

Kryddermoen 6



Velkommen til

Kryddermoen 6



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

Tverlandet

Familievennlig enebolig i kjede | Alt på ett plan med 3 soverom | Solrike uteområder | Oppgraderingsbehov

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1975

Ansvarlig megler	Karoline Nyheim
Telefon	993 76 337
E-post	k.nyheim@nordvikbolig.no
Megler	Noah Nedregaard Fygle
Telefon	959 06 290
E-post	n.fygle@nordvikbolig.no




LADY



Kort fortalt

- Velkommen til Kryddermoen 6!
- Boligen er praktisk fordelt over ett plan og rommer blant annet en romslig stue, kjøkken i eget rom, vaskerom med adkomst fra både gang og kjøkken, bad og tre soverom. Tilbygg på baksiden er innredet til et ekstra rom med utgang til hagen. Her finnes gode muligheter til å etablere en koselig uteplass med platting, beplantning og hage etter eget ønske. På eiendommen står også et anneks.
- Boligen har behov for oppgraderinger og modernisering, og gir dermed en flott mulighet for den som ønsker å skape sitt eget drømmehjem.
- Kryddermoen er et stille og barnevennlig område med lite gjennomgangstrafikk og flere lekeplasser. Her bor du med kort vei til skole, barnehager, butikker, bussforbindelse og flotte turområder.
- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	150 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré/gang, vaskerom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom
BRA-e: 8 kvm. Bod utv., bod 2 utv., bod 3 innv. kryperom (lav høyde), kryperom
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod/anneks
Total BRA: 7 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

MAMOR

Forklaring av bilde/rommet











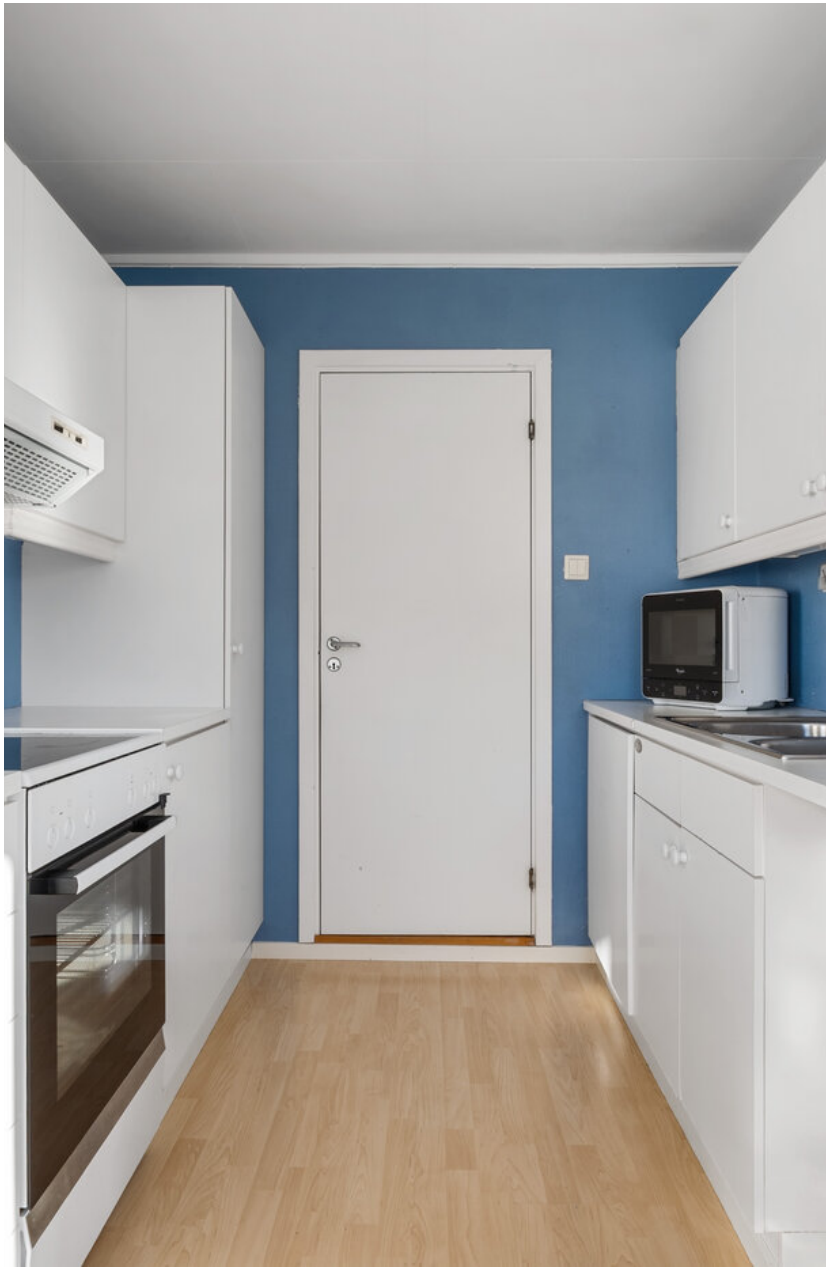















Til salgs


Til salgs
















6
















6
NORDVIK
Til sal







Informasjon

Kryddermoen 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0141/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70, bnr 1041 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 1040 (ideell andel 2/30) i Bodø kommune

Selgere
Håkon Severin Strand
Tommy Charles Strand

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 597 800,- (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
1975

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Boligen
1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré/gang, vaskerom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom
BRA-e: 8 kvm. Bod utv., bod 2 utv., bod 3 innv. kryperom (lav høyde), kryperom

Total BRA: 143 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod/anneks
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
En eierandel i fellesområde

Solforhold

Gode sol og lysforhold

Innhold

1. etasje: Entré / gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.

Utgang til hage på baksiden fra bod/rom.

Èn innvendig bod og en utvendig bod ved inngangspartiet.

Kryperom (lav høyde)via stige i entré.

Anneks på ca. 7 m^2

Adkomst til kald loft/ bortsett loft via uttrekkbar trapp

Standard

Velkommen til Kryddermoen 6!

Boligen er praktisk fordelt over ett plan og inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Tilbygg på baksiden er omgjort til et ekstra rom med utgang til hage. I tillegg finnes innvendig bod, kaldloft, utvendig bod og et lite kjellerrom.

Tomten er koselig og har stort potensial, med platting på fremsiden og trær som skjermer mot vei og naboer. På baksiden står i dag et anneks, men her er det gode muligheter for å etablere solrik platting, plen og hyggelige uteområder. Boligen har eldre standard og behov for oppgraderinger, men gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg og skape et hjem etter egne ønsker.

Entré: Overbygd inngangsparti med trapp. Entré med stor skyvedørsgarderobe for yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til vaskerom, kjøkken og stue, samt til soverom og bad på boligens bakside.

Stue: Lys og romslig stue med plass til spisegruppe og sofamøbler. Tidligere altandør mot terrasse og hage på fremsiden er fjernet, i dag er det ankomst dit fra inngangspartiet. Det er montert varmepumpe for effektiv oppvarming. Vedovn må avklares med brannsyn før eventuell bruk. Vinduer mot inngangssiden er fra opprinnelsen og bør moderniseres/utskiftes.

Kjøkken: Eldre innredning med glatte fronter, benk og skap, samt fliser over oppvaskbenk og komfyrplass. Funksjonelt, men noe slitt, og modernisering må påregnes. Kjøkkenventilator fungerer ikke og bør skiftes. Skyvedør mot stue. Samlepunkt for vannrør med fordelere og stoppekraner i benkeskap. Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 1988, moden for utskifting.

Vaskerom: Adkomst både fra gang og via kjøkken. Rommet er av eldre standard. Det er etablert skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt sluk i gulvet. Oppgradering anbefales.

Bad: Innredet med benkeskap, høyskap, speil, lys og stikkontakt, toalett og dusjkabinett. Bryterstyrt avtrekksvifte og nyere ovn på vegg. Overflater med våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Ikke registrert fukt, men badet oppfyller ikke dagens krav. Oppgradering må påregnes. Avtrekksvifte og ovn skiftet mars 2023.

Soverom: Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Dør ut til mark er fjernet. De øvrige to soverommene har plass til seng og nattbord. Alle tre soverommene ligger mot boligens bakside og har tilgang til bad fra gang. Tilbygg på baksiden, tidligere bod, er brukt til soverom med utgang til hage. Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest som dokumenterer tilbygget.

I Kryddermoen er forholdene godt tilrettelagt for den aktive familien. Området er rolig med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge uteområder for barna. Boligen har kort vei til et variert nettverk av fine turstier og rekreasjonsområder.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer: Rust angrep på enkelte beslag front fasade vinduer, vinduer fra opprinnelse, med bakgrunn i levetids betraktninger er det påregnelig med oppgraderinger til enkelte vinduer so nå er ca. 50 år.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Dør inn til boder mangler beslag som skal være under dørterskel. Anbefalt justering til enkelte dører. Boddør er meget slitt, tiltak påregnes for modernisering/ oppgradering.

Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Overflater: Det er påvist skader på overflater. Til enkelte veggarealer er det mindre sår, løse/ synlige, skjøter, gjennomslag til malte vegger, ikke dekkende maling, skjoldet. Enkelte vegger har prikker. Tapetskader på vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist andre avvik: Gulvbelegg, laminat har skader, glipper, åpninger. Årsak: Høy alder, slitasje.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er meget lav høyde/adkomst. Det anbefales montert ventilrist til åpninger som ikke har det. Mindre dyr, katter, andre dyr har lett tilgang for adkomst der hvor det ikke er rister.

Til info, datert 30.10.2025: Det gjøres oppmerksom på at etter tilstandsrapport er det registrert spor av mus (muselort) i krypkjeller. Krypkjelleren har svært lav høyde og har ikke vært i bruk. Selger undersøker hvor mus kan ha kommet inn, og vil tette eventuelle åpninger etter beste evne. Tilstandsrapporten anbefaler også montering av rister, da mindre dyr kan ha adgang. Naboeiendom har opplyst om lignende forhold i området.

Andre innvendige forhold: Beskrevne rom nå benevnt som soverom var tidligere bod, tilbygget av tidligere eier jfr. info.

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

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Anbefalt etablert bedre lufting til rom i boligen, åpning av vinduer i lufte stillinger.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport

Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjøkken > Overflater og innredning: Innredning med høy alder, har bruks/ slitasjemerker til fornter / innredningen.

Bad >Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommene har meget høy alder, hvor spesielt vaskerommet er meget slitt. Det anbefales generelt modernisering/ oppgradering til rommene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feie luke på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja . Har høy alder, anbefalt kjøp av nye.

Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Over 10 år til de som er.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei. Ikke fysisk testet befaringsdagen.

Er det skader på røykvarslere? Nei Ikke fysisk testet befarings dagen

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rommet har meget høy alder, er slitt hvor det er flere hull i belegget. Må oppgraderes til dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken: Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilatoren må skift

Parkering

Parkering foran boligen

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at tak, enkelte vinduer og noe bordkledning er skiftet. Megler har ikke verifisert når dette ble gjort, og tidspunktet for oppgraderingene er ukjent.

Selger opplyser: Nærmeste nabo skal sette opp levegg mellom eiendommene der hvor gammel bod er fjernet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ossletten Elektro AS Byttet avtrekksvifte og varmeovn. Arbeidet ble utført i mars 2023

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette er fornyet siden huset ble bygget.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det finnes slik dokumentasjon

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Her er det etter det jeg kjenner til byttet tak i perioden 2010-2012. Min far har prøvd å finne dokumentasjon/faktura men ikke lyktes så langt. Jeg er usikker på hvilken bakgrunn personene som har byttet tak har men at de er snekkerkyndige, om de er ufaglærte eller ikke kjenner jeg ikke til og har derfor krysset av for "ufaglært". Må presisere at jeg ikke har bodd i huset og ikke har inngående kjennskap til hva og når tid diverse arbeid/utskiftninger er gjort. Min far nærmer seg 95 år og har problemer med å huske årstall og hva som er utført på eiendommen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Eventuell kommentar: Bad og vaskerom er slitt. Da jeg selv ikke har bodd i huset har jeg ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler ved bad- og vaskerom, har heller ikke kjennskap til tidligere historikk.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja Beskriv: Det er fyringsforbud på ildstedet. Tilbakemelding fra Salten Brann, husker ikke dato på denne men kan mulig fremskaffes: Det eneste merknaden som er på dette fyringsanlegget er at brannmurens egenskaper ikke er dokumentert. Eier valgte å ikke bruke ildstedet på grunn av dette. Dersom brannmurens egenskaper kan dokumenteres eller byttes ut med godkjent brannmur tilfredsstiller fyringsanlegget alle krav ved siste tilsyn i 2017. Dersom fyringsanlegget blir tatt i bruk nå bør nytt tilsyn uansett gjennomføres da det vil bli endret bruk ut fra våre siste opplysninger

om anlegget. Hilsen Kjell-Ove Verstad Salten Brann IKS mobil: 90612003 Da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til annen historikk enn det som er nevnt over kan jeg ikke utelukke at det kan være andre forhold/mangler som ikke er medtatt her.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja Beskriv: Avtrekksvifte på kjøkken fungerer ikke, utover dette har jeg ingen kjennskap til feil ved installasjoner da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til tidligere historikk

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport juli 2023.

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? Tilstandsrapport juli 2023

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Torgeir Håvardsen

Byggemåte

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

Ny tekking ble utført år 2011 jfr. info rekvirent år 2023. Vindskier har behov for vedlikehold. Bindingsverks konstruksjon hvor bakside er på foret år 2011, med malt stående bordkledning, front fasade fra opprinnelse med eldre slitt malt stående bordkledning fra år antatt år 1975.Selvbærende W - takstoler i tre. Bakside vinduer fra år antatt ca. 2011, vinduer i front fasade er eldre slitt/ opprinnelse. Inngangsdører i front fasade i finert form, slitt har høy alder. Balkong dør bakside malt trevirke. Ringmur og tre bjelkelag fra opprinnelse. Byggegrunn: Bygningen er antatt etablert på gode masser, egnet til formålet, avrette/komprimert med godkjente masser. Drenering er Ikke eksakt kjent, er antatt etablert opprinnelses år. Nedløp ikke tilkoblet drensrør.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Etablert varmepumpe i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at han ikke kjenner til faktisk strømforbruk, da de oppgitte tallene for de siste to årene ikke gjenspeiler forbruket fra tiden da foreldrene bodde i boligen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 224,-pr. 2024

Kommunale avgifter kr. 16 224,- inkluderer eiendomsskatt kr. 4288,-

Avløp kr. 6 199,-
Eiendomsskatt kr. 4 288,-
Feiing kr. 440,-

Vann kr. 5 297,-

Renovasjon kr. kr 3 842,- kommer i tillegg.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Selger opplyser at det er/har vært en velforening, Øvre Kryddermoen Velforening. Megler har ikke undersøkt om velforeningen fortsatt er i drift eller om det er faste utgifter knyttet til denne.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Vannavgift

Kr 5 297,- pr. 01.01.2025
Vannavgift inkludert i kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 4 288,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Bodø kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 072 082,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 288 328,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Ifølge selger er det lagt inn fiber (Altibox). Månedlige kostnader utgjør ca. kr 2 807.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 433 kvm (Eiertomt)
Tomten er delvis opparbeidet med noe beplantning og har et godt potensiale for hyggelige uteområder både foran og bak boligen. I front er tomten i all hovedsak flat med asfaltert biloppstillingsplass, direkte adkomst fra vei. Her finnes også et mindre hageområde med platting og gjerde mot tomtegrense og naboer. På baksiden er terrenget delvis flatt, med trapp som leder opp til grøntareal, og gir gode muligheter for platting, plen eller beplantning. Tomten har gode sol- og lysforhold.

Adkomst

Kjør Riksvei 80 fra Bodø, ta til høyre ved Rema 1000 og følg veien til enden inn i Kryddermoen. Hold til venstre, så finner du nr. 6 på høyre hånd. Boligen er merket med til-salgs-plakat, og det vil bli skiltet ved fellesvisninger. Ca. 20 minutters kjøring til Bodø sentrum.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kryddermoen er et sjarmerende og rolig område i utkanten av Tverlandet, et ideelt sted for barnefamilier. Her er det lite gjennomgangstrafikk, flere lekeplasser og et trivelig nabolag hvor barna kan leke fritt ute. Feltet består for det meste av rekke og kjedeboliger bygget på 1970-tallet, opprinnelig som Forsvarsboliger, og har senere blitt tilpasset privat bruk.

Boligen har gangavstand til Tverlandet sentrum med butikker, serveringssteder, treningssenter og flere barnehager og skole i nærheten. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 0,5 km unna og gir enkel forbindelse til Bodø sentrum.

Her bor du i et stille og familievennlig miljø med nærhet både til nødvendige fasiliteter og flotte naturområder. Området mellom boligrekkene fungerer som fri- og lekeareal, og stier, skog og mark er rett utenfor døren, perfekt for turer, sykling eller lek i naturen.

Bebyggelse

Området består i all hovedsak av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Høgåsen 5 min gange unna.
Linje 4, 4 N, 526 0.5 km
Tverlandet stasjon 20 min gange unna.
Linje F7, R75 1.6 km
Bodø lufthavn 24 min kjøring unna.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Engmark barnehage (1-5 år) 13 min gange unna.
107 barn 1.2 km
Tverlandet kirkebarnehage (1-5... 16 min gange unna.
9 barn 1.3 km
Løding barnehage Avd Vestre Lø... 16 min min gange.
28 barn 1.4 km

Skoler:
Tverlandet skole (1-10 kl.) 16 min gange unna.
621 elever, 34 klasser 1.4 km
Bodin videregående skole 17 min kjøring unna.
965 elever 11 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 24 min kjøring unna.

Dagligvare:
Rema 1000 Tverlandet 11 min gange unna.
Coop Extra Tverlandet 22 min gange unna.

Sport:
Bjørnhaugen ballplass 6 min gange unna.
Høgåsen ballplass 6 min gange unna.
Feel24 Tverlandet 22 min gange unna.
Feel24 Mørkved 13 min kjøring unna.
Opplevd trygghet: Veldig trygt 90/100

Naboskapet: Godt vennskap 75/100
Kvalitet på skolene: Bra 71/100
Støynivået: Lite støynivå 95/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 90/100
Trafikk: Lite trafikk 87/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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 boligfo. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand, slik den var på visningstidspunktet.

Salten Brann har på et tidspunkt gitt tilbakemelding til selger vedrørende

fyringsanlegget (dato ukjent):
Det eneste merknaden som er på dette fyringsanlegget er at brannmurens egenskaper ikke er dokumentert. Eier valgte å ikke bruke ildstedet på grunn av dette. Dersom brannmurens egenskaper kan dokumenteres eller byttes ut med godkjent brannmur tilfredsstiller fyringsanlegget alle krav ved siste tilsyn i 2017. Dersom fyringsanlegget blir tatt i bruk nå bør nytt tilsyn uansett gjennomføres da det vil bli endret bruk ut fra våre siste opplysninger om anlegget.
Hilsen Kjell-Ove Verstad Salten Brann IKS mobil: 90612003

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Viktig informasjon

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Samlet skal selger betale kr. 99 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning uten boligselgerforsikring. Grunnpakke Hus kr. 12 900,- Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 15 600,- Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,- Utlegg: Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,- Utlegg fornyelse av tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-resterende avtalt provisjon. 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 30. oktober 2025

Ansvarlig megler

Karoline Nyheim, Eiendomsmegler
Tlf. 99376337

Megler

Noah Nedregaard Fygle, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95906290

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).

Vedlegg

Kryddermoen 6

Kryddermoen 6

Nabolaget Furulia/Høgåsen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tverlandet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	17 min 11 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	24 min

Offentlig transport

Høgåsen Linje 4, 4 N, 526	5 min 0.5 km
Tverlandet stasjon Linje F7, R75	20 min 1.6 km
Bodø lufthavn	24 min

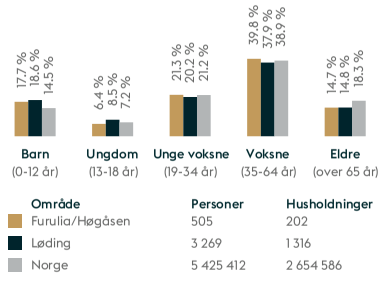
Barnehager

Engmark barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.2 km
Tverlandet kirkebarnehage (1-5... 9 barn	16 min 1.3 km
Løding barnehage Avd Vestre Lø... 28 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tverlandet	11 min
Coop Extra Tverlandet	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furulia/Høgåsen	505	202
Løding	3 269	1 316
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

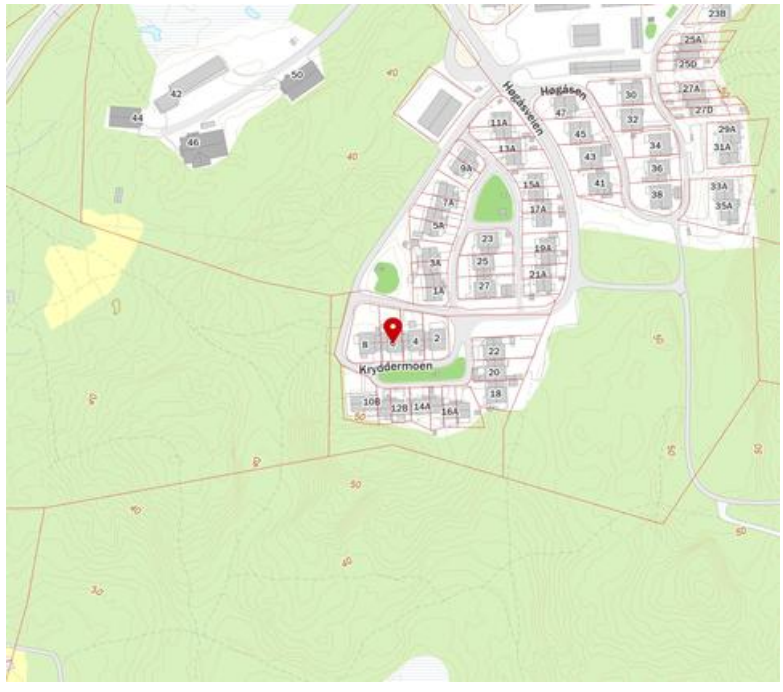
Sport

Bjørnhaugen ballplass	6 min
Høgåsen ballplass	6 min
Feel24 Tverlandet	22 min
Feel24 Mørkved	13 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 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 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus
Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
BODØ kommune
gnr. 70, bnr. 1041

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13976-1106 **Referansenummer:** PZ1703

Autorisert foretak: Takst og Byggerådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Håvardsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Byggerådgivning AS

Rapportansvarlig

Torgeir Håvardsen
Uavhengig Takstingeniør
torgeir@ttbas.no
992 31 956

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med behov for modernisering/ oppgradering til rom, arealer m/ innredning og utstyr til.

Beskrevne kjede/atriumhus med sin opprinnelse fra år 1975 jfr. matrikkelen hvor det nå er ca. 50 år av alder.

Utført tilbygg / ombygging på bakside, tilpasning av tidligere eier, var tidligere en bod som nå er omgjort til soverom
m/ utgang til bak hage

Boligen holder generelt en normalt forventet tilstand og standard uti fra alder, bruk

Uti fra alder og sett vil det være forhold hvor boligen til enkelte rom/ arealer m/ innredninger utstyr til, dører som vil kunne trenge modernisering/ oppgradering for å kunne tilfredsstille dagens standard.

Det er utført modernisering av ytter taket m/ renner, nedløp og beslag, luftehatter, pipebeslag år ca. 2011

På foret bakvegg isolert, vindsperre og ny kledning m/ vindu, dør til år ca. 2011.

Innvendig er det ujevnheter til tapet/strie på vegg, skjoldet i tak og vegger, dels ikke dekkende maling til enkelte vegger

Laminat er noe slitt har (tupping) slitasje, dører, karm, gerikter har
sår, hakk og støtskader

Det anbefales etablert bedre lufting til rom/ arealer generelt
Det er knirk til gulv i soner/ rom

Bad/våtrom har en eldre datidens standard, og spesielt til vaskerommet som er slitt med behov for oppgradering generelt

Våtrommene tilfredsstillerr ikke dagens krav.

Påregnelig m/ oppgradering av kjøkkeninnredningen samt at VVB har høy alder.
Belegg til våtrom er slitt, har hull enkelte steder

Kjøkkenventilator fungere ikke, ny må etableres.

Kaldloft har ikke tilfredstillende lufting,, isolasjon tetter noe for

Vinduer og dører i front fasade er slitt, må påregne oppgraderinger,
er av eldre årgang/ opprinnelse, slitt kledning.

Kledning i front er slitt, og gavl vegg m/ liggende kledning, det er enkelte løse bord på gavlvegg, anbefalt tiltak for utbedring

Rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere alle kosmetiske
feil, avvik, mangler, noe vil være og komme uti fra alder/bruk.

Det vises for øvrig til i dette oppsett under pkt.
konstruksjoner til rom/ punkter m/ tekst til

Det refereres også til medeiers utfylte egenerklæring for denne boligeiendommen m/ bygninger på tomt.

Kjedehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygning m/ salet takform etablert på ringmur, kjedet form mot tilstøtende bygninger
Bindingsverks konstruksjon med datidens krav til isolasjon
Malt stående bordkledning for og bakside, gavl vegg
m/ malt liggende kledning

Etablert eldre platting m/ mindre hage i front
Etablert gjerde ut mot grenser til vei og naboer.

Egen adkomst til 2 boder i tilknytning til boligens hovedfasade i front m/ egen adkomstdør i front.
Etablert anneks /arbeidsrom på bakside av boligen

INNVENDIG Gå til side

Gulv m/ laminat, belegg og teppe, Vegger malt strie/tapet og malte plater. Tak m/ malte plater

VÅTROM Gå til side

Etablert vaskerom m/ egen dør fra gang og adkomst via kjøkkenet
Hoved bad m/ innredning, Wc, dusjkabinett, bryter styrt avtrekksvifte, ovn på vegg

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning m/ glatte fronter normalt godt tilpasset rommet
m/ benk og skap, avtrekk over komfyr plass, eldre VVB fra 1988, ca. 116 liter i kjøkkenbenk.
Info vedr. levetidsbetrakninger for VVB nå ca. 51 år

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Etablert ved fyrt ovn i stue, etablert varmepumpe
Sikringsskap m/ automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I front fasade/adkomst er tom flat, asfaltert biloppstillingsplass, etablert platting, mindre hage m/ gjerde mot grenser

På bakside av boligen er det etablert trapp opp til mindre del av tomt
som er flat med direkte adkomst videre til området/ naturen.

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger befarings dagen
sombyggemeldt/godkjent

Anneks /uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

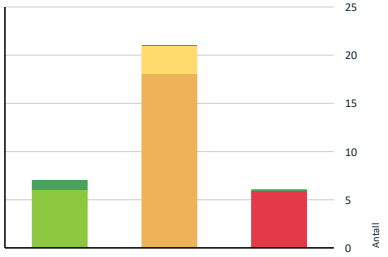
Ikke fremlagt tegninger befarings dagen.
Info arealet til bygningen (annekset) er kun ca. 7 m2 BRA, normalt ikke et søknads pliktig tiltak å sette opp.

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

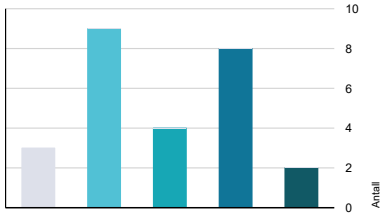
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen har ikke foretatt funksjons testing av det elektriske anlegg, varmekabler, ved - fyrte peis ovn, røropplegg, varmepumpe, tekniske innretninger m/utstyr og liknende til.

Det presiseres at det ikke er utført hulltaking, åpninger/avdekking i konstruksjoner for nærmere konstateringer til eventuelle skader som kan være

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens endelige salgssum

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Bolig tatt i bruk juli mnd. 1975, info er hentet fra matrikkelen d.25.09. 2025

Anvendelse
Boligformål

Standard
Beskrevne kjede/atriums hus har sin hoved opprinnelse fra år 1975,
Den er blitt noe modernisert / oppgradert etter byggeår.
hvor bygningen nå er ca. 50 år av alder.
Hoveddeler til boligen har mye av sin opprinnelse til standard

Uti fra alder til boligen kan det skjule seg forhold som vil kunne ha utbedring/ oppgraderingsbehov, selv om de ikke er avdekket under befaringen

Rapporten har i selv ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske
feil/ mangler.

Med referanse til byggeår / datidens byggeskikk presiseres det at det vil
være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav
byggeteknisk, som sådan ikke er å regne som feil eller mangler

Boligen er etablert på ringmur, kryperom m/adkomst via ende på ene nabohus

Takoverbygget /inn huks parti til hovedadkomst med utvendige boder
med egen adkomst

Etablert mindre kryperom med adkomst via luke i gang
Romslig innvendig bod
3 soverom, eget vaskerom med adkomst fra gang og via kjøkkenet, bad, stue og kjøkken.
Adkomst til romslig kald loft / bortsett loft via luke i gang
m/ uttrekkbar trapp, god lagringsplass. Etablert lys til kaldloftet

Uti fra alder levetids betraktninger vil det være behov for oppgradering / modernisering av bad/vaskerom, har mye av datidens
standard, spesielt vaskerommet. Etabelert varmepumpe

Vedfyrt ovn i stue, ikke godkjent bruk jf. info medeier

Det vises for øvrig til i dette oppsett under pkt.
konstruksjoner til rom/ punkter med utfyllende tekst til,
og utfylte egen erklæring for beskrevne bolig.

Vedlikehold
Fasadevegg bakside er ut foret/tilleggs isolert med ny bordkledning og vinduer antatt år ca. 2011.
Det er utført ny tekking av yttertak m/ beslag til år 2011 jf. info
Bad er blitt modernisert

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering		
2011	Tilbygg/ utvidelse	Antatt år, ikke kjent eksakt når utført til del av bakside boligen (tidliggere bod, brukes nå til soverom)
2011	Dør og vinduer, vegg bakside bolig	Antatt ca. år modernisert bakside av boligen, på foret vegg, isolert m/ ny bordkledning dør og vinduer
2011	Ny tekking av tak m/ beslag, renner	Ny ytter tekking type Decra, stige trinn for adkomst for pipe, nye beslag til pipe, lufte hatt, renner og ned løp.
	Bad modernisert	Info: Ikke eksakt kjent år utført jf. info egenerklæring medeier
2023	El- ovn på bad	Info motatt av medeier befaringsdagenn ny avtrekksvifte etablert. Utført av Ossletten Elektro AS

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra bakke da det er en god oversikt fra bakke/terreng, nært til tak.
Ny tekking ble utført år 2011 jfr. info rekvirent år 2023
Vindskier har behov for vedlikehold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson



Bilde viser tak sett fra gate/vei, takrenne og nedløp i stål



Bilde til tak bakside av boligen, etablert adkomst for feier. Tak mellom bygg har noe mosegroing.

TG 2 Nedløp og beslag

Ned løp og beslag i stål

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, det var ikke krav om dette på
bygge meldings tidspunktet.

Yttertak m/ ru overflate, ikke over 27 graders takvinkel

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales etablert snøfangere, spesielt til gang soner en ferdes ivinterstid.
Konsekvens hindre / forbygge skade på oersonell, og husdyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde vise ene nedløp ført ned mot bakke /terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon hvor bakside er påforet med ny kledning år 2011, med malt stående bordkledning, front fasade fra opprinnelse med eldre slitt malt stående bordkledning fra år antatt 1975
Gavl med malt liggende kledning, er enkelte løse bord på gavlside

Fasader er ikke avdekket for nærmere konstatering i konstruksjonen.

Årstall: 1975 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
front fasade
Eldre kledning i front fasade fra år 1975 er slitt med sårskader, kledning eldre slitt
levetidsbetraktninger tilsier vedlikehold

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å bedre lufting av borklednigen i front fasade
Råteskadet, slitt tre kledning anbefales skiftet ut i front fasade, kledning i front mangler
tilstrekkelig lufing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av fasade bakside til boligen



Bilde til del av bordkledning eldre del som er slitt m/ noe fukt/råte i seg, bilde til nedre del av kledning



Bilde tatt mot galside som visewr løse bord, manglende innfesting, kledning ahr behov for vedlikehold, og vindskier



Bilde viser at fasadevegg bakside er påforet, tilleggsisolert

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende W - takstoler i tre

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, kan forårsake dårlig klima

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefalt at nevnte tiltak for utbedringer utføres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde tatt mot deler av W- takstoler fra kald loftet / bortsett loftet.

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser at det er lite/mangelfull lufting ned mot raft/ yttervegger, isolasjonen dekker for naturlig til luft, anbefalt utbedret/rettet på.

TG 2 Vinduer

Bakside vinduer fra år antatt ca. 2011, vinduer i front fasade er eldre slitt/ opprinnelse, er slitt har
høy alder til front fasadevinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rust angrep på enkelte beslag front fasade vinduer, vinduer fra opprinnelse, med bakgrunn i levetids betraktninger er det påregnelig med oppgraderinger til enkelte vinduer so nå er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fra opprinnelse er påregnelig modernisert/ oppgradert, har høy alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde til del av vinduer front fasade, eldre slitt antatt fra byggeår.



Bilde til del av vinduer front fasade, eldre slitt antatt fra byggeår.
Normale levetidstrakniger har oversteget
Påregnes fremover modernisering/ oppgraderinger



Bilde tatt til vene vindu i stue fasade til hovedinngang,
er slitt, har høy alder. Opprinnelse. modernisering/ oppgraderinger må påregnes til eldre vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdører i front fasade i finert form, slitt har høy alder.
Balkong dør bakside malt trevirke

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør inn til boder mangler beslag som skal være under dørterskel.
Anbefalt justering til enkelte dører.

Boddør er meget slitt, tiltak påregnes for modernisering/ oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefalt etablert/ montert beslag under dør/ terskler til boder

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot dør inn til boder, er slitt, høy alder, justering påregnes.



det mangler terskel beslag under terskel til dør inn til boder



Bilde tatt mot finerte dør er slitt, påregnes oppgradering, skrue mangler til vrider

TG 2 Utvendige trapper

Med trekonstruksjon er slitt.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

HMS sikkerhet, det anbefales sikring av åpninger i rekkverket baksidetrapp v/ uthus/anneks.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp i utvendig terreng, mangler sikring, har store åpninger i rekkverket.



Bilde til deler av trapp etablert i terrenget, har store åpninger i rekkverket. HMS



Bilde tatt mot trapper til inngangsone bod/hovedinngang



Etablert foradkomst tomt øvre del bakside

TG 1 Andre utvendige forhold

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etablert uisolert maskin laftet anneks, uthus/bod på bakside av boligen.
Etablert trapp opp i bakkant
til del av tomten
Etablert utekrane i front.
Det mangler ventilrist v/ utekrane, katter, andre mindre dyr kan lett komme seg inn i kryperommet



Bilde viser noe løs slitt bordkledning liggende til gavl, spiker står ut



Det er etablert platting ca. 11,5 m2 i front til del av hage. Etablert varmepumpe på vegg, hage lys. Gjerde og beplanting.



Bilde tatt til del av bak hage, etablert anneks/uthus maskin laftet uisolert. Fuktskader i soner, knutepunkter.



Bilde tatt mot bakside, tilstøtende nabo hvor det skal settes /reatbleres skillevegg mellom nabo, denne og tilstøtende. Ansvar jf. info tilstøtende nabo som holder på med oppgradering av sin tomt på bakside.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv m/ laminat og belegg, vegger m/ malte plater, malt stie/tapet, tak m/ malte plater.
Vegger, tak er noe skjoldet, synlige plate skjøter, tapet, sluppet noe.
Merker etter oppheng/ montasje,
hvor noe er normalt å forvente uti fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Til enkelte veggarealer er det mindre sår, løse/ synlige, skjøter, gjennomslag til malte vegger, ikke
dekkende maling, skjoldet. Enkelte vegger har prikker. Tapetskader på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til enkelte veggarealer er det mindre sår, løse/ synlige, skjøter, gjennomslag til malte vegger, ikke
dekkende maling, skjoldet. Enkelte vegger har prikker. Tapetskader på vegger.

Tiltak er modernisering/ oppgraderinger til rom/ arealer. Konsekvens: Utseende/ kosmetisk art

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Laminat til rom har tupping, mindre skader. Sokkellister mangler til enkelte rom.

Tilstandsrapport



Bilde viser luke i gulv i gang v/ skyvedørsgarderobe, har ujevnheter



Bilde tatt mot ene vegg som viser sårskade på vegg/ tapet .



Bilde tatt mot bakvegg til ene soverom, mangler, behandling strie, tapet/maling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ringmur og tre bjelkelag fra opprinnelse.
Info: Mindre sig/ hødeforskjell i soner til gulv. Gulvbelegg, laminat har skader, glipper, åpninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegg, laminat har skader, glipper, åpninger.
Årsak: Høy alder, slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvbelegg, laminat har skader, glipper, åpninger. Påregnes modernisering / oppgradering til gulv

Kan forårsake skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde tatt ned i mindre rom med adkomst fra gulvluke i gang v/ skyvedørsgarderoben. mindre isolert rom for mindre lagring, oppbevaring.



Bilde tatt fra gulvsone kjøkken og inn mot vaskerommet

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Radon målinger ikke fremlagt befarings dagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.
Boligen ble etablert: 1974/75

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utført radon målinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Antatt etablert m/ element pipe type Leca fra opprinnelse. Ved fyrt ovn m/ flis under
Etablert feie luke i front til pipe

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feie luke på pipe.

Avvik i forhold til avstand mellom brennbart materiale og ildsted?
Må sjekkes før bruk mot stedlig branntilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ikke etablert ildfast plate til gulv under feie luke, formål er fare for gløt fra aske

Avvik i forhold til avstand mellom brennbart materiale og ildsted?
Må sjekkes før bruk mot stedlig branntilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot elementpipe fra kaldloftsrom



Bilde tatt fra stue mot vedfyrte peisovn m/ flis under ovnen. Ovn er jf. info ikke godkjent for bruk, må sjekkes klareres mot stedlig brannsyn før den tas i bruk.

TG 2 Krypkjeller

Ikke befart grunnet vanskelig adkomst, lav høyde for adkomst. Info fra rekvirent til at det er luke i ende av boligrekke for adkomst, ikke befart sett. Det er etablert et mindre kryperom i gang m/ adkomst via mindre luke i gang mindre lagring/ oppbevaringsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er meget lav høyde/adkomst.
Det anbefales montert ventilrist til åpninger som ikke har det. Mindre dyr, katter, andre dyr
har lett tilgang for adkomst der hvor det ikke er rister.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
• Andre tiltak:

Det er meget lav høyde/adkomst.
Det anbefales montert ventilrist til åpninger som ikke har det. Mindre dyr, katter, andre mindre
dyr har lett tilgang for adkomst der hvor det ikke er rister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde tatt mot utspering i ringmur hvor det mangler ventilrist, anbefalt montert.

TG 2 Innvendige dører

Dører innvendig i malt glatt format, eldre årgang noe slitt m/ merker, sår

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

Mindre justering av enkelte dører

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påregne mindre justering av enkelte dører

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde tatt mot ene dør som har slitasjeskader

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot typisk innvendig i malt glatt format.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tidligere eier har tilpasset bad og utvidet tidligere bod til soverom
Info til at det foreligger en merknad vedr. brannmurens egenskaper til at den ikke er dokumentert, dette i forhold til brannsikkerhet. Forholdet må dokumenteres i henhold til gjeldende brannforskrifter før bruk av ved fyrte ovn.

Det er trapping til gulv fra gang til ene soverom m/ dør for utgang til bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beskrevne rom nå benevnt som soverom var tidligere bod, tilbygget av tidligere eier jfr. info

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må dokumenteres at brannmur ved ved fyrte ovn i stue tilfredsstiller gjeldende brannforskrifter.

Montering av godkjent brann plate mot vegg kan løse sak, med bilde og info til stedlig brannsyn for så å kunne bruke ovnen.



Må fremskaffe dokumentasjon av vegg/brann ur mot kjøkken til at den holder gjeldende brannkrav, montering av brann plate mot vegg kan løse sak, med bilde og info til stedlig brannsyn for så å kunne bruke ovnen.



Tak har skjolder til enkelte rom/arealer



Støt skader, mindre sår til enkelte gerikter/lister og karmer.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Etablert skyllekar på vegg, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, sluk i gulvet

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Vaskerommet er av eldre årgang /opprinnelse ca. 1975, slitt. Hull i belegg
Oppgradering av rommet vil være avhengig av standard til oppgradering

Forsiktig anslått til sum mellom Kr. 50 000,- - 100 000,- Info: Sum vedr. modernisering/ oppgradering kan variere alt etter standard m/ innredninger /utstyr til, dette generelt til våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



Belegg på vaskerommet er slitt, har hull må påregnes oppgradert i sin helhet for å kunne tilfredsstille dagens krav.



Bilde tatt mot sluket på vaskerommet, må påregnes oppgradert.



Etablert skyllekar på vegg, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, sluk i gulvet

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Info:
Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.
Våtrommene har langt overstegt sin normalt forventet levetid som er mellom 20 - 25 år normalt sett, og alt etter belastning.
Det er påvist flere hull i belegget og rommet er nå ca. 50 år av alder, tilfredsstiller ikke dagens krav

Røranlegg kommer direkte opp gjennom gulv til respektive rom m/ synlige gjennomføringer

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Rommet har meget høy alder, er slitt hvor det er flere hull i belegget. Må oppgraderes til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:
• De påviste skader må utbedres.

Vaskerommet må påregnes og anbefales modernisert / oppgradert i sin helhet for å kunne
tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde tatt mot samle stokk i benke seksjon for vann rør, som kommer opp fra kryperom/ gulv.

Utført fuktindikering befaringsdagen uten at det gav utslag.



Bilde viser hull i belegget, er hull flere steder.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Innredning ca. 1,2 m inkl. høy skap, profilerte fronter, servant nedfelt i benkeplate, speil på vegg, lys og stikk. Wc, dusjkabinett. Bryter styrt avtrekksvifte. Ovn på vegg

Gulv m/ våtroms belegg m/ oppbrett på vegger, vegger m/ malt strie, tak m/ malte plater
Info til at det er montert ny ovn på badet info medeier

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, har høy alder, skader i belegg

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Våtrommet må påregnes modernisert / oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom
Alle forhold med tette sjikt, våt sone, sluk m.m. må dokumenteres.

Pris kan variere alt etter standard og kvalitet en velger, derfor estimert sum.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde tatt mot Wc



Bilde til del av baderoms innredningen og dusjkabinett.



Bilde tatt mot ovn på vegg, bryter styrt vifte i tak



Bilde tatt mot sluk på badet, eldre årgang.

ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Dersom den bygnings sakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fukt kontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygnings sakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.
Våtrommene har meget høy alder, hvor spesielt vaskerommet er meget slitt.

Det anbefales generelt modernisering/ oppgradering til rommene

Det er utført fukt indikering av rommet, vannrør kommer direkte opp fra kryperom og opp gjennom gulvet m/ videre fordeling, og dels åpen rør føringer, badet er av eldre årgang, ingen dokumentasjon, slitt belegg.
Det ble IKKE indikert fukt av våtrommet, men det har en alder som tilsier at det ikke tilfredsstiller dagens krav.

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

Våtrommene har meget høy alder, hvor spesielt vaskerommet er meget slitt.

Det anbefales generelt modernisering/ oppgradering til rommene

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommene har meget høy alder, hvor spesielt vaskerommet er meget slitt.

Det anbefales generelt modernisering/ oppgradering til rommene, normalt forventede
levetidsbetrakninger inntreffer hvor alder langt på vei har oversteget normalt forvente levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innredning av eldre årgang noe slitt Møbelkjøkken, glatte fronter, normalt godt tilpasset rommet
m/ benk og skap, flis på vegg v/ oppvaskbenk og mot vegg v/ komfyr.
Avtrekksvifte over komfyr plass.
Skyvedør mellom kjøkken - stue.

Avtrekksvifte er defekt, ny må etableres

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

Innredning med høy alder, har bruks/ slitasjemerker til fornter / innredningen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Har høy alder, sannsynlig fra opprinnelse.

Eksakt estimat vil være avhengig av standard og hvitevarer, integrert eventuelt

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde til del av kjøkkeninnredning ene vegg side, vindu og avtrekks ventilator



Bilde tatt mot kjøkkeninnredning vegg side 2, oppvaskbenk og VVB i benk, bilde viser dør for adkomst inn til vaskerommet.



Bruksslitasje er å se til fronter på innredningen, normalt å forvente noe uti fra alder/bruk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Etablert kjøkken ventilator over komfyr m/ avtrekk opp og ut i ytterveggen
Kjøkkenventilator defekt jf. medeier, må byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator er jf. medeier defekt, må byttes.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.
• Andre tiltak:

Kjøkkenventilator er jf. medeier defekt, må byttes.
Konsekvens er manglende avtrekk fra ventilator

Kostnadsestimat: Under 10 000



Etablert kjøkken ventilator over komfyr m/ avtrekk opp og ut i ytterveggen

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot avtrekks ventilator på kjøkkenet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Samle stokk for vannrør i benke
skap på kjøkkenet m/ fordeling og stoppe kraner

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Årsak til avvik. Alder/levetids betraktninger

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg
I dag ved ny installasjon bruke det rør i rør system

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør av kobber m/ plast rundt.
Bilde viser vanntilførsler (samstokker) at de kommer opp fra gulv/kryperom. Etablert stoppekraner i benkeseksjon på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast, utvendige ikke kjent

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør er påregnelig fremover.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot sluk på badet, eldre årgang.

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot sluk etablert på vaskerommet er av eldre årgang.

TG 2 Ventilasjon

På bad er det bryter styrt avtrekksvifte, på kjøkkenet er det eget avtrekk via avtrekks ventilator
og åpningvindu på kjøkkenet. For øvrig med naturlig ventilering.
Det anbefales generelt etablert bedre ventilering til rom/ arealer i boligen.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Anbefalt etablert bedre lufting til rom i boligen, åpning av vinduer i lufte stillinger

Vil bedre på klimaet innvendig

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør og anbefales etablert vegg ventiler/vindus ventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ventilasjons løsningen anbefales bedre til rom/arealer i boligen

Bedring av innvenddig klima til rom og arealer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot tak/ himling på bad og viser etablert avtrekksvifte

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Etablert varmepumpe m/ utkast i stuen



Bilde tatt mot varmepumpe etablert på yttervegg til del av stuen, utkast i stuen

TG 2 Varmtvannstank

VVB på ca. 116 liter i benk på kjøkkenet fra år 1988, er nå ca. 35 år av alder, påregnelig
m/ vedlikehold / oppgraderinger, levetidsbetrakninger til VVB.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvanns tank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasje sikring ved varmtvanns tank.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot VVB etablert i benke seksjonen på kjøkkenet fra år 1988, ca. 116 liter

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Ved fyrt ovn i stue, sikringsskap m/ automatsikringer, etablert varmepumpe.
Vedfyrt peisovn i stue (branntekniske krav før bruk må avklares mot stedlig branntilsyn)



Bilde tatt mot varmepumpe etablert på veggfasade v/ platting. Type Panasonic



Bilde tatt mot utkast til varmepumpe etablert på yttervegg i del av stue

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/ automatsikringer og kurs fortegnelse
Det er fjernavlesning til måler

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.
   1975 Ikke kjent opplyst,
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefalt kontroll av godkjent el- innstallatør

Generell kommentar

Utført kontroll år 2015, med henvisning til rapport nr. 97934 for denne bolig hvor det elektriske er bekreftet ok fra DLE vedr. eldre rapport nr. 20130397 av d. 25.02. 2013

Dokument kjent d. 16.10. 2015 med at saker er utbedret.

Info: Det er enkelte punkter hvor det mangler dekk lokk

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot sikringsskap m/ kurs fortegnelse



Mangler dekk lokk / sikring av kontakt, er flere steder, anbefalt ordnet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert flere brann meldere i boligen til rom

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Har høy alder, anbefalt kjøp av nye
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Over 10 år til de som er
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ikke fysisk testet befarings dagen
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ikke fysisk testet befarings dagen

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde tatt mot ene brann melder i boligen, er flere til rom/arealer



Bilde tatt mot annen brann melder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er antatt etablert på gode masser, egnet til formålet, avrette/komprimert med godkjente masser.



Bilde til del av uteområde på baksiden av boligen

Tilstandsrapport



Bilde til del av område front fasade



Bilde til del av hageområde på bakside hvor bod/anneks er etablert.

TG 2 Drenering

Ikke eksakt kjent, er antatt etablert opprinnelses år
Nedløp ikke tilkoblet drensrør

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstands grad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ukjent type masser brukt ved etablering bolig i 1974/75

Tiltak: Anbefalt utført ved oppgradering i samråd m/ tilstøtende naboer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nnedløpsrør ført ned til bakke/terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt etablert på stripe fundamenter m/ ringmur rundt med bjelkelag i tre over ringmur



Bilde til del av ringmur i front



Bilde til del av ringmur bakside

TG 0 Terrengforhold

Terreng til boligen er flat, lett hellende

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



Deler av tomt i front fasade adkomst



Bilde til del av tomteområdets bakside dels felles område på bakside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke kjent eksakt type avløpsrør og vannrør, men er antatt etablert m/ plast rør fra byggeår.
Det er ikke kjent om det har vært utført vedlikehold, spyling av vann/ avløpsrør fra boligen mot tilkoblingspunkt kommunalt anliggende.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

På bakside av boligen er det etablert trapp opp til mindre del av tomt som er flat med direkte adkomst videre til vei, naturområder.



Bilde til del av tomteområdet dels felles område på bakside.

Bygninger på eiendommen

Anneks /uthus



Anvendelse
Anneks, utvendig bod, lagring/ oppbevaring

Byggeår
2010

Kommentar
Antatt ikke kjent eksakt år etablert

Standard
Maskin laftet anneks ca. 30 mm tykkelse på laftet etablert på fundamenter til bakken
Salet takform, bordtak tekket m/ papp shingel.

Uisolert bygning, fremført strøm.
Mønt tak.

Ikke etablert renner og nedløp

Vedlikehold
Synlige fukt merker er se til hjørner, mindre parti veggarealer
Påregnes justering av dør/vindu.

Beskrivelse
Bilde tatt mot anneks/bod etablert på tomtens bakside av boligen.

Uisolert maskinlaftet anneks/ bod med ca. 30mm tykkelse på maskinlaftet, etablert på fundamenter på bakke/ terreng

Salet takform m/ bordtak og tekket m/ pappshingel. Gulvbjelker og bord over bjelker, belegg.

Det er ikke etablert kompeltt takrenne m/ beslag og nedløp til. Anbefalt etablert.

Annekset/ boden har fått synlige fuktmerker, blåmann, i seg i soner og til knutepunkter (hjørner)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bilde tatt mot anneks/bod etablert på tomt bakside av boligen.

Tilbygg / modernisering

Ikke kjent utført vedlikehold befarings dagen

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i
143 m²/135 m²

Kjedehus: Entré, 3 Bod, 3 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bad, Kryperom

Andre bygg: Anneks /uthus
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom har beliggenhet på Kryddermoen i tilknytning til Tverlandet.
Område bestående av i vesentlig grad boliger bygget i rekke/kjede.
Avstand til Tverlandet bydels senter 0,8 km og til Bodø sentrum ca. 22 km.

Bolig etablert i rekke /atrium og sine arealer fordelt over 1 plan.
Bolig tilknyttet adkomstvei med begrenset kjøretillatelse - nærliggende felles parkeringsareal.

Gode sol og lysforhold, med normale utsiktsforhold.

Rimelig kort vei til Tverlandet bydelssenter med butikker, bank, postkontor, legesenter.

Barnevennlig boområde med direkte adkomst til store tur og gode utmarksområder.

Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant å omsette i markedet

Beregninger

Årlige kostnader

Ikke kjent: Normalt er det faste kostnader vedr. strøm, forsikring, kommunale skatter og avgifter til den enkelte eiendom, eventuelle felleskostnader og avsetning til vedlikehold.	Kr.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**0**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Utvendig tak m/ renner, nedløp, beslag, stige trinn år 2011	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.		**2 800 000**
Anneks /uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Anneks /uthus	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 820 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår
på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal
tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet

Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for rå tomt,
inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning,
arrondering terreng etc.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en
vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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 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)**
Etasje	135	8		143	11
SUM	**135**	**8**			**11**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, kjøkken, stue, bad	Bod utv., bod 2 utv., bod 3 innv. kryperom (lav høyde), kryperom	

Kommentar

Adkomst inn til boligen er via innhuk / takoverbygget parti, utgang fra fra ene soverom til bakside bolig og til del av tomt hvor det er etablert et uisolert uthus/anneks maskinlaftet.

Adkomst til 2 boder utvendig via egen dør i fasaden på hovedinngansonen.

Adkomst til kald loft/ bortsett loft via uttrekkbar trapp ilofts luke for adkomst til kald loftet, areal på kald loftet er et IKKE måle verdig areal, men arealet godt egnet for lagring/ oppbevaring, er stor lagringsplass.

Det er adkomst mellom kjøkken og vaskerom via dør mellom, og utgang fra vaskerom til gang.

Skyve dør mellom stue /kjøkken.

Etablert kryperom med meget lav høyde (ringmur hvor boligenen er etablert på.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt tegninger befarings dagen sombyggemeldt/godkjent

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke opplyst/ kjent utført håndverkstjenester de siste år.
Ikke fremlagt tegninger som viser, dokumenterer, utførelse brannceller mot tilstøtende naboer som tilfredsstiller dagens forskrifstkrav

Anneks /uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod / anneks , utebod	

Kommentar

Direkte adkomst fra bakkeplanet og inn.
Etablert dør og vindu

Areal Bra målt til ca. 7 m2, S- rom

Info: Annekset har synlige fuktskader med blåmann og deler i konstruksjonen til vegger og knutepunkter.
Påregnes vedlikehold.
Det er ikke montert komplett takrenner m/ beslag og nedløp
Anneks / uthus benevnes som S - rom Uisolert

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt tegninger befarings dagen.
Info arealet til bygningen (annekset) er kun ca. 7 m2 BRA, normalt ikke et søknads pliktig tiltak å sette opp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	127	8
Anneks /uthus	0	7

Kommentar

Kjedehus

Adkomst inn til boligen er via innhuk / takoverbygget parti, utgang fra fra ene soverom til bakside bolig og til del av tomt hvor det er etablert et uisolert uthus/anneks maskinlaftet.

Adkomst til 2 boder (S - rom) utvendig via egen dør i fasaden på hovedinngassonen.

Adkomst til kald loft/ bortsett loft via uttrekkbar trapp ilofts luke for adkomst til kald loftet, areal på kald loftet er et IKKE måle verdig areal, men arealet godt egnet for lagring/ oppbevaring, er stor lagringsplass.

Det er adkomst mellom kjøkken og vaskerom via dør mellom, og utgang fra vaskerom til gang.

Skyve dør mellom stue /kjøkken.

Etablert kryperom med meget lav høyde (ringmur) hvor boligenen er etablert på.

Anneks /uthus

Direkte adkomst fra bakkeplanet og inn.
Etablert dør og vindu

Areal Bra målt til ca. 7 m2, S - rom

Info: Annekset har synlige fuktskader med blåmann og deler i konstruksjonen til vegger og knutepunkter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Torgeir Håvardsen	Takstingeniør
	Tommy Strand	Kunde
	Kone til Tommy Strand	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	70	1041		0	433.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita), infoland d. 25.09. 2025	Eiet

Adresse
Kryddermoen 6, 8050 Tverlandet

Hjemmelshaver
Strand Håkon Severin, Tommy Charles Strand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommens beliggende er på Tverlandet med adresse
Kryddermoen 6, 8050 Tverlandet
Boligen ligger som mittsone i rekke tilstøtende naboboliger

Adkomstvei

Med avkjøring fra RV 80 ved Rema 1000 på Tverlandet hvor en følger Høgåsenveien fremover et lite stykke og tar så inn på vei Kryddermoen og frem til nr. 6 i kjedet form/ atrium.

Tilknytning vann

Privat stikk ut tilknyttet kommunalt anlegg

Tilknytning avløp

Privat stikk ut tilknyttet kommunalt anlegg

Regulering

Boligbygning

Om tomten

Tomt er opplyst med areal på ca. 433,2 m2 jfr. info hentet fra ambita/matrikkelen av d. 25.09. 2025

Tomt er i all hovedsak flat med asfaltert bilopptillingsplass i front, direkte adkomst fra gate
mindre tomt på bakside av boligen, trapp mot terrengetsbakside til et mindre tomt areal
og inn på fri areal/ kommunalt anliggende.
Etablert mindre hageområde i front, platting, gjerde ut mot tomtegrense til adkomstvei
og mot tilstøtende naboer
Det er normal god utsikt fra øvre del av tomt bakside, noe inneklemt ut fra boligens bakside
Normalt gode sol og lysforhold

Parkeringsplass i nærliggende område for besøkende

Tinglyste/andre forhold

Bolig med behov for modernisering/ oppgradering for å kunne nå og tilfredsstille dagens krav.

Takstmann er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier, alder / levetids betraktninger på boligen tilsier at det kan være behov for modernisering/ oppgraderinger til rom/ arealer m/ innredninger utstyr til.

Det presiseres at det ikke er utført fysiske åpninger /avdekking i konstruksjoner for nærme konstatering av eventuelle skader, avvik.
Det presiseres videre at denne takst er en korrigert, revidert takst fra tidliggere utført takst år 2023, visuelt sett/befart på nytt sept. 2025.

Info/ presisering:
Det er ikke utført hulltaking for fukt indikering, dette fordi at vannrør er lagt direkte opp fra kryperom og gjennom gulv, dels vegger til plan 1 etg. hvor det er etablert vann til våtrom og kjøkken.
Det er utført fukt indikering i rom m/ vanninstallasjoner langs gulv og vegger hvor det ikke ble indikert fukt befaringsdagen

Det presiseres at kryperommet ikke er befart /sett grunnet vanskelig adkomst, lav høyde HMS, sikkerhet, kryperommet har adkomst på ene ende nabobygninging.

Info:
Det er utført tilbygg på bakside av boligen, var tidligere en bod som nå er omgjort til soverom m/ utgang til bakhage/ uteområde boligens bakside
Det anbefales søknad /registrering til stedlig kommune vedr. ombygging, registrering av tiltaket vedr. rom arealer som tidligere var bod som nå benyttes til soverom, er normalt et søknadspliktig registreringstiltak.

Presisering:
Rom /arealer benevnes ut fra sett/ befart befaringsdagen,
og medtas i arealoppsettet, eks. rom som tidliggere var definert som bod

Ut fra sett / befart og visuelt til boligen, er standard til rom, arealer m/ innredninger til av en noe eldre årgang med mye datidens standard, dels noe slitt med sår, hakk, mindre sår skader hvor det er påregnelig

med modernisering/ oppgraderinger til dagens standard

Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp,
ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3 -10".

Taksten forutsetter for øvrig at objektet/boligen er godkjent av
bygningsmyndighetene på salgstidspunktet slik den fremsto befarings dagen.

Takstmannen har ikke sjekket ut / gjennom godt kommunens bygnings arkiv
og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som eventuelt finnes her,
med mindre det u - trykkelig fremgår av takst dokumentet.

Info til at det ved brannsyn stilles spørsmål fra stedlig brannsyn til brannmurens
egenskaper, må dokumenteres før bruk av ved - fyrte ovn, slik at merknad kan fjernes
Det er ikke godkjent bruk av vedfyrte peisovn i stue, dette grunnet at
brannmur ikke har dokumentert egenskaper mot brann, før bruk må det utføres
brannsyn/ godkjenning fra stedlig brannvesen

Der det er anvendt ordet antatt, er det fordi eksakt info ikke er kjent
Info til denne takst/tilstandsrapport er en revidert, denne takst er enkorrigert takst
fra tidliggere takst utført i juli mnd. 2023.

Info vedr. oppsett til utførte modernisering/ oppgraderinger til boligen
så baseres dette på info / oppsett mottatt av dagens medeier/ visningsreperesentanter

Det vises for øvrig også til utfylt egenerklæringsskjema for eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2024	Skifteoppgjør	Info er hentet fra ambita / Infoland d. 25. 09. 2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke kjent				

Kommentar
Ikke kjent info

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring, medeier		Info, orientering	Ikke gjennomgått		Nei
Medeier, info, visning		Info, visning	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst, Tilstandsrapport		Info	Gjennomgått		Nei
Rekvirent / megler		Info	Gjennomgått		Nei
Infoland / ambita	25.09.2025	Info	Gjennomgått		Nei

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2023	
2	14.07.2023	
3	14.07.2023	
4	22.08.2023	
5	26.09.2025	
6	29.09.2025	
7	29.09.2025	
8	29.09.2025	
9	01.10.2025	
10	01.10.2025	
11	01.10.2025	
12	01.10.2025	
13	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PZ1703

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Gnr 70 - Bnr 1041
1804 BODØ

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Andre bilder



Bilde tatt ned mot mindre kryperom etablert under gulv i plan 1 etg. gang.



Bilde tatt mot ene hjørne til uthus/anneks som viser knutepunkt til maskinlaft og tykkelse til maskinlaftet.



Bilder viser fuktskader synlig innvendig på annekset



Annet bilde viser og fuksskademerker til innvendig hjørne / knuter

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Strand, Tommy Charles	9578-5997-4-314688	2025-09-25 12:34:57

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
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
35-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Håkon Severin Strand, Tommy Charles Strand

Fullmektige
Tommy Charles Strand for Håkon Severin Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Dette har jeg ikke tilgang til nå da det er min far som betaler forsikring.
Forsikret i: Kjenner ikke til da det er min far som har forsikret eiendommen

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: Ossletten Elektro AS Byttet avtrekksvifte og varmeovn. Arbeidet ble utført i mars 2023

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette er fornyet siden huset ble bygget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det finnes slik dokumentasjon

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Her er det etter det jeg kjenner til byttet tak i perioden 2010-2012. Min far har prøvd å finne dokumentasjon/faktura men ikke lyktes så langt. Jeg er usikker på hvilken bakgrunn personene som har byttet tak har men at de er snekkerkyndige, om de er ufaglærte eller ikke kjenner jeg ikke til og har derfor krysset av for "ufaglært". Må presisere at jeg ikke har bodd i huset og ikke har inngående kjennskap til hva og når tid diverse arbeid/utskiftninger er gjort. Min far nærmer seg 95 år og har problemer med å huske årstall og hva som er utført på eiendommen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er gjort arbeid med drenering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er automatsikringer i sikringsskapet i dag men jeg er usikker på når tid dette arbeidet ble gjort og hvilket firma som utførte jobben.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er gjort arbeid med vann eller avløp.

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

Eventuell kommentar: Det er et tilbygg/soverom på baksiden av eiendommen som mulig er bygget etter opprinnelig byggeår, jeg har ingen dokumentasjon på eller kjennskap til dette. Overbygg over inngangsparti til bod på fremsiden av huset kan være oppført etter opprinnelig byggeår, jeg har heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til at eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum eller lignenede.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til at det er utført annet arbeid på eiendommen, da jeg ikke har bodd i huset eller kjenner tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført radonmåling etter det jeg kjenner til.

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: Bad og vaskerom er slitt. Da jeg selv ikke har bodd i huset har jeg ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler ved bad- og vaskerom, har heller ikke kjennskap til tidligere historikk.

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

Ja

Beskriv: Det er fyringsforbud på ildstedet. Tilbakemelding fra Salten Brann, husker ikke dato på denne men kan mulig fremskaffes: Det eneste merknaden som er på dette fyringsanlegget er at brannmurens egenskaper ikke er dokumentert. Eier valgte å ikke bruke ildstedet på grunn av dette. Dersom brannmurens egenskaper kan dokumenteres eller byttes ut med godkjent brannmur tilfredsstiller fyringsanlegget alle krav ved siste tilsyn i 2017. Dersom fyringsanlegget blir tatt i bruk nå bør nytt tilsyn uansett gjennomføres da det vil bli endret bruk ut fra våre siste opplysninger om anlegget. Hilsen Kjell-Ove Verstad Salten Brann IKS mobil: 90612003 Da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til annen historikk enn det som er nevnt over kan jeg ikke utelukke at det kan være andre forhold/mangler som ikke er medtatt her.

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er eller har vært feil med drenering, jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er eller har vært feil/utettheter på punkter det spørres om her., jeg har ikke har bodd i huset selv og kjenner ikke til tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til feil med det elektriske anlegget, har ikke bodd i huset selv og kjenner ikke til tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til sprekker i mur eller lignende, jeg har ikke befart eller bodd i huset selv og kjenner ikke til tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært feil på vann/avløp, har ikke bodd i huset selv og kjenner ikke til tidligere historikk.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært innsekter eller skadedyr da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til tidligere historikk.

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

Ja

Beskriv: Avtrekksvifte på kjøkken fungerer ikke, utover dette har jeg ingen kjennskap til feil ved installasjoner da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til tidligere historikk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er feil på tilbehøret til boligen da jeg ikke har bodd i huset selv og ikke kjenner til tidligere historikk.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er ikke en egen utleiedel.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport juli 2023

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? Tilstandsrapport juli 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til om det mangler bruksattetser eller ferdigattester da jeg ikke har historikk på boligen og heller ikke bodd der selv.

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til 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. Da jeg ikke har bodd i huset selv eller har tilgang til tidligere historikk så har jeg ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er fyringsforbud på ildsted som nevnt tidligere i denne rapporten, utover dette har jeg ikke kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen. Må ta forbehold da jeg ikke kjenner tidligere historikk og ikke har bodd i boligen selv.

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

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen selv og ikke har tilgang til tidligere historikk har jeg ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen selv og ikke har tilgang til tidligere historikk har jeg ikke kjennskap til dette. Jeg personlig har ikke vært innblandet i uenigheter eller konflikter.

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

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen og heller ikke har kjennskap til tidligere historikk kan jeg ikke uttale meg om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen og heller ikke har kjennskap til tidligere historikk kan jeg ikke uttale meg om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen og heller ikke har kjennskap til tidligere historikk kan jeg ikke uttale meg om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da jeg ikke har bodd i boligen og heller ikke har kjennskap til tidligere historikk kan jeg ikke uttale meg om dette.

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: 35-0141/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Strand, Tommy Charles	2025-09-25

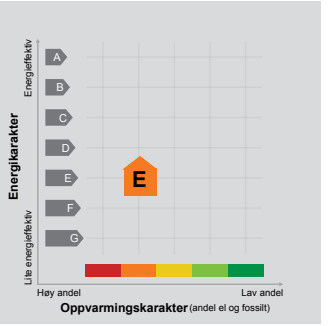
Identifikasjon

bankID Strand, Tommy Charles

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kryddermoen 6
Postnummer	8050
Sted	TVERLANDET
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	1041
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186987896
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166134
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Kvittering for levert ordre: 1079468

Oppdragsnummer: 35-0141/25
Matrikkel: 1804/70/1041/0/0
Adresse: Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET
Ordre bestilt: 2025-09-18 10:48:29
Ordre ferdig: 2025-09-23 10:45:15

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke bebygd eiendom	3690,-
Total	3690,-

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

Dato: 23.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**70**	Bnr:	**1041**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

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

Dato: 19.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**70**	Bnr:	**1041**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

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

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

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

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

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

Dato: 19.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0900 Bygningstegninger

Gnr:	**70**	Bnr:	**1041**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET**						

Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv.

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

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være at det er gamle bygg fra tid hvor det ikke var krav om søknad, eller at tegninger er gått tapt fra arkivet.

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

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

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

Dato: 18.09.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.70.1041.0.0
Adresse: Kryddermoen 6
Eierkontakt: Strand Tommy Charles

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 3 841,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 18.09.2025

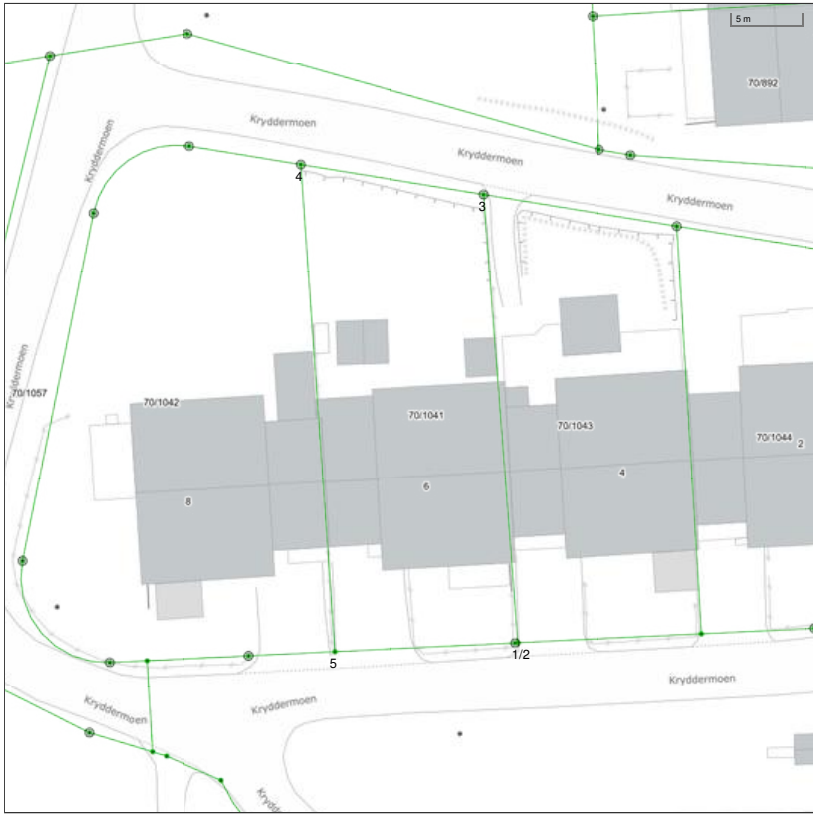
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 18.09.2025

Eiendomskart for eiendom 1804 - 70/1041//



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	433,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7463775,62	**Øst**	488779,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7463758,9	488787,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,90	
2	7463758,92	488787,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,19	
3	7463790,82	488785,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,98	
4	7463792,99	488772,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,24	
5	7463758,34	488774,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,72	



Utskriftsdato: 18.09.2025

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	1041	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	116125434	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186987896	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Wiking	Wiking Scandic, Nordic 7, 9 og 10

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.03.2020	Tilsyn	16.03.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: -. Type: Lukket ildsted. Produsent: Wiking. Modell: Wiking Scandic, Nordic 7, 9 og 10
Type avvik	Feil på brannmur

Informasjon for bruksenhetId 116125434

BruksenhetId	116125492	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	186987896	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116125492.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	1041	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

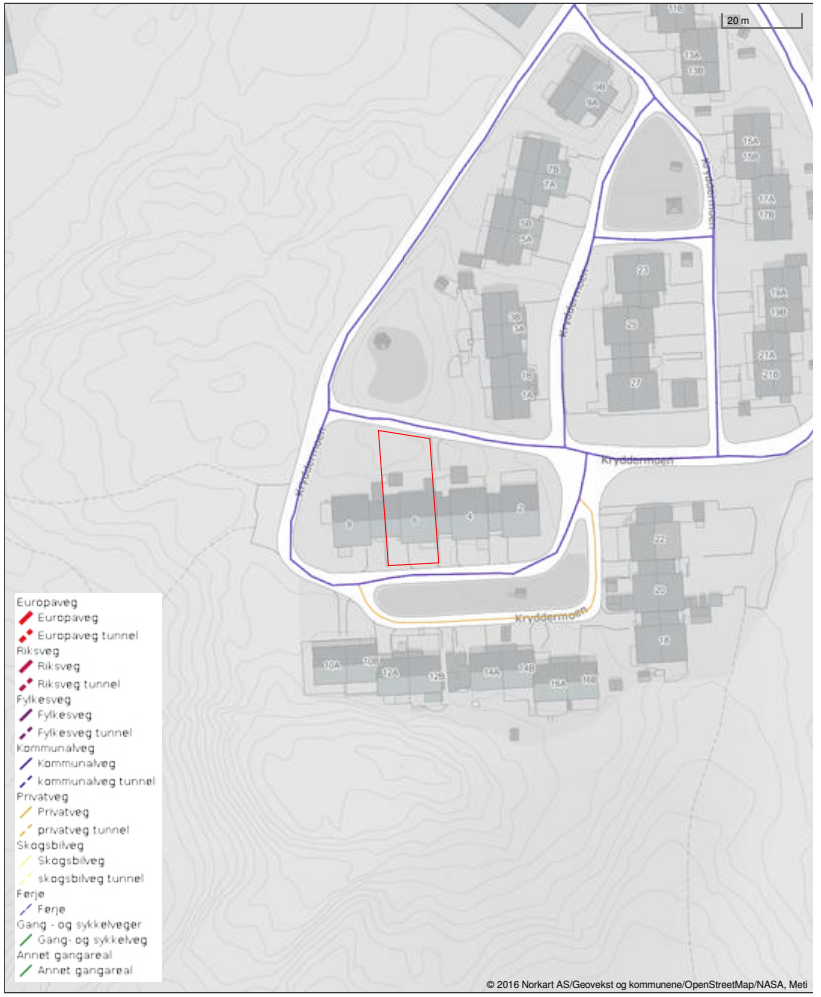
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 199,04 kr
Eiendomsskatt	4 288,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	5 296,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 70/1041//



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

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

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	1041	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.09.2025

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.**	70	**Bruksnr.**	1041	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 433 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5027 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=5027)
Navn	Løding Boligpark. Gnr/Bnr 70/820
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2099/1174907014303.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn

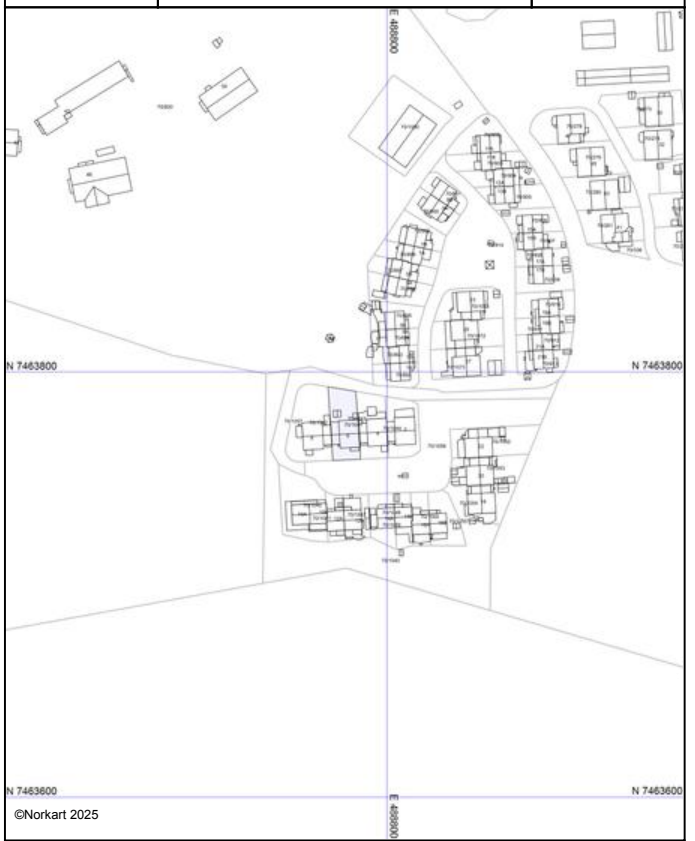
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/1041
Adresse: Kryddermoen 6
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



©Norkart 2025

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.

5027_ BEST 1

BODØ KOMMUNE:

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER TIL:

REGULERINGSPLAN FOR

LØDING BOLIGPARK

GNR. 70 BNR. 820

Planen er datert 24.06.2005
Bestemmelsene er datert 24.06.2005

Vedtatt av Bodø kommune: 27.10.05

Under sak nr.: 05/124

Liv Lundeby
Ass. formannskapssekretær

§1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse planbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 24.06.2005) er avgrenset med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

A. **Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1)**
Boliger med tilhørende anlegg
Allmennyttig barnehage

B. **Offentlig trafikkareal (§ 25 1. ledd nr. 3)**
Kjøreveg.
Gate med fortau.
Annet vegareal.

5027_ BEST 2

C. **Spesialområder (§ 25 1. ledd nr. 6)**
Frisikt ved veg.

D. **Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7)**
Felles lekeplass for barn.
Fellesareal for garasjer.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 **Byggegrenser**
Byggegrenser skal være iht. plankartet. Boliger kan plasseres 1 meter fra grense til naboeiendom for å bedre utnyttelsen av tomta. Bygning som plasseres nærmere en 4 meter til naboeiendom må gjøre ekstra brannsikringstiltak.

3.2 **Takutforming**
Takvinkler og takform skal harmonere for hvert delfelt.

3.3 **Garasjer og parkering**
Garasjens utforming skal tilpasses boligen. Det skal avsettes plass til garasje til hver enkelt bolig. I tillegg skal det vises 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
Biloppstillingsplass kan vises foran innkjøring til garasje.
Gesimshøyde = 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt garasje.

Garasjer kan plasseres 1 m fra formålgrense til veg hvis innkjøring i garasjene skjer parallelt med felles adkomst og offentlig veg. Garasjer kan plasseres 1 meter langs grense til naboeiendom.
Garasjer skal plasseres 5 m fra formål til veg hvis innkjøringen er direkte fra adkomst.

§4 BEBYGGELSEN

4.1 **Boliger med tillhørende anlegg**

Felt B1-B3
Tomtene kan bebygges med tomannsboliger eller kjedet bebyggelse.
Mønehøyde = 9m

Felt B4-B6
Feltene kan bygges med eneboliger.
Mønehøyde = 8 meter
Gesimshøyde = 5,5 meter

Felt B7
Feltet kan bygges med eneboliger.
Mønehøyde = 8 meter og Gesimshøyde = 5,5 meter for tomt 4-6.
Mønehøyde = 6,5 meter og Gesimshøyde = 4,0 meter for tomt 1-3.

Møne- og gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget

Utnyttelse
Felt B1-B7 tillates en utnyttelse på BYA=30%.

4.2 Allmennyttig barnehage
Innenfor formålet tillates oppført barnehage.
Mønehøyde = 9 meter.
Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Utnyttelse
Felt AB tillates en utnyttelse på BYA=20%.

§5 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

5.1 Fortau
Fortauet skal ha en bredde på 3 meter.

5.2 Kjøreveg
Kjørevegen skal opparbeides med 4,5 meters kjørebane og 2x0.25m avvisning mot kantstein.

5.3 Annet vegformål
Formålet skal sikre areal til grøfter, snøopplag ol.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles lekeareal for barn
Felles lekeareal og oppholdsareal skal opparbeides etter kommunalteknisk norm. Arealet skal opparbeides på en slik måte at det blir et naturlig samlingspunkt for barn og voksne.

6.2 Felles parkering
Felles parkering FP er forbeholdt eksisterende bebyggelse på Kryddermoen (Nedre Kryddermoen garasjesameie).

Gesimshøyde = 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt garasje.

§7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsone ved veg
Innenfor frisiktsone tillates det ikke satt opp gjerder eller andre installasjoner som kan hindre frisikten i kryss.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rekkefølgen på opparbeidelse av vei, vann og avløp etter nærmere avtale med Bodø kommune.

8.2 Lekeareal FL1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger på felt B1-B3. Lekeareal FL 2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B4. Lekeareal FL 3 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B5-B7.

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/1041
Adresse: Kryddermoen 6
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000

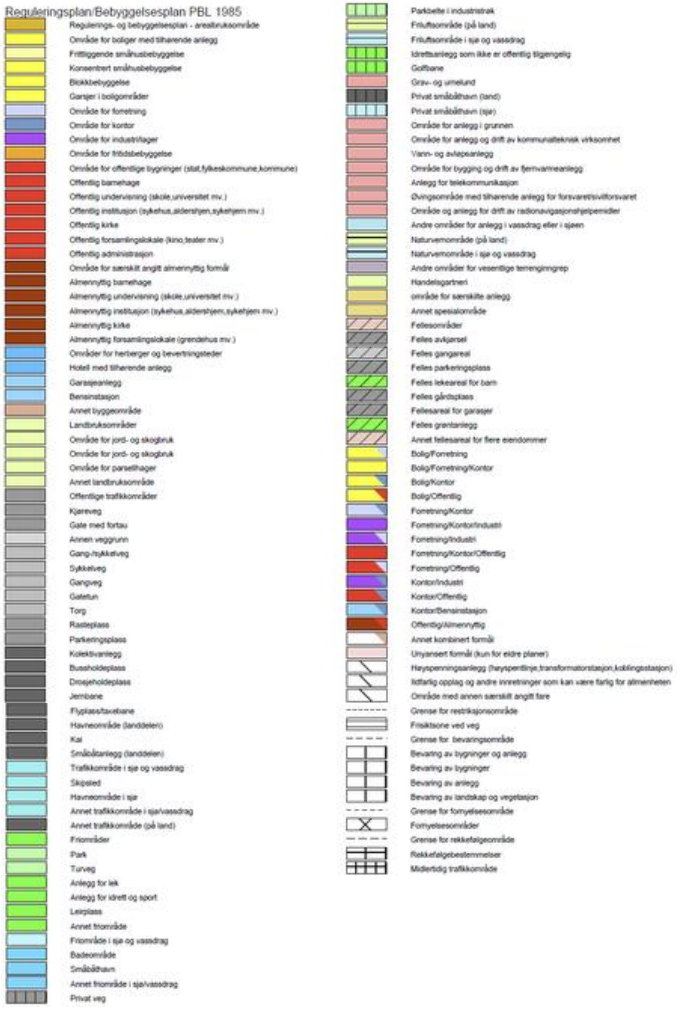
N

UTM-33

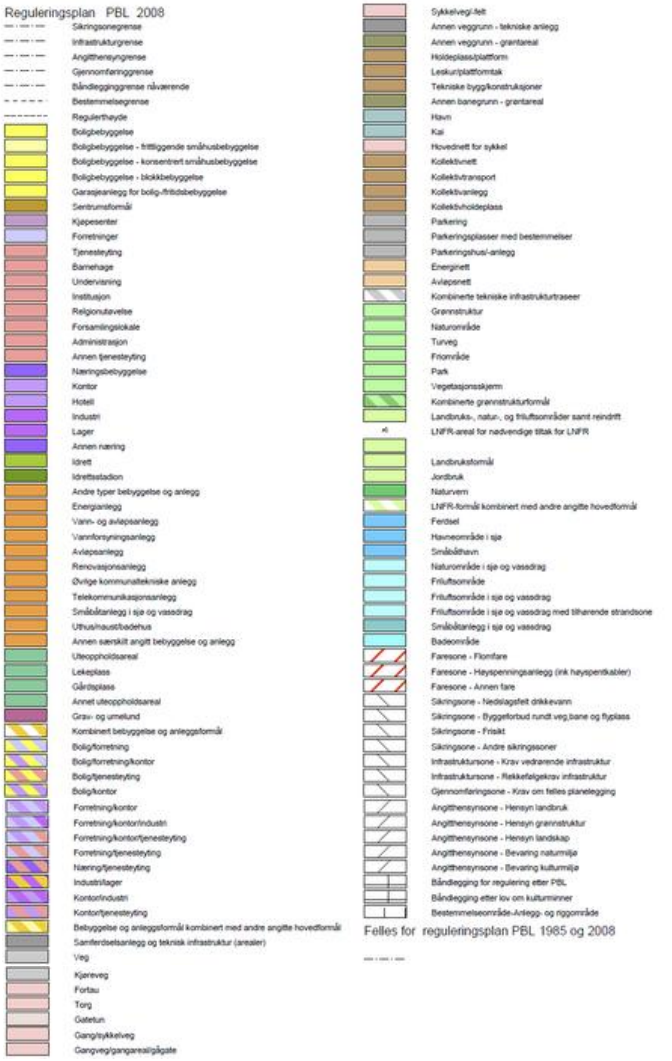


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Bodø kommune

Ledningskart

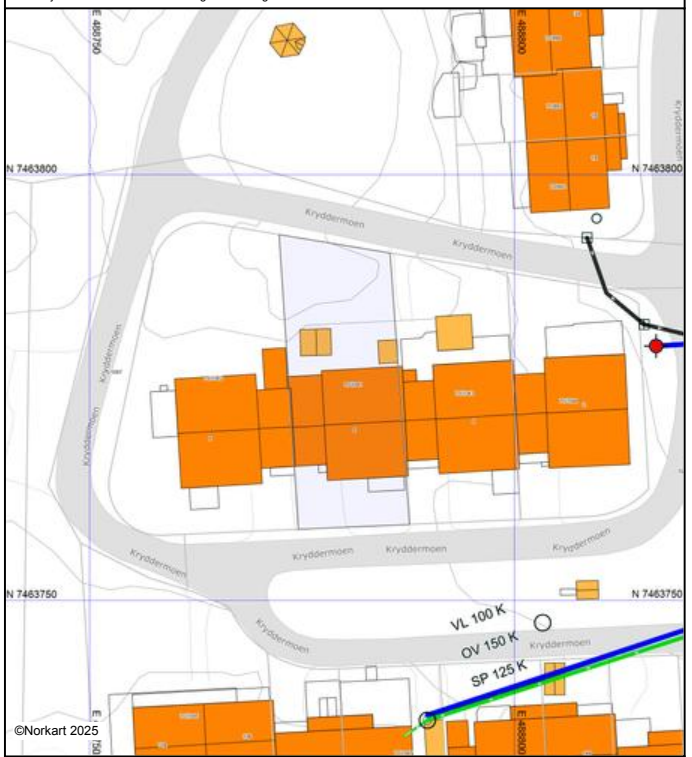
Eiendom: 70/1041
Adresse: Kryddermoen 6
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

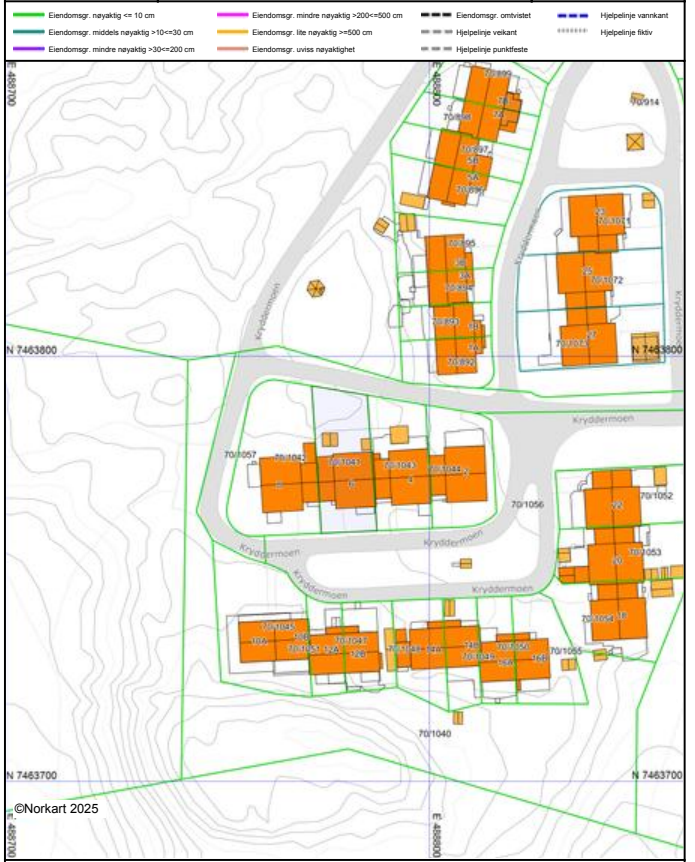
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 70/1041
Adresse: Kryddermoen 6
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	1041	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kryddermoen 6, 8050 TVERLANDET								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 710 000,00 kr
Skatt	4 288,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.05.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	433.2
Etablert dato	23.05.2005	Historisk oppgitt areal	433,3
Oppdatert dato	08.06.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.05.2005			70/1040 (-433,3), 70/1041 (433,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463775.62	488779.85	0	Ja	433.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRAND HÅKON SEVERIN F011030*****	Hjemmelshaver (H) 5/8	Partanveien 37 8830 8830 VANDVE	Bosatt (B)
STRAND TOMMY CHARLES F050468*****	Hjemmelshaver (H) 3/8	KRYDDERMOEN 17 B 8050 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1804-70/1040	Grunneiendom	2/30

Adresse

Vegadresse: Kryddermoen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8050 TVERLANDET	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1011 Furulia	Tettsted	7502 Løding
Valgkrets	50 Løding		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186987896		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1975
2	186987896	1	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	25.07.2006

1: Bygning 186987896: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 25.07.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.1974	17.03.2004
Igangsettingstillatelse	25.07.1974	17.03.2004
Tatt i bruk	25.07.1975	17.03.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kryddermoen 6	H0101	70/1041	117	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	117	0	117	0	0	0

2: Bygningsendring 186987896-1: Tilbygg, Rammetillatelse 25.07.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.07.2006	28.07.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	70/1041	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	6	0	6	0	0	0

INNKOMMET
03 OKT. 2006
SALTEN TINGRETT

Skifte Eiendom
et forretningsområde i Forsvarsbygg

Nord
6. Divisjonsgate 12
Postboks 309
9483 HARSTAD

Telefon: (+47) 815 70 446
Telefaks: (+47) 77 06 69 59

nord@skifte.no
www.skifte.no

Salten Tingrett
Postboks 322
8001 Bodø
att: Inger Nilsen

TINGLYST
- 4 OKT. 2006
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 12850

Vår dato: 29.09.2006 Vår ref.: 200300167-377/SEN/853 Tidligere dato: Tidligere ref.:

Vedr. fellesarealet 70/1040 i Bodø kommune

Viser til samtale med Inger Nilsen den 29.09.2006 gjeldende overføring av fellesareal til eiendommene utskilt fra 70/1040.

Da overnevnte eiendom ble søkt oppdelt ble godkjenningen vedtatt av kommunen mot at gjenstående areal i gnr 70 bnr 1040 ble et fellesareal for fradelte boligparseller.

Ved en feil fikk aldri de fradelte parseller tinglyst eierandel i 70/1040 når de ble solgt, derfor står Staten v/Forsvarsdepartementet som hjemmelshaver på hele denne eiendom.

Vedlegger skjøte[A] med vedlegg som beskriver eierandel til de fradelte parsellene i eiendommen 70/1040.

Faktura for tinglysningsgebyret av skjøte bes sendt til: Forsvarsbygg, Region Østlandet – Statens hus, Postboks 4394, 2308 Hamar og merkes med nr: 54411.

Ved spørsmål ber vi Dem ta kontakt med undertegnede på tlf: 77 01 43 18 eller mail: gunn.hege.hansen@skifte.no

På forhånd takk for hjelpen!

Vennlig hilsen
Skifte Eiendom Nord

Gunn Hege Hansen
Sekretær

Doknr: 12850 Tinglyst: 04.10.2006 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

[A] Vedlegg: Skjøte med vedlegg

Returneres til
Skifte Eiendom
Postboks 309
9483 Harstad

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1804	Bodø	70	1040			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,00 — Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 0,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
972 417 823	Staten v/FD v/FB v/Skifte Eiendom	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Se vedlegg merket 70/1040	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederes underskrift	Kjøpers underskrift
29.09.2006		

Nr 700047E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Sted | Dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Harstad 29/9/06

Utstederes underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Staten v/FD v/FB v/Skifte Eiendom
v/ Trond Eliassen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/reg. partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift
29.09.2006		

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted | Dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnummer/Org. nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/reg. partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

8) Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift
29.09.2006		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/12850/74
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 12:56

VEDLEGG TIL SKJØTE VEDR. 70/1040 I BODØ KOMMUNE

Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg v/ Skifte Eiendom org.nr.: 972 417 823 bekrefter herved at eiendommen 70/1040 skal overskjøtes til fradelte boligparseller av denne.

Hver av nedenfor nevnte eiendom skal ha følgende andel:

Gnr 70 bnr 1041	Kryddermoen 6	2/30
Gnr 70 bnr 1042	Kryddermoen 8	2/30
Gnr 70 bnr 1043	Kryddermoen 4	2/30
Gnr 70 bnr 1044	Kryddermoen 2	2/30
Gnr 70 bnr 1045	Kryddermoen 10 A og B	4/30
Gnr 70 bnr 1047	Kryddermoen 12 B	2/30
Gnr 70 bnr 1048	Kryddermoen 14 A	2/30
Gnr 70 bnr 1049	Kryddermoen 14 B	2/30
Gnr 70 bnr 1050	Kryddermoen 16 A	2/30
Gnr 70 bnr 1051	Kryddermoen 12 A	2/30
Gnr 70 bnr 1052	Kryddermoen 22	2/30
Gnr 70 bnr 1053	Kryddermoen 20	2/30
Gnr 70 bnr 1054	Kryddermoen 18	2/30
Gnr 70 bnr 1055	Kryddermoen 16 B	2/30

Harstad 29. september 2006.

For
Staten v/ Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/ Skifte Eiendom Nord

Trond Eliassen
Regionsjef

FORSVARSBYGG

MÅLEBREV

med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.
1804 Bodø kommune	04/6538	15794	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	70	1041	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	433,3 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.01.2005
Rekvirent	Forsvarsdepartementet
Bestyrer	Knut Skålvoll
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.70 bnr.1040. Tomta er bebygd med bolighus. Oppmålingsgebyr kr.10000,- Tinglysing kr.1690,-

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	23.5.2005	Per Sundstjord	Knut Skålvoll

GAB
Registreringsstempel

Doknr: 5705 Tinglyst: 30.05.2005 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

TINGLYST
30 MAI 2005
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5705

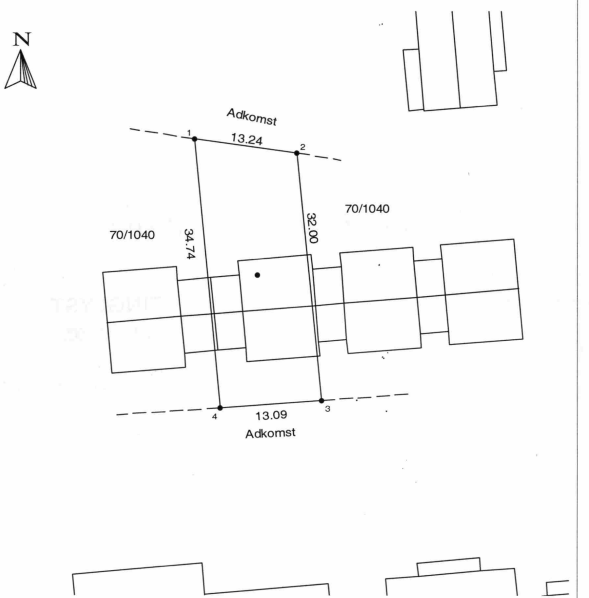
Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	J.nr.
70	1041		04/6538
Representasjonspunkt N 367656 Ø 65650			Målebrev nr. 15794
Kartblad		Landsnett X LOKAL	
Målestokk 1 : 500	Areal 433,3 m^2		

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	367673,35	65641,76	13,24		Off. godkj. grensemerke
2	367671,55	65654,88	32,00		Off. godkj. grensemerke
3	367639,71	65658,09	13,09		Off. godkj. grensemerke
4	367638,76	65645,03	34,74		Off. godkj. grensemerke



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

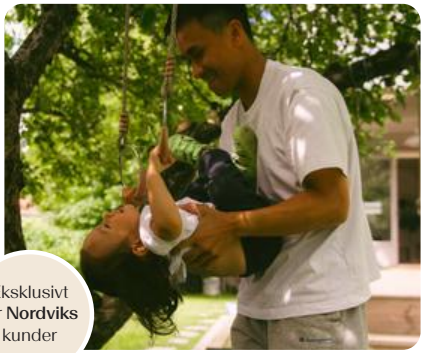
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 35-0141/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kryddermoen 6 8050 TVERLANDET

Betegnelse: Gnr 70, bnr 1041 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 1040 (ideell andel 2/30) i Bodø kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no