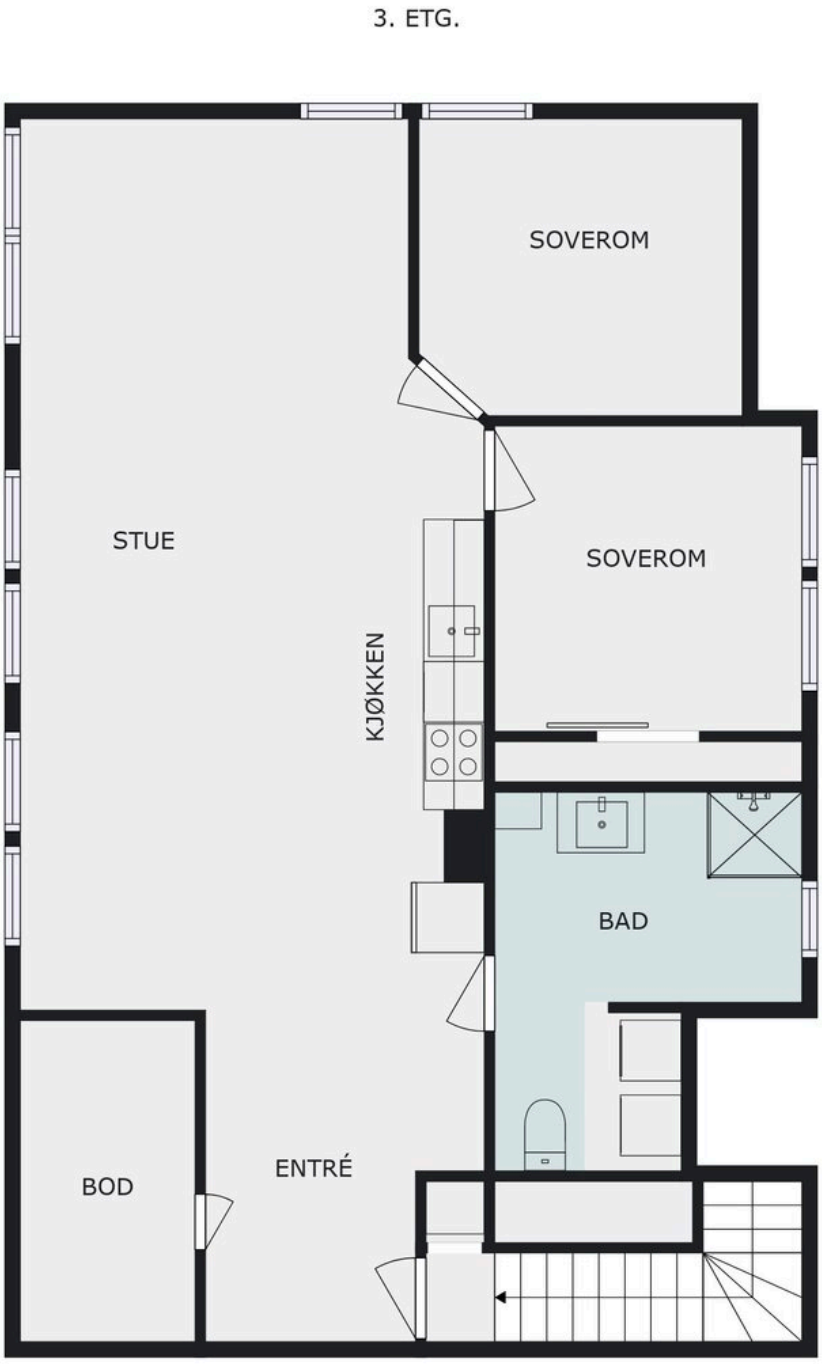
2. Etasje
Total BRA: 54 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje (loft)
Total BRA: 64 kvm



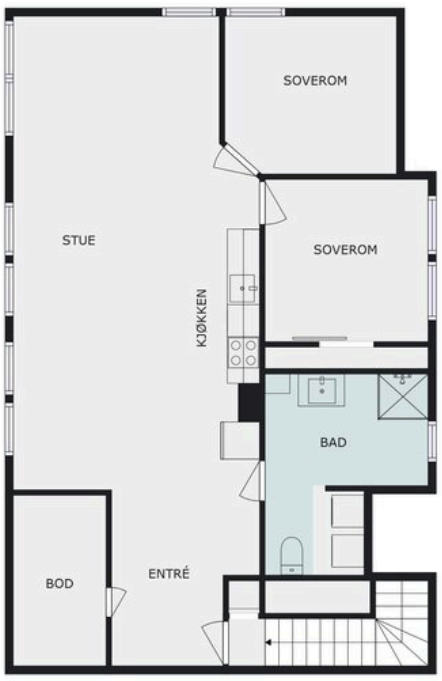
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


MULTISERVICE FAUSKE
Tannlegegården
Barth AS
KUNDEPARKERING
MULTISERVICE
Sone
30
NORSOL
Solskjerming
Gjerder
Sprosser
Vinterhager
Varmepumper
Solcellekjerming



LEILIGHET 1

3. ETG.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























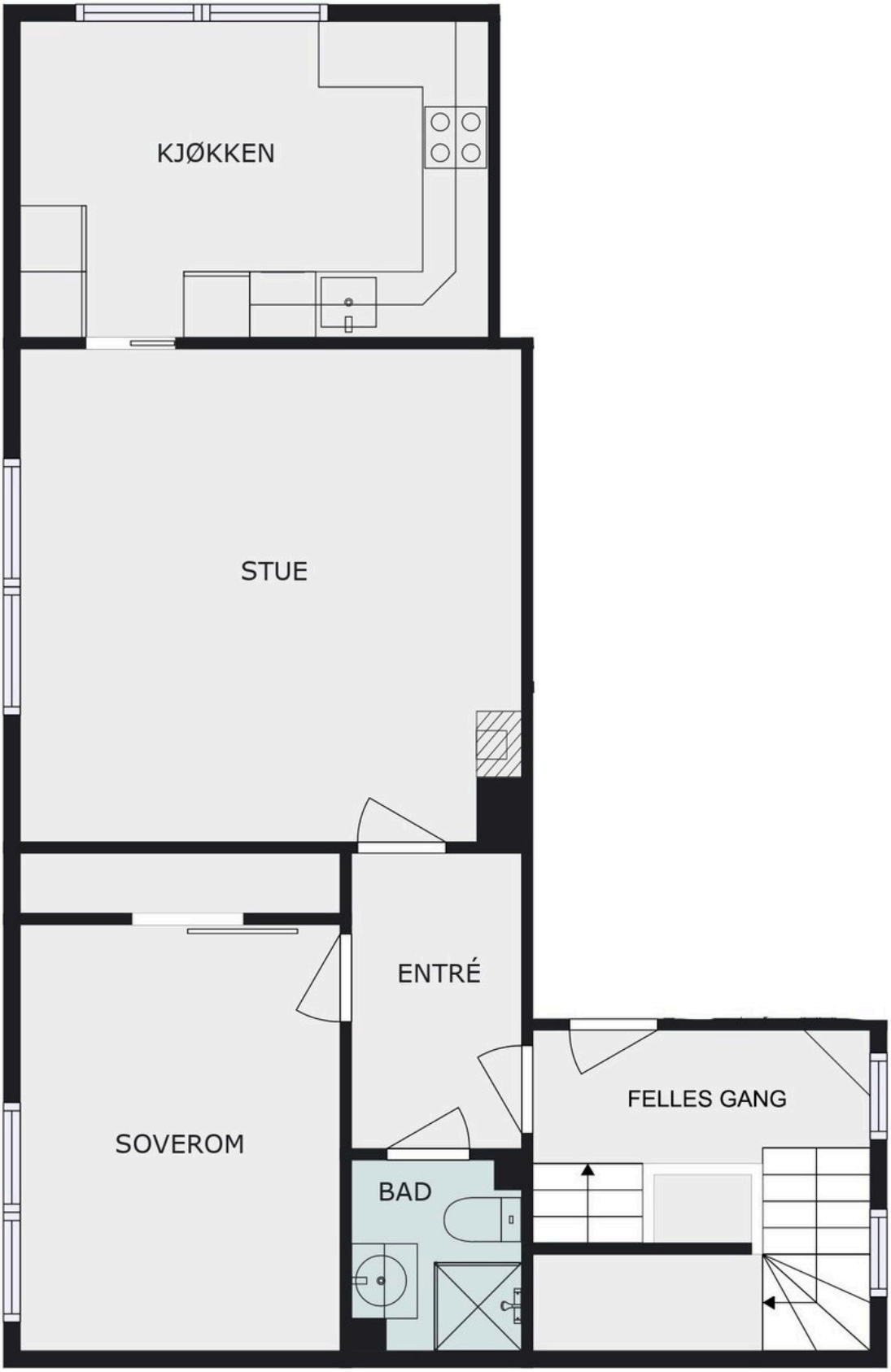








LEILIGHET 2



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















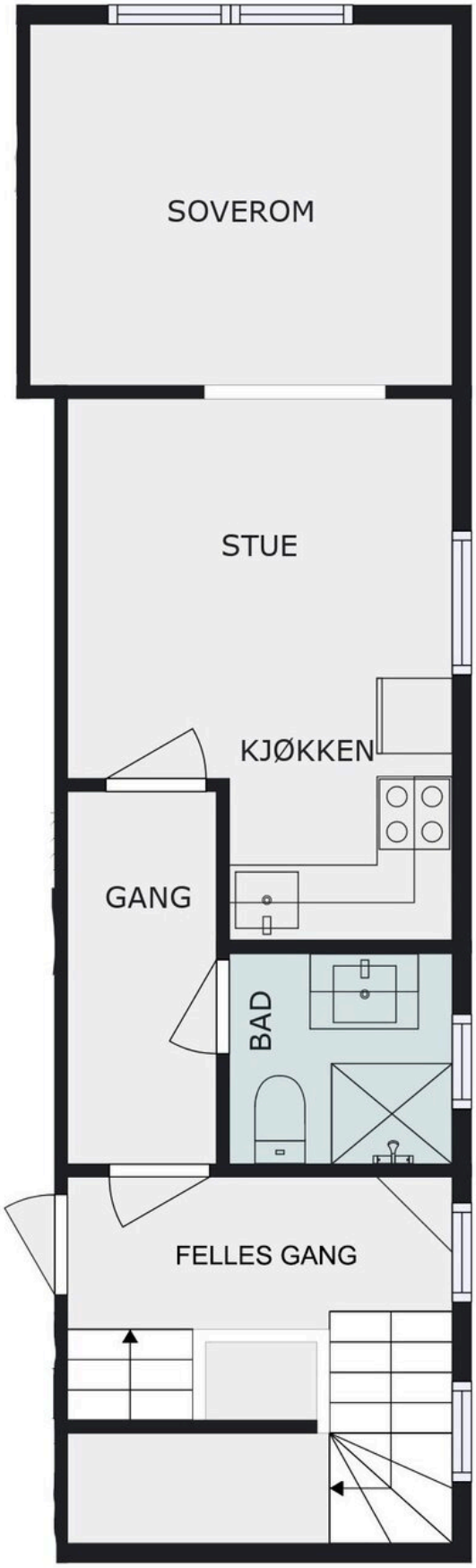








LEILIGHET 3


SOVEROM
STUE
KJØKKEN
GANG
BAD
FELLES GANG









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0090/23

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ
Gnr 138, bnr 2234, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selger
Didriksen Eiendom Ans

Kjøpesum og omkostninger
7 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
198 340,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
208 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 088 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 098 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Tilstandsrapporten er foreldret da den bare er gyldig i ett år, samt egenerlæring skjema.
Eiendommen fremstår som akkurat det samme.

Innhold
Tilhørende felles kjeller med felles vaskerom, wc og disp ro

Planløsning:
Loftsetasje: 3-roms: Entré/stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og kneloft.
2. etasje: 2-roms: Entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.
2. etasje: 1-roms: Entré, bad/wc, stue/kjøkken og alkove.
Felles kjeller: Gang, wc, disp. rom og vaskerom.

Gjennomgående etasjer: Felles trapperom.

Loft (3-roms):
- Entré med plass til klesskap.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Lekkert kjøkken med hvitevarer.
- Stue med god plass til møbler.
- To takaltanvinduer med rekkverk.
- Lyst og luftig bad med gulvvarme.
- Vaskemaskinopplegg på badet.
- To soverom i loftsleiligheten.

1 roms:
- Luftig sovealkove i 1-romsen.
-Kjøkkenkrok ny 2019

2 roms:
- Romslig soverom i 2-romsen.
-Stort kjøkken (nytt 2019)
-lettmøblert stue med ny (2019) vedovn
-Bad nytt 2017
-Soverom med stor skyvedørsgarderobe
- Felles vaskerom og wc i kjeller.
- Felles vaskerom og wc i kjeller samt oppbevaring.

Standard
Se tilstandsrapport for tilstandsgrader.

3-roms leilighet på loft:
Entré:
Hele loftleiligheten ble bygget opp i 2019 og fremstår som moderne, luftig og delikat. Entreen, kjøkkenet og stuen ligger i en smart, velfungerende, åpen løsning, så her får man et stort allrom med herlige lysforhold. Entreen er markert i form av hvitmalt skråhimling og har plass til garderobeskap. Det er også adkomst til et kneloft og ellers god plass til kommode og knaggrekke.

Kjøkken:
Leilighetens moderne kjøkken er plassert langs én vegg omtrent midt i rommet. Innredningen har over- og underskap med slette fronter i dempet sort, lys benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Over benken er det kjøkkenventilator med avtrekk ut og glassplate på veggen bak. Kjøkkenet er også sikret med komfyrvakt og waterguard.

Stue:
Stuen er av det tiltalende slaget og har flere vinduer som gir flott utsikt mot sjøen. Rommet strekker seg ut i lengde og på gulvet er det lagt enstavs, hvitpigmentert laminat. Det lyse laminatgulvet gir fin kontrast til malte vegger i en dyp grønnfarge. Himlingen er hvitmalt og pent lyssatt med downlights.
Deler av himlingen er skrånet og danner en hyggelig krok hvor det er ypperlig med godstolen. Her er det også to takaltanvinduer med utfellbare med rekkverk som gir en følelse av balkong. Resten av stuen kan enkelt innredes med langbord, sofa og tv-løsning.

Bad/wc/vaskerom:
Baderommet er gjennomført lekkert. Rommet har sandfargede våtromsplater på veggene og store, matchende fliser med varmekabler på gulvet. Baderomsinnredningen består av veggmontert skapseksjon med eikefolierte fronter, heldekkende servant, speil og belysning.
I nedsenket dusjhjørne er det rullestein på gulvet, dusjgarnityr montert på vegg og to rette, innfellbare glassdører. I en skjermet nisje med skråhimling er det vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre. Rommet har videre dagslys fra et vindu, supplert med downlights i himling og elektrisk styrt avtrekksvifte.

Soverom og garderobe:
Leiligheten har to innbydende soverom, begge med downlights, enstavs laminatgulv og panelkledde vegger malt i smakfulle farger. Det minste har skråhimling og plass til seng og kontorpult. Hovedsoverommet er romslig og kan lett innredes med dobbeltseng og nattbord. I tillegg er det mye oppbevaringsplass i en hvit skyvedørsgarderobe med én speilfront. For lagring har leiligheten et kneloft i forbindelse med entreen.

1-roms leilighet:
1- og 2-romsen ligger i andre etasje, med adkomst via felles trapp og gang. Fra gangen har leilighetene egne dører inn til hver sin entré. Entreen i 1-romsen er forholdsvis romslig og har plass til oppbevaring. Herfra er det dør inn til bad og stue med kjøkkenkrok.

Badet er aldrende og modent for oppgradering. Stilen er tidstypisk for 90-tallet med blå gulvfliser, hvite veggfliser og en kontraststripe som matcher gulvet. Det er gulvvarme, toalett og åpent dusjhjørne med forheng. Baderomsinnredningen er fra 2019 og har vegghengt skuffeseksjon med hvite, slette fronter, heldekkende servant og et speilskap med belysning over.
Et lite vindu og lufteventil sørger for naturlig lufting.

I den lille, men hyggelige stuen er det gode lysforhold og fin plass til sofa og tv-benk. Veggene er malt i en lys beigefarge og på gulvet er det laminat. Et moderne kjøkken er plassert i en krok av stuen og har skap med sorte, glatte fronter. Benkeplaten er i lys laminat og det er nedfelt oppvaskkum. Mellom skap og benk er det benkebelysning og grønne glass plater på veggene bak. Koketopp og stekeovn er integrert, og over er det kjøkkenventilator og komfyrvakt.

Fra stuen er det åpent inn til en lys og fin sovealkove med oppbevaring og plass til dobbeltseng. Alkoven får dagslys fra to vinduer og har ellers lik stil som stuen med beigemalte vegger og laminatgulv.

2-roms leilighet:
Store deler av 2-romsen ble modernisert i 2017/2019 og består av entré med plass til yttertøy, et flislagt bad, soverom, stue og kjøkken. Kjøkkenet er et koselig rom som har skyvedør inn fra stuen. Rommet har nøttefarget parkett på gulvet, malte vegger i en trendy grønn farge og spiseplass under to vinduer.

Kjøkkeninnredningen er bygget i en hendig hestesko med takhøye overskap som bidrar til mye skap- og benkeplass. Stilen er lik som på øvrige kjøkken, med matte sorte fronter på over- og underskap. Dette kombineres med grå laminatbenkeplate, glassplate på veggene og benkebelysning. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Kjøkkenet er videre utstyrt med waterguard og avtrekk ut fra kjøkkenventilator.

Stuen er et hyggelig, tilnærmet kvadratisk rom hvor man kan ha sofa, tv-benk og kontorpult om ønskelig. Via to vinduer kan man følge med på livet ved sjøkanten mot småbåthavn, holmer og skjær. Innerst i rommet er det montert en liten peisovn med stort flammebilde som gjør det ekstra lunt og koselig på kjølige dager. Rommet har ellers et stilrent uttrykk med nøttefarget parkett og gråmalt panel på veggen.

Baderommet har en nøytral stil med sandfargede fliser med gulvvarme, hvite veggfliser og downlights i himlingen. Baderomsinnredningen består av vegghengt,

hvit skuffeseksjon, heldekkende servant speilskap med integrert belysning og et høyskap. Videre er det et vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassdører og elektrisk styrt vifte.

På soverommet er det enstavs laminatgulv, grålmalt panel på veggene og godt dagslys fra to vinduer. Det er plass til dobbeltseng med nattbord på sidene og i den ene enden av rommet er det garderobe bak skyvedør.

Kjeller:
I kjelleren har leilighetene et felles toalettrom og vaskerom. Vaskerommet har enkel standard fra byggeår med ubehandlet betonggulv og malte betongvegger. På den ene siden av rommet er det en oppbygd plass med opplegg for to vaskemaskiner og på motsatt side er tre varmtvannsberedere plassert.
Det er også gode oppbevaringsmuligheter.

Uteområde:
Bygården ligger på en relativt flat hjørnetomt midt i "smørøyet". Det er få meter å gå ned til sjøen og flere flotte parkområder ligger like ved. Her ligger også alt tilrette for et sosialt uteliv med restauranter og puber i umiddelbar nærhet.

Parkering
På utsiden av bygget er det plass til flere biler på tilhørende, asfaltert gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig
Trygve Ingemar Hvassing

Byggemåte
Generelt er dette en bygård fra 1950, hvor boligdelen (snr 2)
er modernisert og endret i trinnvise perioder; 1990, 2017 og
2019.

I 2. etasje er det trapperom og gangarealer, samt en 1-roms
leilighet fra 1990 hvor badet har tilstand som krever tiltak i
tettesjiktet. Ellers fremstår leiligheten med det som betegnes
som normal slitasje ut fra bruk og alder.

2. etasje har i tillegg en 2-roms leilighet hvor store deler er
modernisert i 2017. Skyvedøren kan ikke lukkes på grunn av
konstruksjonshinder. Leiligheten fremstår med normal slitasje ut fra bruk og alder.

Loftet inneholder en 3-roms leilighet fra 2019. Det ble målt
en høydeforskjell over hele rommet på mer enn 15 mm. Elastisk fuge på bad er løs og bør skiftes. Feieluken i leiligheten mangler ubrennbar plate på gulvet. Forørig fremstår leiligheten som fra byggeår 2019.

Fellesarealene i denne samleseksjonen består av gangarealer,
trapperom og vaskekjeller, samt et toalettrom i kjeller. Fellesarealene er begrenset vurdert, men krever stedvise tiltak ut fra utførelse, alder og materialvalg.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Viktig:
Tilstandsrapporten er foreldret da den bare er gyldig i ett år, samt egenerlæring skjema.

Eiendommen fremstår som akkurat det samme.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Alle 3 leilighetene er utleid pr. 2026

Leieinntekt:
1-roms = 7 500 uten strøm og internet inkludert.
2-roms = 13 700 uten strøm og internet inkludert.
3-roms = 17 500 uten strøm og internet inkludert.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leilighetene oppvarmes med varmekabler på badene og elektrisitet for øvrig. 2-romsen har i tillegg muligheter for vedfyring med peisovn i stuen. Loftsleiligheten har mekanisk avtrekk, mens øvrige leiligheter har naturlig ventilasjon. Det er montert ventilatorer på alle kjøkken og elektriske vifter på badene i 3- og 2-romsen. Alle leilighetene har sikringskap med automatsikringer. Videre er det tre 200 liters varmtvannsberedere i kjelleren, hvor én er fra 2000, to fra 2018.

Informasjon om strømforbruk
Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er stipulert til kr X,- pr år jfr. eier.

2-roms har egen måler.
1-roms har undermåler i næringsdel.
Loft har ikke fått montert egen strøm måler enda og er koblet på kjelleren.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 845,-pr. 2026

Avløp = kr. 3 769,92,-
Vann = kr. 3 208,32,-
Eiendomsskatt = Faktureres direkte til sameie men sum ble ikke nevnt i dokument fra Bodø kommune.

Renovasjon = Minstepris for renovasjon pr. boenhet 2026 = 3 955,64,- (dunk). 4 terminer i året.
kr. 4 620,56 (UG/OG anlegg).

Formuesverdi
Fant ikke formueverdi via Altinn.
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.
Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 260 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat hjørnetomt

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger midt i sentrum av Bodø med utsikt mot båthavna. Her bor man bekvemt med kort gangavstand til alt av byens fasiliteter. Rett i nærheten ligger Stormen kulturhus og bibliotek og en drøy km unna ligger Nordland sentralsykehus, Bodø lufthavn og Hurtigruten.
Solparken og Rådhusparken er nylig renovert og ligger kun 5 minutters rusletur fra boligen. Rensåsparken ligger også rett i nærheten og er byens største parkområde. Her arrangeres den årlige Parkfestivalen, og på nyttårsaften er det fakkeltogets endestasjon med påfølgende rakettoppskyting i regi av kommunen. Det er ca. 1,3 km til Breivika, Bodøs bystrand. Golf spiller du hos Bodø Golfpark.
Bodø har en rekke idrettslag med et rikt og variert tilbud til store og små, og fra boligen er det kun en liten rusletur bort til Aspmyra med flere fotballbaner. Det er ellers treningssenter i nabolaget og en kort sykkeltur til Bodø spektrum – byens største innendørs idrettsanlegg. Spektrum er et kombinert badeland, fotballhall og idrettshallanlegg. Her finner du også løpebane, styrkerom, samt klatre- og buldrerom.

Ønsker du å benytte deg av omkringliggende turområder bør du legge turen til Maskinisten friluftsområde. Herfra kan du ta deg inn til Keiservarden, Løpsfjellet, Skautuva eller Junkerfjellet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på en rekke butikker, blant annet Coop Extra, Kiwi og Rema 1000, der sistnevnte ligger bare 2-3 min gange unna. Koch Kjøpesenter og Glasshuset har et variert utvalg av butikker og kafeer. På Koch senter finner du bl.a. apotek, vinmonopol og bokhandel. I området er det også flere, hyggelige restauranter og puber. Det er også kort vei til City Nord – Nordlands største kjøpesenter, med over 100 butikker og spisesteder.
Kollektivtilbudet i området består av buss, tog og hurtigbåt, hvor både bussholdeplass og hurtigbåtkai ligger i umiddelbar nærhet. Det tar ca. ett kvarter å gå til Bodø stasjon, med togforbindelse til bl.a. Trondheim og Mosjøen. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Aspmyra, 6 min til City Nord, 4 min til Bodø lufthavn, 12 min til Maskinisten, 16 min til Geitvågen og 31 min til Saltstraumen.
Fra eiendommen er det ca. 7 minutters gange til Aspåsen barneskole, 13 min til Bankgata ungdomsskole og 10 min til Bodø videregående skole. Det finnes et godt utvalg av barnehager i nærheten, og Kjørnes barnehage er en av disse. Det er ca. 13 min med bil til Universitetet i Nordland, hvor du også finner Politihøgskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiv. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Mail fra Juridisk rådgiver (byggesak) Tonje Fossli Aakre:
Vi har tatt en gjennomgang av eiendommens historiske dokumenter og funnet følgende:

- Det er gitt samtykke til etablering av to leiligheter i 2. etasje i 1991. Finner ikke ferdigattest på dette i arkivet, men det vil heller ikke bli krevd av kommunen, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

- Videre ble det samtykket til oppdelt boenhet på loft i 2018. Dette ble det gitt ferdigattest på i 2024.

Det er godkjent 3 boenheter/leiligheter i seksjon 2 i bygget.
Til orientering er alle disse dokumentene offentlig tilgjengelig gjennom innsyn, slik at dere ville selv hatt anledning til å finne disse ved å benytte våre

innsynsløsninger.

Ut fra matrikkelrapport fra Bodø kommune er det registrert:
Rammetellatelse den 08.10.2018. Registrert dato den 03.05.2019
Igangsettingstillatelse den 30.04.2019. Registrert dato den 03.05.2019.
Og det er nevnt med etasjer: k01 / H01 / H02 / H03

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål (bolig, forettning, kontor) Jf. takstrapport. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Ingen konsesjon

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

1804/138/2234/2:
30.01.1952 - Dokumentnr: 100149 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2184
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2234
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2020 - Dokumentnr: 2937838 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 196/325

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
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.

Forsikringsselskap IF med polisenummer SP2489593.

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 tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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:
Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjon på 100k ink moms. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 5 900,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 7 910,75,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 14. mai 2026

Megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277 / a.arntsen@nordvikbolig.no

Megler 2
Thore Sandvik, Eiendomsmegler
Tlf. 90232999

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hålogalandsgata 7

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	326 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	81 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	269 elever, 16 klasser	25 min 🚶 1.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	96 elever, 6 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	308 elever, 24 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		12 min 🚶

Offentlig transport

Bodø stasjon	Linje F7, R75	12 min 🚶 0.9 km
Bodø sentrum regionbuss	Linje 100, 200, 300, 400	0 km
Bodø lufthavn		24 min 🚶

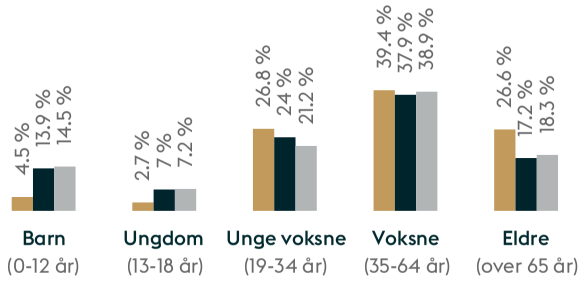
Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år)	95 barn	7 min 🚶 0.6 km
Regnbuen barnehage (1-5 år)	11 barn	9 min 🚶 0.7 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	34 barn	9 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumsgården	3 min 🚶
Eurospar Koch Bodø	4 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Aspåsen skole	9 min
Asphaugen videregående skole g...	10 min
Rapida Balanse	3 min
SKY Fitness Bodø	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 2234, snr. 2

Markedsverdi

8 500 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 175 m²



Befaringsdato: 18.10.2023 **Rapportdato:** 06.11.2023 **Oppdragsnr.:** 10232-1144 **Referansenummer:** PR1162

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trygve Hvassing

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Byggcon Nord AS



Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 13 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er autoriserte Enova rådgivere.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Trygve Hvassing
Uavhengig Takstingeniør
trygve@byggcon.no
917 06 776

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelsen gjelder for samleseksjon bolig, seksjonsnummer 2. Seksjonsnummer 1 er næringsdel. Det ble opplyst at det ikke er utarbeidet sameievedtekter. Det betyr at det kan være flere kostnader tilknyttet eiendommen som ikke fordeles etter avtale. Fordi manglende vedtekter heller ikke regulerer vedlikeholdsansvar for f.eks tak, vegger, vinduer, drenering er rapportens beskrivelser av det som normalt er fellesansvar dermed begrenset vurdert.

Generelt er dette en bygård fra 1950, hvor boligdelen (snr 2) er modernisert og endret i trinnvise perioder; 1990, 2017 og 2019.

I 2. etasje er det trapperom og gangarealer, samt en 1-roms leilighet fra 1990 hvor badet har tilstand som krever tiltak i tettesjiktet. Ellers fremstår leiligheten med det som betegnes som normal slitasje ut fra bruk og alder.

2. etasje har i tillegg en 2-roms leilighet hvor store deler er modernisert i 2017. Skyvedøren kan ikke lukkes på grunn av konstruksjonshinder. Leiligheten fremstår med normal slitasje ut fra bruk og alder.

Loftet inneholder en 3-roms leilighet fra 2019. Det ble målt en høydeforskjell over hele rommet på mer enn 15 mm. Elastisk fuge på bad er løs og bør skiftes. Feieluken i leiligheten mangler ubrennbar plate på gulvet. Forørig fremstår leiligheten som fra byggeår 2019.

Fellesarealene i denne samleseksjonen består av gangarealer, trapperom og vaskekjeller, samt et toalettrom i kjeller. Fellesarealene er begrenset vurdert, men krever stedvise tiltak ut fra utførelse, alder og materialvalg.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Gå til side

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m²
Totalpris	8 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje Leilighet 1-roms	27	27	0
2. Etasje Leilighet 2-roms	54	54	0
Loft Leilighet 3-roms	64	64	0
Kjeller	17	17	0
Gjennomgående etasjer	13	13	0
Sum	**175**	**175**	**0**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

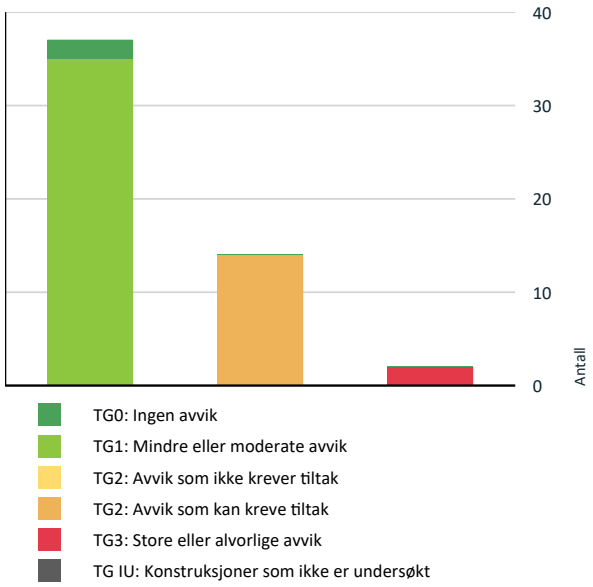
Boligbygg med flere boenheter

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

Endret planløsning og bruk etter tegningsgrunnlaget fra 1977. Det er ikke kjent om dette er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

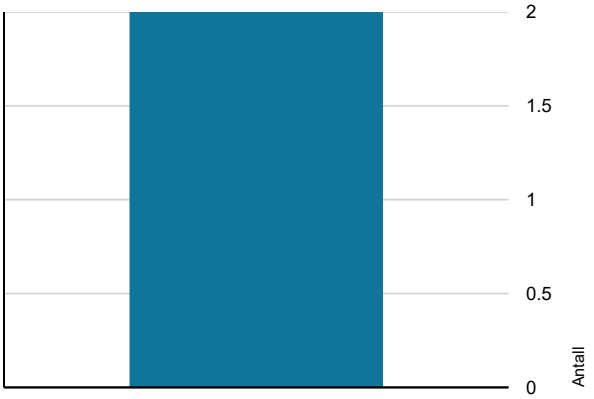
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje Leilighet 1-roms > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Opptuppinger i laminat

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Opptuppinger i laminat

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3-roms Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Èn feieleluke i loftsleiligheten - mangler ubrennbar plate under

Innvendig > Innvendige dører - 2-roms Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør kan ikke lukkes

Våtrom > 2. Etasje Leilighet 1-roms > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Pvc-vindu - gjelder foringer av tre

Våtrom > 2. Etasje Leilighet 1-roms > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

Standardens krav på 25 mm fall til sluk er ikke oppfylt, men funksjonskravet om at vann skal renne til sluk, er ivaretatt.

Våtrom > 2. Etasje Leilighet 1-roms > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Servant nesten helt tett

Våtrom > 2. Etasje Leilighet 1-roms > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2-roms Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom mangler ventilasjon. Kun åpningsvinduer.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Skjult

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Standard
Bygget har noe varierende mellom normal til høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging 1-roms leilighet 2.etg	Ombygget og avdelt som leilighet
2017	Modernisering 2-roms leilighet 2.etg	Totalrenovert bad, i følge eiers opplysninger
2019	Ombygging 3-roms leilighet loft	Hele leiligheta er opplyst bygget opp i 2019

UTVENDIG

Vinduer - 3-roms

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2- og 3-lags glass. Det er to takaltanvinduer utfellbare med rekkverk



Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 3-roms

TG 1

Lyd- og branndør

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Dører

TG 1

Bygningen har malt entredør. B-30 branndør

INNVENDIG

Overflater - 2 -roms 2.etg

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene har malte plater. Hel, malt himling

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har Strie. Hel, malt himling

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Overflater - 3-roms

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Opptuppinger i laminat

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opptuppinger i laminat

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket

Etasjeskille/gulv mot grunn - 3-roms

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har vedovn i 2-roms leilighet.



Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Èn feieleluke i loftsleiligheten - mangler ubrennbar plate under

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører - 3-roms

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendige dører - 2-roms

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør til kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør kan ikke lukkes

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Generell

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidsfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Det er dog ikke valgt å gi hele våtrommet TG3, da det fungerer i det daglige. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.



Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Pvc-vindu - gjelder foringer av tre

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.



Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Standardens krav på 25 mm fall til sluk er ikke oppfylt, men funksjonskravet om at vann skal renne til sluk, er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fliser må skiftes.

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, toalett og dusj på vegg

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant nesten helt tett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløp må åpnes

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Årstall: 1990

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Våtrom nylig oppført (fra 0 til 5 år) og hulltaking derfor unntatt fra krav.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Overflater vegger og himling TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Overflater Gulv TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Ventilasjon TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJELLER > VASKEROM

Generell TG 3

Vaskekjeller fra byggeår med vegger og gulv av betong





Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være bruken av rommet som i stor grad bestemmer hvordan rommet best bør oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og komfyrvakt.



2. ETASJE LEILIGHET 1-ROMS > STUE/KJØKKEN

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.





Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT LEILIGHET 3-ROMS > STUE/KJØKKEN

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

2. ETASJE LEILIGHET 2-ROMS > KJØKKEN

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 2

Toalettrom for felles bruk

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon - 2-roms

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Ventilasjon - 3 roms

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

TG 1

3 x 200 liters varmtvannsberedere etablert i vaskekjeller. Èn er fra 2000, de andre to fra 2018.



Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg - 3-roms

TG 1

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.

Skjult anlegg

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 oppdatert? (årstall)
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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



Elektrisk anlegg - 2-roms

TG 1

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.

Delvis skjult anlegg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring må innhentes for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

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



Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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.



Skjult

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold - 3-roms

TG 1

Røykdetektorer

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

Branntekniske forhold

TG 1

Røykdetektor, 6 kg håndslukker

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

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

175 m²/175 m²

Boligbygg med flere boenheter : 3 Entré, 2 Bad, 2 Stue/kjøkken, Alkove, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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 8 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 500 000**

Markedsvurdering

Sentralt beliggende eiendom består av en hel samleseksjon med 3 leiligheter i et seksjonssameie. Denne seksjonens boligdel er i 2. etasje, samt loft og befinner seg i etasjene over næringsseksjonen. Seksjonen har også fellesarealer på grunnplan/kjeller.

Godt tilrettelagt bygningsmasse - normalt god modernitet - rom og arealfordeling. Normalt vedlikehold på innredninger - ut og innvendige flater. Normalt god standard med hensyn til materialvalg, utførelse og utrustning.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**6 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 700 000**

Kommentar
Tomteverdien inkluderer justert teknisk verdi, tillagt markedspris for den aktuelle boenheten.
Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. Etasje Leilighet 1-roms	27	27	0	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Alkove	
2. Etasje Leilighet 2-roms	54	54	0	Entré , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken	
Loft Leilighet 3-roms	64	64	0	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	17	17	0	Gang , Toalettrom , Vaskerom	
Gjennomgående etasjer	13	13	0	Trapperom	
Sum	175	175	0		

Kommentar

Boligseksjonen består av 3 leiligheter hvor arealangivelsen er gjort innenfor hver leilighet. Det er i tillegg lagt inn arealene for de gjennomgående trapperommene og vist som eget punkt. Underetasjen er utformet og i bruk som felles arealer for leilighetene og er vist som eget punkt for arealangivelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endret planløsning og bruk etter tegningsgrunnlaget fra 1977. Det er ikke kjent om dette er byggemeldt og godkjent.

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: Loftsetasjen i sin helhet innredet i 2019. B-30 branndører til boenhetene - annet brannskille er ikke gjort kjent.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ferdigattest og brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2023	Trygve Hvassing	Takstingeniør
	Jorunn Didriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2234		2	260.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Matrikkelen - Bodø kommune	Eiet

Adresse
Hålogalandsgata 7

Hjemmelshaver
Didriksen Eiendom Ans

Eierandel
196 / 325

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet ved krysset mellom Hålogalandsgate og Dronningens gate i 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat hjørnetomt.
I tomteprisen er det inkludert felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift. Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 000	1992	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	18.10.2023	Seeiendom	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter		Finnes ikke	Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	18.10.2023	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	3	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/PR1162

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Oppdragsnr.
35-0090/23

Selger 1 navn
Jorunn Didriksen

Gateadresse
Hålogalandsgata 7

Poststed	Postnr
BODØ	8006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP2489593.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 35-0090/23

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade på bad i 2 roms oppdaget 2016. Totalrenovert i 2017. Gulv pigget opp og lagt nye kabler. Vegger strippet helt ned til stenderne og bygget opp igjen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snippen VVS totalrenoverte bad i 2 roms i 2017 Bygg og System bygget bad fra grunn av i 3 roms i 2019 Bad i 1 roms ble laget nytt i 1990. Husker ikke rørlegger her. Flisene i 1 roms ble lagt ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Snippen VVS og Bygg og System AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 roms totalrenovert. Alt revet og bygget opp igjen 3 roms nytt fra grunnen 2019 1 roms nytt fra grunnen 1990

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 og 2 roms byggemeldt i 1990. Vet ikke om tot. renovering av bad 2 roms er byggemeldt 3 roms byggemeldt i 2019

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For mange mange år siden ble det i løpet av noen kveldstimer oversvømmelse i det kommunale avløpet pga av kraftig regnvær. Det kom da opp vann i sluk på vaskerom i kjelleren. Hele kjelleren oversvømt. Det kommunale avløpssystemet er siden oppgradert. Skader på vårt bygg ble utbedret av Polygon AS

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet inntakskran og vannmåler til bygget

Arbeid utført av: Bodø Kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekkdannelser i toppen av pipa som ble utbedret i 2019. Nytt ildsted i 2 roms 2019. Ingen ildsted i 1 og 3 roms.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All el i 3 roms installert av Elektrikeren AS i 2019 Noe små elektrisk gjort i 1 og 2 roms også av Elektrikeren Ellers kjenner jeg ikke til at det har vært gjort særlig siden 1990. Huske ikke hvem som installerte strømmen da 2 etg ble gjort om til boliger i 1990

Arbeid utført av: Elektrikeren AS

Document reference: 35-0090/23

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll for mange år siden (ca 10-12 år) og mangler ble utbedret av Elektrikeren AS Bygget har siden blitt renovert og nye el installasjoner er utført av Elektrikeren AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da 2 etg ble omgjort til boliger i 1990 ble dette gjort ved egeninnsats og faglærte snekker på dugnad. Husker ikke navn.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig tak lagt nytt i 2019 med to tak opplett i forbindelse med bygging av 3 roms leilighet på loft. Utført av Bygg og System Arto Bygg byttet bordkledning og vinduer på hele bygget (utenom vinduer i forretningsdel) i 2017

Arbeid utført av: Bygg og System AS og Arto Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 stk 1 roms i 2 etg 1 stk 2 roms i 2 etg 1 stk 3 roms i 3 etg Gården har kun vært brukt til utleie igjennom et ANS

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 etg gjort om til boliger i 1990 3 etg gjort om til bolig i 2019

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 35-0090/23

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 35-0090/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 35-0090/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Didriksen	65cc13ffc2078201186a46e7075a838b36da650c	06.11.2023 11:55:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

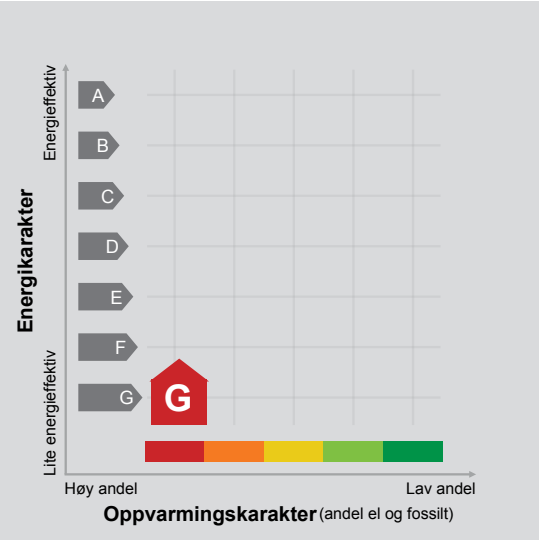
Document reference: 35-0090/23

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Hålogalandsgata 7
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	2234
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187059283
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	6a297a85-b2a3-4339-92a3-034b0942cecd
Dato	15.11.2023



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: Hålogalandsgata 7
Postnummer: 8006
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0301
Dato: 15.11.2023 12:21:30
Energimerkenummer: 6a297a85-b2a3-4339-92a3-034b0942cecd

Kommunenummer: 1804
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 2234
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187059283

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Outlook

Avklaring om brukstillatelse: Håloglandsgata 7

Fra Tonje Fossli Aakre <Tonje.Fossli.Aakre@bodo.kommune.no>
Dato ma. 05.05.2025 13:01
Til a.arntsen@nordvikbolig.no <a.arntsen@nordvikbolig.no>
Kopi Kristine Alice Hirsti <Kristine.Alice.Hirsti@bodo.kommune.no>

You don't often get email from tonje.fossli.aakre@bodo.kommune.no. Learn why this is important

Hei,

Viser til din epost under til Kristine Hirsti.

Vi har tatt en gjennomgang av eiendommens historiske dokumenter og funnet følgende:

- Det er gitt samtykke til etablering av to leiligheter i 2. etasje i 1991. Finner ikke ferdigattest på dette i arkivet, men det vil heller ikke bli krevd av kommunen, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.
- Videre ble det samtykket til oppdelt boenhet på loft i 2018. Dette ble det gitt ferdigattest på i 2024.

Det er godkjent 3 boenheter/leiligheter i seksjon 2 i bygget.

Til orientering er alle disse dokumentene offentlig tilgjengelig gjennom innsyn, slik at dere ville selv hatt anledning til å finne disse ved å benytte våre innsynsløsninger.

Hvordan få innsyn?

Alle kommunens saksdokumenter er som hovedregel offentlig. For å få innsyn i saken eller eiendommens dokumenter kan dette gjøres her:

Byggesaksarkiv fra 2017 og fram til i dag er tilgjengelig på **einnsyn.no**
Historisk dokumentasjon fra ca. 1940 fram til 2012 på **www.doctorg.no**

Innsyn i andre dokumenter kan bestilles hos: postmottak@bodo.kommune.no

bodø KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Tonje Fossli Aakre
Juridisk rådgiver
Byggesak

tonje.fossli.aakre@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Fra: Adrian Arntsen <a.arntsen@nordvikbolig.no>
Sendt: 30. april 2025 10:03

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 769,92 kr
Vann	3 208,32 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.

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ								

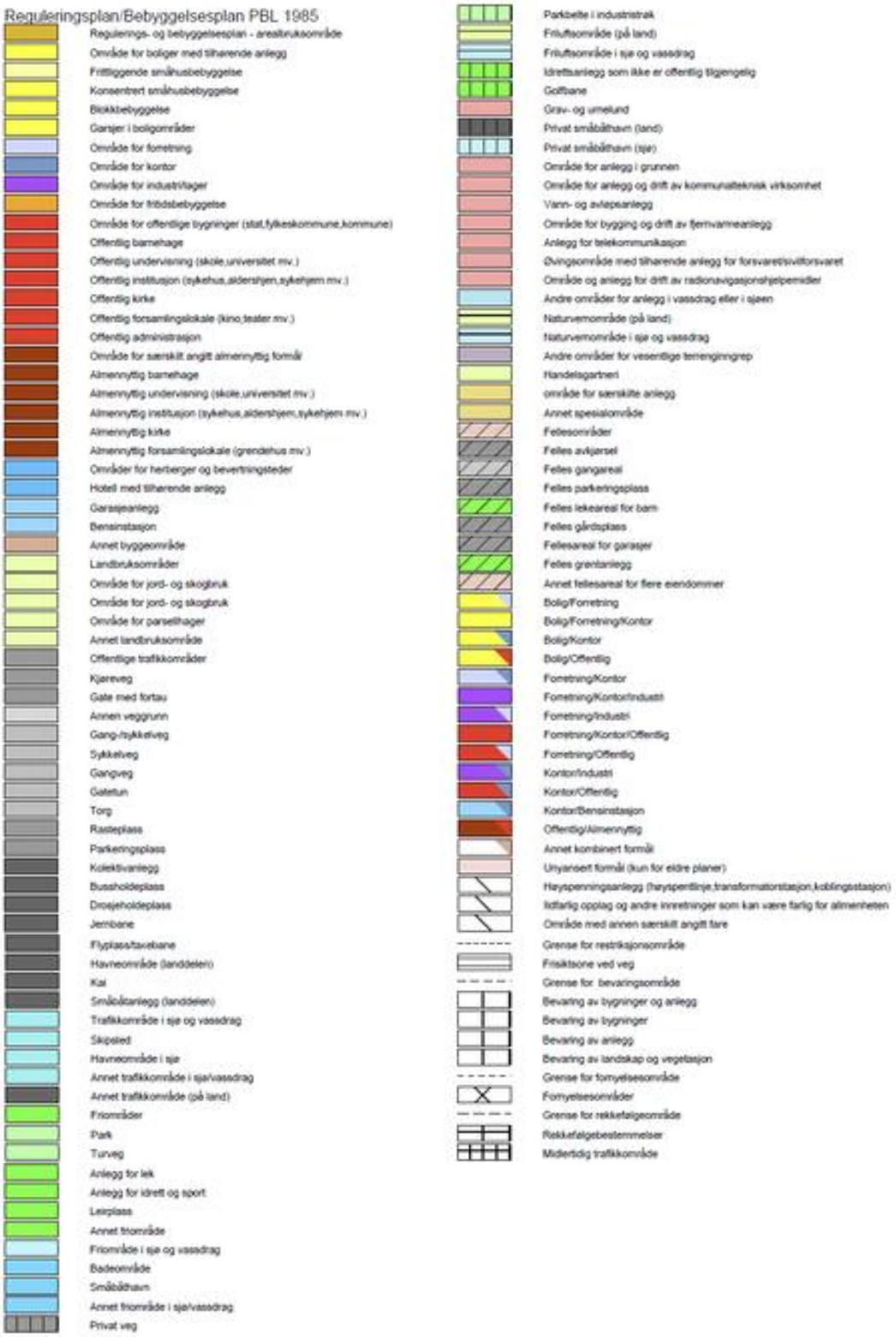
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

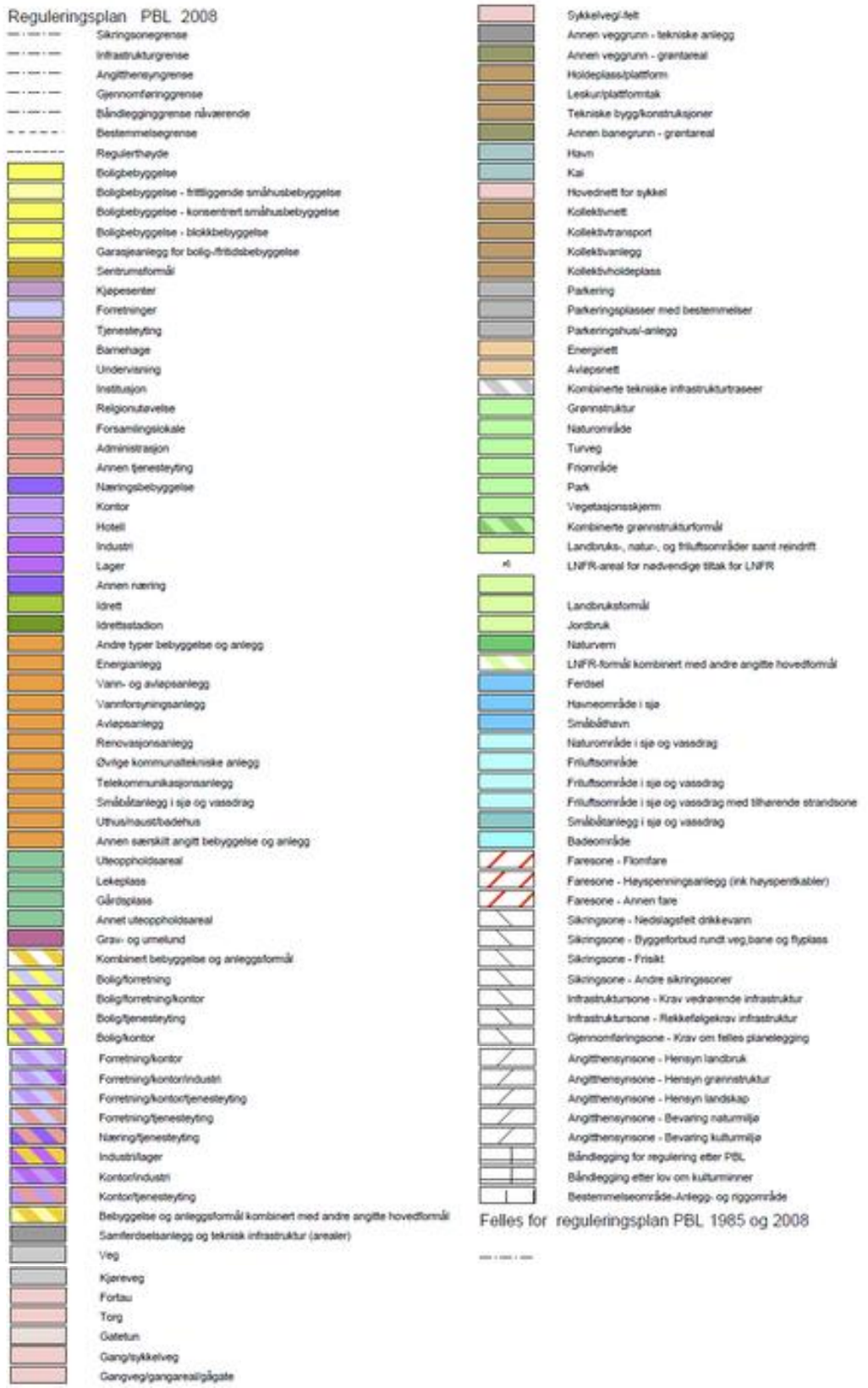
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

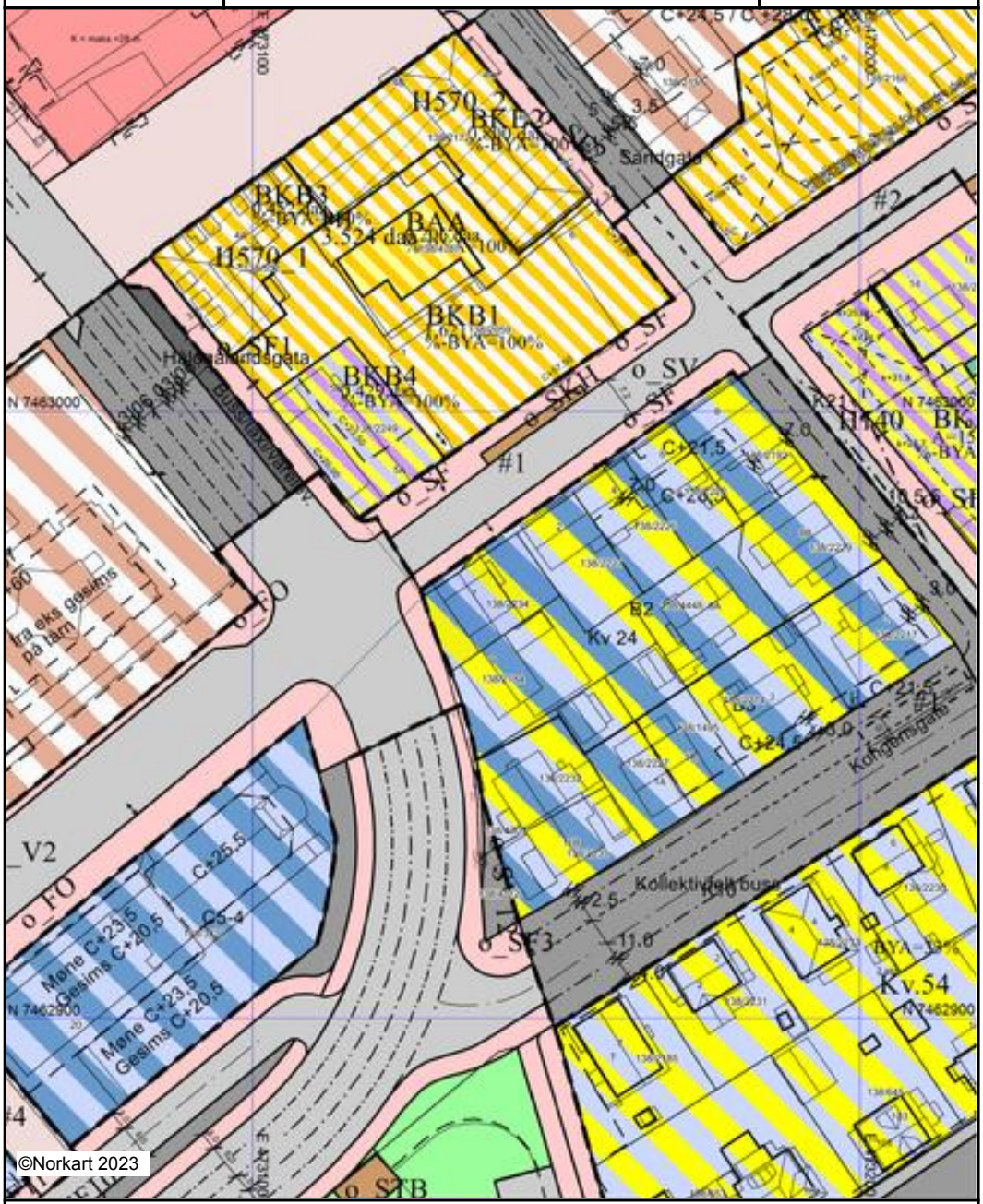
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2234/0/2
Adresse: Hålogalandsgata 7
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 138/2234/0/2
Adresse: Hålogalandsgata 7
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Bodø kommune

Ledningskart

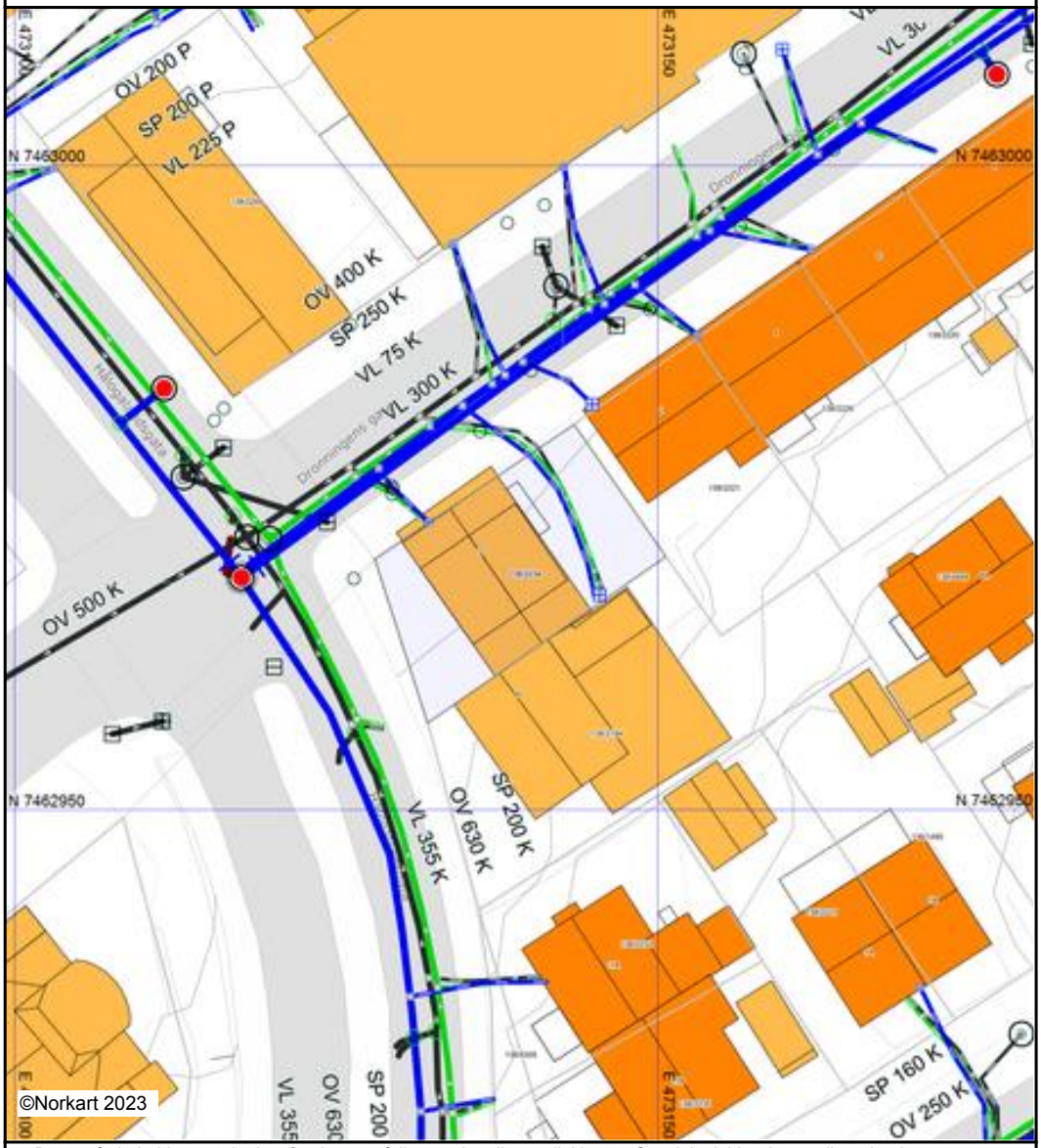
Eiendom: 138/2234/0/2
Adresse: Hålogalandsgata 7
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2234/0/2
Adresse: Hålogalandsgata 7
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 12.10.2023

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/2234//2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

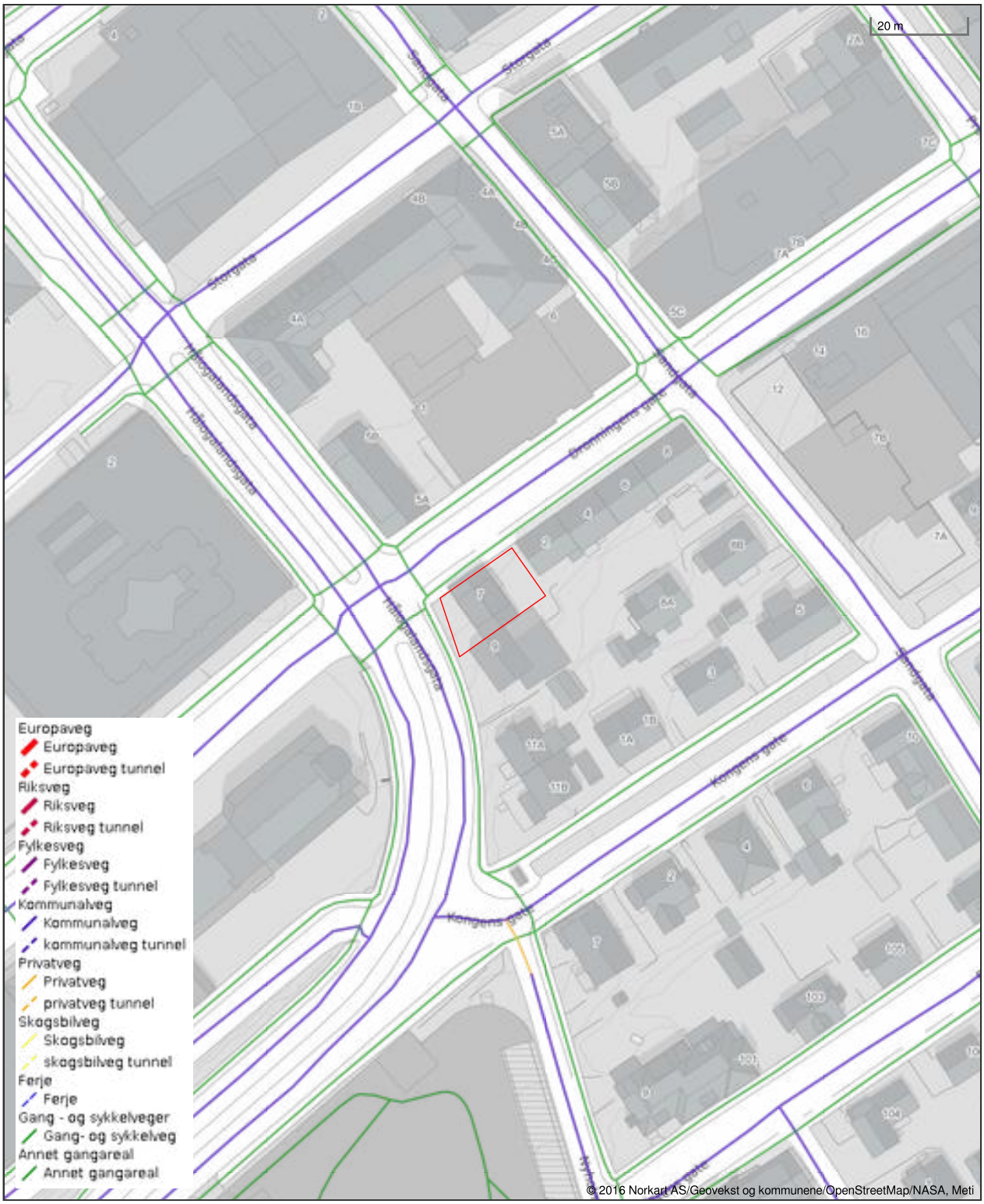
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	260,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7462968,74	**Øst**	473138,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7462979,91	473143,46	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,48	
2	7462969,47	473127,98	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,67	
3	7462956,76	473132,09	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,36	
4	7462969,67	473150,6	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,57	

Utskriftsdato: 12.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2234//





Utskriftsdato: 12.10.2023

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.**	138	**Bruksnr.**	2234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.08.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	01.09.2020	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Samleseksjon bolig	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	196/325		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	06.07.2020 08.07.2020	2020/3662	Tinglyst 01.09.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Didriksen Eiendom ANS S962385826	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 718 8001 BODØ	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0202	138/2234/0/2	54	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0201	138/2234/0/2	86	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0301	138/2234/0/2	57	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0202	138/2234/0/2	-26	0	0	0	
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0201	138/2234/0/2	-30	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Hålogalandsgata 7 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187059283		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	03.01.1950
2	187059283	2	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	30.04.2019
3	187059283	3	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	30.04.2019

1: Bygning 187059283: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 03.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	129
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	325
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	104
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.12.1948	02.07.2004
Igangsettingstillatelse	03.01.1949	02.07.2004
Tatt i bruk	03.01.1950	02.07.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0202	138/2234/0/2	54	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0201	138/2234/0/2	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	63	0	63	0	0	0
H02	2	91	0	91	0	0	0
H01	0	8	80	88	0	0	0
K01	0	34	49	83	0	0	0

2: Bygningsendring 187059283-2: Påbygg, Igangsettingstillatelse 30.04.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	16
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.10.2018	03.05.2019
Igangsettingstillatelse	30.04.2019	03.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0301	138/2234/0/2	57	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	16	0	16	0	0	0

3: Bygningsendring 187059283-3: Påbygg, Igangsettingstillatelse 30.04.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	-1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.10.2018	03.05.2019
Igangsettingstillatelse	30.04.2019	03.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0202	138/2234/0/2	-26	0	0	0	
Bolig	Hålogalandsgata 7	H0201	138/2234/0/2	-30	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	0	0	0	0	0
H02	0	-1	0	-1	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	-1	-1	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/2234

Bruksnavn	HÅLOGALANDSGT.7	Beregnet areal	260.7
Etablert dato	04.05.1945	Historisk oppgitt areal	258
Oppdatert dato	01.09.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462968.74	473138.58	0	Ja	260.7	

bodø KOMMUNE

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: .....
K.sak.nr: .....
Bent Skaug
Formannskapssekretær

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: 01.06.2022

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 16.06.2022

Under K. Sak nummer: PS 22/92

.....

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Kulturhavna, Bodø sentrum

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Kulturhavna, Bodø sentrum.

PlanID: 2021003

Saksnummer: 2020/6138

Dato: *12.5.2022*

Planområdet er vist på plankart i to vertikalnivå med planID 2021003

Følgende planer vil bli helt eller delvis opphevet:

- *Reguleringsplan for Nerbyen Bofisk AS på Moloen, vedtatt 2011 (planID 1264)*
- *Reguleringsplan for Nerbyen, vedtatt 2008 (planID 1024)*
- *Reguleringsplan for Kulturkvartalet, vedtatt 2011 (planID 1261)*
- *Områderegulering for Molobyen, vedtatt 2021 (planID 2017005)*

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å følge opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, 2018 – 2030 om planlegging og bruk av Moloveien. Videre skal planen legge til rette for en opprustning av Fiskerkaia og den skal legge til rette for at området kan benyttes til aktiviteter i forbindelse med Bodø 2024. Planen skal legge opp til å skape aktivitet og folkeliv i og rundt indre havn.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense og arealformål på plankart med planID 2021003 i to vertikalnivåer, vertikalnivå 2 (på grunnen) og vertikalnivå 3 (over grunnen).

2.2 Arealformål

Innenfor plangrensen reguleres området til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse NÆ
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting o_AT

Samferdselsanlegg

- Torg o_TO
- Gatetun o_GT
- Molo o_MO
- Fortau o_FO
- Gang-/sykkelveg o_GS

Grønnstruktur

- Friområde o_FRI

Bruk og vern av sjøareal

- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone o_VK1/VK2
- Havneområde i sjø o_HOS

Bestemmelsesområder

- #1-4

2.3 Situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise alle omsøkte tiltak, herunder plassering og utforming av bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, adkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, og nettstasjoner.

2.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.5 Avfall

Plassering av avfallsanlegg skal framgå av situasjonsplan og løses i samråd med renovasjonsselskap ved nybygg.

2.6 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Kabelanlegg i grunn skal hensyntas. Flytting nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør og komme frem av situasjonsplan. Nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet.

2.7 Forurensing i grunnen

Ved tiltak som krever inngrep i grunnen skal det gjøres kartlegging av mulig forurensing, og det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensende masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2.

2.8 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeider gjøres funn av gjenstander eller konstruksjoner som kan være fredet, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8.2 andre ledd.

2.9 Tiltak i anleggsfasen

Byggherre/entreprenør skal utarbeide en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboerne og næringsliv i området skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggstrafikk, bilparkering, atkomst til eiendommer og gjennomgangstrafikk. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i departementets retningslinjer for støy. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse og skal være godkjent av Bodø kommune.

2.10 Stormflo

Nye bygg og anlegg må plasseres min. over siste anbefalte nivå (NN2000). Bygningsdeler som ligger under anbefalt nivå skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

2.11 Geotekniske undersøkelser

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagte tiltak. Eventuelle nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.

2.12 Massebudsjett- og regnskap

Ved uttak av faste masser på mer enn 150m^3 skal det foreligge massebudsjett. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene.

3. Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt

4. Bestemmelser til arealformål

På grunnen (vertikalnivå 2)

4.1 Bebyggelse og anlegg (12-5 nr.1)

Næringsbebyggelse (NÆ)

Det tillates 100% BYA innenfor arealformålet. Det skal legges til rette for fiskeri slik at området er i tråd med dagens standardkrav for lagring av bruk til fisket. Eksisterende bebyggelse kan rives og det kan føres opp ny bebyggelse. Eksisterende kai kan utvides innenfor arealformålet. Maks tillatt gesims er c +11 og maks tillatt mønehøyde er c +16 over NN2000.

Det skal legges til rette for lossepunkt for fiskerinæringen innenfor arealformålet. Bestemmelser i gjeldende KPA skal legges til grunn ved utforming av parkering tilknyttet Bofisk AS.

Ny bebyggelse skal gis estetisk omtanke og en materialmessig kvalitet som ikke reduserer opplevelsesverdien av moloen. Bebyggelsen skal utformes med saltak. Konkrete rammer for utbygging av området skal skje i et eget prosjekt. Før bygging kan starte skal det leveres illustrasjoner og perspektiver, snitt av bebyggelsen og situasjonsplan. Disse skal godkjennes av Bodø kommune v/ Byutvikling.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (o_AT, Molokroken)

Innenfor arealformålet tillates bevertning i tråd med dagens arealbruk. Det tillates nødvendig renovering av bebyggelsen. Det tillates ikke tiltak som forandrer eller endrer uttrykket til bebyggelse.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_GT1, o_GT2, o_TO1, o_TO2)

Mindre tilpassing og justering innenfor og mellom arealformål o_TO1, o_GT1 og o_V 1 i vest og mellom o_TO2, o_GT1 og o_V2 i øst tillates i forbindelse med igangsettelsestillatelse.

Alle reguleringsformål som har til hensikt å legge til rette for ferdsel for myke trafikanter, skal gis universell utforming iht. teknisk forskrift.

«Bodø kulturhavna forprosjekt», datert 12.3 21 skal være veiledende for utforming av o_TO1, o_TO2 ved detaljprosjektering.

Torg (o_TO)

o_TO1

Felt o_TO1 utgjør plassen utenfor Molokroken. Det tillates oppgradering av dekket samt møblering innenfor arealformålet. Eierformen er offentlig. «Bodø kulturhavna forprosjekt», datert 12.3 21 skal være veiledende for utforming av tiltak innenfor arealformålet.

o_TO2

Felt o_TO2 utgjør torg på Sandkaia. Plassen skal ha en fleksibel bruk og det tillates ikke permanente større installasjoner foruten bygning (paviljong) som beskrevet under #3.

Gatetun (o_GT)

o_GT1

Arealformålet reguleres til gatetun. Innenfor området tillates ulike typer sambruksareal, beplantning- og lekeareal, av- og påstigning, gang- og sykkelvei, parkering for sykkel, møbleringssoner og gågate.

All kjøring innenfor arealformålet skal foregå fra vest mot øst. Det er tillatt for utrykningskjøretøy i begge retninger.

Det tillates varelevering og renovasjon til tilstøtende eiendommer, samt drift og vedlikehold innenfor arealformålet. Dette skal tidsstyres til tidspunkt hvor det er minimalt med ferdsel.

Transport til hotell tillates hele døgnet. Dette gjelder buss, taxi og for gjester.

Det skal legges til rette for HC-parkering, oppstillingsplass for buss og taxi, samt drop-off for gjester utenfor hotell. Ut over dette tillates ikke parkering.

På sommerhalvåret tillates kun kjøring til eiendommer tilstøtende arealformålet, som nevnt over. På vinterhalvåret kan gata etter nærmere vurdering åpnes for gjennomkjøring for varetransport.

«Bodø kulturhavna forprosjekt», datert 12.3 21 skal være veiledende for utforming av arealet.

Forskyvning av fasadelivet pga. tilleggsisolering, og andre mindre bygningsdeler på fasadene som kan begrunnes ut fra estetiske/arkitektoniske hensyn tillates ut over fortau mot Moloveien.

Det skal utarbeides en helhetligplan for arealformålet.

Molo (o_MO)

Arealet reguleres molo og er en stadfesting av dagens arealbruk. Det tillates nødvendig vedlikehold av moloen.

Ytterst på moloen tillates etablering av sittebenker. «Bodø kulturhavna forprosjekt», datert 12.3 21 skal være veiledende for etablering av benker. Nødvendig kjørebredde må opprettholdes.

Det tillates å åpne opp i betongmuren på moloen mellom Fiskerkaia og Molokroken for å gi mulighet for opphold på vestsiden. Dette skal gjøres på en slik måte at moloens evne til å beskytte mot uvær ikke reduseres.

Dersom det skal etableres ny belysning på moloen må det ikke forstyrre for navigasjonsbelysning for leia inn til indre havn. Det skal da lages belysningsplan som må godkjennes av Kystverket.

Fortau (o_FO)

Arealet reguleres til fortau. Arealet skal opparbeides i henhold til gatenormal og kommunalteknisk norm.

Gang-/sykkelveg (o_GS)

Arealet reguleres til gang/-sykkelvei. Nødvendig kjøring i forbindelse med fiskeri kan tillates.

Det tillates varelevering/henting til/fra fiskemottaket til Bofisk AS.

Kjøring innenfor arealformålet tillates for nødvendig vedlikehold av moloen og installasjoner på moloen. Varelevering til Molokroken tillates.

Vei (o_V)

o_V1

Området reguleres til vei. Innenfor arealformålet kan det etableres lomme for korttidsparkering på nordsiden. Parkering skal reguleres tidsmessig med skilt. Adkomstpil kan fravike noe ved detaljprosjektering og byggesak. Eierformen er offentlig.

o_V2

Området reguleres til vei. Innenfor formålet tillates det etablert korttidsparkering på nordsiden av Moloveien. Adkomstpiler kan fravike ved detaljprosjektering. Eierform er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (o_FRI)

Området reguleres til offentlig friområde. Rundholmen skal bevare sitt naturlige preg. Innenfor arealformålet tillates ikke tiltak utover det som er vist i «Bodø kulturhavna forprosjekt», datert 12.3 21.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuelt

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (o_VK)

Området reguleres til kombinert formål i sjø og vassdrag for å sikre en fleksibel bruk av hele området. Arealbruk innenfor området skal skje etter avtale med Bodø Havn KF.

Innenfor formålet kan det etableres anlegg for bunkring av drivstoff. Anlegget skal være iht. «Forskrift om anlegg som leverer motordrivstoff».

Kombinerte formål i sjø og vassdrag (o_VK)

o_VK1

Området reguleres til kombinerte formål i sjø og vassdrag. Innenfor formålet skal det primært legges til rette for fiskeflåten og fiskerivirksomhet. Det kan legges til rette for andre næringsaktører så fremt det ikke går på bekostning av fiskerinæringen.

o_VK2

Området reguleres til kombinerte formål i sjø og vassdrag. Havneområder som grenser mot o_TO2, o_GT1 og o_TO1 skal det legges til rette for arealbruk som skaper aktiviteter som er rettet mot publikum og allmennheten.

Vertikalnivå 3

Gang/sykkelveg (o_GS)

Bro fra Moloen til Moloveien reguleres til gang/sykkelvei. Det tillates justeringer i forhold til plassering. Endelig plassering av broen gjøres i detaljprosjektering.

Broen skal fundamenteres mot land på begge sider. Det tillates ikke bærekonstruksjon mot sjøbunn.

5. Bestemmelser til hensynssoner

Ikke aktuelt

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

#1 og #2

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres uteservering. Etableringen skal skje i samråd med grunneier. Installasjoner skal utformes slik at det er mulig å komme til kummer. Tilgang til vannledninger skal sikres.

Uteservering som etableres innenfor området skal gis et helhetlig uttrykk langs hele fasadelivet. Installasjoner kan oppføres i faste materialer som bidrar til å gi god klimabeskyttelse.

Installasjoner skal gis en god og helhetlig arkitektonisk utforming. Installasjoner på kommunal eiendom skal forelegges Byutvikling til uttalelse før godkjenning.

#3

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres bygninger (paviljonger) på inn til 400 m^2. Bebyggelse kan inneholde næring/tjenesteyting og bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting. Bygningen skal oppføres slik at den ikke kommer i konflikt med gangaksen mellom Storgata og Moloveien. Bygget skal ikke blokkere siktakser fra Moloveien mot Stormen eller fra Storgata mot havna.

Det skal utarbeides skisser som viser bebyggelse og plassering i byrommet for øvrig, snitt og situasjonsplan. Skisser og situasjonsplan og 3d- modell skal godkjennes av Byutvikling.

#4

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke parkering. Gangaksen fra Konrad Klausens vei og Kvartal 99 skal holdes åpen slik at ferdsel ikke hindres.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Ved tiltak som krever inngrep i grunnen skal geotekniske undersøkelser være gjennomført

Det skal utarbeides massehåndteringsplan.

Før det kan gis rammetillatelse for utbygging innenfor NÆ og o_TO2 skal situasjonsplan, snitt og illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse være godkjent av Bodø kommune, Byutvikling.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Ulempeplan, med håndtering av problemer og avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2. Tiltaksplan godkjennes av forurensningsmyndighet.

Eventuelt massebudsjett skal foreligge.

7.3 Før brukstillatelse og ferdigattest

Før brukstillatelse eller ferdigattest skal masseregnskap foreligge.

Dokumentasjon for gjennomført tiltaksplan for forurensede masser skal følge søknad om brukstillatelse og ferdigattest.

Dokumentasjon som bekrefter at området har tilstrekkelig stabilitet.

7.4 Rekkefølge i tid

Av arealformål innenfor samferdsel og infrastruktur skal Moloveien (felt GT_1) prioriteres for gjennomføring før andre områder i planen.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuelt

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1043 - BEST 2

BODØ KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERBYEN, KVARTALENE 21, 22, 24 og 25, PLANNR.1043, BODØ SENTRUM

Dato for behandling i planutvalget:	09.12.2008.
Dato for siste behandling i planutvalget:	24.11.2009
Vedtatt av bystyret i møte den:	10.12.2009
Under K. sak nr. 09/182	

Endret etter byplansjefens vedtak 31.05.2011 i hht. plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.
Endret av plan- og miljøutvalget 26.01.2022 i saksnr. 22/2

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål:
Kombinerte formål (pbl. av 1985, §25, 2. ledd):

- Forretning/ kontor/ bolig (B2- B5)
- Forretning/ kontor/bolig/hotell (B8)
- Forretning/ kontor/allmennyttig (C9, C11)
- Forretning/ kontor/ hotell/allmennyttig (C10)

Offentlige trafikkområder (pbl. av 1985, § 25, 1. ledd pkt 3):

- Kjørevei med fortau (K10-K13, K21- K22)

Spesialområder (pbl. av 1985, § 25, 1. ledd pkt 6):

- Spesialområde bevaring (E2-4, E6)

Byggeområdene kvartalsvis:

Kvartal	Innholder følgende formålsområder
Kvartal 21	E4, C11, K13, del av K21 og K22
Kvartal 22	E2, E3, C9, C10, K12, del av K21.
Kvartal 24	B2, B3, K10, K12, del av K21
Kvartal 25	B4, B5, B8, E6, K11, K13, del av K21 og K22.

§ 1.2 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart for reguleringsplan for Nerbyen merket kartnr./plannr. 1043 i skala 1:1000, datert 23.09.2008 *og* sist revidert 26.01.22.

§ 1.3 Eksisterende planer som oppheves av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1165	Kvartal 21	29.05.1979
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§1.4 Planer som berøres av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1201	Del av Storgata	17.03.1983
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

§ 2.1.1
Før rammetillatelse kan gis innenfor feltene i Kvartal 21, 22, 24, 25 skal det forligge godkjent detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 2008, § 12-3.

Planen skal suppleres med utomhusplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, koter, eksakte avkjørsler, parkeringsplasser, kjøreveier, evt. oppstillingsplass inkl. plass for utrykningskjøretøy, gangveier, oppholdsarealer, lekeareale r, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning , vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Utomhusplanen skal også omfatte offentlig trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Sammen med planen skal det ved endring av eksisterende fasade og forslag til nybygg sendes inn illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss for begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Kommunen kan kreve at søknaden innholder perspektiv eller fotomontasjer som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Detaljreguleringsplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende felt/områder.

Den estetiske utformingen av høyere bebyggelse er viktig for hvordan byen oppleves. For alle tiltak over kote + 30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i planutvalget.

§ 2.1.2
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt, skal uteoppholdsarealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.1.3
Ved søknad om rammetillatelse innenfor kvartalet hvor bygghøyden overstiger kote C+33 etasjer skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning til eventuelt sprinkleranlegg.

Før rammetillatelse kan gis må det foreligge dokumentasjon på grunnforhold.

§2.1.4
Nødvendig sikring av utearealer på tak skal dokumenteres som en del av detaljreguleringsplanen eller ved søknad om rammetillatelse.

§2.1.5
Før søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger kote +33 skal det innhentes uttalelse fra Forsvarets flyplassdrift, Avinor og redningsetater.

§ 2.1.6
Ved tiltak innenfor kvartal 21-25 skal utarbeides en egen plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, *støv* og trafikksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Utbyggingsplan med håndtering av problemene skal forelegges kommunen for godkjenning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

§ 2.2 Automatisk fredete kulturminner
Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Fasader og utforming

§ 2.3.1
Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. De enkelte kvartal og bygning skal gis egen identitet.
For å oppnå en god arkitektonisk utforming kan det gjøres mindre avvik fra byggegrense for tilbaketrukne etasjer, forutsatt at hensyn til solforhold og høydevirkning i forhold til gate og nabobebyggelse ivaretas.

I forbindelse med behandling av rammetillatelse for punktbygg kan bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra uavhengige fagmiljø. Dersom uttalelse tilsier det, kan byggesaken sendes tilbake for bearbeiding.

Nye bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Det tillates etablert takterraser innenfor planområdet.

Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning, skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres farge- og materialplan, som viser hvordan dette er ivaretatt.

Det skal etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak for ny bebyggelse i følgende gater: Storgata og Sandgata.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal innenfor planområdet for øvrig. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates ikke å krage ut over offentlig fortau/gate.

For svalganger gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, § 2.2.1, vedtatt 18.06.2009, samt utfyllende retningslinjer i revidert kommunedelplan for Bodø sentrum fra det tidspunkt denne er vedtatt.

§2.3.2
Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.

Ny bebyggelse i kvartalene 21 og 22 skal ha flere innganger mot alle tilgrensende gater.

§2.4 Byggehøyder
Byggehøyden er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og maksimal totalhøyde innenfor det enkelte kvartal.

Takoppbygg og tilbaketrukne etasjer høyere enn byggehøyder vist på plankartet tillates ikke. Heishus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 2,5 m høyere enn øvrig takflate for maksimalhøyde, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrukket fra gesimsen og gis en *god* arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.

Innenfor kvartalene 21 og 22 skal 1. etasje ha minimum 5 meter bruttohøyde. For kvartal 21 og 22 skal 1. etasje mot Dronningens gate ha minimum 4 meter bruttohøyde.

Innenfor kvartalene 21 og 22 skal 2. etasje ha minimum 4 meter bruttohøyde mot Storgata.

Ved etablering punktbygg innenfor kvartalene 21 eller 22, tillates kun 1 tilbaketrukket etasje for den øvrige bebyggelsen i kvartalet.

Dersom det ikke etableres punktbygg på kvartalene 21 eller 22, tillates 2 tilbaketrukne etasjer. For at denne byggehøyden kan godkjennes, må det foreligge en detaljreguleringsplan som omfatter hele kvaitalet, hvor punktbygg ikke inngår.

Maksimum høyde for tilbaketrukket etasje for de to alternativene er angitt på plankartet.

§ 2.5 Grad av utnytting

§2.5.1
Grad av utnytting, bruksareal (m2 BRA), som tillates innenfor det enkelte delfelt fremgår av tabellen under.

Innenfor Kvartal 24 og 25 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i 1. eller 2. etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

Kvartal	**Tillatt utnyttelse for det enkelte felt (m2)**	**Tillatt høyde**
Kvartal 21	E4: Bevares C11: 19.550 m^2 C11: 16.250 m2 (uten punktbygg)	Fremgår av plankartet
Kvartal 22	E2: Bevares E3: Bevares C9: 8.950 m^2 C9: 10.300 (uten punktbygg på C10) C10: 9.900 m^2 C10: 5.200 m^2 (uten punktbygg)	Fremgår av plankartet
Kvartal 24	B2: 10.400 m^2 (ved næring) B2: 8.500 m^2 (ved næring i kun 1. og 2.et.) B3: 2.300 m^2 (bolig)	Fremgår av plankartet
Kvartal 25	E6: 400 m^2 B4: 5.100 m^2 (ved næring.) B4: 4.300 m^2 (ved næring i kun 1. og 2.et.) B5: 1.300 m^2 (bolig) B8: 6.650 m^2 (ved næring) B8: 5.100 m^2 (ved næring i kun 1. og 2.et.)	Fremgår av plankartet

Bruksarealet (BRA) beregnes i tråd med TEK § 3-6 og tilhørende veileder "Grad av utnytting"(T-1459/2007).

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med I bruksarealet.

For kvartaler hvor det er satt krav om minimum etasjehøyde beregnes BRA uten tillegg for tenkte plan. Ved beregning av tillatt BRA skal arealer under bakkenivå ikke medregnes.

§ 2.5.2
Tillatt BRA innenfor B3 og B5 anses som ytre rammer gitt under forutsetning av at utbyggingen omfatter hele feltet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan eller rammesøknad for enkelteiendommer innenfor delfelt reduseres tillatt bruksareal til 2/3 av eiendommens forholdsmessige andel av delfeltet.

Ved utbygging av boligformål tillates det ikke høyere utnyttelse enn at krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer oppfylles. Dette må dokumenteres ved bebyggelsesplan/rammesøknad.

§ 2.6 Byggegrenser
Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formålsgrensen. For å ivareta den lineære bebyggelsesstrukturen i gatene skal størstedelen av bebyggelsen mot den respektive gaten plasseres i byggegrensen.

§ 2.7 Ubebygde områder
Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner, utsalgsboder, kiosker, transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel. Utforming, materialbruk og plassering av installasjoneneskal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.
Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

§2.8 Krav til uteoppholdsareal
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal oppfylles. Krav gjelder støy fra veitrafikk med 3dB strengere grenseverdi for ekvivalentsnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Innenfor planområdet gjelder vedtekt til pbl § 69 nr 3 med følgende modifiseringer1:

Felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming kan medregnes som del av uteoppholdsarealet.

[1] Definisjon og kvalitetskrav
Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5. Uteoppholdsarealer skal ikke bære preg av å være smale randsoner ut mot naboeiendommer, mellom bebyggelse eller parkeringsplasser. Minimumsbredde settes derfor til 7 m.

Det må dokumenteres minimum 10 kvm grendelekeplass per boenhet mht gjeldende avstandskrav, kvalitet og ledig kapasitet. Det må dokumenteres 15 kvm nærlekeplass i henhold til vedtektens krav. Eventuelt kan dette dokumenteres dekket i nærliggende offentlige parker og lekeplasser med trafikksikker atkomst innen 150 m radius og ledig kapasitet. Frikjøpsordningen, vedtatt av bystyret 11.09.2008, som gjelder for sone 1 i kommunedelplan for Bodø sentrum, kommer da til anvendelse for grende- og nærlekeplass.

Det skal avsettes minimum 10 kvm uteareal per leilighet på egen grunn som felles leke- og uteoppholdsareal. For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x2 m= 3 kvm per bolig som privat uteområde (balkong/terrasse).

Grøntareal innenfor byggeområdene opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Dokumentasjon for oppfyllelse av kravet skal oversendes kommunen for godkjenning før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.9 Parkering

§2.9.1
Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformålene beregnes etter gjeldende kommunale parkeringsnorm eller den parkeringsnorm som til enhver tid gjelder for området.

§ 2.9.2
Nye parkeringsplasser skal anlegges under terreng. Unntak er delfelt B3 og B5 ved utbygging av enkelteiendommer.

§2.9.3
Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs og/eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

§2.9.4
Parkering for feltene Kvartal 21, 22, 24, 25 angis i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Parkering skal løses innenfor kvartalet, eller for andre formål enn boliger ved tinglyst rettighet angitt i fellesanlegg innenfor annet kvartal. Kopi av tinglyst avtale skal medfølge rammesøknad.

For boligen skal den enkelte p-plass uløselig være tilknyttet den enkelte boligseksjon og følge denne ved overdrage lse.

Innenfor Kvartal 21-25 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 2 etasjer under bakkenivå.

§2.9.5
Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 21 og 22 og skal vise sammenkoblingsmulighet for parkeringsanlegg under Storgata (OG2, OG3 og K15).

§2.9.6
Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).

§2.10 Atkomst
Atkomst til det enkelte kvartal/delområde skal opparbeides i tråd med angivelse på plankartet. Hvor atkomster ikke er markert på plankartet skal dette avklares i detaljreguleringsplan og/eller rammesøknad.

§ 2.11 Forurensing i grunnen
Ved alle tiltak skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap 2. skal forelegges ved fremming av forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad der det ikke er krav om bebyggelsesplan. Håndtering av forurensede sedimenter skal avklares med forurensingsmyndigheten.

§ 2.12 Støy

§ 2.12.1
Ved rammesøknad for alle nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå ikke overstiger grenseverdier som Miljøverndepartementet har fastsatt i gjeldene retningslinje T-1442. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift/NS8175 klasse C. For utendørs støy utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer gjelder kravet støy fra veitrafikk med 3 dB strengere grenseverdi for ekvivalensnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte /ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone jf Sintef - rapport A1654 av 21.06.2007 og det skal før det kan etableres nye boliger fremlegges støyfaglig utredning som dokumenterer at overnevnte støykrav er oppfylt.

Ved etablering av ny næringsvirksomhet i planområdet som kan være støyende, kreves det at virksomheten ikke skal påføre eksisterende støyfølsom bebyggelse støynivå som overskrider grenseverdiene i T-1442. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, og eventuelle avbøtende tiltak må iverksettes.

§2.12.2
Øvrige uteoppholdsområder i planområdet skal tilretteslegges slik at støynivået for maksimal utendørs støy er innenfor grenseverdier fastsatt i T-1442.

§ 2.12.3
Støyisolering/-skjerming skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen gis brukstillatelse. Støyskjermene skal utføres i varige materialer og ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

§ 2.13 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

§2.13.1
Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

Ved nybygg skal alle tilgrensende fortausareal være oppvarmet. Oppvarmingen skal være basert på vannbåren varme.

§2.13.2
Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i detaljreguleringsplan og/eller rammesøknad. Boligprosjekter med mer enn 20 boenheter skal, med mindre annet taler klart i mot, etableres med søppelanlegg under terrengnivå.

§ 2.14 Universell utforming

§ 2.14.1
Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmede, rullestolbruker , synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming . Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.14.2
Offentlige og private fotgjengerarealer, parker, lekeplasser og parkeringsplasser m.v. skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmende, rullestolbrukere, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.15 Klima
All ny bebyggelse skal til rettelegges/utformes slik at lokalklima tas hensyn til. Bebyggelsen skal utformes slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige som vedlegg til bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

All ny bebyggelses skal tilrettelegge på en slik måte at de tåler et økt havnivå på minimum 0,9 meter over dagens maksimale flomål (kote+*2,24).*

§ 3 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. Ledd)

§3.1 Område for forretning / kontor/ bolig (B2-B5)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og bolig med tilhørende parkering.

Mot Dronningsgate tillates det i de 2 nedre etasjer kun etablert forretning/kontor (B2 og B4).

Mot Kongens gate tillates det i 1. etasje kun etablert forretning/kontor (B3 og B5). Mot Kongens gate tillates det etablert kontor i 2. etasje (B3 og B5).

§3.2 Område for forretning/kontor/bolig/hotell (B8)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor, bolig og hotell med tilhørende parkering.

Innenfor B8 tillates det i de 2 nedre etasjer kun etablert forretning/kontor/hotell.

§3.3 Forretning/ kontor/ allmennyttig (C9, C11)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/allmennyttig formål med tilhørende parkering i underetasje.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk utformes på en slik måte at den henvender seg mot Storgata og det skal være god fotgjengerforbindelse mot Storgata.

Det tillates å knytte sammen C9 og C11 sammen med kvartal 100 og 101 under bakken i inntil 2. etasjer. I eventuell passasje tillattes det etablert parkering eller forretning /allmennyttige formål. Eventuell sammenknytning må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Gangbroer eller overbygning av gaterommet tillates ikke med unntak av baldakiner for skjerming av fortausarea l/gågate.

Fasade for punktbygg innenfor C11 skal følge veggliv mot minimum en gate, mens den kan trekkes inn 7 m mot den andre gata. Maks BRA for punktbygg etasje 6 - 12 er 600 m² per etasje. For øvrig gjelder maksimum byggehøyder som for C11.

§3.4 Forretning/kontor/ hotell/allmennyttig (C10)
Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ hotell/allmennyttig med tilhørende parkering i undereta sje.

Fasade for punktbygg innenfor C10 skal følge veggliv mot minimum en gate, Maks BRA for punktbygg fra etasje 6 er 600 m² per etasje. For øvrige del av C10 gjelder maksimum byggehøyder som for C9.

Punktbygg kan plasseres i tomtegrense forutsatt at branntekniske krav løses, jfr. teknisk forskrift.

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ((PBL § 25, 1. ledd)

§ 4.1
Innenfor planområdet skal det anlegges kjørevei med fortau, kollektivanlegg, i tråd med angivelse på plankartet. Offentlig trafikkområde skal opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm og gateutformingsnormen for Nerbyen. Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.
Det skal etableres fortausvarme i alle fortau innenfor planområdet.

§4.2
Innenfor K12 og K13 tillates kun enveiskjørt trafikk fra K9 (Hålogalandsgata) til og med K15 (Professor Schyttes gate).

§ 4.3 Bestemmelsesområde #1:
Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres nedgravd avfallsanlegg. Anlegget skal dimensjoneres for renovasjonsbehovet til boligbebyggelsen i vestre del av kvartal 25 og det skal legges til rette for at også omkringliggende boliger, innenfor 100 meter gangavstand, skal kunne benytte anlegget.

Det skal sikres manøvreringsareal for renovasjonsbil som muliggjør drift og vedlikehold av avfallsanlegget. Renovasjonsbil kan oppstilles i kjøreareal ved henting, men må kunne stilles opp slik at det ikke oppstår trafikkfarlige situasjoner. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsselskap. Eksisterende parkeringsplasser kan videreføres der det ikke er til hinder for etablering og drift av anlegget.

§5. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 6)

§ 5.1 Område for bevaring av bygninger (E2-E4) og anlegg (E6)
Før igangsetting av utvendige tiltak utover vanlig vedlikehold, må det hentes inn uttalelse fra regional vernemyndighet.

Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale.

Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere.

Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Eventuelle påbygg/tilb ygg skal underordne seg hovedfasaden, men kan ha en høyere takhøyde.

Det tillates trappe-/heishus som er inntil 3 meter høyere enn tillatt gesimshøyde, dette skal da gis et begrenset omfang.

§ 5.1.1 Område for bevaring av bygninger (E2-E4)
Bygninger innenfor felt E2-E4 skal bevares. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes.

§ 5.1.2 Område for bevaring av anlegg (E6)
Bunkeren under bolighuset i Kongens gate 7, hjørnehuset mot Sandgata, skal bevares. Over bakken kan bebyggelsen endres og utvikles innenfor de rammer som er gitt på plankart og i bestemmelsene. Bebyggelsen kan benyttes til bolig/forretning/kontor.

1043-BEST 12

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/UTBYGGINGSAVTALE

§6.1
Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innen kvartalene 21-25 skal nødvendig tiltak som sikrer trygg skolevei være utført, lekeareal/utomhusareal - herunder de som søkes løst på offentlige friområder - være opparbeidet til bruk, andelen av offentlige boliger være oppfylt, skjermingstiltak for fortausarealer og tilrettelegging for tilkopling til fjernvarme være utført.

§6.2
Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartalene 21-25 skal utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og grunneiere innenfor det enkelte delfelt være inngått.

Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar for oppgradering av nødvendig offentlig infrastruktur som VA-anlegg, kjøreveier, fortau herunder etablering og drift av fortausvarme, offentlige friområder, tilgang til fellesarealer, andel offentlige boliger samt utyggingsstandard for offentlig infrastruktur.

§6.3
Uteoppholdsarealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest.

§6.4
Dersom kvartalene 21-25 søker parkeringsdekning innenfor kvartal 99, skal dette være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor disse.

§6.5
Offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal innenfor kvartalene skal være ferdigstilt av utbygger i henhold til tabellen under før det kan gis brukstillatelse.

Felt	**Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal før brukstillatelse kan gis.**	**(kobling utbyggingsavtale)**
Kvartal 21	• K13 • OG3 • Del av K21 langs kvartalet • Del av K22 langs kvartalet	
Kvartal 22	• K12 • OG2 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K21 langs kvartalet	
Kvartal 24	• K10 • K12 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K21 langs kvartalet	
Kvartal 25	• K11 • K13 • Del av K2l langs kvartalet • Del av K22 langs kvatralet	

Ved utbygging av delfelt innenfor kvartalene skal fortau og annen nødvendig offentlig infrastruktur bygges ut for hele kvartalslengden mot tilgrensende gate.

Fortau skal opparbeides med inntil 0,5 meter kjørevei utenfor fortauskant.

Utskriftsdato: 12.10.2023

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	2234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf
Delarealer	**Delareal** 261 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2021003)
Navn	Kulturhavna
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2021003/Dokumenter/1804_2021003_Rp_Kulturhavna_planbest_20220616.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO
Id	1043 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1043)
Navn	Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1043/Dokumenter/1804_1043_Rp_Nerbyen_planbest_20220126.pdf
Delarealer	**Delareal** 258 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K

Bodø kommune
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 8001 Bodø
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 16.10.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**138**	Bnr:	**2234**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Hålogalandsgata 7, 8006 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

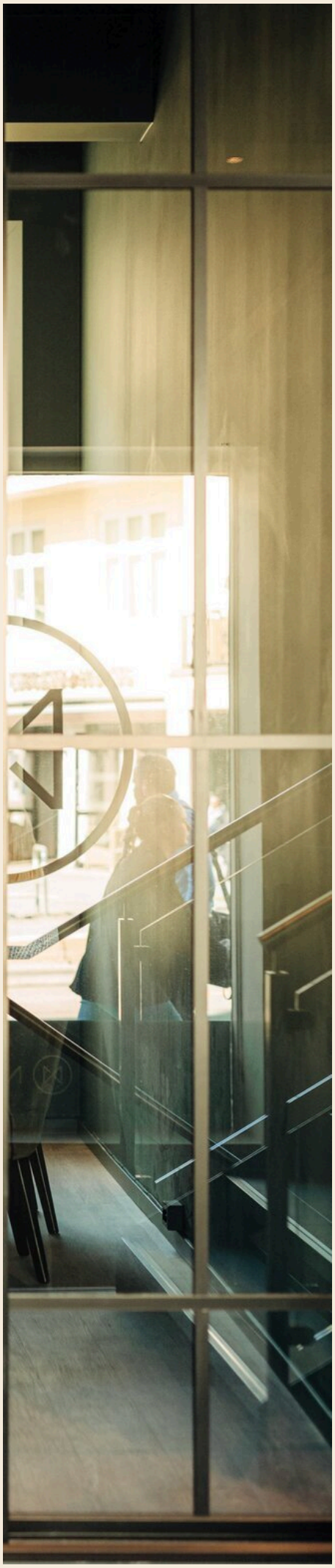
☐ **Restanser:**

Velkommen til

Nordvik 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.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0090/23

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hålogalandsgata 7 8006 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 2234, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Adrian Arntsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277



Thore Sandvik
Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
t.sandvik@nordvikbolig.no
902 32 999

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: