NORDVIK

Frederich Paasches vei 4A

3 soverom | 155 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Frederich Paasches vei 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart av tomannsbolig i Vestbyen| 3 sov & 2 bad | Terrasse og balkong | Garasje |Gangavstand til sentrum

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1943**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Frederich Paasches vei 4A! En innholdsrik halvpart av en tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Vestbyen. Her bor du sentralt og tilbaketrukket, med kort vei til sentrum, dagligvarebutikker, skoler og barnehager.

Boligen går over tre plan og byr på hyggelige oppholdsrom, separat kjøkken og bad i begge hovedetasjene. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 24 m², mens et av soverommene har utgang til balkong på ca. 11 m². Kjelleren gir gode oppbevaringsmuligheter og plass til klesvask. Garasje på 28 m² og asfaltert innkjørsel gjør hverdagen praktisk.

- Innholdsrik bolig over tre plan
- 3 soverom og 2 bad
- Stor terrasse, balkong og opparbeidet hage
- Varmepumpe fra 2024 og vedovn
- God oppbevaringsplass og praktisk vaskekjeller
- Egen garasje på 28 m²
- Gangavstand til sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





































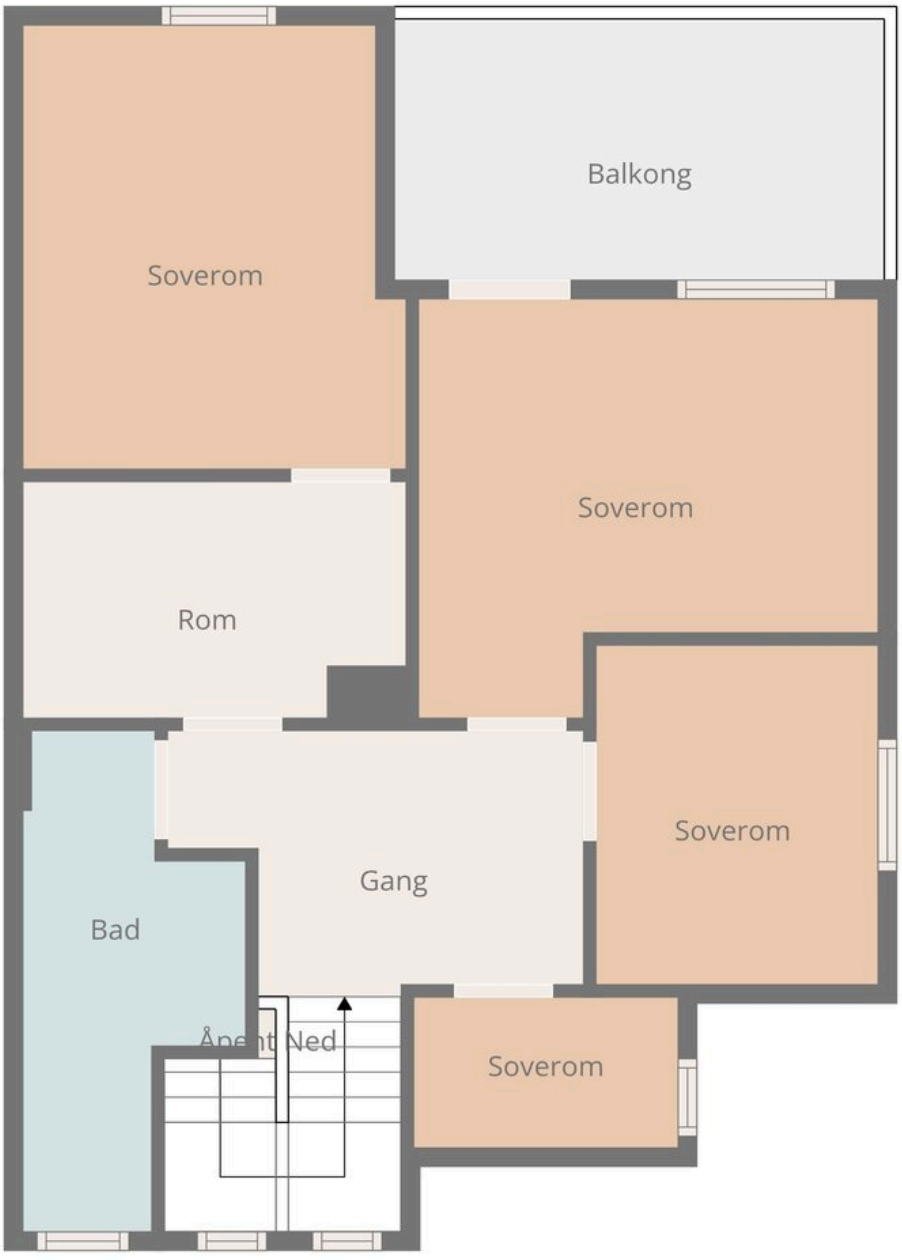






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





















Planløsning

Underetasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





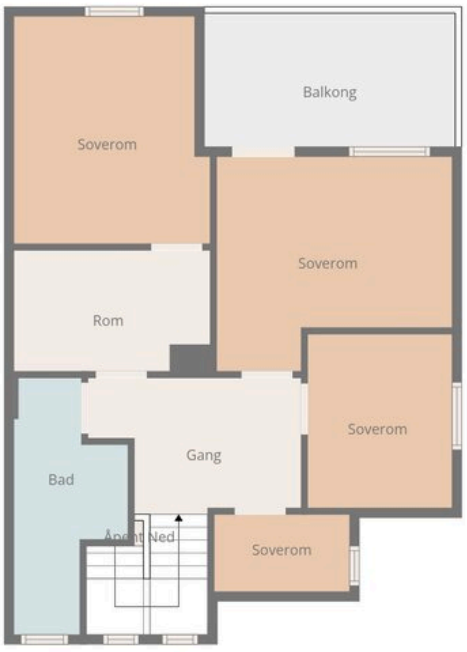




Planløsning



1. Etasje



2. Etasje



Kjeller

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.











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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0172/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ
Gnr 138, bnr 942 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selger
Annikken Vikran Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1943

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Bod 1, bod 2, gang og vaskekjeller
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, bad, stue, kjøkken og spisestue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, gang, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3 og garderobe
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
- 2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, garderobe og bod.
- 1. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og spisestue.
- Kjeller: Gang, vaskekjeller og 2 boder.

Fra et av soverommene er det utgang til en balkong på ca. 11 m². Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 24 m².
I tillegg medfølger en garasje på 28 m².

Standard
- 2. etasje -

Soverom | Boligen har tre soverom i 2. etasje, med ulike størrelser og møbleringsmuligheter. Rommene kan tilpasses behovet for hovedsoverom, barnerom eller gjesterom. Fra et av soverommene er det utgang til en balkong på ca. 11 m², med plass til en sittegruppe.

Bad |Badet har flislagte vegger, panel i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar. Takvindu slipper inn dagslys, mens skråtak og panel gir rommet en lun atmosfære.

-1. etasje -

Stue | Lys og innbydende stue med vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har plass til en romslig sofagruppe og flere sitteplasser. Vedovnen skaper en lun atmosfære på kjølige dager, og boligen har i tillegg luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 24 m², med plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster.

Spisestue | Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har plass til et større spisebord. En hyggelig ramme rundt både hverdagsmiddager og selskaper, med nærhet til kjøkkenet.

Kjøkken | Separat kjøkken med Marbodal-innredning fra 2017. Innredningen har hvite, slette fronter og benkeplate i Fauskemarmor med underlimt vask. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Godt med skap- og benkeplass gir praktiske arbeidsforhold, og ved vinduet er det plass til en hyggelig frokostplass. Det er fliser over benkeplaten og spotter under overskapene. Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Bad | Badet har fliser og panel på veggene samt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Mekanisk avtrekk via baderomsvifte.

- Kjeller -
Kjelleretasjen gir boligen nyttige tilleggsarealer til oppbevaring og praktiske hverdagsbehov.

Vaskekjeller | Vaskekjelleren har malte vegger og betongoverflater samt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu.

Boder | To boder gir god plass til oppbevaring av blant annet sesongutstyr, verktøy og andre eiendeler.

- Uteområder -
Flat tomt opparbeidet med plen og beplantning samt asfaltert innkjørsel. Terrassen på ca. 24 m² har adkomst fra stuen og gir plass til både spisegruppe og loungemøbler. I 2. etasje er det en balkong på ca. 11 m² med adkomst fra et av soverommene.

_____
Innvendige overflater |
Gulv med laminat, vinyl og fliser.
Vegger med malte veggplater og tapet.
Himlinger med malte takplater og panel.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Det er etablert stoppekraner i kjelleren.
Avløpsrørene er av plastrør. Stakeluken plassert i kjelleren.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2024.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, fra 2008, plassert på vaskerom i kjeller.
Sikringsskap plassert i gangen i 2 etasje. 63 A OV, fordelt på 14 kurser. 10, 16 og 20 A automatsikringer. Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Parkering
Eiendommen har en garasje på 28 m². I tillegg er det opparbeidet innkjørsel og parkeringsareal ved boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsson har utført all rør-/vann arbeid. Legging av flis og el er gjort av Willy Karlsen (eier) som er autorisert elektriker.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Willy Karlsen (eier) gjorde dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsson er en profesjonell aktør og dem burde ha papirene på jobben dem har utført.
Arbeidet er utført rundt 2005 og det andre badet i 2006. Willy Karlsen (eier) er død og er litt vanskelig å innhente kvitteringer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Det er satt inn ny ved-ovn i stuen rundt 2020. - Garasjen er bygd

rundt 2004, og det er skiftet tak på garasjen rundt 2021. - Taket på huset ble renovert rundt 2000.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidere som jobbet i Bodø energi som hadde maskiner (gravemaskiner/lastebiler) som utførte arbeidet. Dette ble gjort høsten 1997.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Når huset ble bygd om monterte elektriker Willy Karlsen strøm og stikkontakter (eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Arva har vært på tilsyn i hele boligen 2026 og rettelser på noen småfeil ble utført måneden etterpå. - En termostat i bad i første etasje ble skiftet. - Varmtvannstank i kjeller ble koblet til kontaktboks. - Montert jording på vannrør.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av elektriker Willy Karlsen (eier).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank fjernet ca 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wiggo Engan var personen som utført dette. Han var bygnings ingeniør og jobbet hovedsaklig i Forsvarsbygg. Han har tatt på seg private og uavhengige ingeniøroppdrag i Bodø-området. Blant annet har han bistått private huseiere som sakkyndig ingeniør i byggesaker.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse er bygd ute i hagen rundt 2014. Skifting av noen vinduer og altandør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er skiftet 4 stk fliser fremfor toalett i første etasje.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2014.

Bygningssakkyndig
Stian Holst Andreassen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eiendom omhandler bolig med arealer over 3 plan og kaldloft.
Bygningen er oppført med grunnmur i betonghulstein og betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon med yttertekking av skiferstein. Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Beskrevne bolig er oppført i 1943. Bygningen er 83 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Utgang fra soverom til balkong på cirka 11 m².
Utgang fra stue til terrasse på cirka 24 m², den ble modernisert i 2014.
Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.
Utvendig trapp i betong, rekkverk i stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert punktlekkasje i skjøter og endestykker på takrenner og nedløp.

- Takkonstruksjon/Undertak og kaldloft: Undertaket er ifølge eier skiftet rundt 2000 og er dermed cirka 26 år gammelt. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert, og skjulte detaljer og tilslutninger kunne ikke kontrolleres. Alder og begrenset kjennskap til utførelsen gir usikkerhet om undertakets videre funksjon. Det er registrert fuktskjolder og misfarging på taktroen. Det ble ikke målt

forhøyede fuktverdier i de undersøkte punktene på befaringsdagen. Årsaken til fuktsporene er ikke avklart. Tilkomsten ved raft var begrenset, slik at lufting og eventuell dampsperre ikke kunne kontrolleres.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er registrert værslitasje på bordkledningen og manglende skråskjæring i nedkant. Enkelte steder er det store åpninger mellom kledningsbordene, mens tetting mellom over- og underliggere andre steder begrenser luftingen bak kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Deler av vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet. Det er registrert vindusomramming som avsluttes helt ned mot beslag uten klaring. Det er også observert innvendig kondens på et takvindu.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt fare for fuktopptrekk inn i konstruksjonen.

Innvendig |
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert skjevheter i etasjeskillet. På to soverom i 2. etasje ble det målt lokale høydeavvik på henholdsvis ca. 17 mm og 30 mm over en lengde på 2 meter.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert saltutslag på murflater i bod og vaskekjeller. Saltutslagene viser at fukt har transportert salter gjennom materialene. Omfanget av eventuell pågående fukttransport er ikke avklart.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse. Selger opplyser at membranarbeidene ble utført av tidligere eier.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom slukristen og tettesjiktets avslutning ved døråpningen. Smøremembranen er opplyst å være fra oppussingen av badet, og utførelsen er ikke dokumentert. Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om videre funksjon.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Ved funksjonstest ble det registrert svak avrenning fra vasken.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse. Selger opplyser at membranarbeidene ble utført av tidligere eier.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Trepanelet avsluttes cirka 5 mm over gulvet i et område som er utsatt for vannsøl. Avslutningen gjør panelets nedkant utsatt for fuktopptak.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Det er også registrert mindre riss i flisfugene i dusjsonen.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom slukristen og tettesjiktets avslutning ved døråpningen. Smøremembranen er opplyst å være fra oppussingen av badet, og utførelsen er ikke dokumentert. Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om videre funksjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Tekniske installasjoner |
- Innvendige vannledninger: Over halvparten av forventet levetid for de innvendige rørledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.
- Innvendige avløpsrør: Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Selger opplyser at det ble utført dreneringsarbeider i 1997. Arbeidenes omfang og utførelse er ikke dokumentert. Det er registrert saltutslag i kjelleren, og terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdene gir usikkerhet om dreneringens og fuktsikringens funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er observert sprekker i grunnmuren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tomteforhold > Terrengforhold: På deler av boligens framside heller terrenget inn mot grunnmuren, slik at overflatevann kan ledes mot bygningen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er registrert fall bort fra sluket og mot døråpningen på deler av gulvet. Bruksvann på disse gulvflatene ledes ikke til sluket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon utover vindu. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt grunnet

tilstøtende murvegger. Det ble utført fuktmåling i veggplatene og fuktsøk på gulvet uten å påvise forhøyede fuktverdier.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Selger opplyser at tidligere eier var elektriker og installatør og selv utførte mye av arbeidet på det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på det som ble utført av eier.
- Det er registrert manglende brannskille mellom boenhetene på loftet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Vedovn
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om strømkostnader på ca. kr 1 700 per måned og har en spotprisavtale hos Bodø Energi. Strømforbruk og kostnader vil variere med blant annet husstandens størrelse, bruksmønster og strømpris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 402,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 9 299,72 kr
- Feiing: 440,00 kr
- Vann: 7 529,66 kr
- Renovasjon: 6 132,56 kr

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 17.235,- pr år.
- Tv/internett fra Telenor kr 1.100,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 547,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bodø kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 191 981,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 767 924,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Tv/internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 251 kvm (Eiertomt)
Flat tomt - tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen og beplantning.
Opparbeidet innkjørsel og parkeringsareal i tilknytning til adkomst bolig, samt i egen garasje. Asfaltert innkjørsel.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Frederich Paasches vei 4A har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i veletablerte Vestbyen. Her bor du tilbaketrukket fra selve bykjernen, samtidig som byens butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud er innen gangavstand. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en enkel hverdag med nærhet til både servicetilbud og hyggelige uteområder.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Joker Vestbyen og Coop Prix, som ligger rett i nærheten. En kort rusletur tar deg til sentrum med Glasshuset og Koch kjøpesenter. Det er også kort vei til bussholdeplass med forbindelser videre rundt i Bodø.

I nærområdet finnes blant annet Aspåsen skole, St. Eystein skole og barnehager, samt flere muligheter for lek og aktivitet. Gråholten og Pelle Molins plass byr på fine møteplasser og rom for ballspill, mens Breivika frister med strandliv og turer langs sjøen. Byens treningssentre er også lett tilgjengelige.

Her ligger alt til rette for å kombinere byliv med rolige dager i et etablert boligområde.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av en god kombinasjon av eneboliger, hybelbygg, rekkehus og tomannsboliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. 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.

Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med de opprinnelige byggetegningene, men det er gjort endringer i rominndelingen i flere etasjer ved flytting av vegger og utvidelse av rom. I 2. etasje er tidligere gangareal innlemmet i tilstøtende soverom. Et rom som er angitt som bod på byggetegningene, benyttes i dag som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra bod til rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2026-2034 er gjeldende., For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

30.09.1940 - Dokumentnr: 800905 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:694
Riktig dbnr. 100799/1940

13.05.1943 - Dokumentnr: 800001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:1067
Riktig dbnr. 100785/1943

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 16 900,-
Nordvik Ekstra Large - Ny pakke kr. 7 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2026

Ansvarlig megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277

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).

Frederich Paasches vei 4A

Nabolaget Vestbyen/Svenskebyen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 328 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min 0.8 km

Offentlig transport

Aspåsen Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	18 min 1.6 km
Bodø lufthavn	11 min

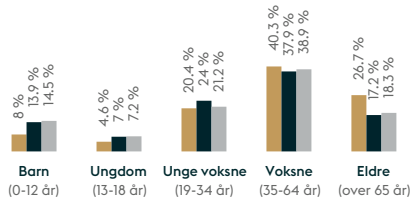
Barnehager

Sentrum barnehage Avd Vestbyen... 39 barn	3 min 0.2 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 0.6 km
Breivika kulturbarnehage (1-5 ... 82 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Vestbyen	3 min
Coop Prix Moloveien	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestbyen/Svenskebyen	1 179	687
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Gråholten ballplass	5 min
Pelle Molins plass balløkke	7 min
Feel24 Vestbyen	2 min
Feel24 Balanse	11 min

«Gangavstand til alt, flyplass, sentrum, Aspmyra moloen og kulturhus. Likevel stille og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Frederich Paasches vei 4 A, 8003 BODØ BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 942

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2313 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OY1240

Foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

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

Takstmann Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 3 plan og kaldloft. Bygningen er oppført med grunnmur i betonghulstein og betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av skiferstein.

Beskrevne bolig er oppført i 1943. Bygningen er 83 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

– Det er registrert motfall på gulvet på badet i 2. etasje, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

– Terrenget på deler av framsiden heller inn mot grunnmuren og gir økt fuktbelastning.

– Vaskekjelleren har ukjent membran/tettesjiktløsning.

– Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille på loft mellom boenhetene. Forholdet anbefales vurdert og utbedret av kvalifisert fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

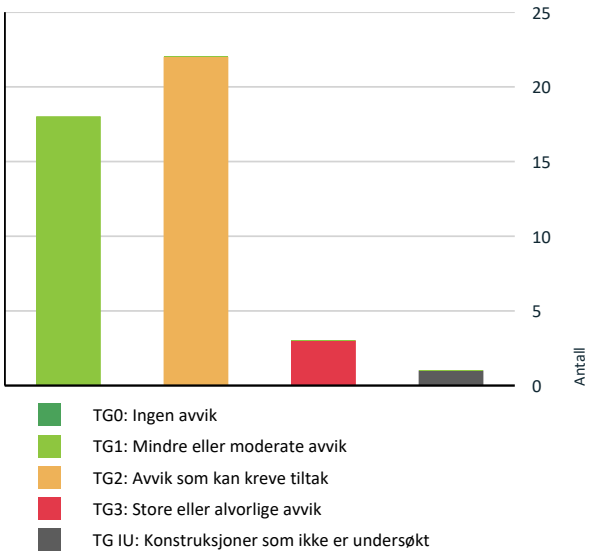
Det foreligger tegninger datert 1998, hvor etasjene stemmer i all hovedsak. Det er gjort endringer med flytting av vegger og utvidelse av rom. i 2 etasje er arbeidrom fjernet og soverom utvidet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

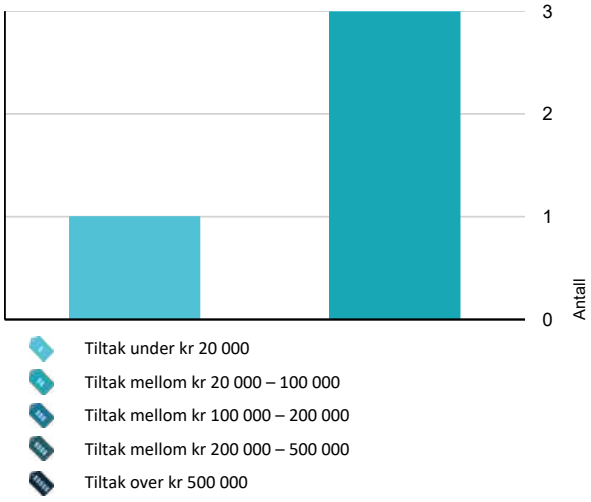
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Undertak og kaldloft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Selger opplyser at tidligere eier var elektriker og installatør og selv utførte mye av arbeidet på det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på det som ble utført av eier.	
⚠	Det er registrert manglende brannskille mellom boenhetene på loftet.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1943

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Selger opplyser at undertak og lekter ble skiftet rundt 2000, samtidig som skiferen ble tatt av, rengjort og lagt tilbake. Type undertak og utførelsesdokumentasjon er ikke opplyst.

Taket ble besiktet fra bakkenivå og balkong med de begrensningene som medfølger.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert punktlekkasje i skjøter og endestykker på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Skjøter og endestykker med punktlekkasje bør utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på fasade og grunnmur. Dersom lekkasjene ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og forringelse av byggets konstruksjoner.







Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Undertak og kaldloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Gulvbordene er lagt helt inntil taktroen, slik at det ikke var mulig å undersøke om det er lagt dampsperre eller om det er lufting mellom isolasjon og taksperrer.

Vurdering av avvik:

• Undertaket er ifølge eier skiftet rundt 2000 og er dermed cirka 26 år gammelt. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert, og skjulte detaljer og tilslutninger kunne ikke kontrolleres. Alder og begrenset kjennskap til utførelsen gir usikkerhet om undertakets videre funksjon.

• Det er registrert fuktskjolder og misfarging på taktroen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i de undersøkte punktene på befaringsdagen. Årsaken til fuktsporene er ikke avklart. Tilkomsten ved raft var begrenset, slik at lufting og eventuell dampsperre ikke kunne kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

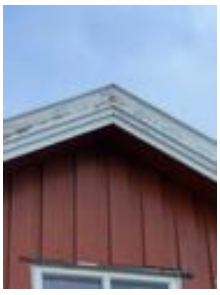
• Aldring eller svakheter i undertaket kan redusere evnen til å lede bort vann som kommer inn under skifertekkingen, med risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Eventuell dokumentasjon fra takarbeidene bør innhentes. Tilstanden bør følges opp sammen med de registrerte fuktsporene på loftet. Behovet for nærmere undersøkelser og eventuell fornyelse må vurderes ved tegn til utetthet og ved fremtidige takarbeider.

• Dersom fuktpåvirkningen gjentar seg, kan det utvikles sopp- og råteskader i trekonstruksjonen. Områdene bør følges opp med kontroll etter nedbør og i kalde perioder. Ved nye fuktutslag bør taktekking, beslag og ventilering undersøkes nærmere for å avklare årsak og nødvendige tiltak.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på bordkledningen og manglende skråskjæring i nedkant. Enkelte steder er det store åpninger mellom kledningsbordene, mens tetting mellom over- og underliggere andre steder begrenser luftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset lufting og mangelfull avrenning kan føre til at kledningen tørker langsommere, med økt risiko for fuktopptak og råte. Store åpninger kan gi adgang for skadedyr. Kledningen bør vedlikeholdes, og avslutninger og tetting bør tilpasses slik at både lufting, avrenning og sikring mot skadedyr ivaretas.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass og koblet glass.

et av vinduene i 1 etg skiftet i 2023.

Vinduene er primært fra 1997.

Takvinduer er fra 2000 tallet.

Vinduene i 2 etg er skiftet mellom 2020 og 2025.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:

• Deler av vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

• Det er registrert vindusomramming som avsluttes helt ned mot beslag uten klaring. Det er også observert innvendig kondens på et takvindu.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig med maling og smøring for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Det bør vurderes å utbedre utvendig værslitasje på vinduskarmer.

På sikt må det påregnes utskifting av eldre vinduer, da disse har høyere varmetap og økt risiko for punktering og funksjonssvikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Kontakt mellom treverk og beslag kan gi fuktopptak og redusert uttørking. Omrammingen bør tilpasses slik at vann ledes bort og treverket kan tørke. Ved gjentatt kondens på takvinduet bør luftfuktighet, ventilasjon og luftsirkulasjon ved vinduet undersøkes. Vedvarende kondens kan skade overflatebehandling og treverk.



Innvendig kondensering på loftsvindu.



Omrammingen går helt ned mot beslaget.



Eldre kjellervinduer



Eldre kjellervinduer

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkongdør i 1 etasje fra 2023.
Balkongdør i 2 etasje fra 2000 tallet.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong på cirka 11 m².

Utgang fra stue til terrasse på cirka 24 m², den ble modernisert i 2014.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Rekkverket er målt cirka 90 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Avflassing av maling

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong, rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp ligger inntil murvegg, noe som gir økt fare for fuktopptrekk inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbyggingen og vurdere behov for tiltak mot fuktopptrekk. Manglende kunnskap om oppbyggingen og plasseringen mot murvegg medfører økt risiko for fuktskader i både trapp og tilstøtende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Generell standard:

Gulv: Laminat, vinylgulv og fliser

Vegger: Malte veggplater og tapet.

Tak: Malte takplater og panel.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det ble målt et planavvik på 17 mm og 30 mm på to av soverommene i 2. etasje over en avstand på 2 meter.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene. Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter i etasjeskillet. På to soverom i 2. etasje ble det målt lokale høydeavvik på henholdsvis ca. 17 mm og 30 mm over en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• Målte skjevheter kan påvirke brukskomfort og innredning. På bakgrunn av bygningens alder kan noe skjevhet forventes. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak. Eventuell utvikling bør følges over tid

Radon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Jøtul vedovn etablert i stuen i 2020.

Sotluke plassert i kjeller.

Det foreligger ingen rapport fra Salten brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det kun er fritt eksponerte murvegger.
Det er etablert en utforet innkassing av vannrør. Det ble gjort fuktmålinger i kassen uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport

Det er registrert saltutslag i boden og på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert saltutslag på murflater i bod og vaskekjeller. Saltutslagene viser at fukt har transportert salter gjennom materialene. Omfanget av eventuell pågående fukttransport er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan medføre avskalling av maling og puss og skade fuktømfintlige materialer som står inntil mur og gulv. Forholdet bør ses i sammenheng med terreng og drenering. Utviklingen bør følges over tid, og innkledning av murflatene bør unngås før fuktforholdene er avklart.





Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i treverk .

Trappen til kjeller med åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte og slette dører.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved visuell kontroll av tilgjengelige områder ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp rundt 2006 i følge eier.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettsjiktet. Eier opplyser om at de selv la membranen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse. Selger opplyser at membranarbeidene ble utført av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å kontrollere utførelsen ved sluk, gjennomføringer og overganger. Dette gir usikkerhet om tettheten, selv om det ikke ble registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Tilgjengelige bilder, produktopplysninger og annen dokumentasjon bør innhentes.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panel på innvendig tak.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt motfall fra badet til dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fall bort fra sluket og mot døråpningen på deler av gulvet. Bruksvann på disse gulvflatene ledes ikke til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Vann kan samle seg på gulvet og spre seg mot døråpningen, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk. Utbedringen må ses i sammenheng med gulvets tettesjikt og tilslutningene ved sluk, vegger og dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig smøremembran

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom slukristen og tettesjiktets avslutning ved døråpningen. Smøremembranen er opplyst å være fra oppussingen av badet, og utførelsen er ikke dokumentert. Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om videre funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann nå døråpningen og skade tilstøtende konstruksjoner. Tilgjengelig dokumentasjon på tettesjiktet bør innhentes, og avslutningen ved døren bør undersøkes nærmere for å avklare utbedringsmulighetene. Fornyelse av tettesjiktet bør planlegges i sammenheng med øvrige arbeider på badet.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonstest ble det registrert svak avrenning fra vasken.

Konsekvens/tiltak
• Avløpet bør renses for å bedre avrenningen fra vasken, slik at man unngår risiko for tette rør og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser om at badet ble etablert rundt 2005.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettsjiktet. Eier opplyser om at de selv la membranen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging og utførelse. Selger opplyser at membranarbeidene ble utført av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å kontrollere utførelsen ved sluk, gjennomføringer og overganger. Dette gir usikkerhet om tettheten, selv om det ikke ble registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Tilgjengelige bilder, produktopplysninger og annen dokumentasjon bør innhentes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis og panel på vegg.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

• Trepanelet avsluttes cirka 5 mm over gulvet i et område som er utsatt for vannsøl. Avslutningen gjør panelets nedkant utsatt for fuktopptak.

Konsekvens/tiltak

• Gjentatt oppfukting kan føre til svelling, misfarging og etter hvert råteskader i panelet. Panelet bør skjermes mot direkte vannbelastning. Avslutningen bør utbedres, og i områder med direkte vannbelastning bør det benyttes en egnet våtromsløsning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt 5- 15 mm fall i dusjnisjen.

Det er motfall fra øvrig rom til dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Det er også registrert mindre riss i flisfugene i dusjsonen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Motfallet kan føre til at vann blir stående eller ledes mot døråpningen. Fallforholdene bør utbedres i forbindelse med rehabilitering av badet. Frem til dette bør vannsøl utenfor dusjsonen begrenses og fjernes. Flisfugene bør vedlikeholdes. Dersom rissene kommer tilbake eller fliser løsner, bør årsaken undersøkes nærmere. Riss i fugene dokumenterer ikke i seg selv lekkasje i tettesjiktet.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran
Eier opplyser om at membranen er fra rundt 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom slukristen og tettesjiktets avslutning ved døråpningen. Smøremembranen er opplyst å være fra oppussingen av badet, og utførelsen er ikke dokumentert. Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om videre funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann nå døråpningen og skade tilstøtende konstruksjoner. Tilgjengelig dokumentasjon på tettesjiktet bør innhentes, og avslutningen ved døren bør undersøkes nærmere for å avklare utbedringsmulighetene. Fornyelse av tettesjiktet bør planlegges i sammenheng med øvrige arbeider på badet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Toalettet skiftet i 2020.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettsjiktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og betongoverflater.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser med elektriske varmekabler.
Det er målt fall mot sluk på 10 mm over 1,5 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fallet til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent tettesjikt. Det erpåvist eller dokumentert membran/tettesjikt rundt sluket eller veggene. Det kan være flislim eller lokal smøremembran som er synlig ved sluket.

Det anbefales å bruke vaskerommet slik som dagens løsning er med direkte avløp tl sluk og begrense bruksvannet på overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon utover vindu.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende murvegger.

Det ble utført fuktmåling i veggplatene og fuktsøk på gulvet uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredning fra 2017.
Hvite, slette kjøkkenfronter.
Fauskemarmor benkeplate med underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Fliser over benkeplaten og spotter under overskap.
Flere av spottene har dårlig effekt.

Funksjonene er ivaretatt. Eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Det er etablert stoppekraner i kjelleren.

Eier opplyser om at vann- og rørarbeidene er gjort av Nilsson.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Over halvparten av forventet levetid for de innvendige rørledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plastrør. Stakeluken plassert i kjelleren.

Det er ikke kjent når avløpsrørene er skiftet ut.

Eier opplyser om at vann- og rørarbeidene er gjort av Nilsson.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2024.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, fra 2008, plassert på vaskerom i kjeller.
Koblet på bryter og har avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen i 2 etasje.

63 A OV, fordelt på 14 kurser.
10, 16 og 20 A automatsikringer.

Delvis skjult og åpent el-anlegg.

El-kontroll fra Arva i 2026, avvikene ble utbedret.

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at tidligere eier var elektriker og installatør og selv utførte mye av arbeidet på det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på det som ble utført av eier.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om omfanget og utførelsen av arbeidene. Eventuelle samsvarserklæringer og rapport fra gjennomført eltilsyn bør innhentes, sammen med bekreftelse på at påpekte avvik er utbedret. Behovet for ytterligere kontroll bør vurderes ut fra hva tilsynet omfattet og hvilken dokumentasjon som lar seg fremskaffe.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert brannskille på loftet mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende brannskille mellom boenhetene på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan medføre rask spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Brannskillet og tilslutningene mot øvrige konstruksjoner bør snarest vurderes av brannfaglig kompetent foretak. Nødvendige utbedringer må avklares og gjennomføres.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Eier opplyser om at det ble utført arbeider på dreneringen i 1997, det er ikke kjent hva som ble gjort eller hvilke sider det ble utført arbeider for.

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det ble utført dreneringsarbeider i 1997. Arbeidenes omfang og utførelse er ikke dokumentert. Det er registrert saltutslag i kjelleren, og terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdene gir usikkerhet om dreneringens og fuktsikringens funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbelastningen kan medføre fuktgjennomgang i kjellermur og gulv. Terreng og bortledning av overflatevann bør forbedres. Tilstanden i kjelleren bør følges over tid, særlig etter nedbør og snøsmelting. Ved vedvarende eller økende fuktbelastning bør drenering og fuktsikring undersøkes nærmere og behovet for utbedring avklares.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betonghulsten e.l.
utvendig- og innvendig pusset mur.

Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekker i grunnmuren

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre sprekkene i grunnmuren for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og eventuelle endringer eller økning i riss bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å unngå utvikling av større skader.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.
På framsiden av boligen heller terrenget sterkt mot byggningskroppen.

Vurdering av avvik:
• På deler av boligens framside heller terrenget inn mot grunnmuren, slik at overflatevann kan ledes mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet øker vannbelastningen på grunnmur og drenering og kan føre til fuktinntrengning i kjelleren. Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen. Der terrengjustering ikke er praktisk mulig, bør det etableres annen egnet avskjæring og bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Selger opplyser at tidligere eier var elektriker og installatør og selv utførte mye av arbeidet på det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på det som ble utført av eier.

• Det er registrert manglende brannskille mellom boenhetene på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om omfanget og utførelsen av arbeidene. Eventuelle samsvarserklæringer og rapport fra gjennomført eltilsyn bør innhentes, sammen med bekreftelse på at påpekte avvik er utbedret. Behovet for ytterligere kontroll bør vurderes ut fra hva tilsynet omfattet og hvilken dokumentasjon som lar seg fremskaffe.

• Forholdet kan medføre rask spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Brannskillet og tilslutningene mot øvrige konstruksjoner bør snarest vurderes av brannfaglig kompetent foretak. Nødvendige utbedringer må avklares og gjennomføres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

-Nytt tak i 2021.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Tomannsbolig: 2 Bad, 3 Gang, 3 Soverom, 3 Bod, Garderobe, Entré, Stue, Kjøkken, Spisestue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Frederich Paasches vei i Vestbyen i Bodø, i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Beliggenheten er sentrumsnær, med gangavstand til Bodø sentrum og byens handels-, service- og kulturtilbud.

Boligen utgjør en del av en tomannsbolig og har arealer fordelt over tre plan.

Det ble gjort en god del oppussing og utbygging av boligen på rundt 2000 tallet.

Eiendommen har garasje og en opparbeidet tomt med parkeringsareal, plen og beplantning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 6B ,8003 BODØ				24-10-2024	5 600 000	**5 000 000**		5 000 000	**33 113**
	148 m²	1973	5 sov							
2	Fugløyveien 9A ,8003 BODØ				02-02-2024	4 890 000	**4 690 000**		4 690 000	**30 455**
	154 m²	1963	3 sov							
3	General Fleischers gate 24A ,8003 BODØ				20-08-2026	3 990 000	**3 850 000**		3 850 000	**28 519**
	135 m²	1956	2 sov							
4	Hernesveien 36B ,8003 BODØ				05-08-2026	3 850 000	**4 150 000**		4 150 000	**27 852**
	149 m²	1960	3 sov							
5	Elias Blix vei 14 ,8003 BODØ				13-08-2026	4 360 000	**4 500 000**		4 500 000	**26 946**
	167 m²	1951	2 sov							
6	Sverre Granlunds vei 11B ,8003 BODØ				25-02-2026	3 990 000	**3 990 000**		3 990 000	**25 909**
	154 m²	1959	3 sov							
7	Harald Langhelles vei 14A ,8003 BODØ				21-08-2024	4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**23 641**
	184 m²	1962	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 550 000**

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.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

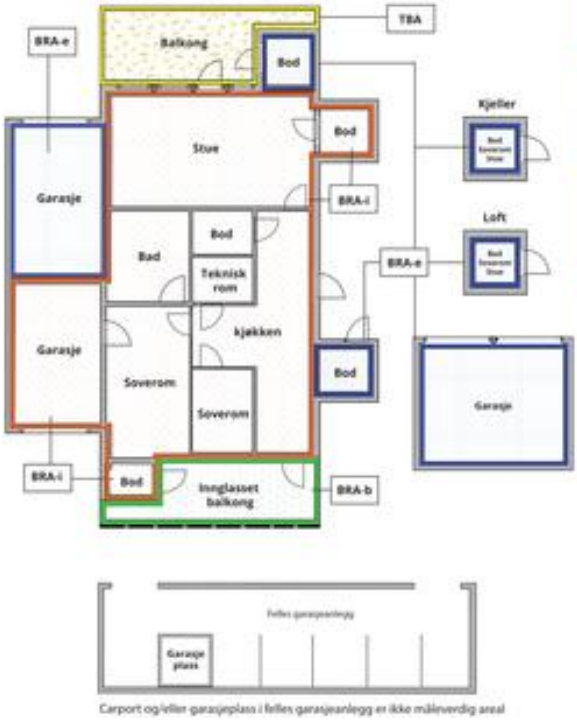
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	49			49	11
1 Etasje	65			65	24
Kjeller	41			41	
SUM	**155**				**35**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3, garderobe		
1 Etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, spisestue		
Kjeller	Bod 1, bod 2, gang, vaskekjeller		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 1998, hvor etasjene stemmer i all hovedsak. Det er gjort endringer med flytting av vegger og utvidelse av rom. i 2 etasje er arbeidrom fjernet og soverom utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Annikken Vikran Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	942		0	251.2 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse

Frederich Paasches vei 4 A

Hjemmelshaver

Karlsen Annikken Vikran

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 251,20 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annikken V Karlsen	9578-5997-4-1556915	2026-10-07 15:08:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
35-0172/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Annikken Vikran Karlsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 40017304
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsson har utført all rør-/vann arbeid. Legging av flis og el er gjort av Willy Karlsen (eier) som er autorisert elektriker.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Willy Karlsen (eier) gjorde dette.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsson er en profesjonell aktør og dem burde ha papirene på jobben dem har utført. Arbeidet er utført rundt 2005 og det andre badet i 2006. Willy Karlsen (eier) er død og er litt vanskelig å innhente kvitteringer.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Det er satt inn ny ved-ovn i stuen rundt 2020. - Garasjen er bygd rundt 2004, og det er skiftet tak på garasjen rundt 2021. - Taket på huset ble renovert rundt 2000.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidere som jobbet i Bodø energi som hadde maskiner (gravemaskiner/lastebiler) som utførte arbeidet. Dette ble gjort høsten 1997.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Når huset ble bygd om monterte elektriker Willy Karlsen strøm og stikkontakter (eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Arva har vært på tilsyn i hele boligen 2026 og rettelser på noen småfeil ble utført måneden etterpå. - En termostat i bad i første etasje ble skiftet. - Varmtvannstank i kjeller ble koblet til kontaktboks. - Montert jording på vannrør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av elektriker Willy Karlsen (eier).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank fjernet ca 2015

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wiggo Engan var personen som utført dette. Han var bygnings ingeniør og jobbet hovedsaklig i Forsvarsbygg. Han har tatt på seg private og uavhengige ingeniøroppdrag i Bodø-området. Blant annet har han bistått private huseiere som sakkyndig ingeniør i byggesaker.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse er bygd ute i hagen rundt 2014. Skifting av noen vinduer og altandør.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er skiftet 4 stk fliser fremfor toalett i første etasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2014.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0172/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Annikken V Karlsen	**2026-10-07**

Identifikasjon

Annikken V Karlsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186931572**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1943**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **283,34**

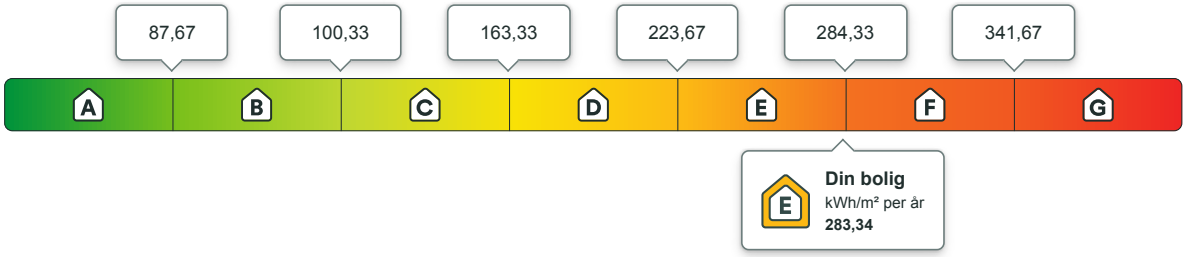
Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
54 261,06	**344,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Dato: 06.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**942**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ**						

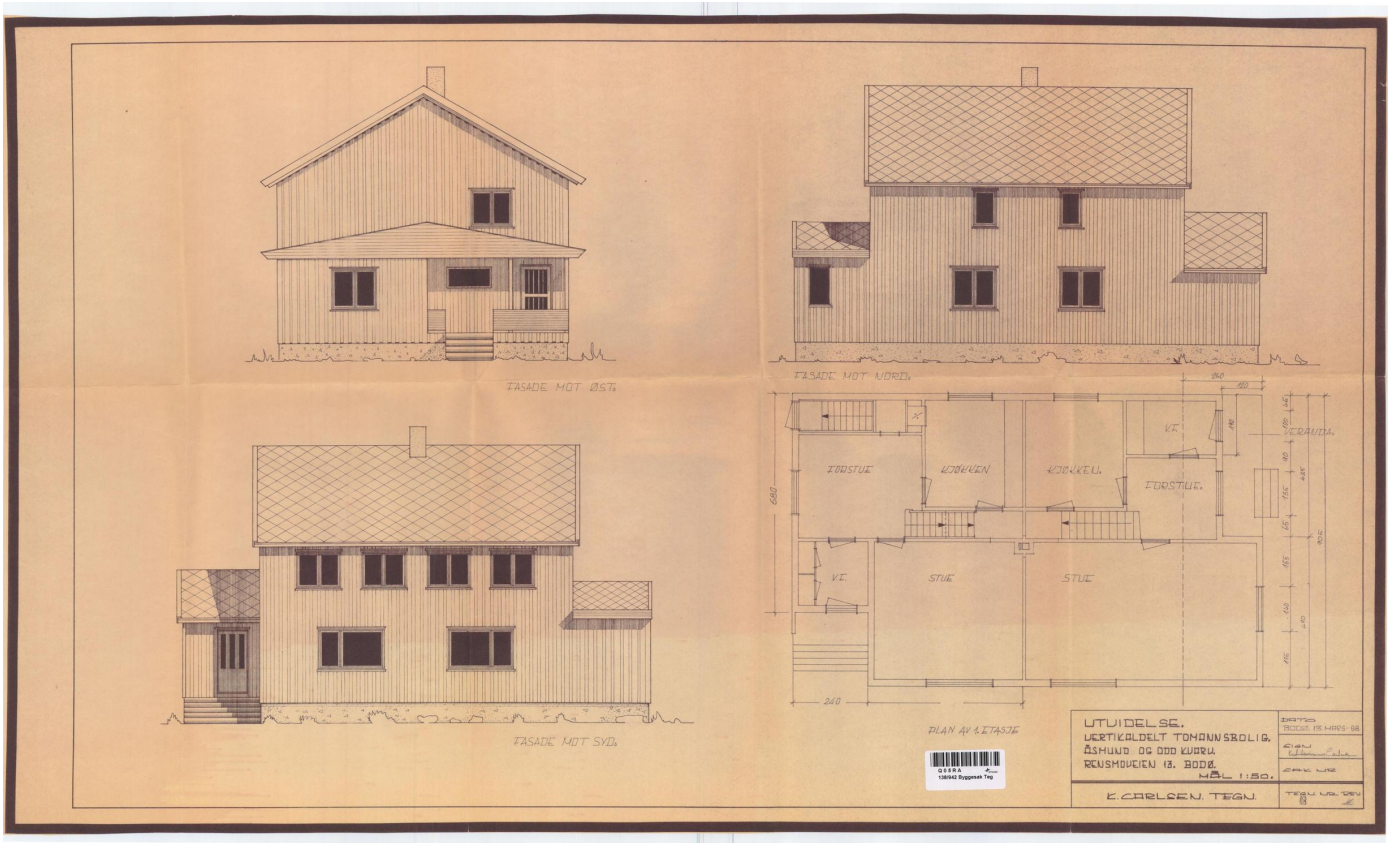
Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

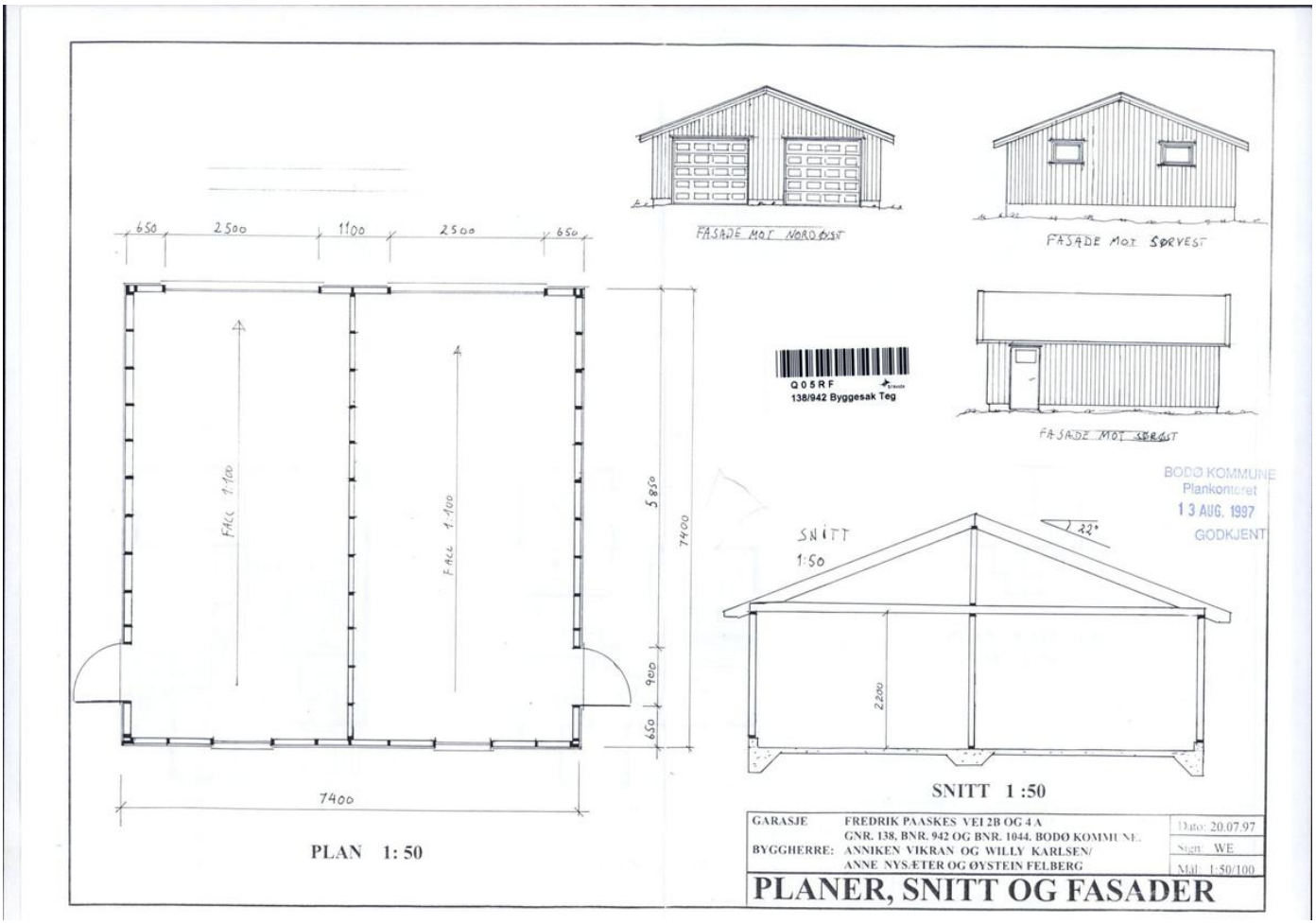
Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

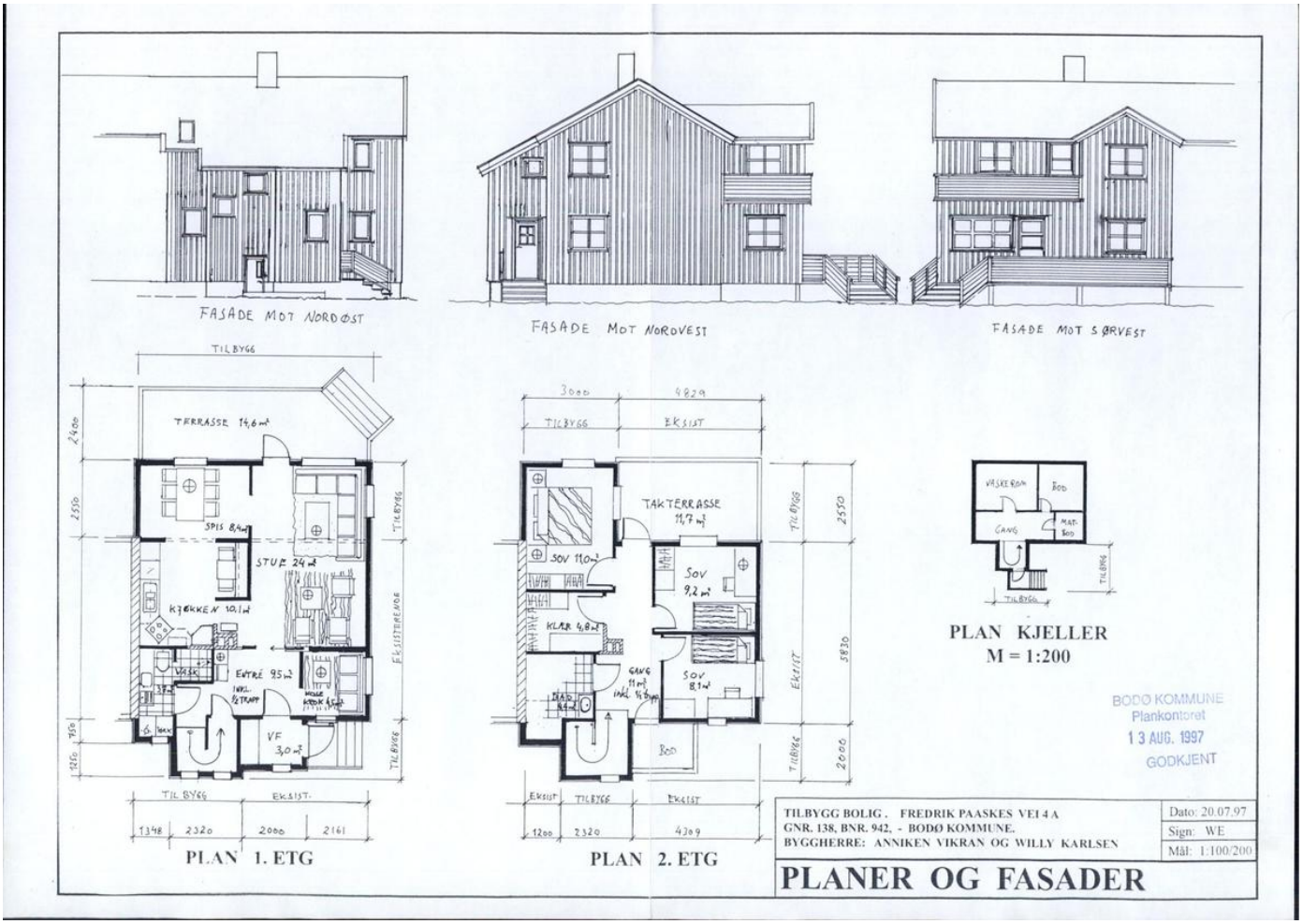
Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

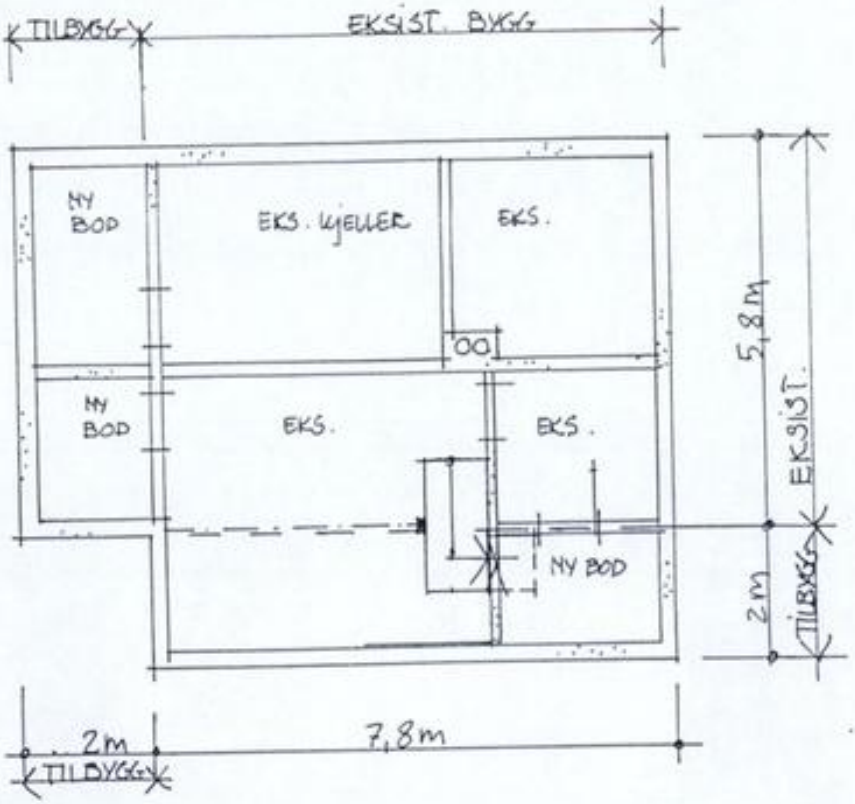
Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen


FASADE MOT ØST.
FASADE MOT NORD.
FASADE MOT SYD.
PLAN AV 1.ETASJE
FØRSTUE
KJØKKEN
KJØKKEN
FØRSTUE
V.C.
GRAVIDA.
STUE
STUE
V.C.
UTVIDELSE.
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.
ÅSHUND OG ODD KVORN.
REUSMOVEIEN 13. BODØ.
MÅL 1:50.
E. CARLSEN. TEGN.
DATO
TEGNET 15 MARS-88
SIGN
GODKJENT
TEGN NR.
Q 6 8 6 A
136942 Byggesak Teg


650
2500
1100
2500
650
FALL 1:100
FALL 1:100
5850
7400
900
650
7400
PLAN 1: 50
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRVEST
FASADE MOT SØRØST
Q05RF
138/942 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
13 AUG. 1997
GODKJENT
SNITT
1:50
22°
2200
SNITT 1:50
GARASJE FREDRIK PAASKES VEI 2B OG 4 A
GNR. 138, BNR. 942 OG BNR. 1044. BODØ KOMMUNE.
BYGGHERRE: ANNIKEN VIKRAN OG WILLY KARLSEN/
ANNE NYSÆTER OG ØYSTEIN FELBERG
Dato: 20.07.97
Sign: WE
Mål: 1:50/100
PLANER, SNITT OG FASADER


FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SØRVEST
TILBYGG
TERRASSE 14,6 m²
SPIS 8,4m²
STUE 24 m²
KJØKKEN 10,1 m²
VASK
ENTRÉ 9,5 m²
INKL. TRAPP
VF 3,0 m²
EKSISTERENDE
TIL BYGG
EKSIST.
1348
2320
2000
2161
PLAN 1. ETG
3000
4829
TILBYGG
EKSIST
TAKTERRASSE 11,7 m²
SOV 11,0 m²
SOV 9,2 m²
KLÆR 4,8 m²
GANG 11 m² INKL. TRAPP
SOV 8,1 m²
BOD
2550
5830
2000
1200
2320
4309
PLAN 2. ETG
VASKEROM
BOD
GANG
MAT. BOD
PLAN KJELLER
M = 1:200
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
1 3 AUG. 1997
GODKJENT
TILBYGG BOLIG. FREDRIK PAASKES VEI 4 A
GNR. 138, BNR. 942, - BODØ KOMMUNE.
BYGGHERRE: ANNIKEN VIKRAN OG WILLY KARLSEN
Dato: 20.07.97
Sign: WE
Mål: 1:100/200
PLANER OG FASADER



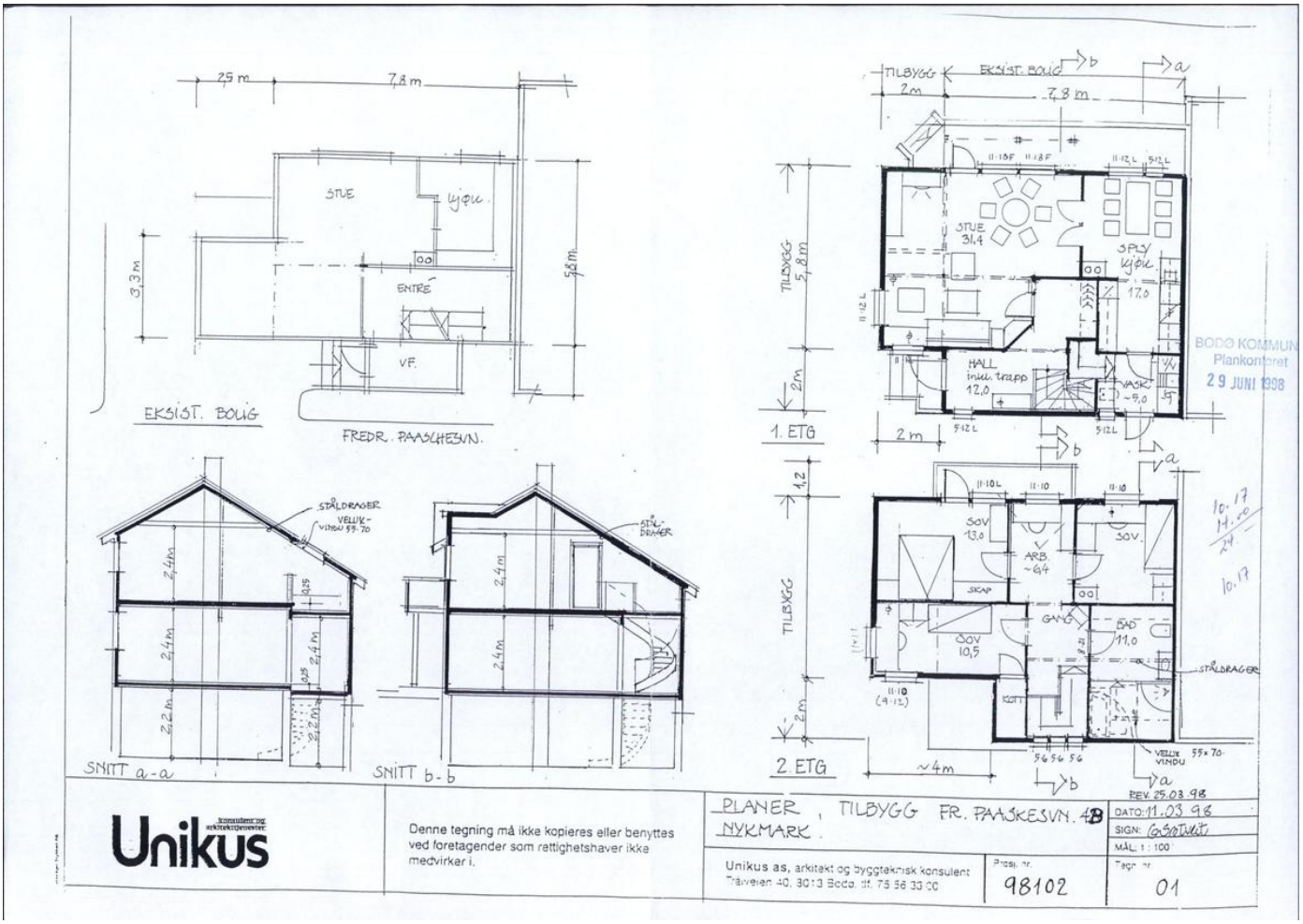
KJELLER

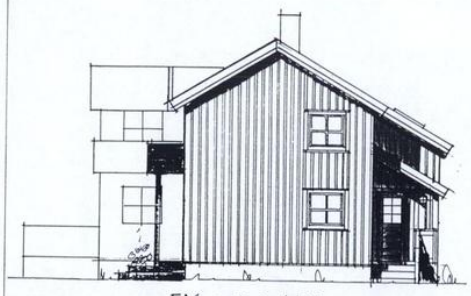
9.0

Q05RK
138/942 Byggesak Teg

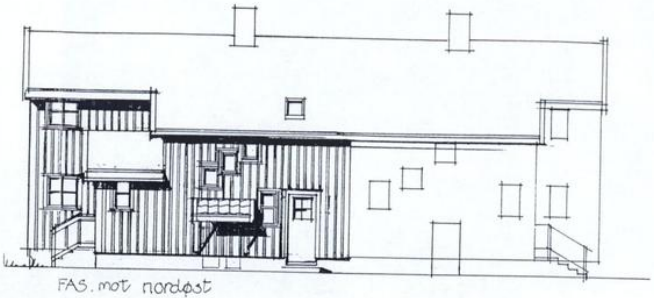
ODD KOMMUNE
Plankontoret
29 JUNI 1998

PLANER, TILBYGG FR. PÅSKESVN. 4B NYKMARK.		DATO: 11.03 98 SIGN: GASTVEDT MÅL: 1 : 100
Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent Tråveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00	Prosj. nr. 98102	Tegn. nr. 01 B


2,5 m
7,8 m
STUE
kjøk.
ENTRE
VF.
3,3 m
5,8 m
EKSIST. BOLIG
FREDR. PAASCHESVN.
TILBYGG
2m
EKSIST. BOLIG
7,8 m
STUE
31,4
SPLY
kjøk.
17,0
HALL
inkl. trapp
12,0
VASK
9,0
TILBYGG
5,8m
2m
1. ETG
2m
4,2
SOV
13,0
ARB.
~6,4
SOV.
SKAP
GANG
SOV
10,5
BAD
11,0
STÅLDRAGER
KOTT
VELUX VINDU 55x70
2. ETG
~4m
STÅLDRAGER
VELUX-VINDU 55.70
2,4m
2,2m
SNITT a-a
SNITT b-b
BODØ KOMMUN
Plankontoret
29 JUNI 1998
REV. 25.03 98
Unikus
konsulenter og arkitektkjennevert
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.
PLANER, TILBYGG FR. PAASKESVN. 4B
NYKMARK.
DATO: 11.03 98
SIGN: GS/ATV
MÅL: 1 : 100
Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00
Prosj. nr. 98102
Tegn. nr. 01



FAS. mot sydøst



FAS. mot nordøst



FAS. mot sørvest

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
29 JUNI 1998

REV. 25.03.98 GS
REV. 11.03.98 GS

Unikus konsulentene og arkitektkjennerne

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

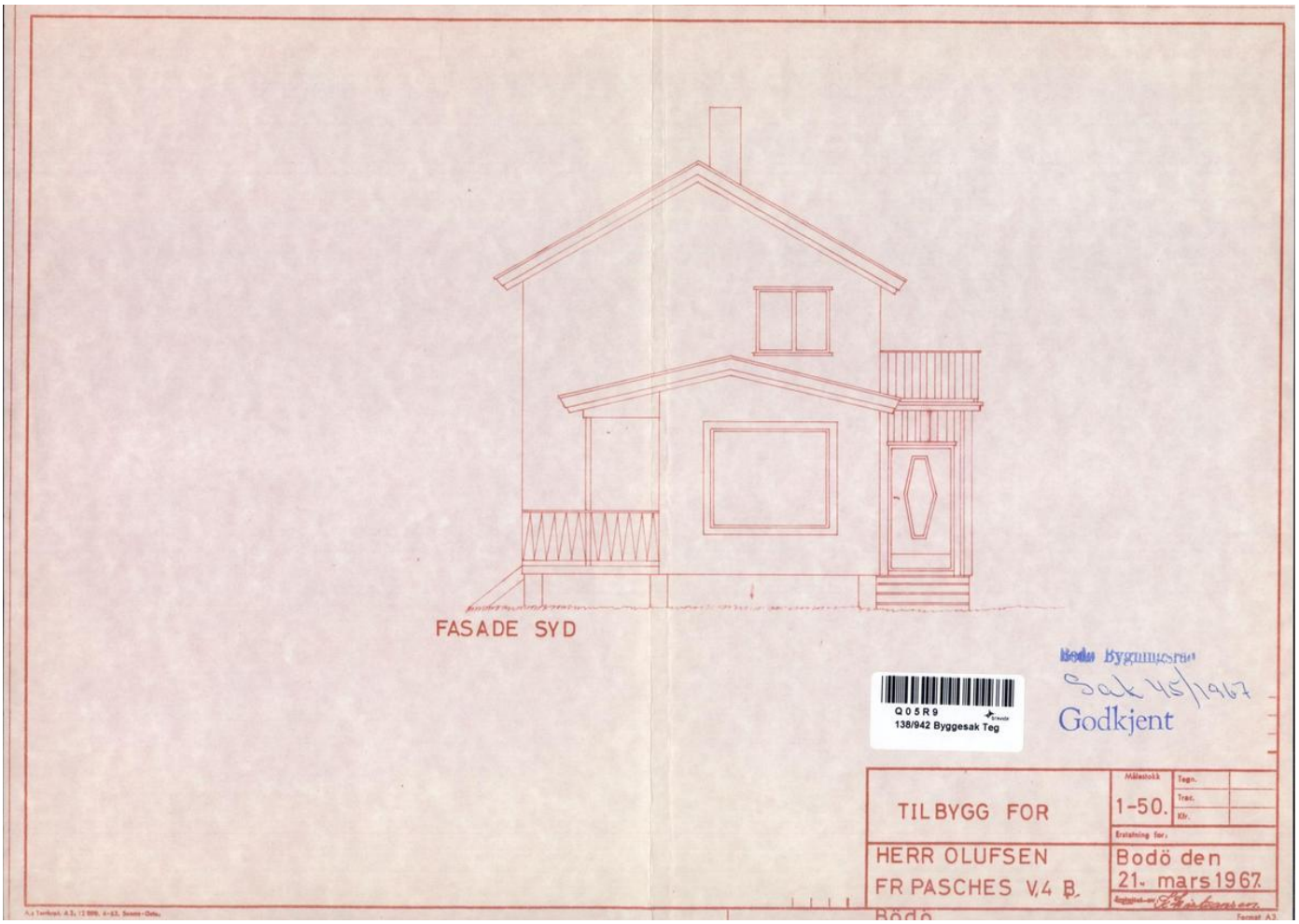
- TILBYGG I FREDR. PAASKESVN. 4 B
- NYKMARK

DATO 19.01.98
SIGN: Ø. Sætveit
MÅL: 1 : 100

Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Prosj. nr. 98102

Tegn. nr. 02


FASADE SYD
Bodø Bygningsråd
Sak 45/1967
Godkjent
Q05R9
138/942 Byggesak Teg
TILBYGG FOR
HERR OLUFSEN
FR PASCHES V.4 B.
Bodö
Målestokk
1-50.
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Bodö den
21. mars 1967

GRUNNRISS
TILBYGG FOR
HERR OLUFSEN
FR PÄSCHES V4 B.
1-50
Bodø den
21 mars 1967
Bodø

FASADE ØST

TIL BYGG FOR	Målestokk 1-50 Tegn. Trac. Kfr.
HERR OLUFSEN, FR PÄSCHES VEI.	Bodø den 21 mars 1967.

Bodø

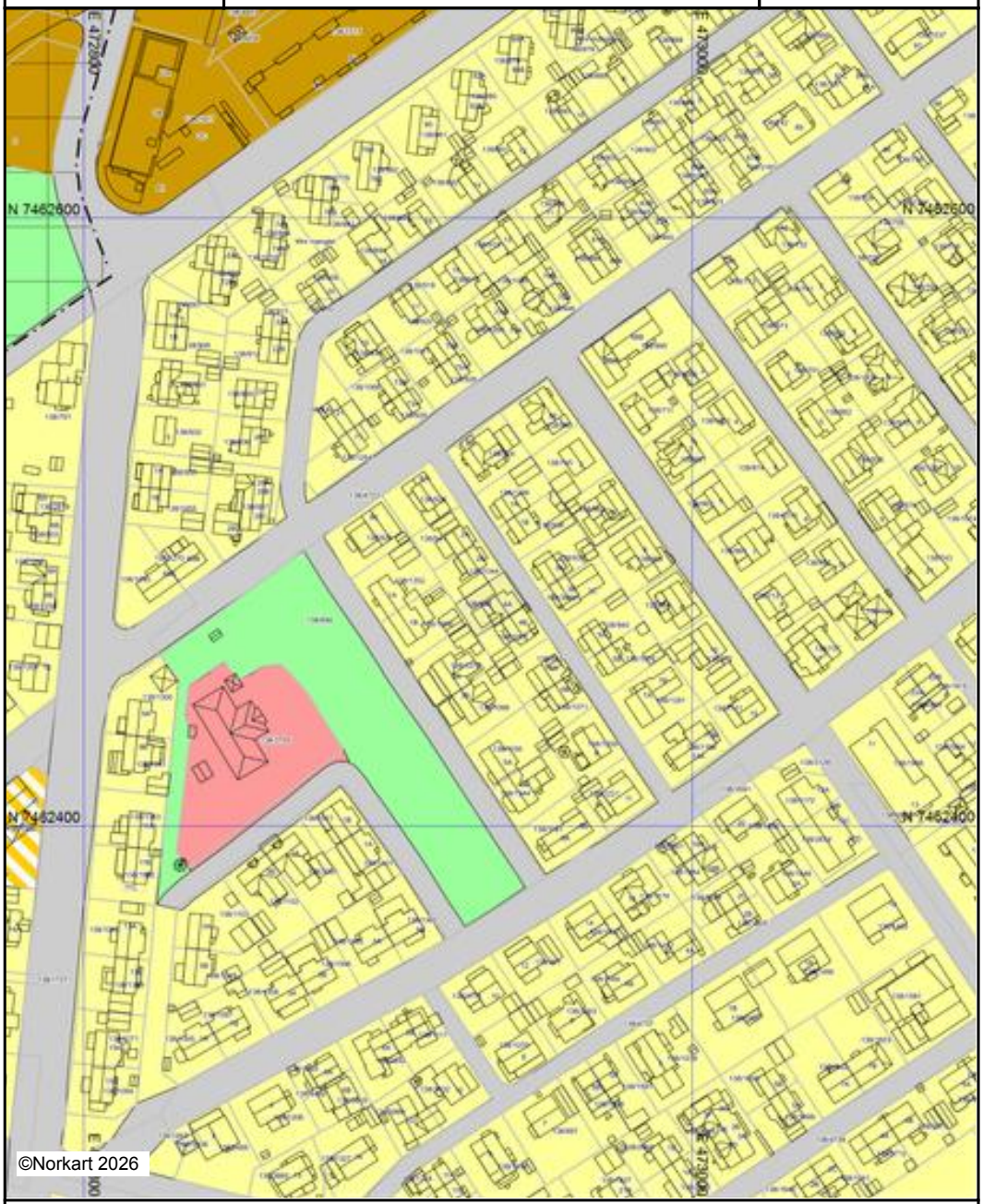
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/942
Adresse: Frederich Paasches vei 4A
Dato: 02.10.2026
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: 02.10.2026

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.**	942	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 251 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #10 - K96 Vestbyen - Riksantikvaren **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 148 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 245 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 251 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 251 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 251 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 251 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 245 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1042 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1042)
Navn	Svenskebyen - Formål bevaring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2009

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16066/1804_1042_Rp_Svenskebyen_planbest_20090520.pdf	
Delarealer	**Delareal**	245 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Delareal	245 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	SONE 2
	Delareal	7 m^2
	Formål	Kjørevei

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/942
Adresse: Frederich Paasches vei 4A
Dato: 02.10.2026
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.

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 138/942
Adresse: Frederich Paasches vei 4A
Dato: 02.10.2026
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.

Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 138/942
Adresse: Frederich Paasches vei 4A
Dato: 02.10.2026
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.

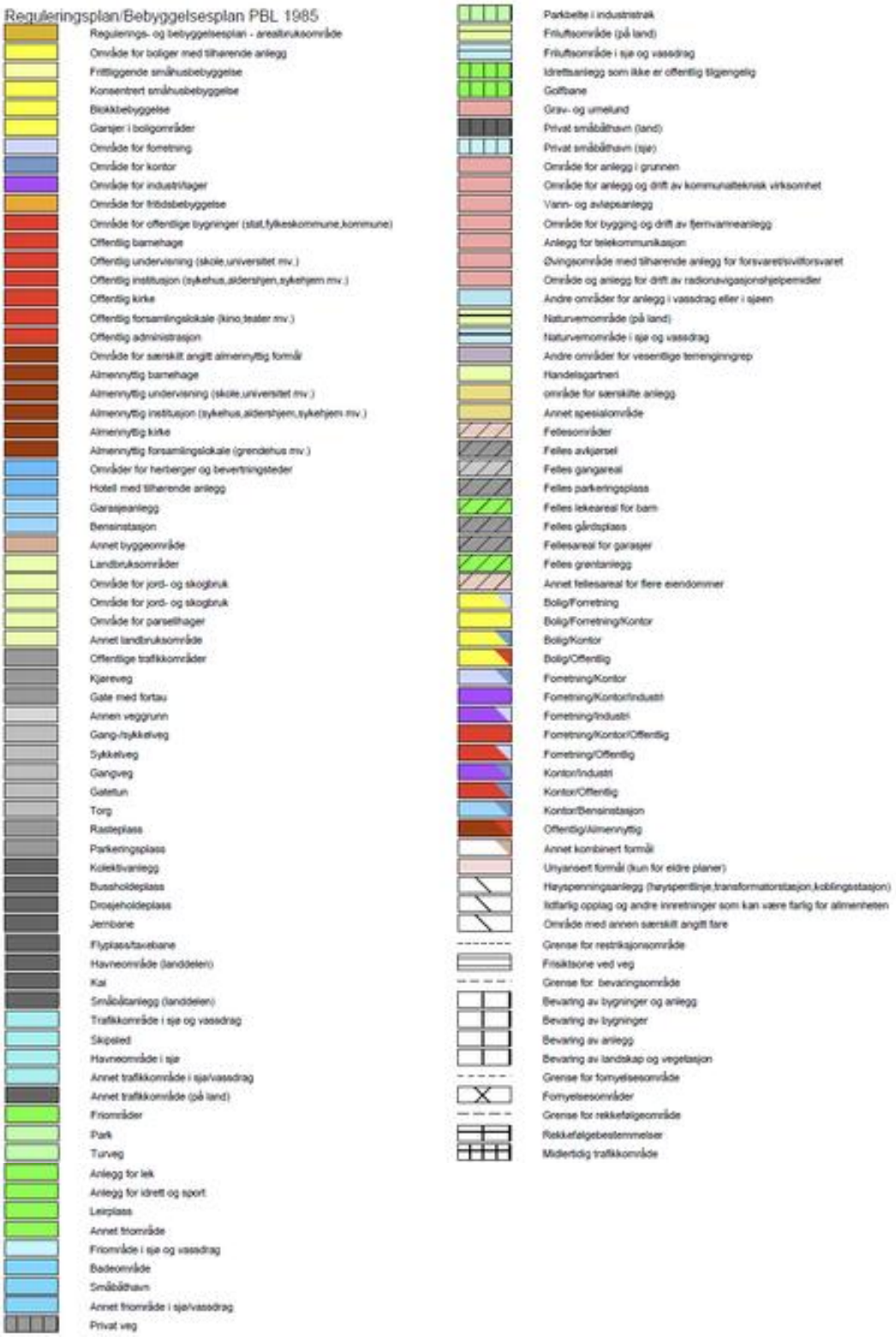
Utskriftsdato: 02.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/942//

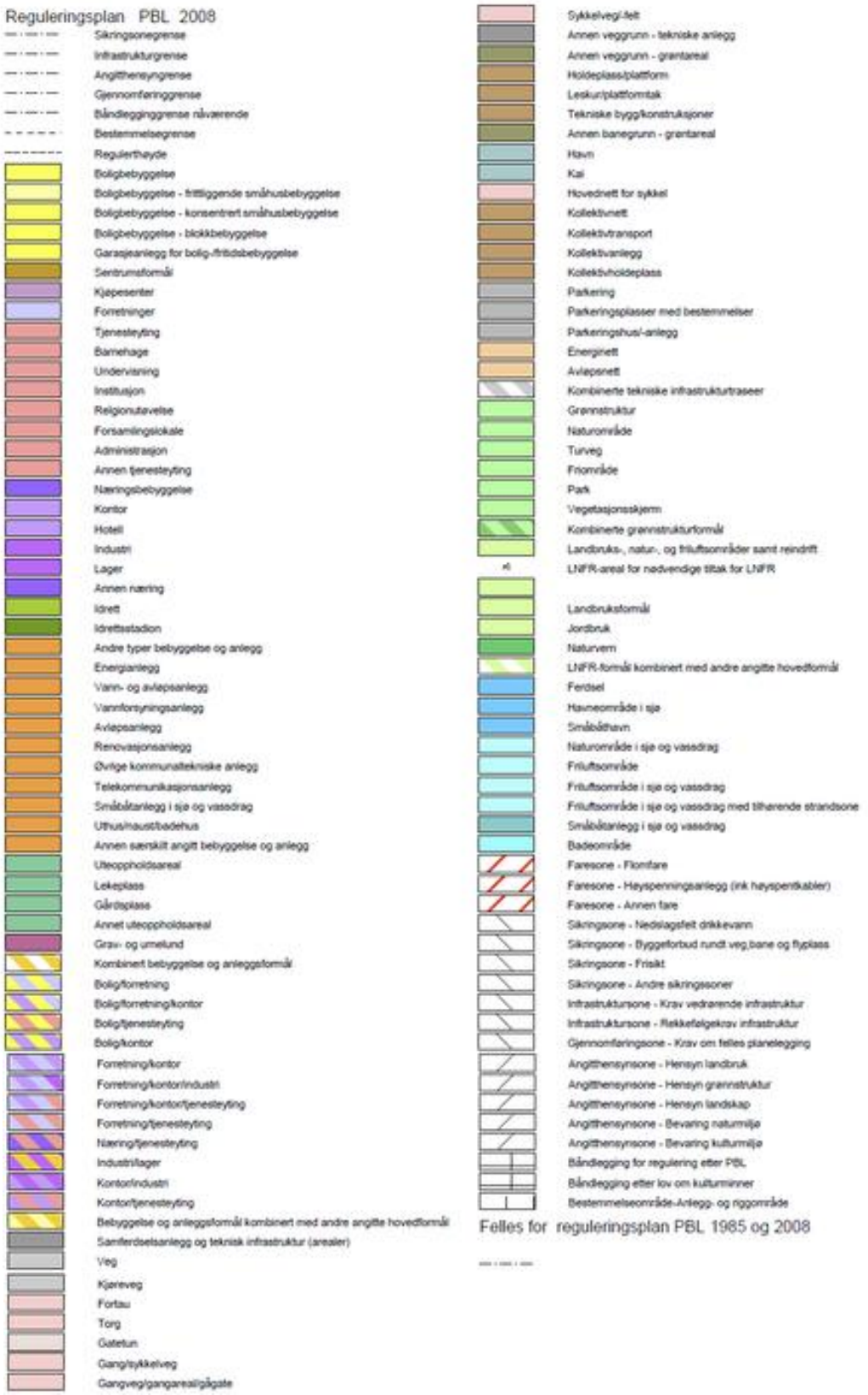


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Utskriftsdato: 02.10.2026

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.**	942	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frederich Paasches vei 4A, 8003 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	9 299,72 kr
Eiendomsskatt	5 710,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	7 529,66 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.

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 05.10.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.942.0.0
Adresse: Frederich Paasches Vei 4 A
Eierkontakt: Karlsen Annikken V

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 132,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 05.10.2026

Faktura med forfall 20.10.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26090000018683033, kr 1 533,14

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 02.10.2026

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.**	942	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 767 000,00 kr
Skatt	10 547,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.10.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	942	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frederich Paasches vei 4A, 8003 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FR.PAASCHESV.4A	Beregnet areal	251.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	258
Oppdatert dato	04.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034		138/694, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/1009, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1186, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/2236, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034		138/694, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/991, 138/1009, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1096, 138/1117, 138/1161, 138/1162, 138/1179, 138/1186, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1359, 138/1482, 138/1601, 138/2236, 138/2332, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034		138/694, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/991, 138/1009, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1179, 138/1186, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1360, 138/1482, 138/1601, 138/2236, 138/3385, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034		138/694, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943,

			138/991, 138/1009, 138/1020, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1482, 138/1601, 138/1695, 138/2236, 138/2332, 138/3385, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/991, 138/1009, 138/1020, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1601, 138/1695, 138/2236, 138/2332, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/712, 138/737, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/977, 138/991, 138/1009, 138/1020, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1601, 138/1695, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/3128, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/711, 138/712, 138/737, 138/745, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/948, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/977, 138/991, 138/995, 138/1009, 138/1020, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1601, 138/1695, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/3128, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/701, 138/711, 138/712, 138/713, 138/737, 138/745, 138/862, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/973, 138/974, 138/975, 138/977, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1020, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254,

			138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1601, 138/1611, 138/1695, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/3128, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/701, 138/711, 138/712, 138/713, 138/735, 138/737, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1020, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1590, 138/1601, 138/1611, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/3128, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/699, 138/701, 138/702, 138/711, 138/712, 138/713, 138/735, 138/737, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1020, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1307, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/699, 138/701, 138/702, 138/704, 138/705, 138/706, 138/709, 138/711, 138/712, 138/713, 138/732, 138/735, 138/737, 138/741, 138/742, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/955, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/971, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1020, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1300, 138/1307, 138/1334, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1403, 138/1482, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3183, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723

Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/699, 138/701, 138/702, 138/704, 138/705, 138/706, 138/709, 138/711, 138/712, 138/713, 138/717, 138/732, 138/735, 138/736, 138/737, 138/741, 138/742, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/955, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/971, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1016, 138/1020, 138/1037, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1297, 138/1300, 138/1307, 138/1334, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1393, 138/1403, 138/1482, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3183, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/695, 138/698, 138/699, 138/701, 138/702, 138/703, 138/704, 138/705, 138/706, 138/708, 138/709, 138/711, 138/712, 138/713, 138/714, 138/717, 138/731, 138/732, 138/735, 138/736, 138/737, 138/738, 138/740, 138/741, 138/742, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/869, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/955, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/970, 138/971, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1016, 138/1020, 138/1037, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1104, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1297, 138/1300, 138/1307, 138/1334, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1393, 138/1403, 138/1482, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3183, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3662, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/695, 138/698, 138/699, 138/701, 138/702, 138/703, 138/704, 138/705, 138/706, 138/708, 138/709, 138/711, 138/712, 138/713, 138/714, 138/717, 138/731, 138/732, 138/735, 138/736, 138/737, 138/738, 138/740, 138/741, 138/742, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/869, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/955, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/970, 138/971, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1016, 138/1020, 138/1037, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1104, 138/1117, 138/1118,

			138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1276, 138/1297, 138/1300, 138/1307, 138/1334, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1393, 138/1403, 138/1423, 138/1482, 138/1573, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1615, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3183, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3662, 138/3866, 138/4723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.01.2017 20.01.2017	2016/7034	138/694, 138/695, 138/698, 138/699, 138/701, 138/702, 138/703, 138/704, 138/705, 138/706, 138/708, 138/709, 138/711, 138/712, 138/713, 138/714, 138/717, 138/731, 138/732, 138/735, 138/736, 138/737, 138/738, 138/740, 138/741, 138/742, 138/743, 138/744, 138/745, 138/862, 138/869, 138/870, 138/875, 138/886, 138/887, 138/888, 138/889, 138/890, 138/891, 138/892, 138/893, 138/894, 138/895, 138/897, 138/899, 138/901, 138/903, 138/905, 138/909, 138/910, 138/911, 138/912, 138/913, 138/916, 138/919, 138/920, 138/924, 138/925, 138/926, 138/927, 138/928, 138/929, 138/930, 138/934, 138/935, 138/936, 138/937, 138/938, 138/939, 138/940, 138/941, 138/942, 138/943, 138/944, 138/946, 138/948, 138/955, 138/960, 138/961, 138/962, 138/963, 138/964, 138/965, 138/966, 138/970, 138/971, 138/972, 138/973, 138/974, 138/975, 138/976, 138/977, 138/979, 138/991, 138/995, 138/1002, 138/1009, 138/1015, 138/1016, 138/1020, 138/1037, 138/1042, 138/1044, 138/1067, 138/1071, 138/1074, 138/1076, 138/1090, 138/1095, 138/1096, 138/1097, 138/1104, 138/1117, 138/1118, 138/1161, 138/1162, 138/1171, 138/1172, 138/1179, 138/1186, 138/1206, 138/1221, 138/1254, 138/1259, 138/1261, 138/1266, 138/1270, 138/1276, 138/1297, 138/1300, 138/1307, 138/1334, 138/1345, 138/1359, 138/1360, 138/1393, 138/1403, 138/1423, 138/1482, 138/1573, 138/1590, 138/1592, 138/1601, 138/1611, 138/1615, 138/1648, 138/1695, 138/1865, 138/1915, 138/1956, 138/2236, 138/2332, 138/2821, 138/3128, 138/3183, 138/3385, 138/3408, 138/3591, 138/3662, 138/3866, 138/4723
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning			138/694, 138/942
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning			138/942, 138/1067

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462473.63	472933.17	0	Ja	251.2	

Tinglyste eierforhold

[redacted]

Adresse

Vegadresse: Frederich Paasches vei 4 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	206 Leif Jensons plass	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	186931572		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1943
2	186931572	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.01.2002
3	186931572	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.06.1999
4	19551067		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.01.2002

1: Bygning 186931572: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.06.1943

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	Referanse
Rammetillatelse	13.08.1942	15.06.2004	
Igangsettingstillatelse	13.09.1942	15.06.2004	
Tatt i bruk	01.06.1943	15.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frederich Paasches vei 4A	H0101	138/942	185	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygningsendring 186931572-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
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	Referanse
Rammetillatelse	13.08.1997	09.09.1997	
Igangsettingstillatelse	13.08.1997	13.09.1999	
Tatt i bruk	11.01.2002	13.09.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Frederich Paasches vei 4A	-	138/942	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10	0	10	0	0	0
H01	0	21	0	21	0	0	0
K01	0	1	0	1	0	0	0

3: Bygningsendring 186931572-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.1998	08.07.1998	
Igangsettingstillatelse	29.07.1998	15.06.2004	
Tatt i bruk	01.06.1999	15.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/942	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	15	0	15	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0
K01	0	13	0	13	0	0	0

4: Bygning 19551067: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
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	Referanse
Rammetillatelse	13.08.1997	09.09.1997	
Igangsettingstillatelse	13.08.1997	13.09.1999	
Tatt i bruk	11.01.2002	13.09.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/942	-	-	-	-	-

Etasjer

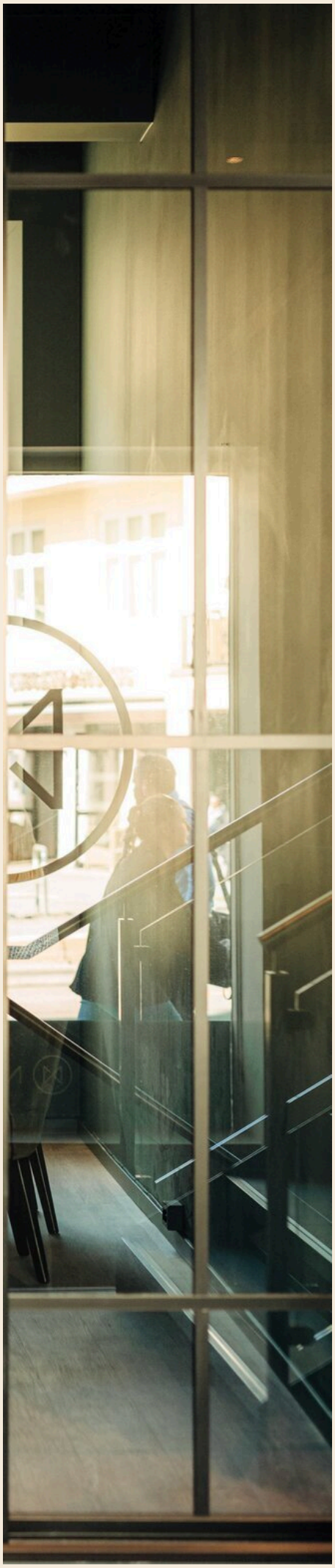
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

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.

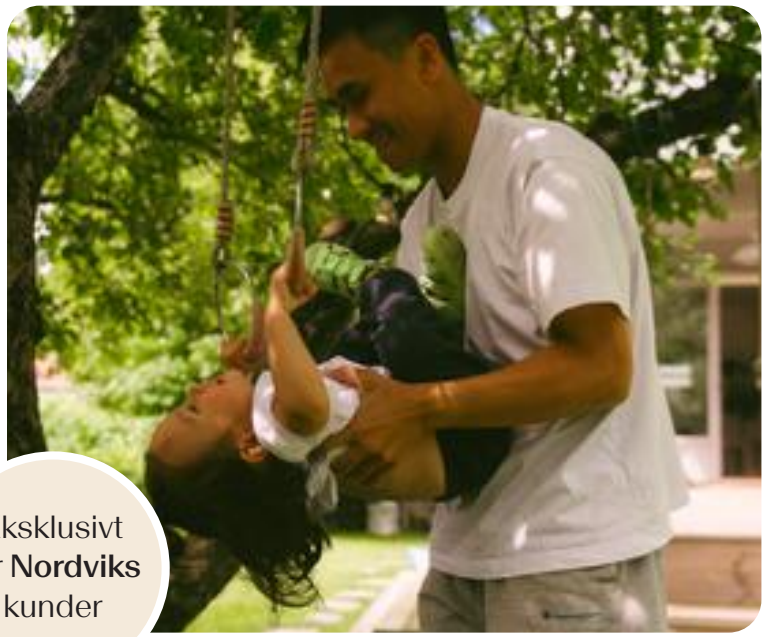


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 35-0172/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederich Paasches vei 4A 8003 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 942 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Adrian Arntsen

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