NORDVIK

Svarthammarveien 43

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Svarthammarveien 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Særdeles flott bolig med plassering øverst - Oppgradert fra topp til tå - Fantastisk utsikt og beliggenhet - Garasje

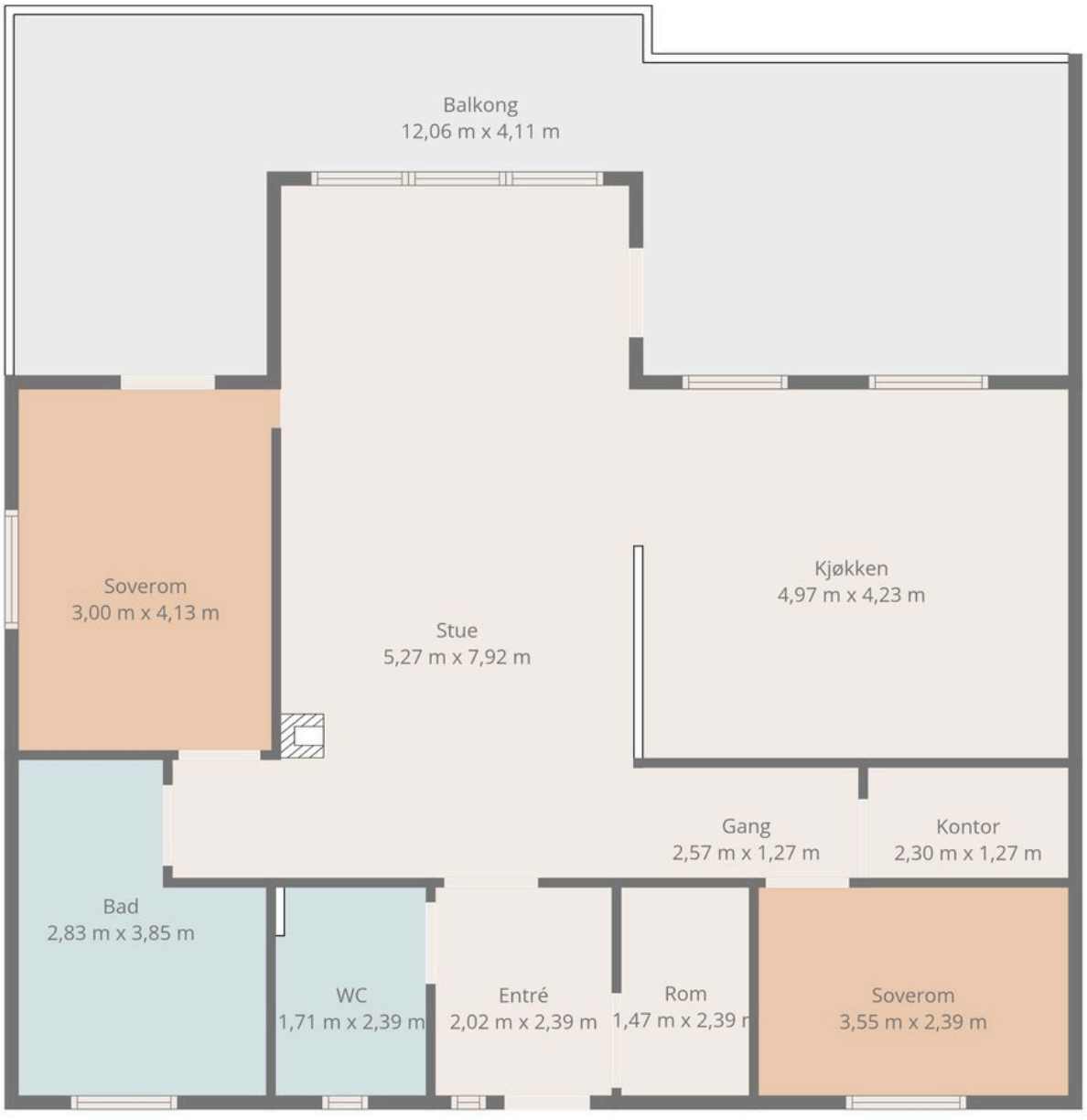
Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 630,-**
Totalpris	**6 448 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 780,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Svarthammarveien 43 og en særdeles flott og nærmest innvendig total oppgradert bolig med plassering i toppetasje. Boligen har en moderne standard med delikate rom og utførelse av høy kvalitet. Her kan det nevnes blant annet et meget ekslusivt kjøkken og bad. Videre får du et praktisk vaskerom godt med oppbevaringsplass og 2 gode soverom. Beveger du deg inn i stua får du store vindusflater og god takhøyde, samt god plass til flere sittegrupper. Når du entrer terrassen som romer hele 50 kvm kan du nyte en misunnelsesverdig utsikt over Landegode fjorden og storslått natur. En god del innbo medfølger. Det er svært gode solforhold til uteplasser i tre himmelretninger. Det er parkering i garasjerekke m/loftslagring på øversiden og på felles asfaltert parkeringsplass.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm



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




LG
ThinQ
Washer+Dryer
2in1

























Delikat stue med god takhøyde.





Stua

Behagelig vedovn for varme og behag.







Kjøkken





Godt med vindusflater på kjøkkenet som masse lys inn i rommet.

Innebygde hvitevarer av høy kvalitet.





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
35-0074/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svarthammarveien 43, 8015 BODØ
Gnr 29, bnr 409, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 29, bnr 403 (ideell andel 86/2550) / Gnr 29, bnr 445 (ideell andel 86/2550) i Bodø kommune

Selgere
Cecilia-Adriana Johnsen
Jan Helge Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 461 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Gang/entre, 2 soverom, vaskerom, bod, bod/kontor, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 22 kvm.

Solforhold
Det foreligger gode lys og solforhold.

Innhold
1.etg: Gang/entre, 2 boder, 2 soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg stor terrasse på hele 50 kvm og garasje.

Standard
Boligen har vært oppgradert i 2020 der det har vært lagt nærmest 3 millioner i potten. Alt av rom, utstyr, vegger og flater er ut utført av fagfolk med utsøkt kvalitet og presisjon. Kjøkken, vaskerom og bad innredning samt garderobe mm er levert og montert gjennom samme leverandør. Du kan lese mer om standard i vedlagt tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

TG IJ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Andre utvendige forhold
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Ventilasjon

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > 5 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Parkering
Parkering på tomt samt i garasje. Gjeste parkering.

Modernisering og påkostninger
Boligen er påkostet nærmere 3 millioner kroner og blant annet kan nevnes som er oppgradert:

- Innvendig oppgradert i 2020. Samtlige rom, vegg og gulv flater og tak. Kjøkken, bad-innredning mm.
- Nytt el
- Nye vinduer i 2020
- Ny terrasse i 2020. Terrasse bygget ut med nye terrassebord og rekkverk.
- Ny vedovn i 2020
- Balansert ventilasjon montert i 2020.
- Installert varmepumpe i 2021.
2020

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS, byttet alle rør og totalrenovering av bad og vaskerom

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tommy Aasen as, membran og flisarbeid, ny sluk, total renovering.

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, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade, byttet en del bordkledning (2020) av Bodø bygg og tak as, byttet alle vinduer og terrassedør(2020) 3lags alu vinduer fra Natre, nytt rekkverk (2020) av glass lagt av Glassmesteren as, ny
motordrevet markise og solskjerming, (2020) montert av Bodø markise og persiennefabrikk as, nytt levegg på terrassen mellom leiligheter (2020) bygget av Bodø bygg og tak as Terrasse, ny sanafil lagt i 2020 av Protan as, ny terrassedekke av komposit lagt i 2020 av Brødrene Ingebrigtsen as Ny pipe og ildsted (contoura) levert av Bodø flis og varme og montert av Bodø. Varmemontasje as i 2020. Byttet pipehat og beslag rundt. Garasje, ny port og motor i 2021, montert av Enterservice as, nye lys innvendig og utvendig montert av Haneseth as.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Andersen elektriske as, byttet ut hele elektriske anlegget, nytt skap, nye lyskilder i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Andersen elektriske as i 2020

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Ja, har balansert ventilasjon, service med filterbytte hvert år utført av Bravida as. Har også byttet kretskort og vifte i 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Lukt kan fremkomme når boligen har vært ubebodd i lengre perioder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det har vært en liten lekasje langs pipa pga feil montert beslag. Rettet opp og påmontert ekstra mansjett rundt pipa av Bodø varmemontasje as i 2025.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Byttet kretskort og vifte på ventilasjonsanlegg i 2024, arbeid gjort av Bravida as.

Bygningssakkyndig
Håvar Berg-Larsen

Byggemåte
Oppført på grunnmur. Reist i bindingsverk. Kledd i utvendig bordkledning. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer kan medfølge i handelen. Hvitevarer på kjøkkenet er innebygget.
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
Kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energiklasse C

Oppvarming
Varmekabler i gang, vaskerom og på bad, varmepumpe, vedfyring, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et strømforbruk på 13 239 kWt for 2025. Det opplyses at boligen har ikke vært bebodd hele året. Men delvis.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 780,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer ytre felles forsikring, forretningsførsel, kabeltv og internett, snøbrøyting og generell avsetning til ytre vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 21 041,-pr. 2026

Kommunale avgifter er fordelt på følgende måte og gjelder for inneværende år 2026:

Avløp kr 6 082,-
Eiendomsskatt kr 9 573,-
Feiing kr 440,-
Vann kr 4 946,-

Renovasjon kommer i tillegg og er på kr.4 594,- og gjelder for inneværende år.

Eiendomsskatt
Kr 7 037,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 104 821,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 419 282,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Altibox, 500/500

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solgården Terrasse, orgnr. 995704269

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån og heller ingen vedtak som kan være av interesse for ny eier. Det eneste som er viktig er at styret jobber med en vedlikeholdsplan og at fellesutgiftposten kan bli berørt av det.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vedlagt i salgsoppgaven ligger regnskap. Sameiet hadde et overskudd på ca 650.000,- for 2025. Du kan lese mer om regnskap lengre inn i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter i sameiet. I vedtekter står det blant annet "§ 19 Endring av vedtektene Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene". Du kan lese mer om vedtekter lenger inn i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 560 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert vei, plen og diverse prydbusker.

Adkomst
Se kart på finn.no, hjem.no eller søk via google map.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Løpsmarka i Bodø kommune, ca. 6 kilometer nord for sentrum. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser, med kort vei både til hav og flott turterreng. Nabolaget fremstår fredelig og lite trafikkert, med kort vei til lekeplasser. Området ligger nær barnehage, butikk, skole og idrettshall.

Eiendommen ligger nært til barne- og ungdomsskole, Norsia idrettshall med tilstøtende fotballbane, samt småbåthavn i Skivika og Løpshavn. Det er også kort vei til skiløyper, golfbane, badeplass, nærbutikk og bussholdeplass. Den populære, langgrunne badeplassen Bremnes strand ligger i gangavstand fra boligen. Videre er det ca. 6 min til Ausvika og ca. 7 min til Geitvågen.

Av severdigheter kan Bremsnes fort og Keiservarden anbefales. En liten biltur unna ligger Bodø sentrum som byr på alt fra moderne kjøpesentre til spesialbutikker med lokalt preg. Her finner du også Norsk Luftfartsmuseum, Bodø lufthavn, Stormen kulturhus og bibliotek, samt Hurtigruten, for å nevne noe.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av flermannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager
Skoler:
Løpsmark skole (1-10 kl.) 6 min
327 elever, 23 klasser 0.5 km
Bodø videregående skole 13 min
1316 elever, 73 klasser 6.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 13 min
Offentlig transport
Storvollen 3 min
Linje 4, 4 N 0.3 km
Bodø stasjon 10 min
Linje F7, R75 6 km
Bodø lufthavn 14 min

Barnehager:
Skivik barnehage (1-5 år) 15 min
68 barn 1.3 km
Solenga naturbarnehage (1-5 år... 8 min
17 barn 4.7 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 8 min
33 barn 4.9 km

Dagligvare:
Coop Extra Løpsmarka 4 min
Rema 1000 Rønvik 6 min

Sport:
Nordstrandahallen 7 min
Løpsmark skole ballbinge 6 min
Feel24 Rønvika 7 min
Feel24 Bodø Performance 7 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert den 25.10.1995.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler for " Kommuneplanens arealdel 2022-2034" eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

1804/29/409/10:
03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

1804/29/403:
03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

1804/29/445:
03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

16.05.2008 - Dokumentnr: 396375 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
mot gnr 145 bnr 41 som er veggrunn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver Bodø Energi

21.02.1996 - Dokumentnr: 1959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3059

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det er mulig for en kjapp overtagelsen dersom ønskelig. 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 16 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 109 300,- 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 24. august 2026

Ansvarlig megler
Rune Emil Hanssen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95002333

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).

Svarthammarveien 43

Nabolaget Løpsmarka - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løpsmark skole (1-10 kl.) 327 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	13 min 6.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min

Offentlig transport

Storvollen Linje 4, 4 N	3 min 0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	10 min 6 km
Bodø lufthavn	14 min

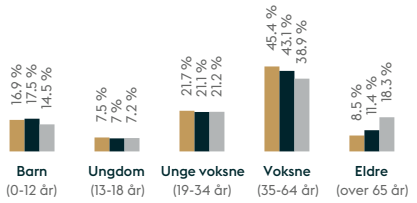
Barnehager

Skivik barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 1.3 km
Solenga naturbarnehage (1-5 år... 17 barn	8 min 4.7 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Extra Løpsmarka	4 min
Rema 1000 Rønvik	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løpsmarka	1 126	494
Løpsmarka	2 260	958
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nordstrandahallen	7 min
Løpsmark skole ballbinge	6 min
Feel24 Rønvika	7 min
Feel24 Bodø Performance	7 min

«Fint her og en god plass å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Kjedehus

Svarthammarveien 43 , 8015 BODØ

BODØ kommune

gnr. 29, bnr. 409, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1605 **Eiendomsverdi ref nr:** GC3192

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

ENERGIMERKE

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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Norsk takst

BYGGCON

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i kjedet terrassehus med 25 leiligheter der beskrevne leilighet befinner seg i øverste etasje.

Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskiller med delvis betong og trebjelkelag, vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.

Beskrevne bygg oppført ca 1996 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 30 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

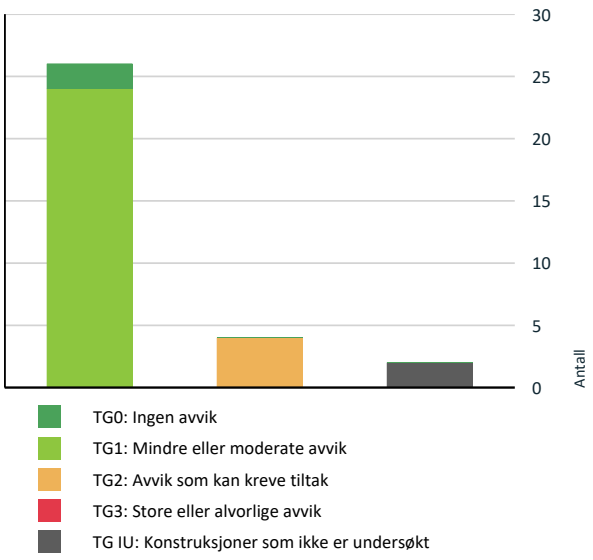
Tidligere soverom mot balkong er fjernet for å utvide med kjøkken.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

KJEDEHUS

Byggeår
1996

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i lakkert metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Fuktmålinger er gjort i takkonstruksjon uten å registrere avvik.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk aluminiums balkongdører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i glass og aluminium på balkong.
Spaltegulv av impregnert terrassebord over Sarnafil-membran over innredet rom. Sarnafil/membran lagt ny i 2020 ifølge eier.
Det er registrert mindre høyde-/fallavvik på balkongen, og overflaten fremstår derfor ikke som helt plan. Forholdet vurderes som av begrenset betydning.

Tilstandsrapport






TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stue/kjøkken/gang og målt ca 5mm høydeforskjell
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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

5 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Pusset opp år 2020 av Tommy Aasen AS, membran, sluk og flisarbeid. Bravida AS, byttet alle rør,

5 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater med flisbelagt kant rundt gulv. Taket er malt.

5 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm

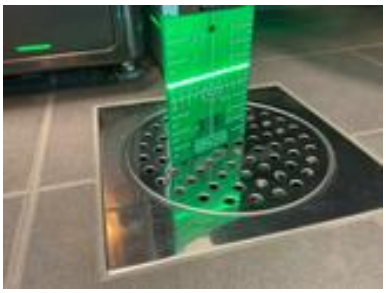
Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



5 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt stålservant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Pusset opp år 2020 av Tommy Aasen AS, membran, sluk og flisarbeid. Bravida AS, byttet alle rør.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Bomlyd på ca 4 fliser ved inngang til bad, ikke i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Registreres hul lyd, må man vurdere konsekvensene av dette: På befaringsdagen ble det vurdert at funksjon til fliser er ivaretatt og Bomlyd er ikke i våtsone så ikke et umiddelbart problem.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5 ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.



5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, Micro, vannstoppsystem, vinskap og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørkurser er merket.
Innvendig stoppekran er plassert i benkeskap på vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Stakeluke er plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er endel nyere innvendige avløpsrør av plast i leiligheten.
Renovert i 2020 ifølge eier under oppussing av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Filterbytte i 2026

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 18 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Alt nytt i 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

Tilstandsrapport

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



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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Gjelder rekkverk til terrasse på forsiden.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring av løsøre

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

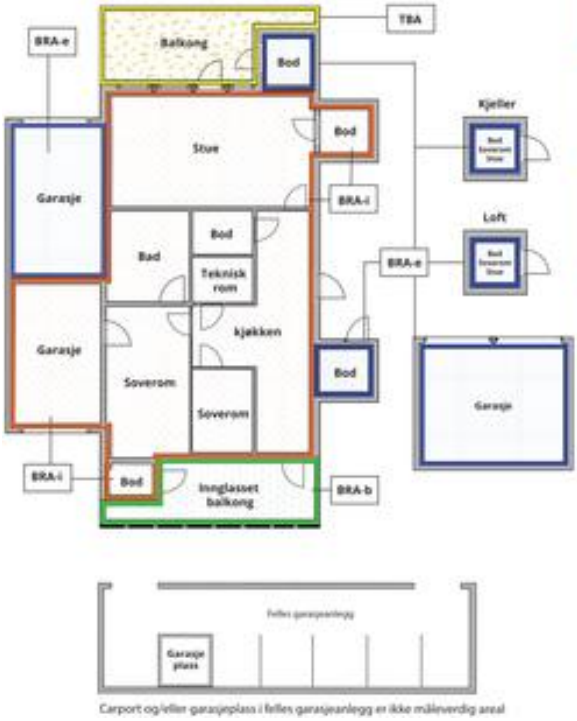
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	110			110	50
SUM	**110**				**50**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Vaskerom, bad, kjøkken, bod, bod 2, soverom, soverom 2, entré		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tidligere soverom mot balkong er fjernet for å utvide med kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring til selger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	104	6
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Cecilia-Adriana Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	29	409		10	3560.8 m²	Matrikkelen, Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse

Svarthammarveien 43

Hjemmelshaver

Johnsen Cecilia-Adriana, Johnsen Jan Helge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	14.05.2026	endret pkt ang veggmateriale på bad

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

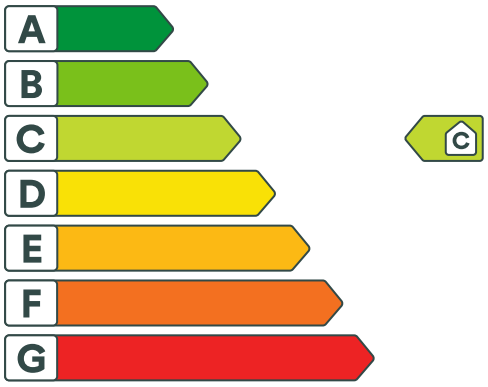
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse	
Svarthammarveien 43, 8015 BODØ	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294901**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19542246**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
164,44 kWh/m²	**19 085 kWh**



Svarthammarveien 43, 8015 BODØ

Detaljering

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



Svarthammarveien 43, 8015 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Helge Johnsen	9578-5998-4-2535794	2026-05-06 16:50:41
Cecilia-Adriana Johnsen	9578-5999-4-1230949	2026-05-06 16:47:47

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
35-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svarthammarveien 43, 8015 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Cecilia-Adriana Johnsen, Jan Helge Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. februar 2020

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88934807
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS, byttet alle rør og totalrenovering av bad og vaskerom

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tommy Aasen as, membran og flisarbeid, ny sluk, total renovering

---

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

Eventuell kommentar: Huset er bygget i 1996.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade, byttet en del bordkledning (2020) av Bodø bygg og tak as, byttet alle vinduer og terrassedør(2020) 3lags alu vinduer fra Natre, nytt rekkverk (2020) av glass lagt av Glassmesteren as, ny motordrevet markise og solskjerming, (2020) montert av Bodø markise og persiennefabrikk as, nytt levegg på terrassen mellom leiligheter (2020) bygget av Bodø bygg og tak as Terrasse, ny sanafil lagt i 2020 av Protan as, ny terrassedekke av komposit lagt i 2020 av Brødrene Ingebrigtsen as Ny pipe og ildsted (contoura) levert av Bodø flis og varme og montert av Bodø Varmemontasje as i 2020. Byttet pipehat og beslag rundt. Garasje, ny port og motor i 2021, montert av Enterservice as, nye lys innvendig og utvendig montert av Haneseth as

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Andersen elektriske as, byttet ut hele elektriske anlegget, nytt skap, nye lyskilder i 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Andersen elektriske as i 2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, har balansert ventilasjon, service med filterbytte hvert år utført av Bravida as. Har også byttet kretskort og vifte i 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering innvendig utført i 2020 av Brødrene Ingebrigtsen as

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Lukt kan fremkomme når boligen har vært ubebodd i lengre perioder

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært en liten lekasje langs pipa pga feil montert beslag. Rettet opp og påmontert ekstra mansjett rundt pipa av Bodø varmemontasje as i 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Byttet kretskort og vifte på ventilasjonsanlegg i 2024, arbeid gjort av Bravida as

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2020

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?

Ja

Beskriv: Sameiet jobber med vedlikeholdsplan som kan medføre økt husleie på sikt.

---

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

Nei

---

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: 35-0074/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilia-Adriana Johnsen	**2026-05-06**	**Jan Helge Johnsen**	**2026-05-06**

Identifikasjon

Cecilia-Adriana Johnsen

Identifikasjon

Jan Helge Johnsen

Signicat

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

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

800ii
29/409 Byggesak Fer

J.nr...:95/700
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS004162.697/SR

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 19/02/97 er byggearbeidet på terrassehus
G.nr.29 B.nr.409, byggeadresse vei 1171,
Byggmester Alfr. Jørgensen AS funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 25/10/95.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 19/02/97.

Tore Svendrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGGSJEFEN

Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:081-35240 Fax:081-35206

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

Dato: 23.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**29**	Bnr:	**409**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Svarthammarveien 43, 8015 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 29/409/0/10
Adresse: Svarthammarveien 43
Dato: 22.04.2026
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.

Bodø kommune

Ledningskart

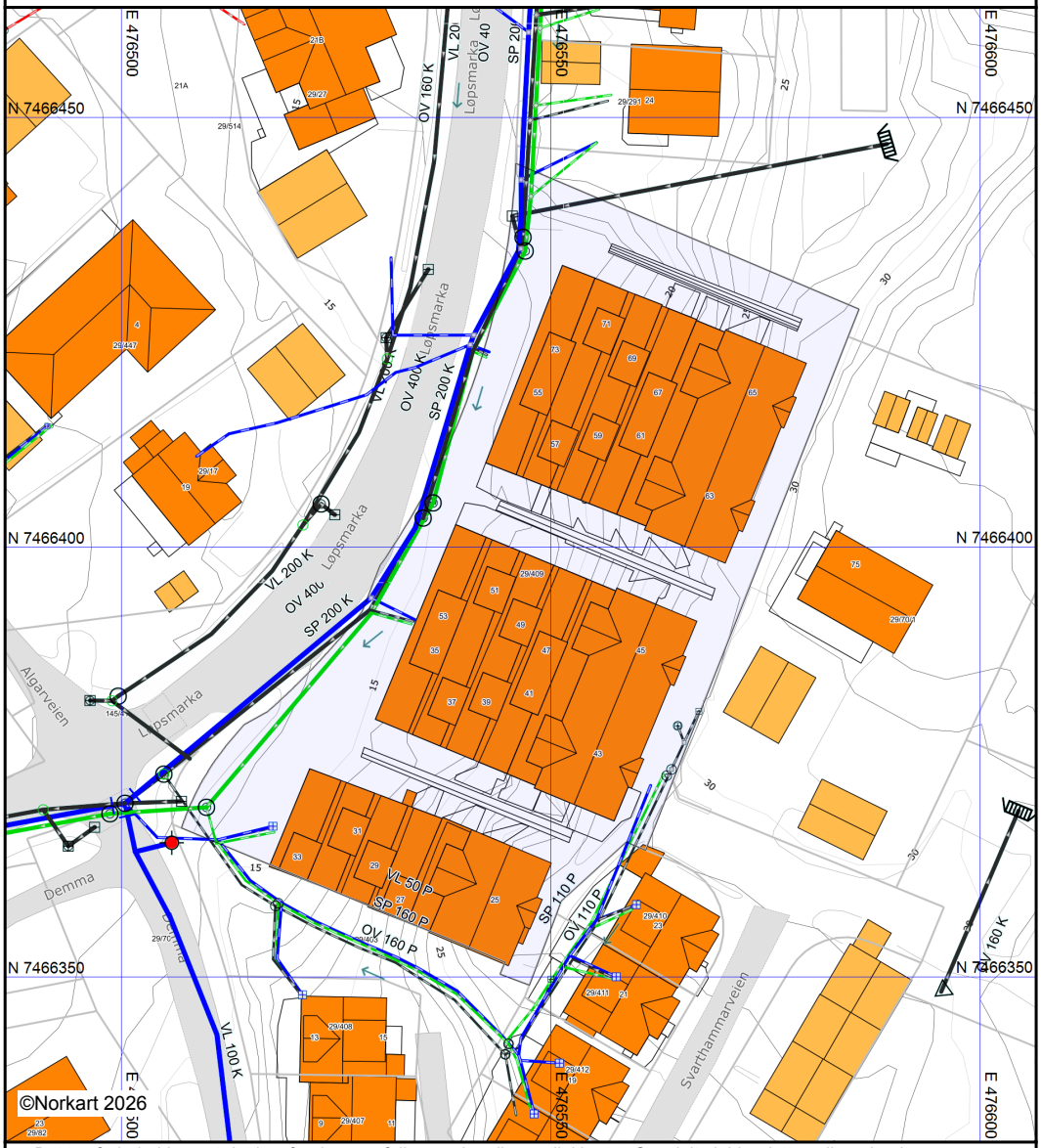
Eiendom: 29/409/0/10
Adresse: Svarthammarveien 43
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:750

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.

3022_BEST

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR LØPSMARKA, OMRÅDE AVGRENSET AV SOPPHAUGEN I NORD OG NAUSTBERGET I SØR.
Kfr. Reguleringsplan i målestokk 1:500, datert 09.04.99.

Dato for siste behandling av planutvalget 14.09.99.....

Vedtatt av bystyret i møte den 25.11.99

Under K.sak nr. 16/99-00

BODØ KOMMUNE

§1 Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

§25.3 Offentlige trafikkområder:
vei, fortau, annet veiareal
§25.7 Fellesområder

§2 Offentlige trafikkområder

Vei, fortau og annen veigrunn skal opparbeides i henhold til plankartet.
Eksisterende avkjørsler er vist i planen.

§3 Fellesområder

Eiendommene med gård og bruksnummer 29/84, 29/85, 29/30 skal ha felles avkjørsel fra vei som vist på plankartet.

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/409/0/10
Adresse: Svarthammarveien 43
Dato: 22.04.2026
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.

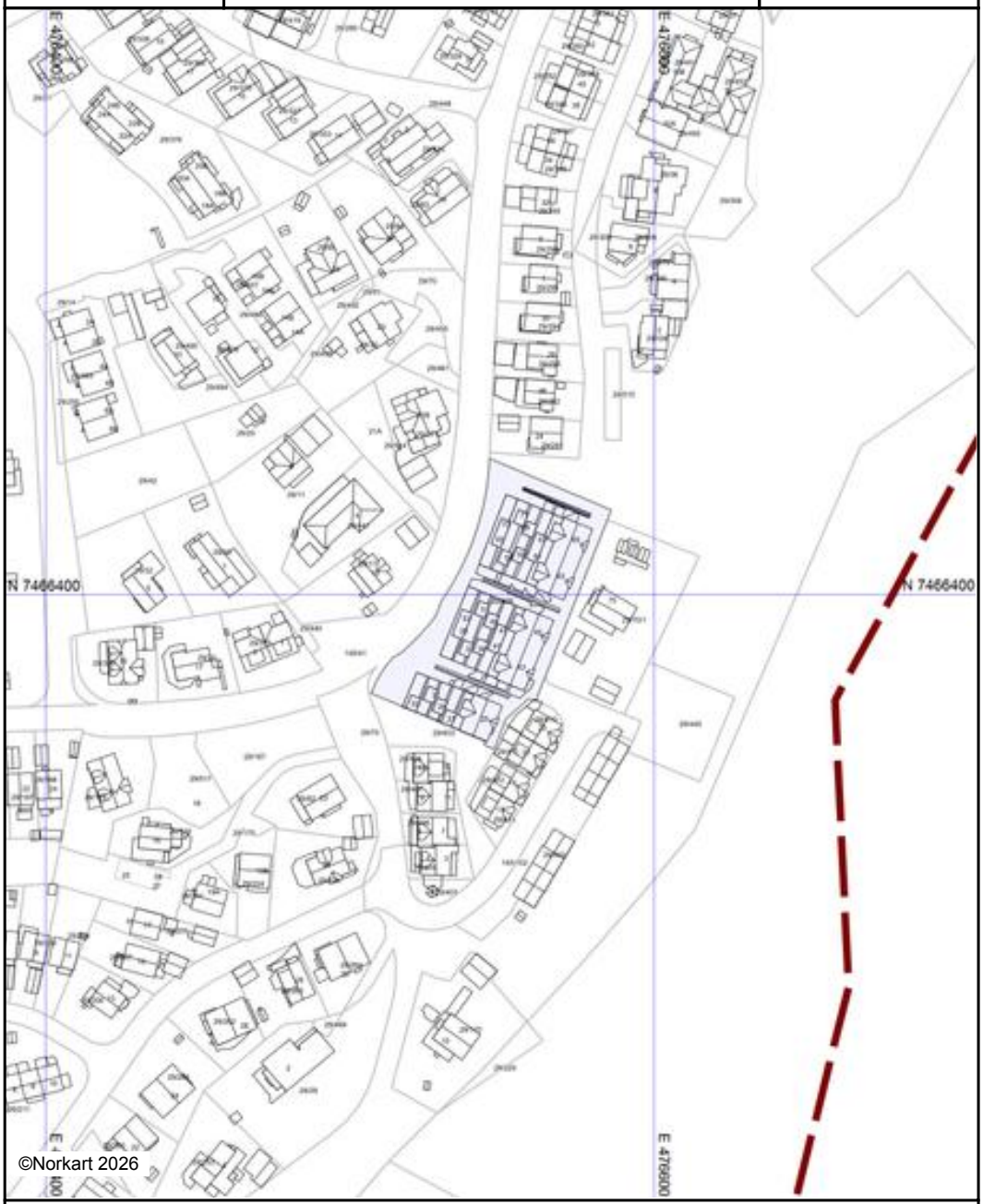
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/409/0/10
Adresse: Svarthammarveien 43
Dato: 22.04.2026
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: 22.04.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Svarthammarveien 43, 8015 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 122 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	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3015_05 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_05)
Navn	Løpsmark 3. Øst for veiene Demma og Løpsmarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1605/3015_05_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 223 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 73 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 176 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 68 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 47 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 35 m^2 **Formål** Bussholdeplass
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	3022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3022)
Navn	Løpsmarka. Reg.endring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1692/3022_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	3015 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015)
Navn	Løpsmark III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1984

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1554/3015_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Friluftsområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3015_111 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_111)
Navn	Løpsmarka. Demma
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1995
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 394 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 133 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 13 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 385 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 610 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Id	3015_104 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=3015_104)
Navn	Løpsmarka. Daglifoten
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1990
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** DAGLIFOTEN

3015-05_BEST1

TEKNISK AVDELING - BYPLANKONTORET
Reg.nr.BP006385.692/LU/ik
Ark. /L12/
Jnr. 89/ 331

Bodø, den 21/04/92

LØPSMARK III - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLANEN FOR LØPSMARK III, OMRÅDE ØST FOR VEIENE DEMMA OG LØPSMARKA.

Siste gangs behandling i bygningsrådet: 31.03.92.

Vedtatt av bystyret: . . . . . .

BODØ

formannskapssekretær

****

§ 1. Generelt.

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål etter Plan og bygningslovens § 25:

§ 25.1	Boligområder,	eneboliger, B1, og terrassehus, B2.
§ 25.2	Trafikkområder,	kombinert bil- og gangadkomst.
§ 25.5	Fareområde,	rasfarlig område.
§ 25.6	Spesialområde,	frisiktsone.
§ 25.7	Fellesområder,	gangadkomst,
§ 25.7	"	parkering og garasjer
§ 25.7	"	lekeplass.

§ 2. Boligformål.

2.1 Området B1 kan bebygges med 1 etg. hus, max høyde til gesims cote 36,5 m og møne 39,5 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2. Utnyttelsesgraden er brutto gulvareal (inklusiv garasje) dividert på netto tomt.

2.2 Område B2 kan bebygges med terrasehus. Terrassehusene skal prinsipielt plasseres som vist på planen. Mindre justeringer kan foretas for tilpassing til konkret byggeprosjekt. Byggehøyden for hver terrasseenhet skal ikke overstige den cotehøyde som er angitt på planen.

Nedre del av terrasseleilighetene skal ha adkomst fra offentlig vei som vist med pil på planen. I nederste etasje i terrasseenhetene og under nederste del av fellesadkomstene kan det anlegges nødvendig parkering for biler.

§ 3. Fareområde.

På areal regulert som fareområde skal det etter anvisning fra Geoteknisk institutt anlegges beskyttelse mot ras før utbygging finner sted.

§ 4. Spesialformål, frisiktsone.

4.1 I frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 5. Fellesformål.

5.1 Areal disponert til gangadkomst skal benyttes til adkomst for beboerne i terrassehusene.

5.2 Areal påskrevet felles garasjer og parkering skal disponeres til nødvendige garasjer og parkering for de øverste leilighetene i terrassehusene. Bakvegg i garasjer skal utføres i betong så solid at evt. ras stoppes av betongveggen.

5.3 Felles lekeareal skal opparbeides som felles lekeplass for barn i terrasseleiligheten. Ved byggesøknaden for terrassehusene skal det også følge med en plan for felles lekeareal som skal godkjennes av parkvesenet. Lekeplassen skal ferdigstilles samtidig med de første leilighetene.

§ 6. Parkeringsdekning.

For hver boenhet i B1 skal det være 1 parkeringsplass. For hovedleiligheten skal det også være 1 gjesteparkeringsplass.

For hver boenhet i terrassehusene, B2, kreves min. 1,5 parkeringsplass. Parkeringsplassene skal anlegges i planens fellesareal for garasjer og parkering samt i nederste etasjer til terrassehusene.

Bodø, den 15.02.91.
Leif A. Urgård
Revidert 03.03.92.

3015 - BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØPSMARK III.

Dato for siste revisjon av planen 15.03.83

Dato for bystyrets vedtak 20.09.83.

---

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder (ras- og flomutsatte områder)
Spesialområder - Friluftsområder
Felles avkjørsel, felles parkeringsplass
Felles lekeområder
Gangsti.

§ 2

Arealbruk: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål:

1. Byggeområde - boliger: I boligfeltene skal det oppføres boligbebygelse med tilhørende anlegg.

2. Byggeområde - offentlig formål: På området kan det oppføres skole, kirke eller lignende anlegg som kan brukes i fellesskap av beboerne.

3. Trafikkområdene skal nyttes til kjørevei og gang- sykkelvei som vist på plankartet.

4. Felles avkjørsler. De regulerte felles avkjørsler skal benyttes av følgende tomter/eiendommer:

Avkjørsel	I,	tomtene 1 og 2
"	II,	tomtene 1 og 2
"	III,	tomt 1
"	IV,	tomtene 1,2,3,4 og 5
"	V,	tomtene 1,2 og 3
"	VI,	tomtene 1 og 2

5. Friområde: Felt F 1 skal nyttes til nærlekeplass. I F 11 kan bygningsrådet tillate oppføring av daginstitusjonsanlegg for barn. I F 111 kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg for lek, idrett og sport og andre fritidsaktiviteter.

6. Fareområder: I fareområdene tillates ikke iverksatt tiltak etter bygningslovens §§ 81, 82, 83, 85 og 93.

7. Friluftsområdene: Nødvendige anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Masseuttak tillates ikke.

3015-BEST 2

§ 3

Andre forhold i reguleringsplanen: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26 nr. 1.

1. Bebyggelsens karakter. Felt B 10 skal bebygges med rekkehus. Bebyggelsen skal for øvrig være frittliggende. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen plasseres med den ene siden nærmere nabogrense enn 4 m. For øvrig skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal:

   Rekkehus: Brutto gulvareal delt på netto tomteareal skal ikke overskride 0.45.

   Frittliggende boliger: Grunnflaten skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal og brutto gulvareal skal ikke overskride 250 m² ekskl. garasje, uthus o.l.

3. Parkeringsdekning skal samsvare med vedtekt til bygningslovens § 69.

4. Felles lekeområder: Områdene skal nyttes til sandkasseplasser for bebyggelsen i Sopphaugen og Storvollen.

5. Rekkefølge i utbyggingen.

   Det tillates ikke oppført nye boliger i feltene V 1, V 2 og V 3 før sikringsvollene som er inntegnet på reguleringsplanen er ferdigstilt.

Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utførelse.

b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 2. februar 1984

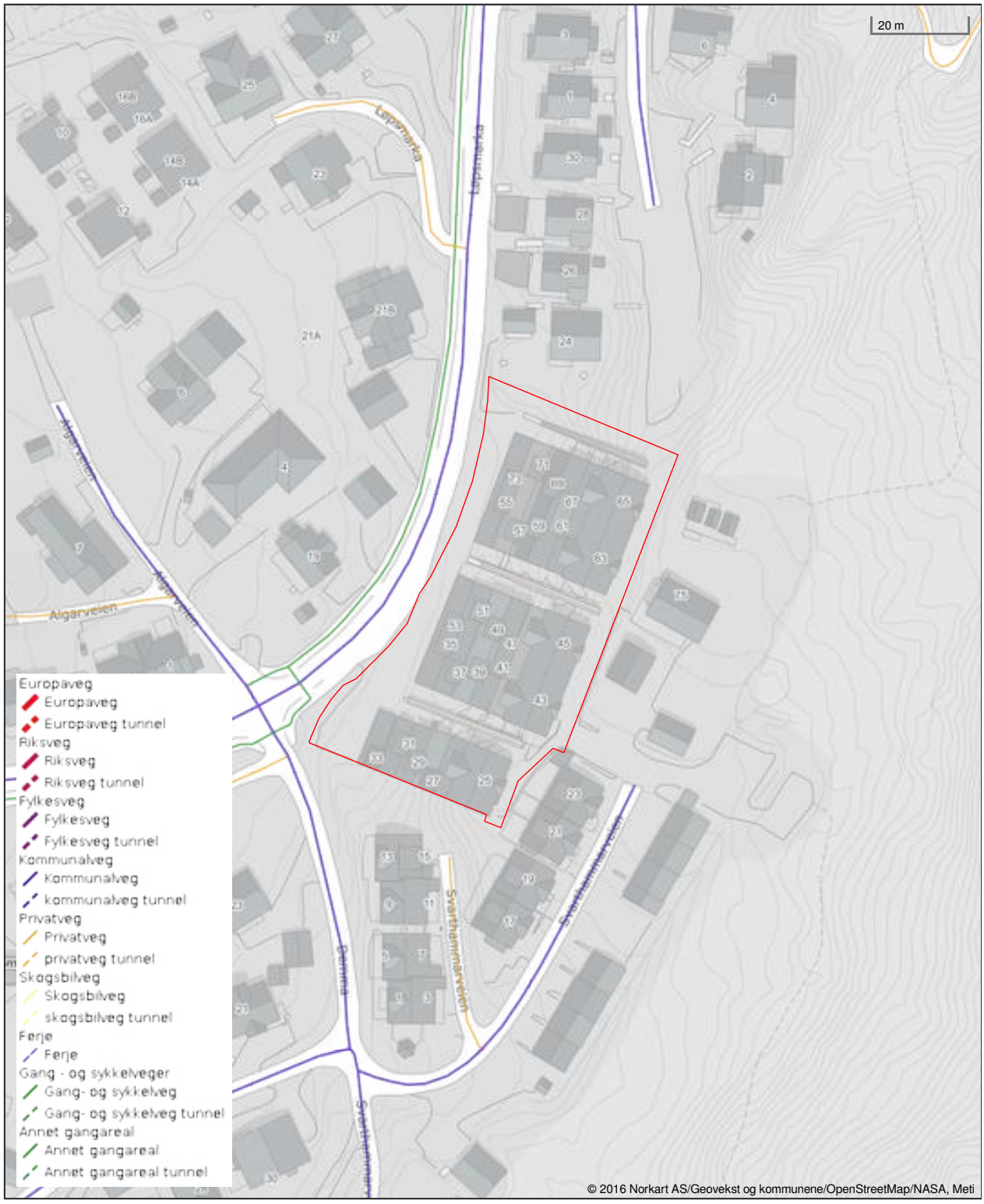
FYLKESMANNEN I NORDLAND

Davis Johansen
Kst.

Erik Dahl

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 29/409//



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: 22.04.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Svarthammarveien 43, 8015 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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.02.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	107/3059	Bruk av grunn	( )

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN CECILIA-ADRIANA F210470*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svarthammarveien 43 8015 BODØ	Bosatt (B)
JOHNSEN JAN HELGE F250964*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svarthammarveien 43 8015 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarthammarveien 43	H0501	29/409/0/10	111	4	1	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1804-29/403	Grunneiendom	86/2550
1804-29/445	Grunneiendom	86/2550

Adresse

Vegadresse: Svarthammarveien 43

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8015 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	421 Løpsmarka	Tettsted	7503 Løpsmarka
Valgkrets	35 Nordsia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19542246		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	23.05.1996

1: Bygning 19542246: Terrassehus (135), Tatt i bruk 23.05.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.10.1995	09.11.1995	
Igangsettingstillatelse	02.11.1995	14.12.1995	
Tatt i bruk	23.05.1996	11.06.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarthammarveien 43	H0501	29/409/0/10	111	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	222	0	222	0	0	0
H04	2	212	0	212	0	0	0
H03	2	212	0	212	0	0	0
H02	2	212	0	212	0	0	0
H01	2	212	0	212	0	0	0
U01	0	180	0	180	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 29/409

Bruksnavn		Beregnet areal	3560.8
Etablert dato	13.02.1996	Historisk oppgitt areal	3563,4
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

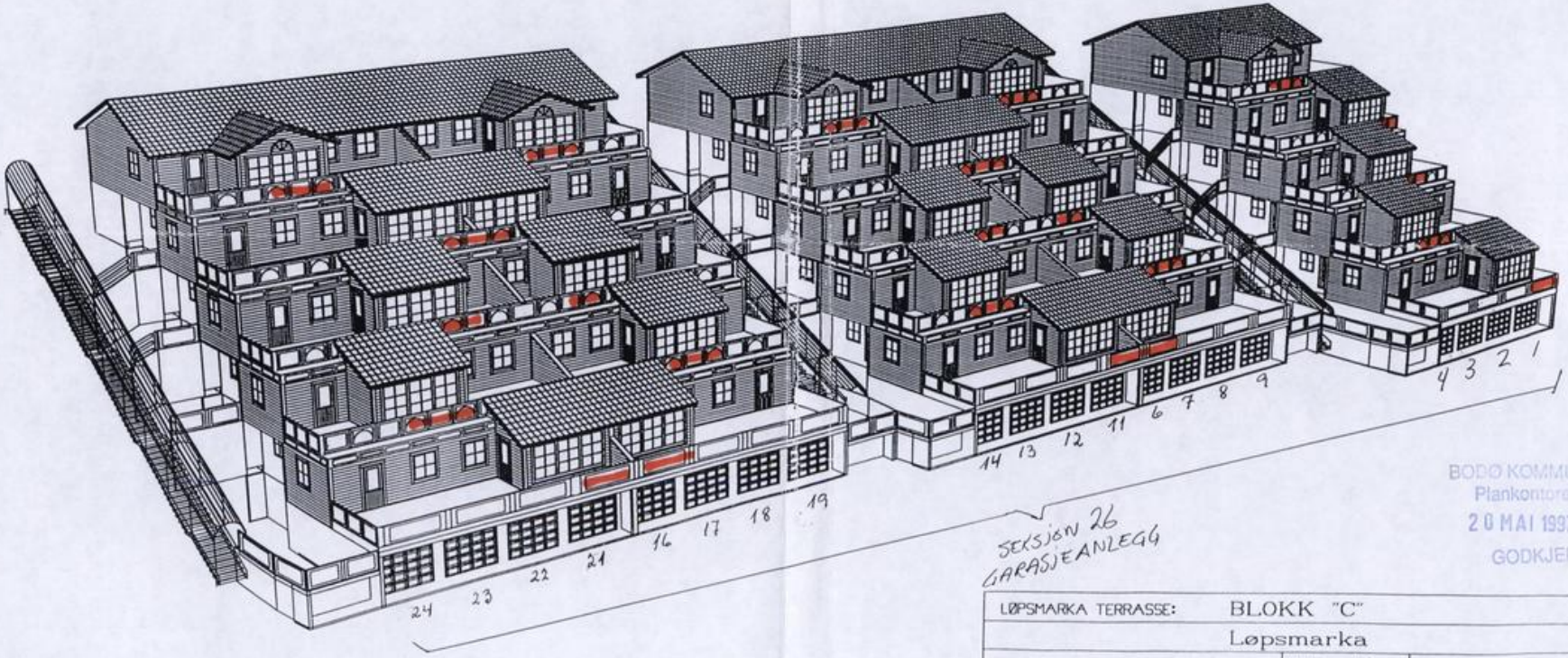
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7466397.18	476550.41	0	Ja	3560.8	

GARASJER SOLGÅRDEN TERRASSER (5-3)
G-NR. 29 B.NR. 409 SEKSJON 26

Vedlegg til brev (Solgården Terrasse)
Platene som er merket med rødt ønskes skiftet ut med herdet glassplater.

800iL
29/409 Byggesak Kar



SEKSJON 26
GARASJEANLEGG

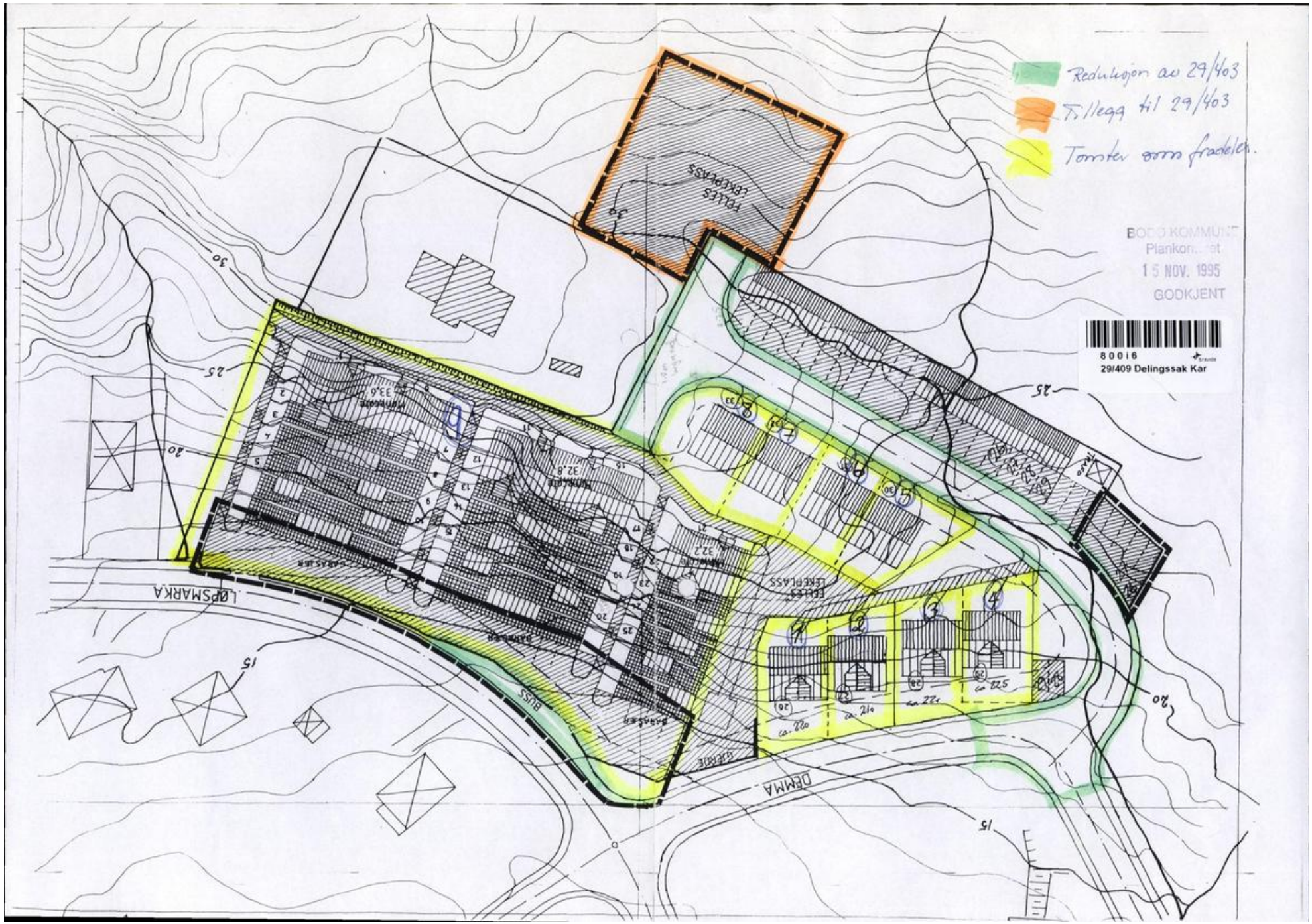
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
20 MAI 1997
GODKJENT

LØPSMARKA TERRASSE: BLOKK "C"
Løpsmarka

BYGGMESTER ALFRED ØRGENSEN A/S
DREYFUSHAMMARN 18, 8012 BODØ.
TLF: 755-81566

TEGN. A.A.			
GODKJ.			
MÅL	PROSJEKT:	TEGN.NR:	534
DATO 26.03.95			

TEGNINGEN MÅ VERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM BYGGM. A. JØRGENSEN A/S IKKE MEDVIRKER I:


Reduksjon av 29/403
Tillegg til 29/403
Tomter som fradeles.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
15 NOV. 1995
GODKJENT
80016
29/409 Delingssak Kar
FELLES LEKEPLASS
LØPSMARKA
DRMMA
BLISS
GJERDE

Referat fra årsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Djupdal, Elisabeth Nystad (18.09.1982), signert 18.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Johnsen, Cecilia-Adriana (21.04.1970), signert 18.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Solgården terrasse 2026 Mandag 11 mai kl 1800 – Nærmiljøsenteret ved Løpsmarka skole

Leder John Arne Mathisen ønsket velkommen og åpnet møtet

Sak 1 Konstituering

- Valg av møteleder
  - Kåre Hansen ble foreslått.
  - **Vedtak: Kåre Hansen enstemmig valgt.**
- **Valg av referent**
  - Cecilia Adriana Johnsen ble foreslått
  - **Vedtak: Cecilia Adriana Johnsen ble enstemmig valgt.**
- **Valg av en representant til å underskrive protokollen**
  - Elisabeth Djupdal ble foreslått.
  - **Vedtak: Elisabeth Djupdal enstemmig valgt**
- **Godkjenning av innkalling**
  - Enstemmig godkjent
- **Godkjenning av de stemmeberettigede**
  - 18 stemmeberettigede til stede

Sak 2 Styrets årsberetning

- Styrets årsberetning ble gjennomgått
  - **Vedtak: Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent**

Sak 3 Godkjenning av regnskap med revisorberetning

- Revidert regnskap ble gjennomgått
  - **Vedtak: Revidert regnskap enstemmig godkjent.**

Sak 4 Orientering fra styret om pågående saker

- Styreleder redegjorde for saker som er under arbeid.
  - Pris er innhentet for bytting av sarnafil på terrasser, vi har fått et tilbud fra Protan på 65375,- pre leilighet, og et tilbud fra Taksystem as på 42500,- pr leilighet. Tilbudene gjelder ikke snekkerarbeid, demontering og påmontering av rekkverk eller verandadør.
  - Det jobbes med å hente inn tilbud på bytting av bordkledning på resterende leiligheter, befaring er gjennomført, venter på tilbud.
  - Sameiet har rundt 1,7 millioner på kontoen per i dag, som er langt fra nok til å gjennomføre noen av disse jobbene. Styret har vært i kontakt med Sparebanken 1 NN og undersøkt mulighet til å ta opp lån. Det er per nå mulighet å låne 2G per leilighet. Lånebetingelser er ikke avklart ennå da det er avhengig av sum og nedbetalingstid. Slik mulighet har ikke vært før da dette type lån er relativt nytt produkt på markedet.
  - Styret pålegges å skaffe alle tilbud og nødvendig informasjon, for videre å lage en plan på videre arbeid. Når dette er klart, vil det bli avhold et ekstraordinært generalforsamling for å stemme over forslagene.
  - Styret understrekker at hver leilighetseier har ansvar for løpende vedlikehold og reparasjon/bytting av terrasser, vinduer og dører, rekkverk og maling av yttervegger.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Djupdal, Elisabeth Nystad (18.09.1982), 18.05.2026
- Johnsen, Cecilia-Adriana (21.04.1970), 18.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Sak 5 Orientering om budsjett 2026

- John Arne Mathisen gikk gjennom budsjett for 2026.
  - **Vedtak: Orientering om budsjett for 2026 tatt til etterretning**

Sak 6 Godkjenning av fellesutgifter 2026

- Fellesutgifter er kr 4000 pr mnd. I tillegg kommer Altibox TV&Internett med kr 780,- pr måned. Totalt kr 4780,- pr mnd
- Forslag fra styret: Fellesutgiftene beholdes som før, kr 4000 pr mnd pluss utgiftene til Altibox kr 780
  - **Vedtak: Forslag om å beholde fellesutgiftene som før med mulighet til å øke hvis det blir nødvendig etter opptak av lån enstemmig vedtatt.**

Sak 7 Blank

Sak 8 Innkomne saker

- Forslag om å øke styrehonorar til styre medlemmer, 12000 til styreleder og 6000 til styremedlemmer
  Vedtak: Forslag om å øke styrehonorar til styre medlemmer, 12000 til styreleder og 6000 til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt.

- Privat kameraovervåkning. Det mistenkes at enkelte kameraer som er plassert rundt om ved forskjellige innganger fanger opp naboens arealer eller fellesområder/offentlige rom.
  Ingen vedtak, men styret oppfordrer alle som har slik kamera å respektere loven.

- Søppelkasting i andres søppelkasser
  Ingen vedtak, men styret oppfordrer alle til å sortere slik renovasjonsselskapet krever, og kaste i dunkene som tilhører leiligheten/oppgangen.

Sak 9 Valg av styre

- Dagens styre
  - Leder – John Arne Mathisen (nr 39)
  - Styremedlem: Andre Johnsen (nr 67)
  - Styremedlem: Cecilia Adriana Johnsen (nr 43)
  - Styremedlem: Elisabeth Låstad (nr 33)
  - På valg er leder John Arne Mathisen, Elisabeth Låstad og Cecilia Adriana Johnsen. Det skal også velges et nytt medlem i valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

- Leder – John Arne Mathisen velges for 2 år
- Styremedlem – Tore Ramberg velges for 2 år
- Styremedlem – Elisabeth Låstad velges for 1 år
- Styremedlem – Andre Johnsen ikke på valg

Dokumentet er signert digitalt av:

- Djupdal, Elisabeth Nystad (18.09.1982), 18.05.2026
- Johnsen, Cecilia-Adriana (21.04.1970), 18.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

- Dag Trones foreslår seg selv som medlem i valgkomiteen.

Vedtak: Valgkomiteens forslag til nytt styret i Solgården terrasse ble enstemmig valgt. Dag Trones ble enstemmig valgt som medlem i valgkomiteen.

Bodø 18 mai 2026

---	---
Referent	Representant for sameiet
Cecilia Adriana Johnsen	Elisabeth Djupdal

Dokumentet er signert digitalt av:

- Djupdal, Elisabeth Nystad (18.09.1982), 18.05.2026
- Johnsen, Cecilia-Adriana (21.04.1970), 18.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Sameiet Solgården Terrasse

ÅRSMØTE/SAMEIERMØTE 2026 – 11 mai 2026 kl 18:00
Nærmiljøsenteret i Læpsmarka

Saksliste:

Sak 1: **Konstituering**

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av 1 representant til å skrive under protokoll
- Godkjennelse av innkalling
- Fastsettelse av antall stemmeberettigede

Sak 2: **Styrets årsberetning 2025**
(Vedlagt)

Forslag til vedtak:
Årsberetningen godkjennes

Sak 3: **Godkjenning av revidert regnskap for 2025**

Forslag til vedtak:
Regnskapet godkjennes

Sak 4: **Orientering fra styret om pågående saker**
Styret har jobbet med å innhente div tilbud for gjenværende vedlikehold. Responsen i markedet har vært labert.
Vi har fått et tilbud fra Protan på bytting av sanafil. Tilbudet deres er på 65375 kr per leilighet (ikke snekkerarbeid, fjerning/påmontering av rekkverk, blikkenslager). Vi har hatt besøk av 3 andre firma og vi venter 1 tilbud for bytting av tak og 2 tilbud fra snekkerfirma for ytrevedlikehold av vegger.
Vi har tatt kontakt med Sparebanken 1 NN for å sjekke muligheter til å låne penger til vedlikehold. Vi sjekker også andre banker for å få best mulig tilbud.

Sak 5: **Orientering om budsjett 2026**
Forslag til vedtak:
Orienteringen om budsjett tas til etterretning

Sak 6: **Godkjenning av fellesutgifter 2026**

- Fellesutgifter beholdes som før, kr 4000,- pr måned
- Altibox TV&Internett kr 780,- pr måned

Forslag til vedtak:
Fellesutgiftene beholdes som før med kr 4000 pr mnd + Altibox kr 780.
Totalt kr 4780,- pr mnd

Sak 8: Innkomne saker

- Forslag om å øke styrehonorar til styre medlemmer, 12000 til styreleder og 6000 til styremedlemmer.
- Privat kameraovervåkning. Det mistenkes at enkelte kameraer som er plassert rundt om ved forskjellige innganger fanger opp naboens arealer eller fellesområder/offentlige rom.
- Søppelkasting i andres søppelkasser. Det har blitt observert at enkelte kaster avfallet sitt i søppelkassene tilhørende andre rekker av boliger. Det er beregnet 1 dunk av hver type avfall. (Med unntak av plast) til hver rekke med boenheter. Dvs hver side av trapperom der det gjelder. Dette har ført til tidvis overfylling, og enkelte ganger ført til at søppelet ikke blir tatt da lokket ikke kan lukkes. Det er krav fra Iris at lokket på dunken skal kunne lukkes.

Sak 9: Valg av nytt styre

Dagens styre:

- Leder – John Arne Mathisen
- Styremedlem - Adriana Johnsen
- Styremedlem – Andre Johnsen
- Varamedlem – Elisabeth Låstad

På valg er leder John Arne Mathisen, Elisabeth Låstad og Adriana Johnsen. Det skal også velges et nytt medlem i valgkomiteen.

Valgkomiteens forslag til nytt styre:

- Leder – John Arne Mathisen velges for 2 år
- Styremedlem – Tore Ramberg velges for 2 år
- Styremedlem – Elisabeth Låstad velges for 1 år
- Styremedlem – Andre Johnsen ikke på valg

Ingen forslag til nytt medlem i valgkomiteen, det skal likevel behandles og kanskje noen melder seg på møte.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner valgkomiteens forslag til nytt styre

Styret i Solgården terrasse

John Arne Mathisen
Adriana Johnsen
Andre Johnsen
Elisabeth Låstad

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

1. Forord

Vedtektene er vedtatt i sameiermøte den 3. mars 1999, med endringer vedtatt av sameiermøtet den 29. mars 2004, 15. februar 2005, 12. februar 2007, 24. april 2008, 24 juni 2010 og 4 mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr 31
Ny endring på årsmøtet 25 april 2024 - §7 - Styret

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

2. Innholdsfortegnelse

1. Forord....1
2. Innholdsfortegnelse....2
3. Liste over gyldige sider....3
§ 1. Formål....4
§ 2. Organisering av sameiet og råderett....4
§ 3. Fellesutgifter....4
§ 3 b.Sameiernes ansvar utad....5
§ 4. Vedlikehold og vedlikeholdsansvar....5
4.1 Generelt....5
4.2 Vurdering av vedlikeholdsbehov som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar jf. § 4.4....5
4.3 Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:....6
4.4 Sameiets vedlikeholdsansvar:....7
§ 5 Vedlikeholdsfond....7
§ 6 Eierskifte og registrering av sameiere....7
§ 7 Styret....8
§ 8 Styrets mandat....8
§ 9 Om styremøtet....8
§ 10 Om sameiermøte og innkalling....9
§ 11 Saker som skal behandles på sameiermøte....9
§ 12 Møteledelse og flertallskrav....10
§ 13 Om sameiermøtet....11
§ 14 Revisjon og regnskap....11
§ 15 Forretningsfører....11
§ 16 Mislighold....11
§ 17 Fravikelse....12
§ 18 Bygningsmessige arbeider....12
§ 19 Endring av vedtektene....12
§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre....12
§ 21 Mindretallsvern....13
§ 22 Forholdet til Lov om eierseksjoner....13

3. Liste over gyldige sider

Alle sider blir automatisk revidert med korrekt nr, dato og sidetall om noen vedtekter endres. Dermed er det ikke utarbeidet noen kontrolliste over effektive sider. Innholdsfortegnelse vil alltid være oppdatert.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
SOLGÅRDEN TERRASSE
(Gnr.29, bnr 403 og 409 i Bodø kommune)

§ 1. Formål.

Sameiet består av 25 boligseksjoner (seksjon 1- 25) og 1 garasjeseksjon (seksjon 26) i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjon 1-4, 6-9, 11-14, 16-19 og 21-24 har hver sin 1/20 andel i seksjon 26. Seksjon 5, 10, 15, 20 og 25 har avsatt garasjeplass på fellesareal gnr. 29, bnr. 403. Alle boligseksjonene har andel i fellesareal i gnr, 29, bnr. 403 i henhold til tinglyst fordelingsnøkkel. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Disponering, beplantning og vedlikehold av åpne arealer foretas av den leilighet som naturlig er tilknyttet dette arealet (f. eks. åpne arealer ved leiligheter i 1. og 5. etg.).

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Ordinært sameiermøte fastsetter fellesutgiftene på basis av driftsbudsjettet som blir lagt fram av styret. Fellesutgiftene fordeles likt på hver seksjon, og innbetales via faste månedlige trekk, eller 4 ganger i året i slutten av mars, juni, september og desember.
Nye sameiere betaler fra den dagen de har overtatt seksjonen.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter ansen som mislighold jf. § 16, og sameiere som ikke er à jour med innbetaling av fellesutgifter har ikke stemmerett på sameiermøter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen som følger av sameierforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Når mangelfull innbetaling av fellesutgifter medfører merutgifter eller rentetap for sameiet beregnes disse kostnadene seksjonseieren.
I tilfelle seksjonseier av ulike årsaker ikke ser seg i stand til innbetaling av fellesutgifter i henhold til vedtatt frist, gis styret i samråd med regnskapsbyrå fullmakt til å inngå skriftlig bindende avtale om plan for innbetaling av utestående forringer før saken sendes til inkasso.

3.1 Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4. Vedlikehold og vedlikeholdsansvar.

4.1 Generelt

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiers vedlikeholdsplikt er presisert i vedtektens § 4.3 og 4.4

Dersom det oppstår skade på sameierseksjon skal sameier i størst mulig grad forsøke å begrense skadeomfanget. Den enkelte sameier skal så snart han/hun er kjent med at det er oppstått skade varsle styret og de sameierseksjoner som kan bli berørt av skaden.
Unnlatelse av å sette i verk nødvendige tiltak for å begrense skadeomfanget vil kunne medføre ansvar og få betydning for eventuelt forsikringsoppgjør.

4.2 Vurdering av vedlikeholdsbehov som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar jf. § 4.4

For å unngå uforutsette og kostnadskrevende utbedringer inngår sameiet avtale med uavhengig bygningsingeniør/takstmann eller vedlikeholdsfirma som annet hvert år, eller i oppdrag fra styret går gjennom bygningsmassen for å kartlegge eventuelle vedlikeholdsbehov og/eller forhold som trenger utbedring.
Firmaet som vurderer vedlikeholdsbehov utarbeider en vedlikeholdsplan som beskriver de kostnader som krever vedlikehold og/eller utbedring, samt kostnadsoverslag. Planen behandles

av styret, som tar stilling til eventuelle vedlikehold/utbedringsbehov. Avgjørelse om iverksetting av vedlikeholdsarbeid/utbedringer følger vedtektene om styrets ansvar og kompetanse Jf. § 8. Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt i den enkelte bruksenhet.

4.3 Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig

Bygningsmessig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Tekniske anlegg:

- Vannrør fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong.
- Seksjonens elektriske anlegg fra seksjonens sikringsboks.
- Ettermontert pipe og ovn. Følgeskader i forbindelse med ettermontert pipe tilfaller seksjonseier.
- Oppstaking av og rensing av innvendige kloakkleding både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets hovedrør.
- Seksjonens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Seksjonen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Utvendig.

- Utvendig bordkledning, vindskibord fra egen terrasse og opp til ovenforliggende seksjon, vinduer og dører, rekkverk og håndlist, trappeavsats inntil seksjonen, rekkverk i trappeoppgang, innvendig og utvendig, garasje og garasjeport.
- Maling utføres etter fastlagt fargekode for seksjonene.
- Renhold av terrasser, alle renner og vannavløp fra terrasser.
- Glass i rekkverk
- Manglende vedlikehold medfører at sameiets vedlikeholdsansvar bortfaller

Særskilt om terrasser

- For å unngå tette avløpsrør og ansamling av vann på terrassene skal det være montert løvfanger i avløp fra terrassen.
- Det er ikke tillatt å skifte ut fast beskyttende bekledning uten at det samtidig foretas skifte av membran. Løse treheller kan tas bort for rengjøring eller skiftes ut.
- Eventuell utskifting av membran og beskyttende sjikt kan kun skje i samråd med styret, og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Jf. § 4.4
- Ved all aktivitet på terrassen må det utvises stor aktsomhet da membran lett kan bli skadet, og vannlekkasje kan oppstå.

4.4 Sameiets vedlikeholdsansvar:

Generelt:
Sameiet er ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar.
Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsansvar faller sameiets vedlikeholdsansvar bort.
Garasjene tilhørende seksjonene 5,10,15,20 og 25 omfattes ikke av sameiets vedlikeholdsansvar.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter:

- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold/utskifting av terrassemembran og beskyttende sjikt.
- Vedlikehold/utskifting takbekledning på alle sameiets tak, omfatter også renner, avløp, drenering og beslag.
- Utskifting av bordkledning yttervegger.
- Vedlikehold av betong støttevegger mellom trappeoppganger og seksjonene.
- Vedlikehold av betong støttevegg mot gangveien.
- Vedlikehold av fellesarealer som trappeoppganger. Dette omfatter også spyling/rengjøring under trappene, asfaltdekke mellom garasjene og offentlig vei og gangvei.
- Vedlikehold/utskifting av belysning i trappeoppganger og gangvei
- Vedlikehold av søppelboder
- Vedlikehold av mekanisk ventilasjonsanlegg i garasjer
- Vedlikehold av felles friarealer

§ 5 Vedlikeholdsfond

For å ivareta sameiets fremtidige vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser og påkostninger som sameiet har pådratt seg, vedtar sameiermøtet avsetning av fond til dekning av disse utgiftene.
Beløpet til fondet skal baseres på fremlagt driftsbudsjett, og avgjøres med alminnelig flertall.

§ 6 Eierskifte og registrering av sameiere.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. En leder og 3 styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og velges for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være i styret (ikke firmaer).
For å sikre kontinuitet er minst en av styrets medlemmer på valg hvert år.

Sameiet skal ha en valgkomite med 2 medlemmer. Valgkomiteen velges av sameiermøtet, og velges for 2 år

§ 8 Styrets mandat.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med norsk lov, vedtakter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i henhold til loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. Utbetalinger skal godkjennes med signatur fra styrets leder og et styremedlem.
Styret er gitt økonomisk frihet til å disponere midler innenfor godkjent budsjett.
Overskridelse av budsjettpost for løpende vedlikehold på mer enn 20% skal godkjennes av årsmøte

§ 9 Om styremøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når 2 eller flere medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om sameiermøte og innkalling

Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameiere om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet
Hvis det er forslag til saker som krever to tredjedels flertall for å vedtas, må sakens hovedinnhold være angitt i innkallingen.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til alle sameiere, med varsel på minst 20 dager, høyst 25 dager. Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet er 12 dager før møtet.

Blir det ikke innkalt til ordinært sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiets kostnad innkalle til sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det. Hvis sameiere krever ekstraordinært sameiermøte skal det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal sendes skriftlig til alle sameiere minst 3 dager før møtedato.

§ 11 Saker som skal behandles på sameiermøte

På ordinært sameiermøte er disse sakene obligatoriske.

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkalling
- Budsjett

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i 1. ledd kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Møteledelse.
Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

Flertallskrav.
Med unntak av saker som i følge lov eller vedtekter krever noe annet, avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken(e) ved loddtrekking.

For de følgende saker kreves det minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål med bruksenheten, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning av samtlige sameiere.

§ 13 Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Stemmeberettige seksjoner må være à jour med innbetalte fellesutgifter (jf § 3). Sameiere har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten må anses å gjelde for førstkommende sameiermøte mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede, og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor skal velges av sameiet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel og budsjettoppfølging

§ 15 Forretningsfører.

Sameiet kan ved vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtalen om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke lenger enn for fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endring av vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 g 27 i lov om eierseksjoner samt vedtektenes § 17

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

BankID Signing
Johnsen, Cecilia-Adriana
2026-03-20

BankID Signing
Andre Johnsen
2026-03-23

BankID Signing
John-Arne Mathisen
2026-03-24

BankID Signing
Låstad, Elisabeth
2026-04-03

Årsregnskap 2025
Sameiet Solgården Terrasse

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 704 269

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 200 000	1 075 000
Annen driftsinntekt		234 000	230 250
Sum driftsinntekter		**1 434 000**	**1 305 250**
Lønnskostnad	1	19 422	19 422
Annen driftskostnad	2	753 864	530 817
Sum driftskostnader		**773 286**	**550 239**
Driftsresultat		**660 714**	**755 011**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finanskostnad		0	70
Resultat av finansposter		**0**	**-70**
Resultat før skattekostnad		660 714	754 941
Årsresultat	**3**	**660 714**	**754 941**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		660 714	754 941
Sum overføringer		**660 714**	**754 941**

BALANSE

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		22 870	37 210
Andre kortsiktige fordringer		48 566	40 383
Sum fordringer		**71 436**	**77 593**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 747 144	1 093 364
Sum omløpsmidler		**1 818 580**	**1 170 957**
Sum eiendeler		**1 818 580**	**1 170 957**

BALANSE

SAMEIET SOLGÅRDEN TERRASSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	1 804 845	1 144 130
Sum opptjent egenkapital		**1 804 845**	**1 144 130**
Sum egenkapital	**3**	**1 804 845**	**1 144 130**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 658	18 744
Skyldig offentlige avgifter		6 702	8 082
Annen kortsiktig gjeld		1 375	0
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**13 735**	**26 826**
Sum gjeld		**13 735**	**26 826**
Sum egenkapital og gjeld		**1 818 580**	**1 170 957**

Bodø, 20.03.2026
Styret i Sameiet Solgården Terrasse

Cecilia-Adriana Johnsen
styremedlem

John-Arne Mathisen
styreleder

Elisabeth Låstad
styremedlem

Andre Johnsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Arten av virksomheten og hvor den drives
Selskapet er et eierseksjonssameie som forvalter og drifter fellesarealer og bygningsmasse for seksjonseierne. Virksomheten drives i Bodø.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Leieavtaler
Leieavtaler er ikke balanseført. Leiebeløpet kostnadsføres etter hvert.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Styrehonorar	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	1 422	1 422
Sum	**19 422**	**19 422**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2025	2024
Revisjon og regnskap	90 650	93 176
Strøm	3 119	4 127
Brøyting	47 177	46 650
Forsikringer	191 035	141 273
Vedlikehold	196 903	18 666
Internett	218 700	217 200
Andre kostnader	6 280	9 724
Sum driftskostnader	**753 864**	**530 817**

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	1 144 130	1 144 130
Årets resultat				660 714	660 714
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**1 804 845**	**1 804 845**

Note 4 Bankinnskudd

Det er ikke opprettet egen skattetrekkskonto.

Note 5 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2026 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Skyldig offentlige avgifter	6 702	8 082
Leverandørgjeld	5 658	18 744
Sum kortsiktig gjeld	**12 360**	**26 826**

BankID Signing
Mathisen, John-Arne
2026-03-26

Til BDO AS ved Roger Rambjør

Bodø, 12.03.2026

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Solgården Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 27.08.2024, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

11. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____
John-Arne Mathisen
Styreleder

Solgården terasse

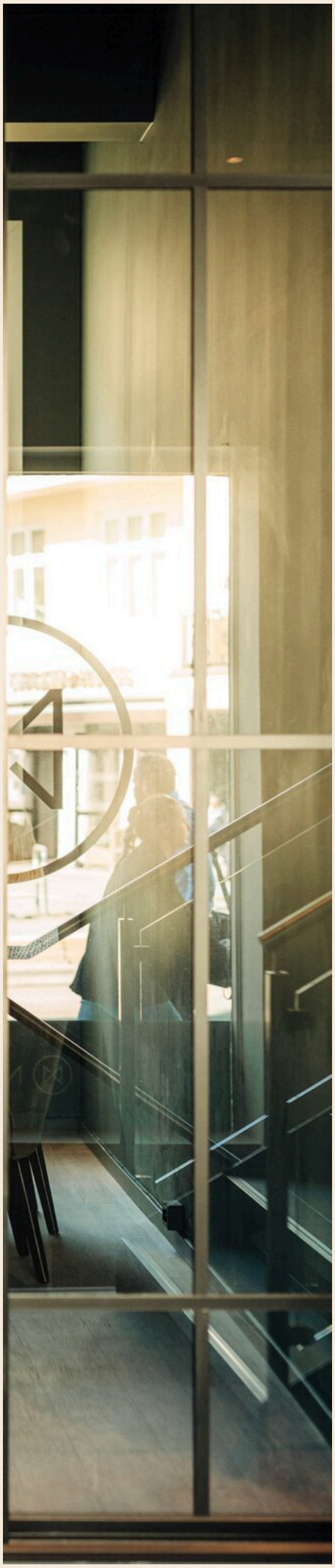
Konto	Kontonavn	Budsjett 2026	Regn 2025
	Driftsinntekter		
3600	**Leieinntekter beboere (fellesutgifter)**	-1 200 000	-1 200 000
3620	**Andre leieinntekter (altibox)**	-234 000	-234 000
3900	**Annen inntekt (overskudd Altibox)**	0	0
	Sum Driftsinntekter	**-1 434 000**	**-1 434 000**
	Kostnader		
5330	Styrehonorar	30 000	18 000
5400	Arbeidsgiveravgift	3 000	1 422
6300	Leie lokaler	500	0
6320	Renovasjon	5 000	0
6340	Lys&varme	5 000	3 119
6420	Leie datasystemer	1 189	1 189
6500	Verktøy	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold	400 000	196 903
6620	Reparasjon og vedlikehold, utstyr	0	0
6690	Rep&vedlikeh annet	0	0
6700	Kostnader revisjon	36 000	25 750
6705	Kostnader regnskap	65 000	64 900
6795	Brøyting/Strøsand	80 000	47 177
6790	Annen frenned tjeneste	0	0
6990	Internett - Altibox	230 000	218 700
7040	Forsikring	230 000	208 081
7500	Forsikring utbytte	-15 000	-17 046
7770	Bank gebyr/omkostn	5 000	4 931
7790	Andre kostnader	0	160
7830	Tap på fordringer	0	0
	Sum kostnader	**1 075 689**	**773 286**
	Finansinntekter	0	
8050	Renteinntekt	0	0
8055	Rente inntekt beboere	0	
8070	Annen finansinntekt	0	0
	Sum finansinntekter	**0**	**0**
8170	**Finanskostnad**	**0**	**0**
	Overskudd(-)/Underskudd (+)	**-358 311**	**-660 714**

Velkommen til

Nordvik Bodø

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svarthammarveien 43 8015 BODØ
Matrikkel: Gnr 29, bnr 409, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 29, bnr 403 (ideell andel 86/2550) / Gnr 29, bnr 445 (ideell andel 86/2550)

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:

Rune Emil Hanssen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.hanssen@nordvikbolig.no
950 02 333