

Fembøringsveien 29

STOR, OG FLOTT ENEBOLIG - BL. A. 7 SOVEROM 3 BAD

notar



Prisantydning Kr 8 600 000,- Boligtype Enebolig

BRA-i/BRA Total 203/289 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Fembøringsveien 29

Stor, oppgradert og flott enebolig i 3 etasjer,
Fembøringveien 29 i Bodøsjøen. Blant annet 7
soverom og 3 bad

Adresse	Fembøringsveien 29 8070 BODØ
Prisantydning	Kr 8 600 000,-
Omkostninger	Kr 216 090,-
Totalpris	Kr 8 816 090,-
BRA-i/BRA Total	203/289 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	7
Etasje	3

Velkommen til en meget stor enebolig i Bodøsjøen som er på hele 203 kvm + terrasse på 56 kvm. Eiet tomt på 929 kvm. Boligen har totalt hele 7 soverom og 3 bad som er fordelt på 3 etasjer. Førsteetasjen inneholder: Overbygget inngangsparti. Vindfang, bod, vaskerom, kjøkken, stue, matbod, bad og 2 - to soverom. Andre etasjen består av: Trapperom opp til loftstue, toalettrom, 3 soverom, walk - in closet og baderom. Underetasjen er med: Gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad, gang og 2 boder. Boligen er tidvis oppgradert og modernisert. Utleiedel i underetasjen er ikke omsøkt/godkjent. Meget stor enebolig som tidvis er oppgradert og modernisert, en god del med egeninnsats. Gode areal løsninger. Kort vei til barnehage/skole. Kort vei til Kyststien . Bodøsjøen- Mørkved.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	37
Vedlegg	42

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Skråbilde av fasaden m/overbygget inngangsparti hodeddel samt overbygget inngangsparti utleiedel



Fasadebilde tatt i front av boligen som viser romslig gårdsplass og terrassen over hovedinngangen



Overbygget inngangsparti fører inn til stor entré



Entré m/skyvedørgarderobe



Vaskerommet er plassert innenfor entreen



Flott kjøkkendel med bod/matbod innerst. Integreerte hvitevarer



Spisestue ved kjøkkendel og åpen løsning inn til stuen



Del av kjøkken- matbod nederst



Del av stuen



Flott stue





Pent baderom med vegghengt wc og hvit baderomsinnredning med skuffer og sideskap- 2 vaskeservanter



Del av badet med dusjkabinett



Soverom i hovedetasjen



Soverom



Soverom 2 i andreetasjen



Soverom 3 i andreetasjen



Soverom i andreetasjen med inngang til badet



Flott baderom i 2 etasjen med direkte adgang fra soverom m/dusjkabinett og badekar



Del av baderommet med vegghengt wc, dusjkabinett og hvit baderomsinnredning med vaskeservant og speilskap over



Del av loftsstue som viser inngang til soverommene



Del av loftsstuen med utgang til stor terrassedel som er over inngangspartiet



Utgang fra loftsstuen til terrassen som er oppført over inngangspartiet



Del av stuen med peis i utleiedel



Kjøkkenet i utleiedel



Del av baderommet med dusjkabinett og innredning i utleiedel



Soverom i utleiedel



Soverom i utleiedel



Utsikt fra terrassen fra andreetasjen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt i enden av Fembøringsveien i Bodøsjøen. Her har du nærhet til barnehage og skoler kun ca. 4- 500 meter. Daglige bussavganger og ca. 200 meter til holdeplassen. Her har du også kort vei ned til Nordland Fylkesmuseum- Jektefartsmuseet) og videre til Kyststien som strekker seg fra Bodøsjøen til Mørkved

ADKOMST

Følg Bodøsjøveien frem til direkte avkjøring inn til Fembøringsveien, kjør rett frem noen meter og ta deretter til venstre. Boligen ligger i enden av veien.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fembøringsveien 29, 8070 BODØ

OPPDRAKSNUMMER

7-0015/26

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 37, bruksnummer 171, , ideell andel 1/1.
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Energiattesten er vedlagt prospektet

STRØMFORBRUK

ARVA opplyser følgende:

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631408649854, adresse Fembøringsveien 29, 8070 BODØ, ble sist kontrollert den 13.09.2021. Rapportnr. 127872 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Medhjelper gjør oppmerksom på at vi ikke har kjennskap til eventuelle arbeid som er utført etter 13.09.2021 og vi tar derfor forbehold om dette. Medhjelper tar også forbehold om tilstand på det elektriske anlegget som er etablert i utleiedel som ikke er omsøkt eller godkjent

TOMT

Eiet tomt på 929 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor eiet tomt på 929 kvm. Selve innkjørselen og parkeringsplasser er grusbelagt. Noe opparbeidet med hage og plen. Det er anlagt forstøtningsmurer mot terreng.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.05.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGÅR

1970

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stålplater fra Dekra eller Powertekk. Taket er besikket fra bakkenivå og fra terrasse.

Både Decra Classic- og Decra Elegance-takpanner kan monteres med fall helt ned til 8 grader.

Takpannene fra Powertekk kan benyttes til bolig, hytte, småhus i rekke og andre bygg med skråtak ned til 10 graders takvinkel.

Nedløp og beslag: aluminium takrenner med nedløp til drenering.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet i 2017 ved opplysninger fra eier.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2 lag og 3-lags glass.

Dører: Bygningen har PVC 2 delt hovedytterdør og PVC skyve-balkongdør i 1.etg. Hvit hovedinngangsdør til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra loftstue til 56 kvm stor terrasse som er etablert over tak for carport.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Området generelt er imidlertid kjent for å inneholde fjellgrunn. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra ca 2014 etter opplysninger.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong stable-stein og betong murstein.

Terrengforhold: Hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Det opplyses at dekraplatene på takoppløft har mangelfull tetting, blant annet ved at det mangler tettebånd/tape på lektene.

Konsekvens/tiltak: Taktro og bitumen underlagsbelegg benyttes.

Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Plattform for feier må monteres. Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjegrad. Generelt noe oppussing utvendig må påregnes, men boligen fremstår stort sett som godt renovert. Deler av

boligen fremstår som etterisolert. Opprinnelige vegger er ikke sløyfet under nederste spikerlekten.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Da kledningen ble overflatebehandlet i 2017 er det vanskelig å lokaliserte skader.

Kledningen har lite til ingen lufting, da det er "luset" mellom underliggende i nedre kant av kledningen – gjelder ved utforet vegg.

Overflater

Det registreres noe opptopping i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak: Det bør ikke brukes våt mopp ved vask av gulvene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvavvik på soverom i kjeller på 15 + mm.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipen er oppført i elementer eller tegl fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det ble tatt bilder av deler av krypkjeller fra åpning i grunnmuren. Det ble ikke registrert noe avvik i nærheten av åpningen. Videre innover er krypkjeller ikke kontrollert og hvilken tilstand den er i vet undertegnede ikke.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Nærmere kontroll av krypkjeller bør foretas.

Innvendige trapper

Det er ikke rekkverk og håndlist.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk og håndlist monteres.

Innvendige dører

Løse foringer og ikke listet hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak: Få på plass foringene og listverk monteres.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på

våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Åpen fuge mellom wc og flis.

Konsekvens/tiltak: Ny fugging foretas.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. El-vife for avtrekk - ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tilluft etableres.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vaskerommet er ikke oppført for å tåle vannsøl. Tettesjikt på gulv er uten oppbrett mot veggene. Ingen fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

slukløsningen. Det er uegnede materialer i våtsoner. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må foretas utbedring for å

unngå fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden

jevnlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig

å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en

membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som

fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og

fuktskader. Overflater må utbedres eller skiftes. Som

forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset

for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en

raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak,

men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen

dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring da

badekar og steam-dusj må flyttes.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om

våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Som forebyggende tiltak

er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning

skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området

rundt sluket.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig

topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik på varmekilde. Flat terskel uten oppbrett av membran. Gulvvarme på 1/2 Badegulvet.

Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell. Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden. Kontrollere varmekabel.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren. Det registreres kondens på sisterna.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring. Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet. Bedre ventilasjon opprettholdes.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Mangler noe sokkel-list, endestykker og dør til kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak: Etablere og ferdigstille kjøkken med sokkel-list, endestykker og dør til kjøleskapet.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobberrør og av plastrør.

Innvendig stoppekran er på bad i kjeller - ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes. Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke.

Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være

naturlig med utskiftning av rør. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rør gjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobber og plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført.

Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befarung.

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført.

Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås. Røranlegget er ikke kontrollert

av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Konsekvens/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. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Er usikker på hvor gamle tankene er. Den eldste synes å være den på 200 l. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader. Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Fuksikring og drenering

Fuksikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasje. Synlig grunnmursplast på en side er ikke avsluttet med list i øvre kant. Slik plasten ligger kommer det vann mellom grunnmuren og plasten. Konsekvens/tiltak: På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuksikring og drensledning har en relativt høy slitasje

og utbedring/utskifting bør påregnes.

Forstøtningsmurer

Det er ikke etablert rekkverk på støttemurene. Konsekvens/tiltak: Montere rekkverk på minst 1 meters høyde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det registreres tildels stor lekkasje gjennom konstruksjon over carport. Konstruksjon er enkelt hvor det kan forekomme lekkasje. Problemet er at konstruksjon er kledd igjen. Panelet på undersiden av overbygget carport vil bli råteskadet. Oppbyggingen av terrasse/balkong - som i dette tilfelle - øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Konsekvens/tiltak: Ny tekking må legges. Tekkingen må skiftes/utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lekkasjen bør stoppes.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

dusjkabinett.

Avløpsrøret synes å ikke være fuget mot flis.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Tette mellom avløpsrør og veggflis.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensert for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Feil terrengfall langs grunnmur mot sør

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke undersøkt hvilken lufting som er etablert i lukket takkonstruksjon.

Ved åpen kvist var det god lufting på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det er ukjent løsning for ventilering, eller den er dårlig utført, kan det føre til alvorlige fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

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

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverkshøyde på terrasse og støttemur er 1 meter.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2014- 2020

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 er gjeldende.

KPA2022 (http://webhotel3.gisiine.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

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

Delareal: Arealbruk 338kvm. Veg,Nåværende. Områdenavn: V
Delareal: 1702kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B

Kommuneplaner under arbeid
Id: KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Besøk gjerne Bodø kommune sin hjemmeside for nærmere opplysninger. Ta gjerne kontakt med plan og bygningsavdelingen i Bodø kommune for spørsmål.

Kontakt medhjelper om du ønsker hele kommunedelplanen tilsendt.

OPPVARMING

Salten brann opplyser følgende:
Stue i underetasje med lukket ildsted, type Jøtul 820.
Siste utførte tilsyn var den 02.01.2023. Siste utførte feiing var den 02.01.2023. Avvik bruksenhet: Adkomst til fyringsanlegg - enhet.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Eier opplyser at det er lagt inn Fibernet Next gentel. Eget abonnement må tegnes

PARKERINGSFORHOLD

På gårds plass/carport

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at vann betales iht. vannmåler og forbruk

BEBYGGELSE

Området er bebygget med frittliggende eneboliger og rekkehus

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager
Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år) 87 barn 0.5 km. -
Notveien naturbarnehage (1-5 år) 83 barn 0.5 km. -
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 63 barn

Skoler
Bodøsjøen skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser 0.4 km. -
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser 0.8 km.
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 22 klasser 2 km. -
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser 2.2 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser 3 km.- Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser 3.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø

Dagligvare: Coop Extra Bodøsjøen og Post i butikk 0.7 km. -
Rema 1000 Alstad Og PostNord

Fra eiendommen er det en rask spasertur ned til Jektefartsmuseet
Utdrag fra hjemmesiden: Rett ved havet med fjellene i bakgrunnen, midt i det spektakulære naturlandskapet i Bodøsjøen Friluftsmuseum, ligger Jektefartsmuseet. Et museum som forteller om den rå kystkulturen, og historien om hvordan jektene brakte Nord-Norge og resten av Europa sammen. Sammen med den eneste originalt bevarte Nordlandsjekta sentralt i utstillingen, inviterer Jektefartsmuseet deg til å ta et dypdykk i en verden vi ikke kjenner igjen i dag. På Jektefartsmuseet trer du inn i en verden full av makt og avmakt, profitt og risiko. Du får lære om strabaser og livet om bord, fiskerbondesamfunnet, og ikke minst tørrfiskhandelens historie. Med Bodøsjøen

Friluftsmuseum som består av 14 ulike bygninger som omkranser Jektefartsmuseet, bidrar det til å utdype Nordlands historie og livet i fiskerbondesamfunnet.

Turløype: Kyststien åpnet 14.09.2025 og strekker seg fra Mørkvedbukta til Jektefartsmuseet i Bodøsjøen
Utdrag fra Bodø kommunes hjemmeside: Etter flere år med jobb og planlegging er kyststien endelig klar. Kyststi Bodø er en 6,5 km universelt utformet turvei fra Bodøsjøen til Mørkvedbukta/Bjørnhollo, med flere rasteplasser, toalett og servicepunkter underveis. Kyststien utvider nærturtilbudet for mange av Bodøs innbyggere. Den er et lavterskeltilbud nær store boligområder, og vil i tillegg knytte sammen viktige friluftsområder langs sjøen.
-Kyststien skal være for alle, og universell utforming er et viktig prinsipp i utformingen, sammen med ivaretagelse av landskap og naturverdier, sier prosjektleder av Kyststien Gudrun Hagen. Utdrag slutt

Bodø kommune har et rikt og variert kulturtilbud. Besøk gjerne Bodø kommune sin hjemmeside, her vil du finne mye nyttig informasjon om Bodø kommune, kultur og fritidsaktiviteter www.bodo.kommune.no

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger, ca. 200 meter til bussholdeplass. Bodø er fylkeshovedstad. Her har du buss, tog, hurtigrute, hurtigbåt og flyplass. Hva med sjekke ut status for ny by ny flyplass, sjekk hjemmesiden: <https://om.avinor.no/innovasjon/nylufthavnbody/>

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Det gjøres oppmerksom på at innredet utleieenhet i kjeller/underetasjen, er utleid og leieforholdet følger handelen. Medhjelper har ikke kjennskap til leiekontraktens innhold. Hjemmelshaver opplyser at det ikke foreligger leiekontrakt og at de tar kr. 15.000.- pr. mnd. i leieinntekt. Utleieenhet i underetasjen/kjeller er ikke omsøkt eller godkjent og det vil være opp til ny eier å si opp leieforholdet. Eventuell

oppsigelse følger husleielovens regler.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedt for eneboligen med delvis utgravd kjeller datert 10 juni 1970. Areal av nybygg på 105kvm. Ferdigattest for carport med terrassedel utstedt 18.04.2024.

Ferdigattest utstedt for påbygg takopplett for utvidelse av loft, datert 18.04.2024

Opprinnelige tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er mottatt tegninger fra Bodø kommune som viser noen av endringene på hovedetasje og andreetasje, er iht. dagens bruk.

Medhjelper gjør videre spesielt oppmerksom på at kjellerdelen ikke er omsøkt benyttet til beboelsesrom og utleiedelen er ikke godkjent for utleie.

Ny eier overtar risiko, kostnad og ansvar for de omtalte forhold og for å søke om nødvendige godkjenninger slik at forskriftsmessige forhold er brakt i orden iht. plan og bygningslovens bestemmelser.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, branssikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt,

overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Ingen opplysninger mottatt om at det er utført Radonmåling.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen er over 1 1/2 etasje pluss kjeller

Førsteetasjen inneholder: Overbygget inngangsparti. Vindfang, bod, vaskerom, kjøkken, stue, matbod, bad og 2 - to soverom

Andre etasjen består av: Trapperom opp til loftstue, toalettrom, 3 soverom, walk - in closet og badrom. Underetasjen er med: Gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad, gang og 2 boder

STANDARD

Overbygget inngangsparti/carport med trapp opp til hoveddør som fører inn til entreen

Entrè med flislagt gulv, malte vegger og malt tak. Downlights i taket. Skyvedørgarderobe langsgående vegg og sikringsskapet med automatsikringer er montert på vegg her.

Vaskerommet er i enden av entreen og har flislagt gulv og malte vegger samt malt tak. Downlights i taket. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med skuffer, underskap samt overskap. Benkeplate med innfelt vaskeservant.

Kommer videre inn til en stor stue som har en spisestuedel samt åpen løsning med kjøkken. skyvedør langsgående vegg mot kjøkkendelen som både er bod og skjuler trappeadkomsten til 2 etasjen/loftet.

Kjøkkenet er med laminatgulv, malte vegger og malt tak. Downlights i tak. Nyere og pen hvit kjøkkeninnredning, type Epoc, med integrert 2 stk. stekeovner av typen Bosch, samt induksjonstopp. Ventilator hette over induksjonstopp. Marmoer/granitt benkeplate med innfelt vaskeservant. Integrert kjøll og frys samt oppvaskmaskin. Pen kjøkkendel som har godt med skap og skuffer. I enden av kjøkkenet er det etablert en matbod som er utstyrt med hyller. God plass.

Åpen løsning fra kjøkken inn til todelt stue m/spisestue og stue. Laminat på gulvet. Malte vegger og tak. Downlights

Flott og moderne bad med flislagt gulv, varmekabler montert. Flis på vegger. Plater i tak. Downlights. Pen hvit baderomsinnredning med 2 innfelte vaskeservanter og 4 underskuffer, 2 sideoverskap, stort speil med lys i midten over servantene. Vegghengt wc. Dusjkabinett montert. Vifte montert på vegg.

Soverom 1 er med laminat på gulvet, malte vegger og tak. Downlights montert. 2 doble garderobeskap. Soverom 2 er med laminat på gulvet, malte vegger og tak. Downlights montert. Skyvedørs garderobe montert.

2 etasjen har trappe adkomst som er skjult av en skyvedør.

Loftstue med laminat på gulvet, malte vegger og tak. (skråtak). Utgang til en stor terrassedel på ca. 56kvm(overbygget som er foran inngangspartiet).

Wc rom med flislagt gulv, plater på vegger og malt tak. Vegghengt wc. Vaskeservant. Skap på vegg.

Fra Loftstuen er det inngang til et stort soverom som har walk in closet. Her er det gulv med laminat, malte vegger og tak. Downlights i tak. Luke til kott på vegg. Fra soverommet er det direkte adkomst til et badrom adskilt med dør.

Badet er med flislagt gulv, varmekabler montert. Våtromsplater på vegger. Malt tak og downlights montert. Vifte på vegg. Vegghengt wc. Rør i rørskap på vegg over wc. Stort og flott dusjkabinett. Badekar etablert. Hvit baderomsinnredning med under, samt sideoverskap, Speil over vaskeservant.

Ytterligere 2 soverom ned laminat på gulvet malte vegger og tak. Skråtak.

Separat utleiedel m/ egen inngang

I kjellerdelen er det etablert en egen utleiedel med egen inngang. Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er omsøkt eller godkjent som egen boenhet og beskrivelsen gis ut fra hvordan inndeling er foretatt.

Gang har laminat på gulvet, malt trepanel på vegg og malt tak. Panelovn montert på vegg. Åpen løsning som fører direkte inn til stue og kjøkken med laminat på gulv, noe malt rundtømmer og vanlig malt panel på vegger. Malt tak. Peis etablert. Kjøkkendelen har hvit innredning med skuffer, skap og overskap. Benkeplate med innfelt vaskekum og utslagsvask. Ventilator montert over løs komfyr m/ koketopp. Løs oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Mellomgang fører videre inn til bad og 2 soverom og bod.

Bad med laminat på gulvet, malt trepanel på vegger og malt tak. Mellomgang som fører baderom som har flislagt gulv og varmekabler. Flis på vegger. Malt trepanel i tak. Baderomsinnredning med underskap, vaskeservant og speilskap over. Wc. Dusjkabinett. Ventil på veggen. Stoppekran er montert på baderommet.

Bod hvor det er plassert 2 stk. varmtvannsberedere, en er på 300 liter, type Høiax, oppgitt montert ca. 2017, samt 1 varmtvannsbereder, type Ozo på 200 L, fra ca. 2009.

Soverom 1 er med laminat på gulvet, trepanel på vegger og malt tak. Garderobeskap.

Soverom 2 er med laminat på gulvet, plater på vegger og plater i tak.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Suplering av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanker - en på ca. 300 liter fra 2017 og en på ca 200 liter fra 2009 Nyere el-skap med 21 kurser over automatsikring.

Boligen fremstår med alminnelig normalt vedlikehold og store deler av boligen er fortløpende oppusset/modernisert. Det gjøres oppmerksom på at deler av oppussing ikke er dokumentert og er utført som egeninnsats. Medhjelper henviser til vedlagte tilstandsrapport for detaljer. en del lyspunkter i downlights/spotlys er defekte. Terrassen, som har adkomst fra loftstuen, har lekkasjer og forholdet må utbedres. Innredet areal i kjeller er ombygget fra opprinnelige tegninger til en 3-roms leilighet. Ombyggingen er ikke omsøkt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og vedlegg nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Ingen løse hvitevarer medfølger.

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av

eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 203 m²

BRA - e: 86 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 86 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, 2 boder
1. etasje

BRA-i: 136 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vindfang, bod,
vaskerom

2. etasje

BRA-i: 67 m² Loftstue, 3 soverom, bad, walk-in closet,
toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

56 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Takoppløft og tilbygget carport/terrasse

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse

Åpenbare ulovligheter: Innredning og ombygging fra boder til 3-roms leilighet (egen boenhet) i kjeller samt utleie av leilighet er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 600 000,-

VERDITAKST

Kr 8 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 60 869,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende om årlige kommunale avgifter: Avløp kr. 19.025,-. Vann ca.kr. 16.000,-.-Feiing kr. 440,-

Eiendomsskatt kr. 19272,-(gjelder fra 01.01.2026). Iris renovasjon opplyser at årlig renovasjon er satt til kr. 6.132,- pr. år.

Medhjelper opplyser følgende: Eiendommen bruker vannmåler, så årlig avgift avhenger av forbruk. Iht. mottatte opplysninger fra Bodø kommun ligger vannforbruket på ca. kr. 16.000,-. og avløp på ca. kr. 19.000,- pr år. Medhjelper tar forbehold om at størrelsen på avgiften kan variere/endres.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyr regulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 19 272,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

VANNAVGIFT

Årlig kr 26 377,-
Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det betales vann etter forbruk. Det er montert vannmåler med målenr: 11260675. Avlesing foretatt 31.12.2025. Forbruk 525. (525 betyr i dette tilfellet 525 kubikkmeter med vannforbruk for 2025.) Medhjelper gjør oppmerksom på at målt vannforbruk synes å være meget høyt og anbefaler ny eier å få vurdert om det er lønnsomt å ha vannmålere.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 292 277,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 169 108,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2024 og de oppgitte verdier kan være feil. Vi anbefaler ny eier å få fastsatt korrekte verdier et kjøp.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 8 600 000,- (Prisantydning)

kr. 215 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 216 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 816 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper.

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

24.07.1969 - Dokumentnr: 103120 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1804 Gnr:37 Bnr:160

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Vedrørende spørsmål om forkjøpsrett

Medhjelper gjør oppmerksom på at en sameier og medeier ved tvangsoppløsning av sameie, iht. sameieloven § 15, ikke har noen ordinær forkjøpsrett.

Derimot har en sameier som byr, en fortrinnsrett til å få sitt bud godtatt under «ellers like vilkår». Skjæringspunktet vil da være utløpet av fristen for å fremme innsigelser mot stadfestelse av antatt bud, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29 annet ledd.

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i - Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befarings av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om

tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



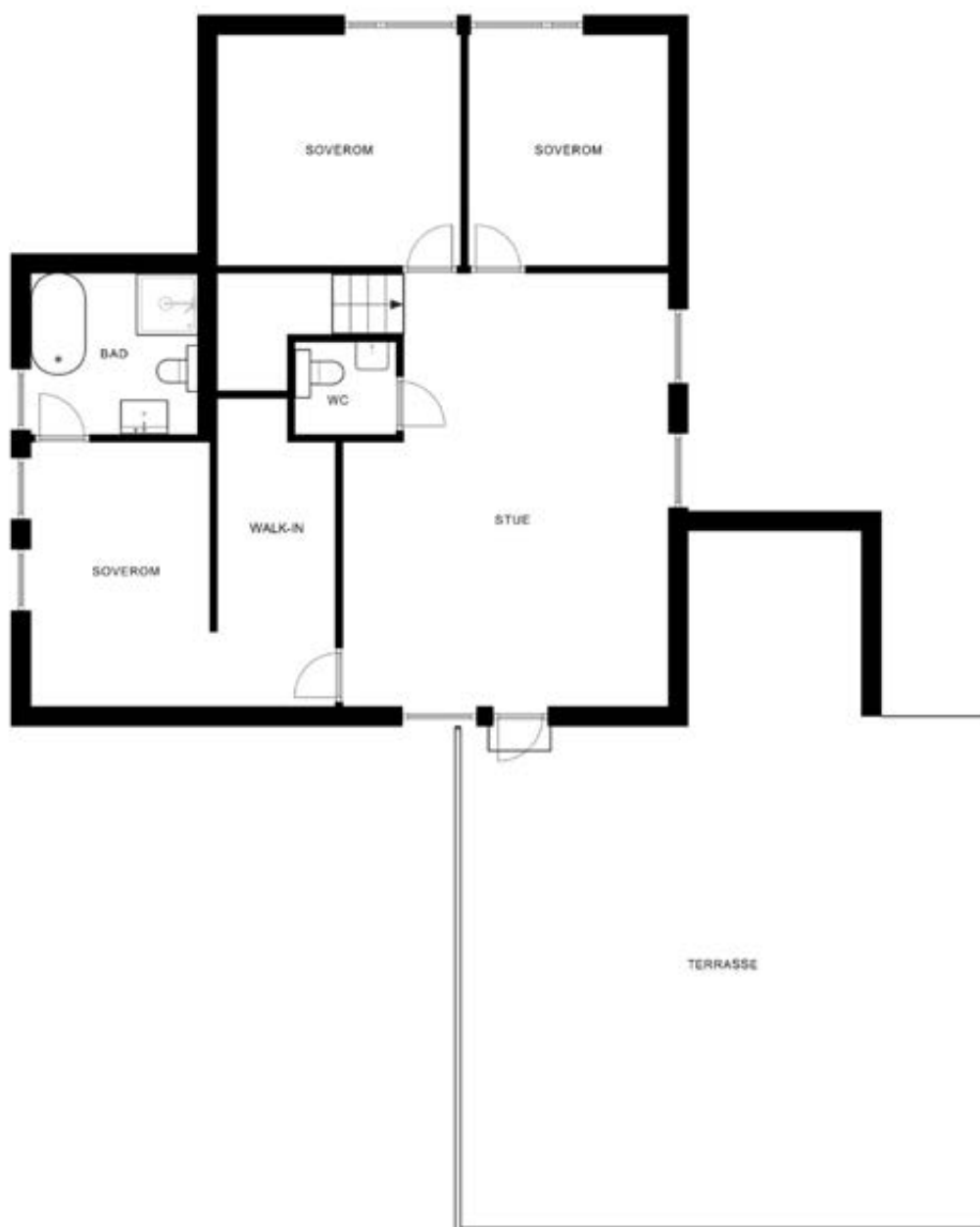
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FEMBØRINGSVEIEN 29

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Mastrikkelrapport

Tegninger

Ferdigattester

Grunn og ledningskart

Vegstatuskart

Planrapport og Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Områdeanalyse

Informasjon om vann, avløp og vannmåler

Eiendomsskatt


Generell informasjon om løsøre og innbo


Budskjema


Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Fembøringsveien 29 , 8070 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 37, bnr. 171

Markedsverdi

8 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 19092-1226

Referansenummer: XY5855

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0015/26
Fembøringsveien
29

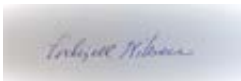


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater fra Dekra eller Powertekk. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse.

Både Decra Classic- og Decra Elegance-takpanner kan monteres med fall helt ned til 8 grader.

Takpannene fra Powertekk kan benyttes til bolig, hytte, småhus i rekke og andre bygg med skråtak ned til 10 graders takvinkel.

aluminium takrenner med nedløp til drenering
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet i 2017 ved opplysninger fra eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2 lag og 3-lags glass.
Bygningen har PVC 2 delt hovedytterdør og PVC skyve-balkongdør i 1.etg.
Hvit hovedinngangsdør til kjeller.

Utgang fra loftstue til 56 kvm stor terrasse som er etablert over tak for carport.
Flislagt betongtrapp foran hovedinngang 1.etg.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Løpende renoveret.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom 1.etg
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin + tørketrommel. Innredning med underskap og overskap. Nedfelt skyllekar i benkeplate.
Det er mekanisk avtrekk i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad Loft

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er 2 stk. plastsluk - en under badekar og en under steam-dusj- Ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på 1/2 gulvet. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk og naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv, våtromsplater på veggene, malt takplate. El-vifte i vegg, vegg heng wc samt liten servant på vegg m/overskap med speil dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Suplering av avløpsrør i forbindelse med



Beskrivelse av eiendommen

oppgradering av bad og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanker - en på ca. 300 liter fra 2017 og en på ca 200 liter fra 2009

Nyere el-skap med 21 kurser over automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Området generelt er imidlertid kjent for å inneholde fjellgrunn.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Dreneringen er fra ca 2014 etter opplysninger.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer er av betong stable-stein og betong murstein.

Hellende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m ²
Totalpris	8 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

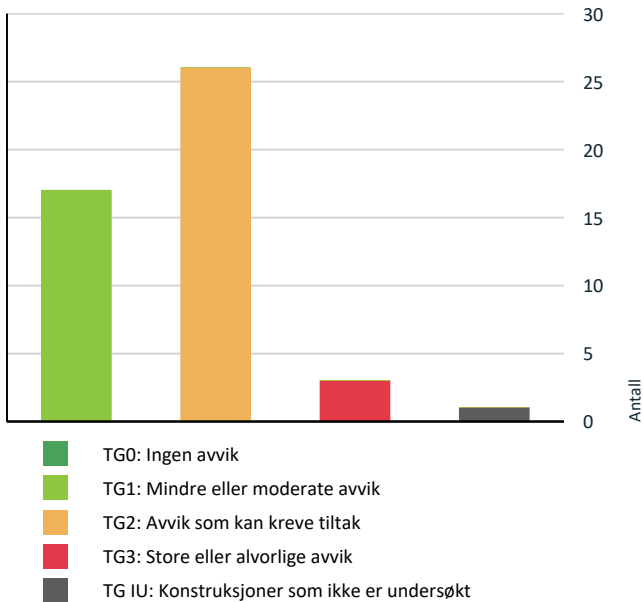
[Gå til side](#)

Enebolig

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

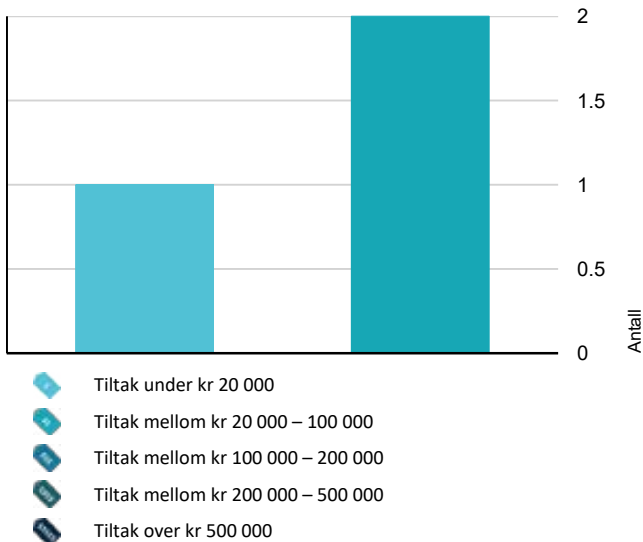
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

Kjeller:

Stue/kjøkken med laminatgulv, plassbygget åpen peis, hvit innredning med oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, ventil i vegg samt 3-lags pvc vindu fra 2016.

Soverom 1 med laminatgulv, gulvvarme, ventil i vegg samt 3-lags pvc vindu fra 2016.

Bod med betonggulv, 1x200 l vvb fra 2008 og 1x300 l vvb fra 2020, el-skap med 9 kurser over automatsikringer, sluk i gulv med ca 10 mm fall til sluk.

Gang med laminatgulv med gulvvarme.

Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme på halve gulvet, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning, opplegg for vaskemaskin, wc, el-vifte i vegg - ikke tilluft, vannmåler eldre plastsluk samt kondens på sisterna.

Soverom 2 med laminatgulv, noe opptopping i laminatskjøtene, ventil i vindu + vegg, 15 mm gulvavvik. En vegg er skiftet pga. soppkader. Hull i utforet vegg ble foretatt - ingen unormale fukt registrering.

1.etg:

Vf med fliser på gulv, gulvvarme, 9 spotlys i tak, garderobe med el-skap, skyvedørgarderobe med speil - foran trapp. 2-fløyet hovedinngangsdør. Foring og listverk er ikke ferdigstilt.

Vaskerom med gulvfliser, el-vifte i tak, opplegg for vaskemaskin + tørketrommel, brannslukkeapparat fra 2017 samt 0 mm fall til sluk fra inngangsdør.

Stue/kjøkken med gulvlaminat, gulvvarme, spotlys i tak - ca 14 stk er defekt, hvit innredning type Epoq med marmor/granitt benkeplate, underlimt oppvaskkum, integrert ovn/stekeovn, micro, ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøll og frysenskap, skyvedør foran tiltenkt altan samt ventiler i vindu.

Bod v/kjøkken med laminat på gulv.

Bad med fliser på gulv og vegger, el-vifte i vegg, gulvvarme, dusjkabinett, veggheng wc, 2 stk. nedfelta servanter over innredning samt 10 mm fall til sluk fra dør.

2 soverom med laminat på gulv, ventil i vindu, kleskap.

Loft:

2 soverom med laminatgulv, gulvvarme, ventil i vegg.

1 stk. soverom med tilgang til bad og garderobe, ventil i vindu, gulvvarme samt tilgang til kvistrom over stue. Det opplyses at det kommer vanninntrenging over vindu pga. lekkasje fra taket.

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, 4 spotlys i tak, el-vifte, veggheng wc, dusjkabinett/steamdusj, badekar, ventil i vindu, våtskap, fall til sluk ca 20 mm (sluk under badekar og steamdusj), nedfelt vask over innredning.

Loftstue med laminatgulv, utgang til ca 56 kvm stor takterrasse over carport.

Wc-rom med fliser på gulv, våtromsplater på vegg, el-vifte i vegg, veggheng wc samt liten servant med overskap med speil.

Det opplyses av eiere: Boligen ble utvendig overflatebehandlet i 2017. El-anlegg oppgradert i ca 2017/18. Ny drenering i ca. 2014. Opplysningene er ikke videre undersøkt.

Vedlikehold

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Ferdigattest på takoppløft
2024	Tilbygg	Ferdigattest på carport m/takterrasse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater fra Dekra eller Powertekk. Taket er besikket fra bakkenivå og fra terrasse.

Både Decra Classic- og Decra Elegance-takpanner kan monteres med fall helt ned til 8 grader.

Takpannene fra Powertekk kan benyttes til bolig, hytte, småhus i rekke og andre bygg med skråtak ned til 10 graders takvinkel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at dekraplattene på takoppløft har mangelfull tetting, blant annet ved at det mangler tettebånd/tape på lektene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktro og bitumen underlagsbelegg benyttes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

aluminium takrenner med nedløp til drenering

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.

Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.



Avløp til drenering



Heldekkende pipebeslag. Ikke stigetrinn og plattform

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet i 2017 ved opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjegrad. Generelt noe oppussing utvendig må påregnes, men boligen fremstår stort sett som godt renovert. Deler av boligen fremstår som etterisolert. Opprinnelige vegger er ikke sløpfet under nederste spikerlekten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Da kledningen ble overflatebehandlet i 2017 er det vanskelig å lokaliserte skader.

Kledningen har lite til ingen lufting, da det er "luset" mellom underliggende i nedre kant av kledningen - gjelder ved utforet vegg.

Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved utforet vegg.



Luftespalte - ikke musebånd på opprinnelig vegg.



Ikke sløyfet under nederste spikerlekten.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1977 **Kilde:** Andre opplysninger: Største delen av taket er som lukket.
Takkonstruksjon over stua er som et åpent kvistrom.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke undersøkt hvilken lufting som er etablert i lukket takkonstruksjon.

Ved åpen kvist var det god lufting på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det er ukjent løsning for ventilering, eller den er dårlig utført, kan det føre til alvorlige fuktskader.



Kvis



Lukket takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2 lag og 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC 2 delt hovedytterdør og PVC skyve-balkongdør i 1.etg.

Hvit hovedinngangsdør til kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra loftstue til 56 kvm stor terrasse som er etablert over tak for carport.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Det registreres tildels stor lekkasje gjennom konstruksjon over carport. Konstruksjon er enkelt hvor det kan forekomme lekkasje. Problemet er at konstruksjon er kledd igjen. Panelet på undersiden av overbygget carport vil bli råteskadet.

Oppbyggingen av terrasse/balkong - som i dette tilfelle - øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lekkasjen bør stoppes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tak-terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt betongtrapp foran hovedinngang 1.etg.



Overbygget betongtrapp foran hovedinngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe opptopping i laminatskjøter

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør ikke brukes våt mopp ved vask av gulvene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvavvik på soverom i kjeller på 15 + mm

Konsekvens/tiltak

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

Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskille /plan. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipen er oppført i elementer eller tegl fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak

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

Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.



Åpen peis i kjeller.

Tilstandsrapport



Heldekkende pipebeslag



Krypkjeller

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



10 %

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble tatt bilder av deler av krypkjeller fra åpning i grunnmuren. Det ble ikke registrert noe avvik i nærheten av åpningen. Videre innover er krypkjeller ikke kontrollert og hvilken tilstand den er i vet undertegnede ikke.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Nærmere kontroll av krypkjeller bør foretas

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke rekkverk og håndlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk og håndlist monteres.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse foringer og ikke listet hovedinngangsdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Få på plass foringene og listverk monteres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 1.etg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

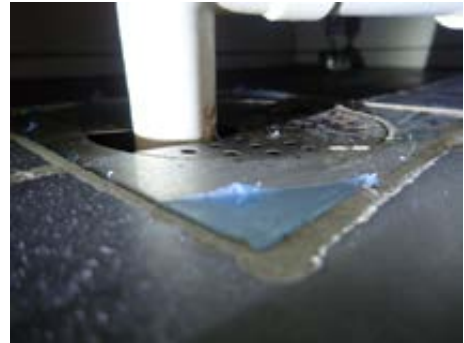
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpen fuge mellom wc og flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ny fuging foretas



Åpen silikonfuge.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- El-vife for avtrekk - ikke etablert tilluft

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft etableres



El-vifte i vegg

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vaskerommet er ikke oppført for å tåle vannsøl. Tettesjikt på gulv er uten oppbrett mot veggene. Ingen fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Tilstandsrapport



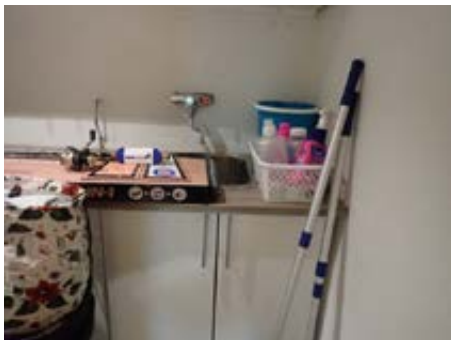
Sluk under benk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin + tørketrommel. Innredning med underskap og overskap. Nedfelt skyllekar i benkeplate.



Skyllekar

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Steam dusj

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 stk. plastsluk - en under badekar og en under steam-dusj- Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring da badekar og steam-dusj må flyttes.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



el-vifte

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på 1/2 gulvet. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Flat terskel uten oppbrett av membran. Gulvvarme på 1/2 Badegulvet

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Kontrollere varmekabel

Tilstandsrapport



20 mm fall fra dør.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er direkte avløp via rør i vegg fra dusjkabinett.
Avløpsrøret synes å ikke være fuget mot flis.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tette mellom avløpsrør og veggflis.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensed for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk



Ingen synlig membran.



Avløpsvann fra dusjkabinett via rør i vegg

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det registreres kondens på sisterna.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
 - Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Bedre ventilasjon opprettholdes.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk og naturlig avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



El-vifte



Naturlig avtrekk

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen fuktregistrering i vegg mot bad.



Ingen fuktindikering i gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler noe sokkel-list, endestykker og dør til kjøleskapet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere og ferdigstille kjøkkenet med sokkel-list, endestykker og dør til kjøleskapet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Fritt hengende fra taket.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



Kjøkkenet

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Ventilator

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv, våtromsplater på veggene, malt takplate. El-vifte i vegg, vegg heng wc samt liten servant på vegg m/overskap med speil dører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport



El-vifte



Kobberrør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobberrør og av plastrør.

Innvendig stoppekran er på bad i kjeller - ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes. Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke.

Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rør gjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobber og plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.



Vannmåler og stoppekran



Rør i rør skap på bad på loft

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Suplering av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

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

Rørnlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring. Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås. Rørnlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Konsekvens/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 utskifting av rør.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanker - en på ca. 300 liter fra 2017 og en på ca 200 liter fra 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Er usikker på hvor gamle tankene er. Den eldste synes å være den på 200 l.

Nye varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Levetiden til en varmtvannsbereider (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader.

Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.



wl-tilknytning av vv

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Nyere el-skap med 21 kurser over automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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.

2017

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det opplyses at det foreligger samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid med bla. automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
På generelt grunnlag anbefales det utført en El-sjekk fra el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og utskiftninger må påregnes.



El-skap med 21 kurser over automatsikringer



Kursoversikt



Løs jordkabel



Løs el-kabel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Området generelt er imidlertid kjent for å inneholde fjellgrunn.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra ca 2014 etter opplysninger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuksikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Synlig grunnmursplast på en side er ikke avsluttet med list i øvre kant. Slik plasten ligger kommer det vann mellom grunnmuren og plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuksikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.



Løs grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.



Grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong stable-stein og betong murstein.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk på støttemurene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk på minst 1 meters høyde



Forstøtningsmur mot terreng ved hovedinngang



Forstøtningsmur mot terreng på baksiden

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot terreng på baksiden

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hellende terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengfall inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Feil terrengfall langs grunnmur mot sør

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget heler inn mot grunnmuren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bunnledning er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett

Konsekvens/tiltak

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

Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverkshøyde på terrasse og støttemur er 1 meter.



Støttemur mangler rekkverk



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/203 m²

Enebolig: 2 Loftstue, Kjøkken, 3 Soverom, 3 Bad, Vindfang, 2 Bod, Vaskerom, Walk-in closet, Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 600 000

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

8 600 000

Konklusjon markedsverdi

8 600 000

Markedsvurdering

Frittliggende bolig oppført i 1970 med to plan (1. etg. + loft) over kjeller, senere på/til bygget.

Eiendom har beliggenhet i tilknytning til bydelen Bodøsjøen - ca. 3 km sør/øst for Bodø sentrum i et etablert boligområde bestående av frittliggende boliger og rekke/kjedehus.

God tilknytning til nrområdet hvor barnehager og barneskole er etablert i umiddelbar nærhet - kort vei til butikker.

Område utbygget på slutten av 60 tallet. Adkomst på intern asfaltert vei med begrenset trafikk.

Opparbeidet tomteareal.

Det er etablert biloppstillingsplass på eiendommen.

Normalt god lys- og solforhold. Kort vei til Bodøsjøen friområde med sjø/strandsone.

Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold og er fortløpende modernisert. Innredet areal i kjeller er ombygget fra opprinnelige tegninger til en 3-roms leilighet.

Ombyggingen er ikke omsøkt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning.

Markedsmessig kurant eiendom.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 550 000
Terrasse/Carport	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 000 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

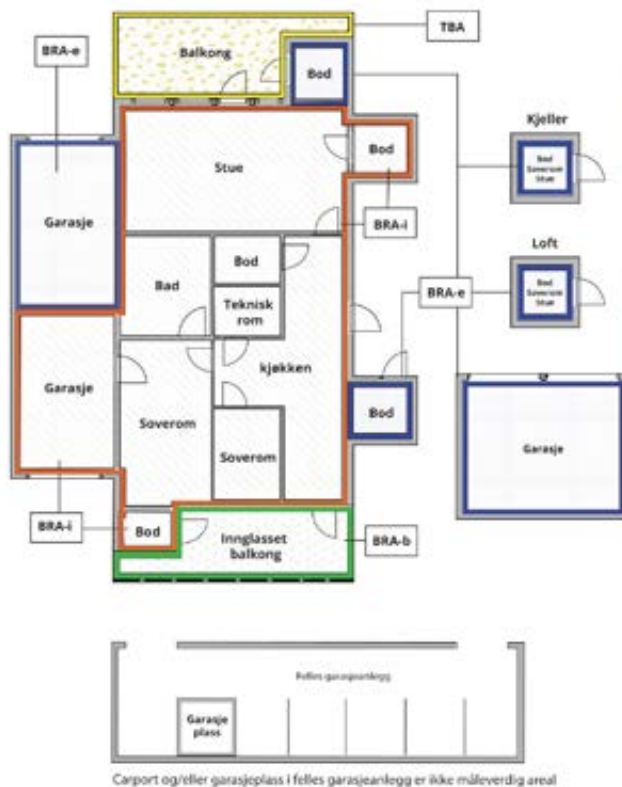
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	136			136	
Loft	67			67	56
Underetasje		86		86	
SUM	203	86			56
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vindfang, bod, vaskerom		
Loft	Loftstue, 3 soverom, bad, walk-in closet, toalettrom		
Underetasje		Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, 2 boder	

Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse.

Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Takoppløft og tilbygget carport/terrasse

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredning og ombygging fra boder til 3-roms leilighet (egen boenhet) i kjeller samt utleie av leilighet er ikke byggemeldt og heller ikke godkjent av Bodø kommune.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	275	14



Kommentar

Enebolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Torkjell Nilsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	171		0	1018.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fembøringsveien 29

Hjemmelshaver

Chooly Delvin, Knudsen Ted Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Bodøsjøen. Område beliggende ca. 3 km sør/øst for Bodø sentrum.

Adkomstvei

Asfaltert kommunal vei frem til eiendommen. Ingen gjennomgangstrafikk da veien ender mot eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Regulering

Fembøringsveien 29 i Bodø er registrert med boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeid til plen og trafikkareal. Gruset innkjøring og biloppstillingsplass foran boligen , Forstøtningmurer mot terreng. Tomteareal utgjør 1 018,90 m²



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Fembøringsveien 29 - Nabolaget Bodøsjøen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Bodøsjøen skole Linje 2, 2 N	2 min 0.2 km
Bodø lufthavn	7 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	8 min 3.8 km

Skoler

Bodøsjøen skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	6 min 3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	6 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	6 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Jektefartsmuseet Bodøsjøen	5 min
Ragde Charge Trekanten senter	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

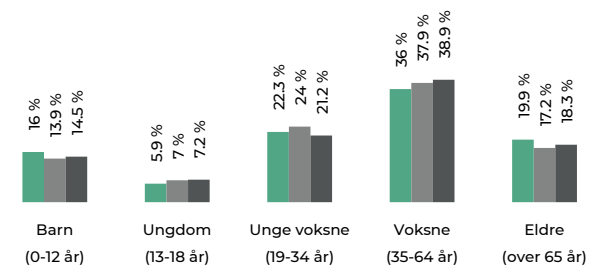
Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodøsjøen	816	372
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km
Notveien naturbarnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Bodøsjøen Post i butikk	8 min 0.7 km
Rema 1000 Alstad PostNord	13 min 1.2 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

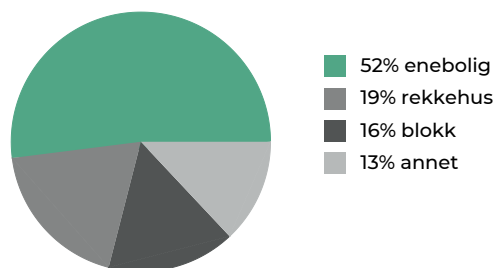
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Bodøsjøen skole gymsal	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
⚽ Bodøsjøen ballbane	6 min 🚶
Ballspill, fotball	0.5 km
🏸 Just Padel Bodø	13 min 🚶
🏸 Feel24 Alstad	13 min 🚶

Boligmasse



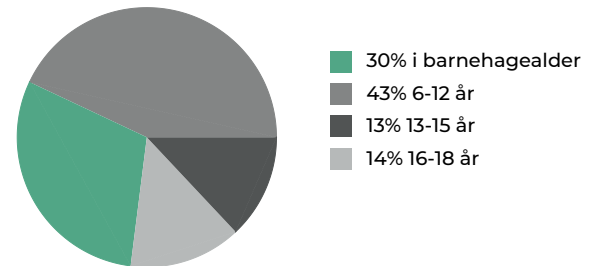
«Vi e en fantastisk gjeng, vi e ikke bærre gode naboa, men gode vænna!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 City Nord	16 min 🚶
📍 Apotek 1 Trekanten Bodø	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

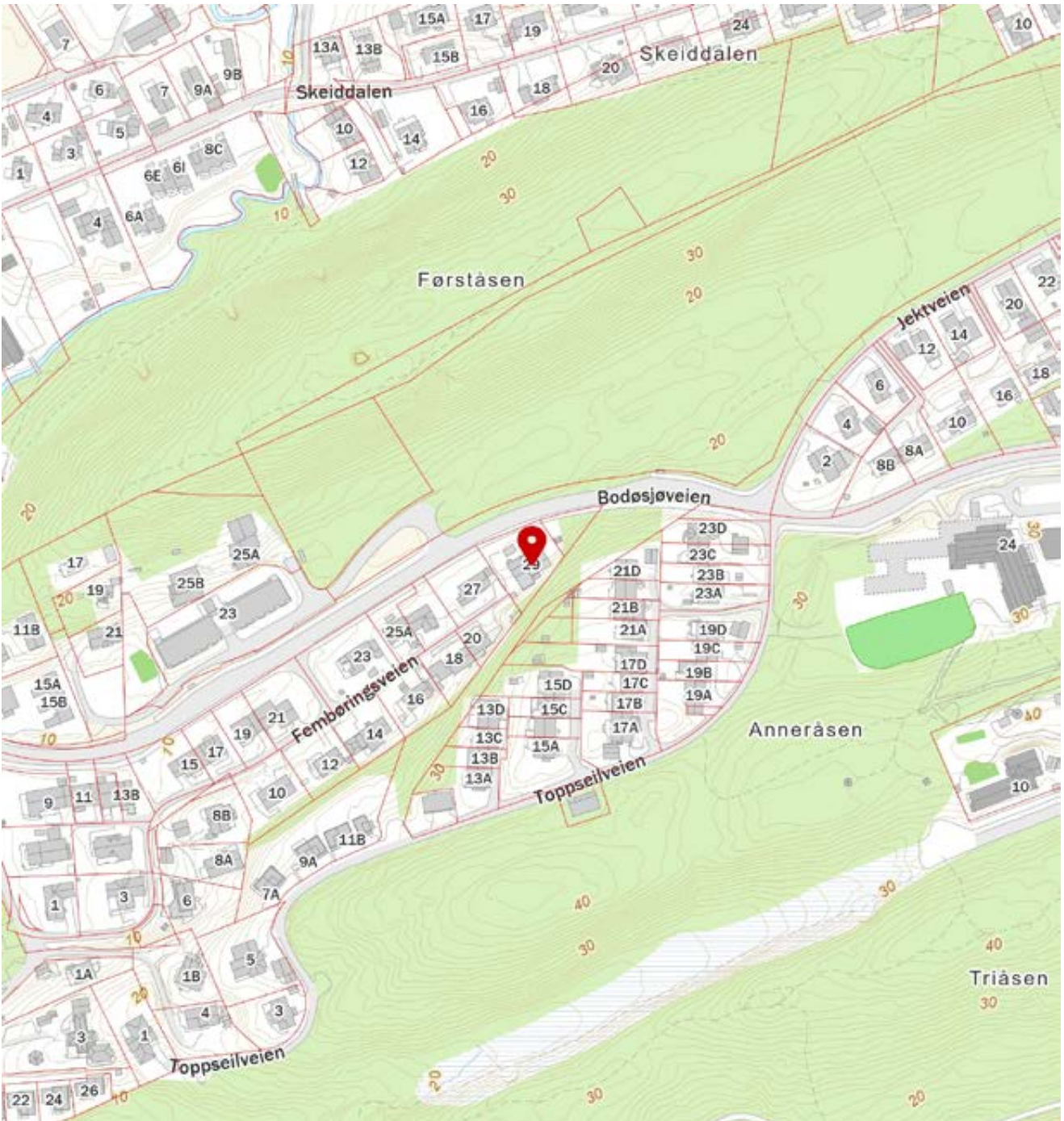
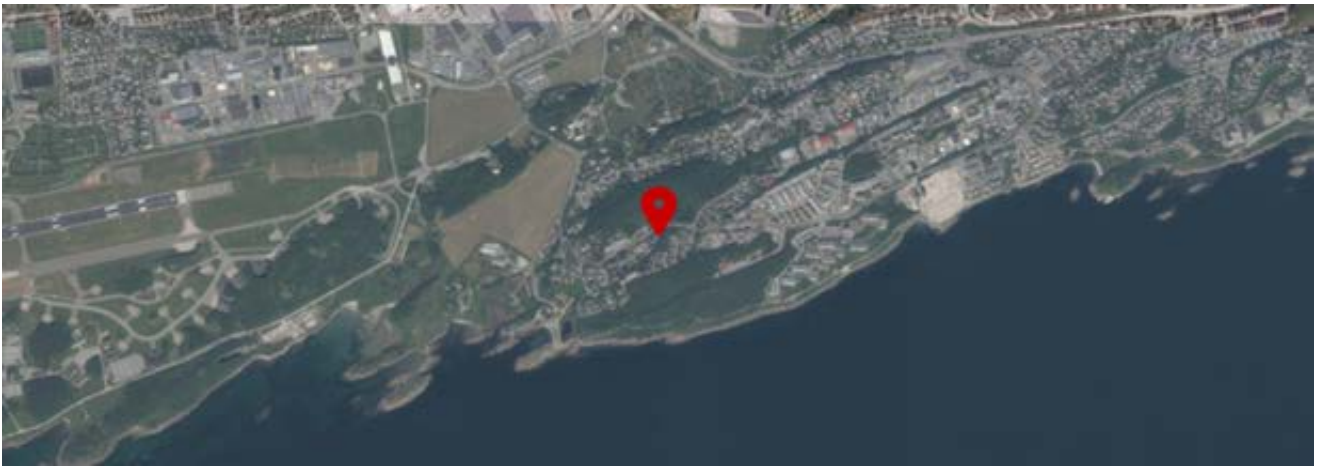


0% 45%

■ Bodøsjøen
■ Bodø
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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	VEG IV NR 17	Beregnet areal	1018.9
Etablert dato	24.07.1969	Historisk oppgitt areal	1036
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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	24.07.1969			37/160 (-1036), 37/171 (1036)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7461675.93	475649.74	0	Ja	1018.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN TED ÅGE F060879*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Torsbakken 2 8012 BODØ	Bosatt (B)
CHOOPLY DELVIN F080385*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TORSBAKKEN 2 8012 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fembøringsveien 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8070 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	604 Bodøsjøen 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186921445		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.06.1970
2	186921445	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	24.11.1977
3	186921445	2	Påbygg	Ferdigattest (FA)	18.04.2024
4	186921445	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	18.04.2024

1: Bygning 186921445: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.06.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	285
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	285
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.05.1969	19.08.2004	
Igangsettingstillatelse	14.06.1969	19.08.2004	
Tatt i bruk	09.06.1970	19.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fembøringsveien 29	H0101	37/171	285	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	137	0	137	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygningsendring 186921445-1: Tilbygg, Tatt i bruk 24.11.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	112
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.05.1977	18.08.2004	
Igangsettingstillatelse	24.06.1977	18.08.2004	
Tatt i bruk	24.11.1977	18.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fembøringsveien 29	H0101	37/171	112	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	38	0	38	0	0	0

3: Bygningsendring 186921445-2: Påbygg, Ferdigattest 18.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.08.2017	23.08.2017	
Igangsettingstillatelse	15.08.2017	23.08.2017	
Ferdigattest	18.04.2024	22.04.2024	2017/12356-9

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fembøringsveien 29	H0101	37/171	22	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	0	0	0

4: Bygningsendring 186921445-3: Tilbygg, Ferdigattest 18.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

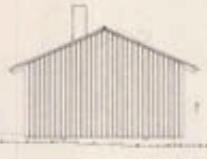
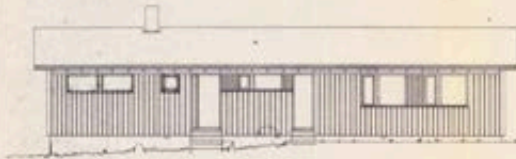
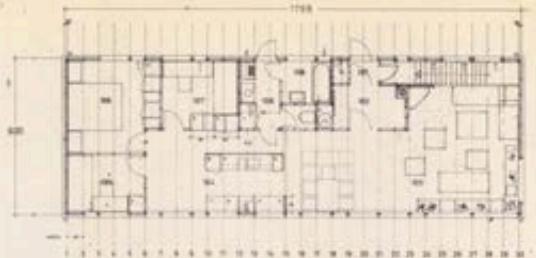
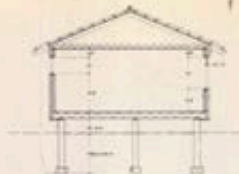
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.10.2018	06.11.2018	
Igangsettingstillatelse	30.10.2018	06.11.2018	
Ferdigattest	18.04.2024	22.04.2024	2018/13435-7

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fembøringsveien 29	H0101	37/171	0	0	0	0	

Etasjer

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



Room	Area (m ²)	Volume (m ³)
101 vaskedug	1,0	1,0
102 køkken	10,0	10,0
103 stue	14,0	14,0
104 stue	14,0	14,0
105 værelse	11,0	11,0
106 værelse	11,0	11,0
107 værelse	11,0	11,0
108 bad	1,0	1,0
109 værelse	1,0	1,0
110 v.d.	1,0	1,0
111 stue	1,0	1,0
112 stue	1,0	1,0
113 værelse	1,0	1,0

BOG BEVÆGSEL
 Nr. 148
 System

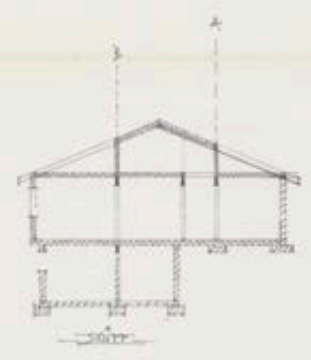
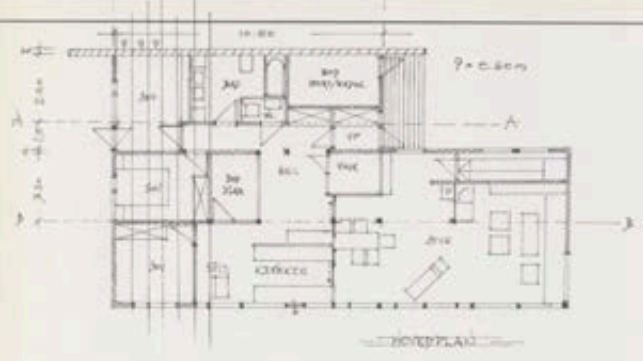


127
 1948


127
 1948
 127
 1948

RONALD GEIRHOVD.
 VEI 22, NR 17, BODØSTØRN.

127
 A/S SYSTEMHUS
LANDEGO
 + A 009

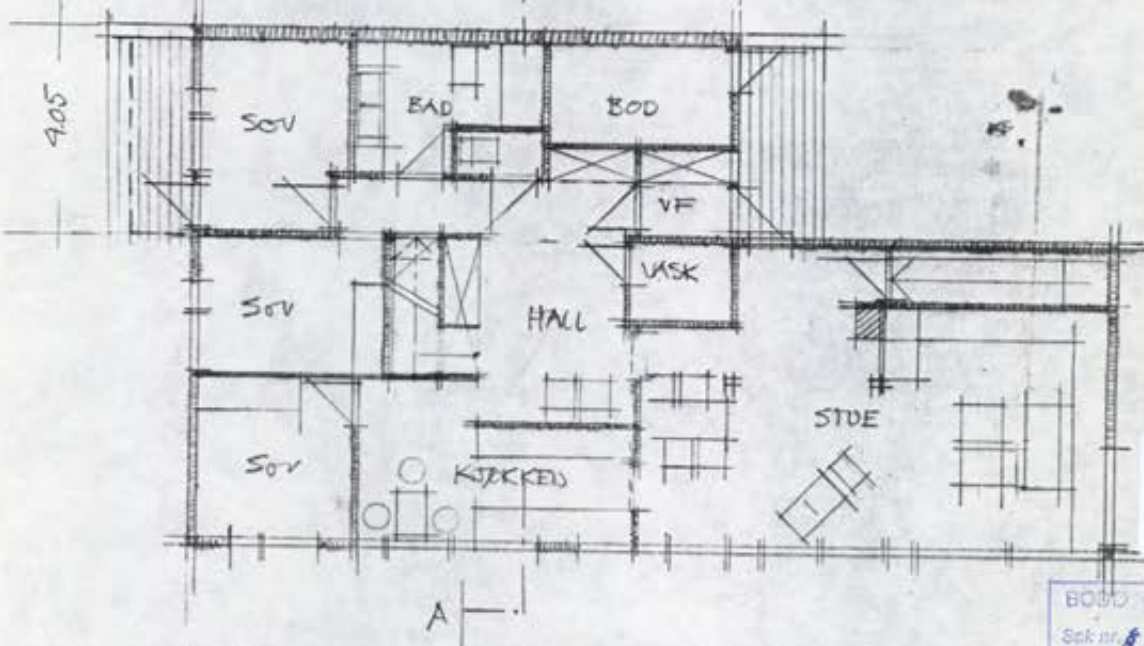
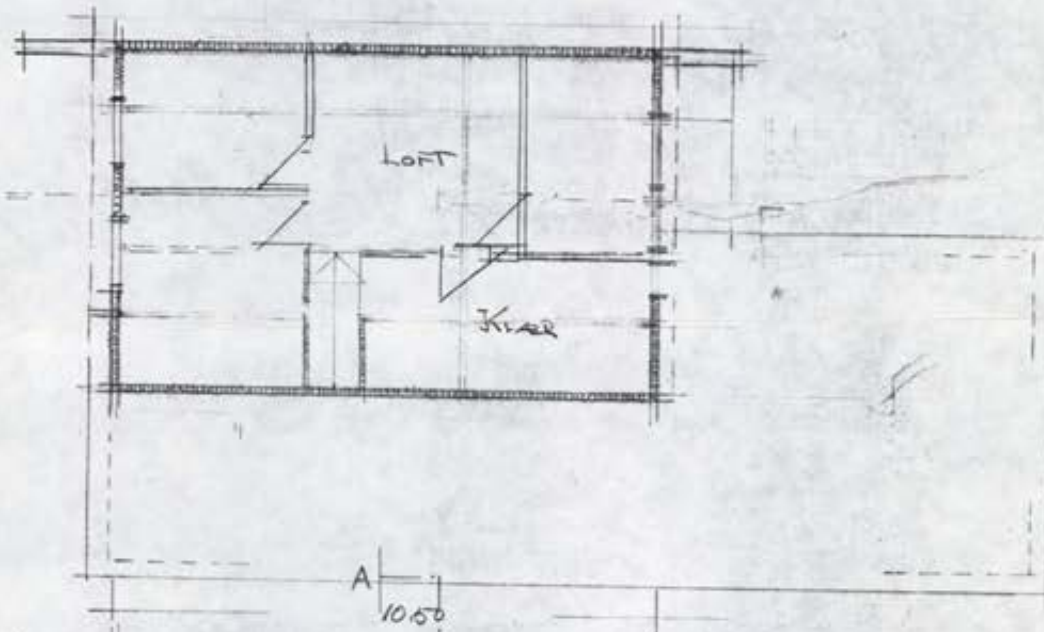


BODD BYGGERIS
 Tel. nr. 5 11 1
 Adresse 24. maj 51

GENDELSE AV ENDRING
 FOR RENALED GRUND


Arbejdsnr.	1100
Dato	
Blad	
Elevations nr.	
Elevations nr.	

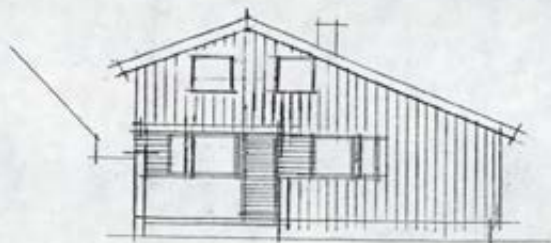
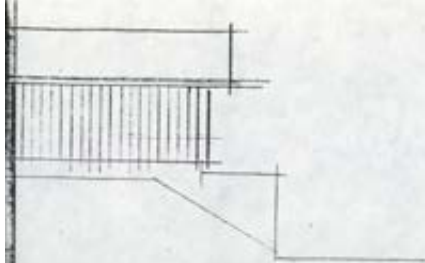
TAKETG.



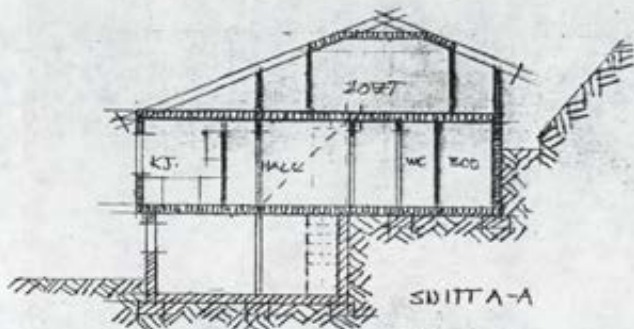
1. ETG



BODØ BYGNINGSRÅD
Sak nr. 8 142
Godkjent 24/5-1977

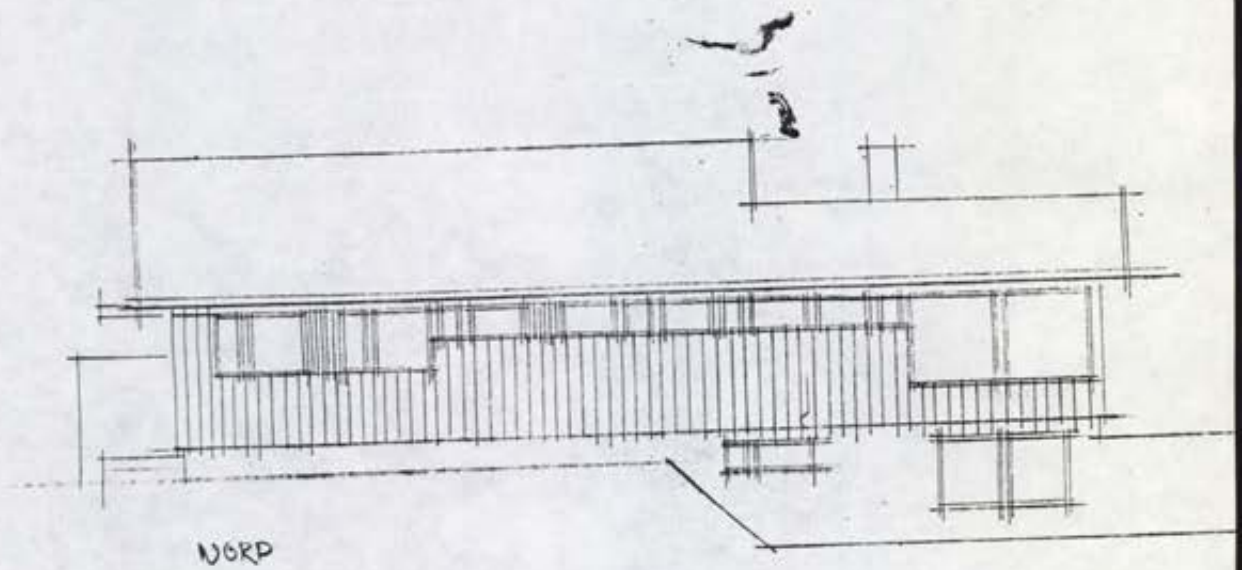


ØST

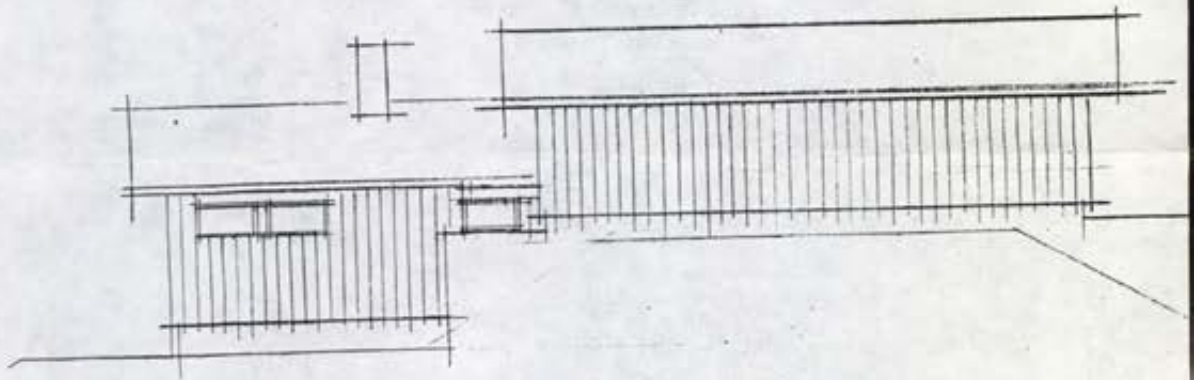


UTVIDELSE AV FLYTTELOK	M.	TEGNET
FØR RØDVALD GEIRHJØVD	1-100	

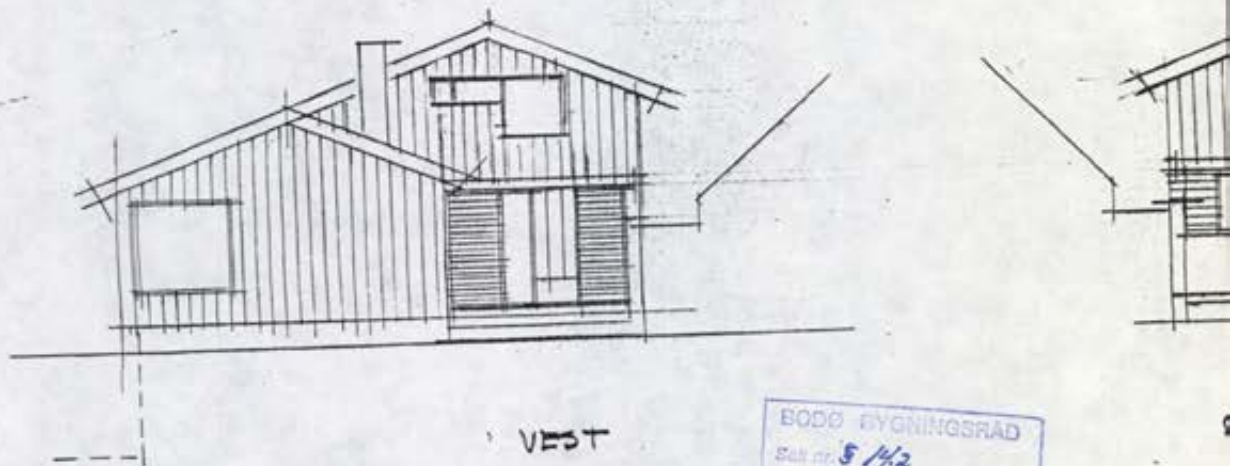
BODD BYGNINGSRÅD
 Bekr. nr. 8/182
 Geirh. nr. 21/8-1977



NORD



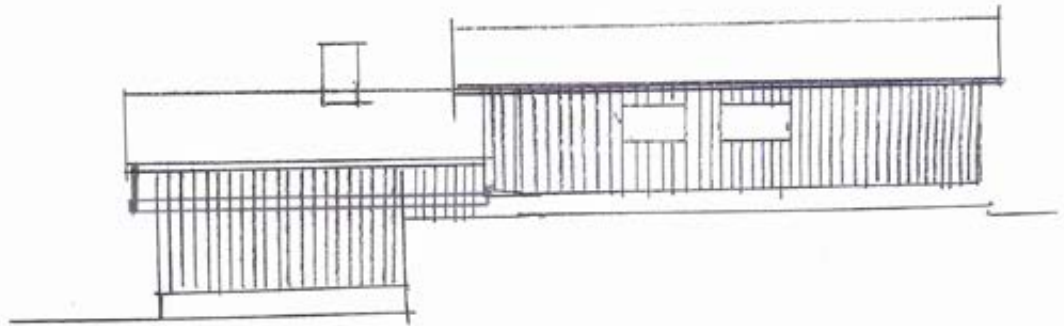
SXD MOT HENG



VEST

BODO BYGNINGSRAD
Sak nr. 5 1/2
Saksjefor 24/5-1977

Vedlegg
E-1



SYD MOT HENG



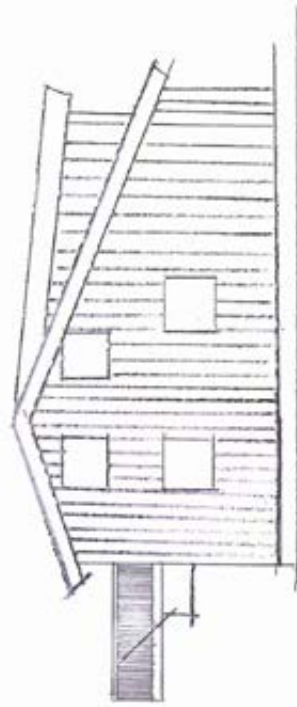
VEST

M
1:100

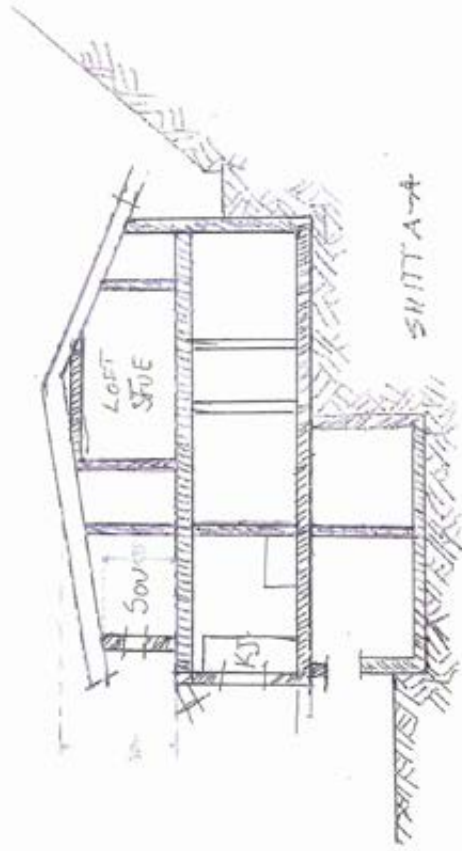
r

a

Vedlegg
E-2

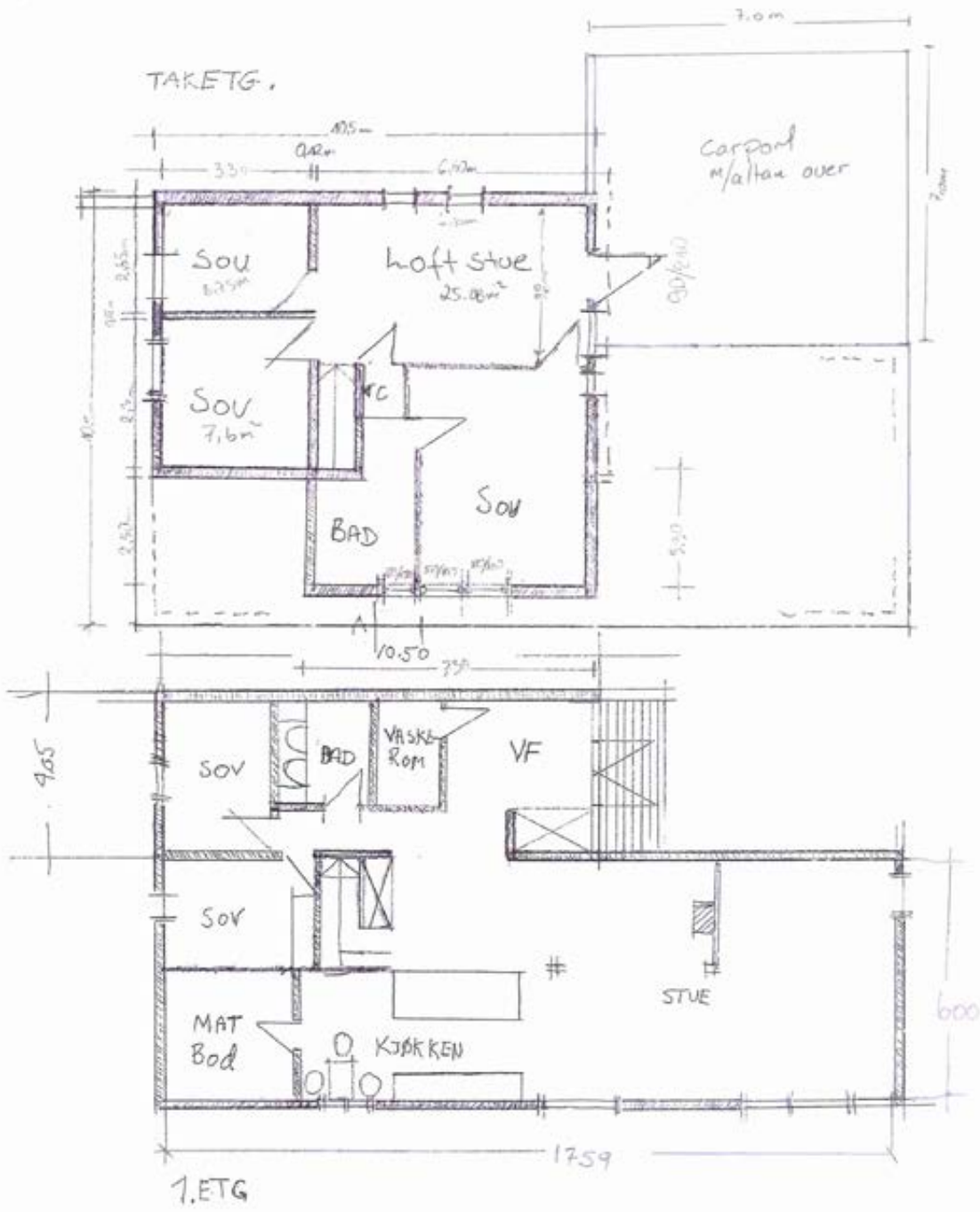


ØST



M
1:100

Vedlegg
E-3



M
1:100



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1239/70.

Ark nr. 503.1. JU/GA.



90529
37/171 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Roald Geirhovd,
utførte byggearbeide på 1.nr. 37/171 Val IV tomt nr. 17
nemlig enebolig m/delvis utgrava kjeller.
Areal av nybygg 105,5 m²

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 14.mai 1969
under sak nr. 330 /69 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 9.juni 1970 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 10.juni 1970

Gunnar Holujord

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Retten til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Retten til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/171
Adresse: Fembøringsveien 29
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



Bodø kommune

Ledningskart

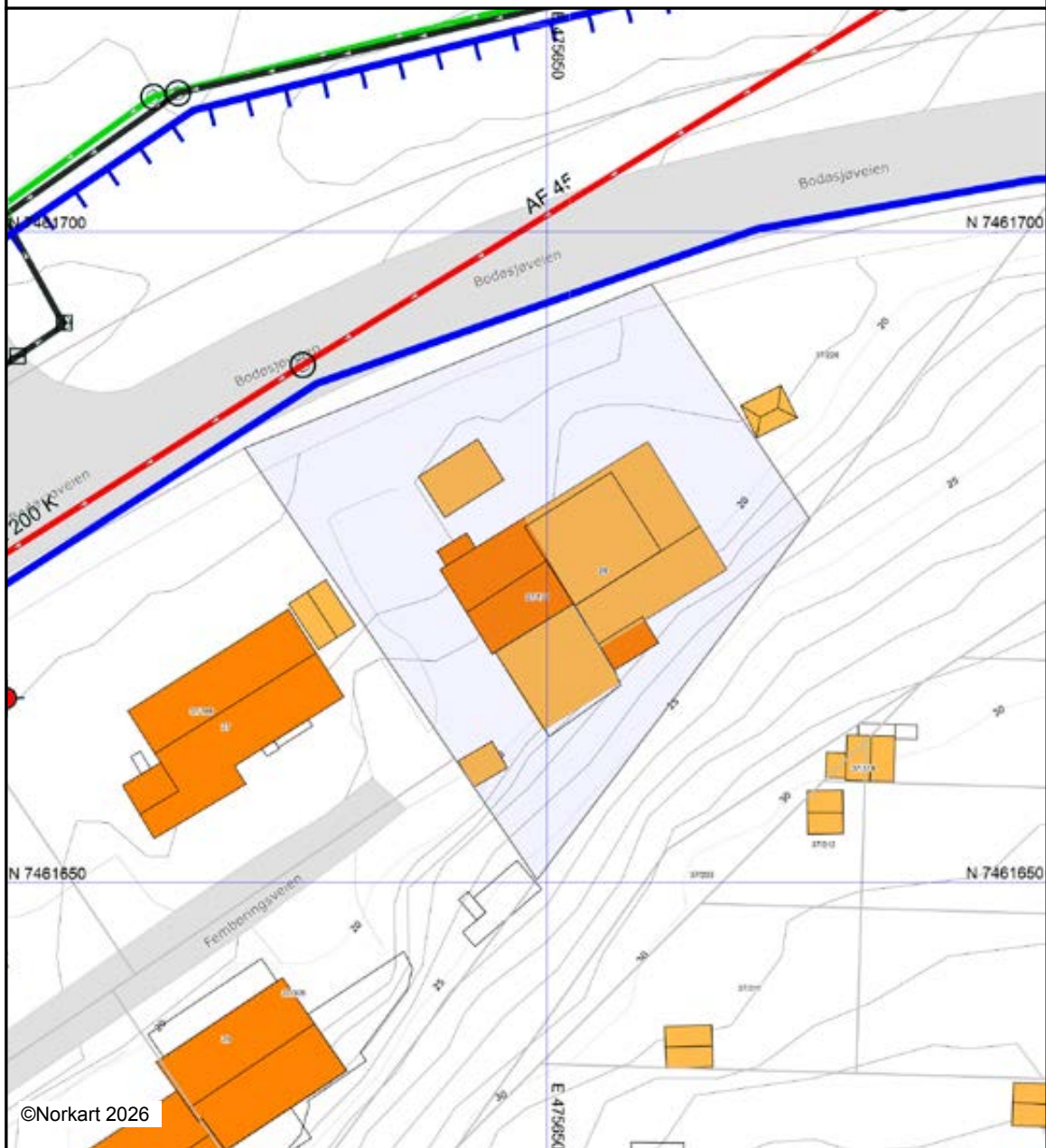
Eiendom: 37/171
Adresse: Fembøringsveien 29
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:500



UTM-33

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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

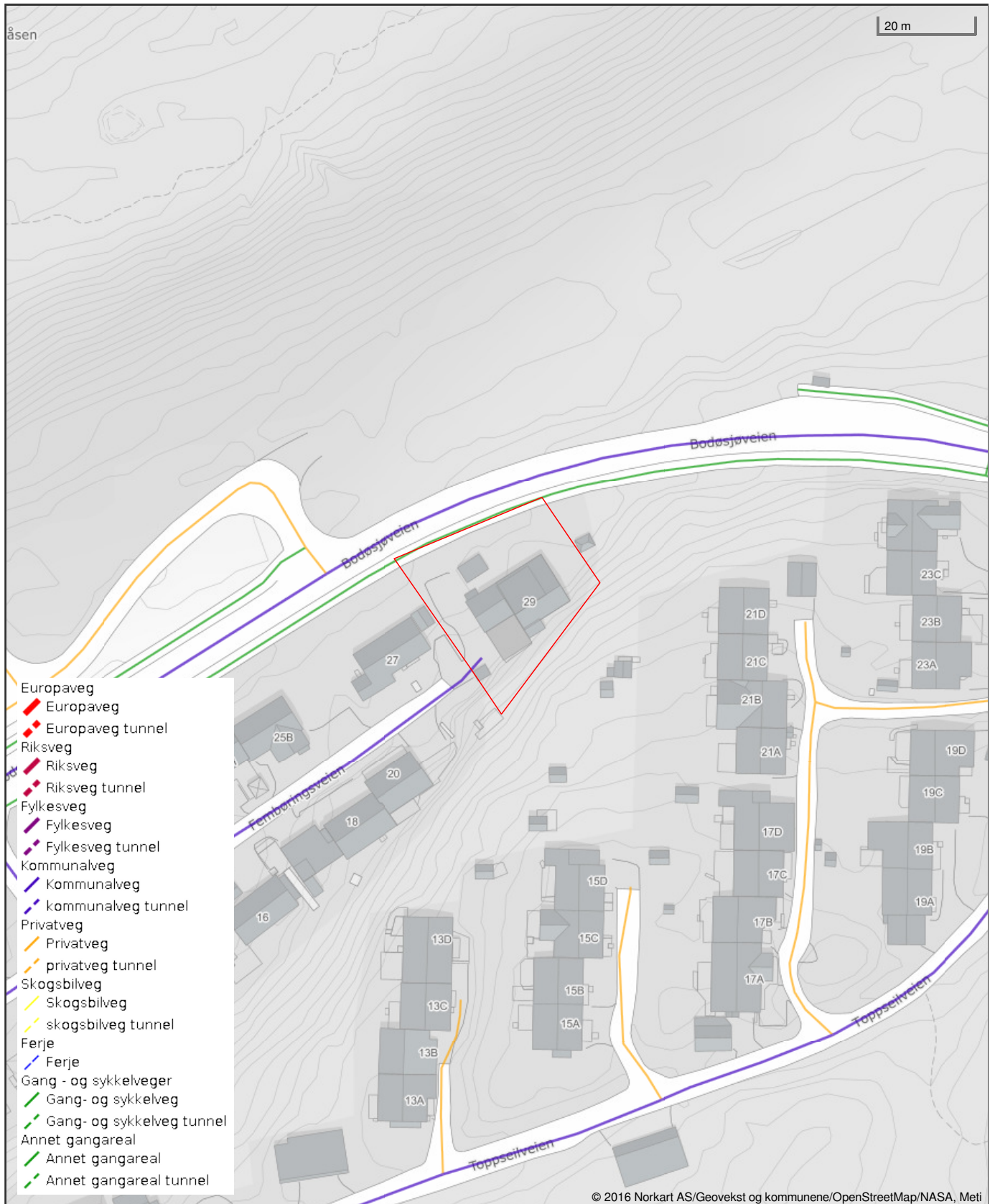


©Norkart 2026

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.



Vegstatuskart for eiendom 1804 - 37/171//



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: 09.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	338 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
Delarealer	Delareal	1 702 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



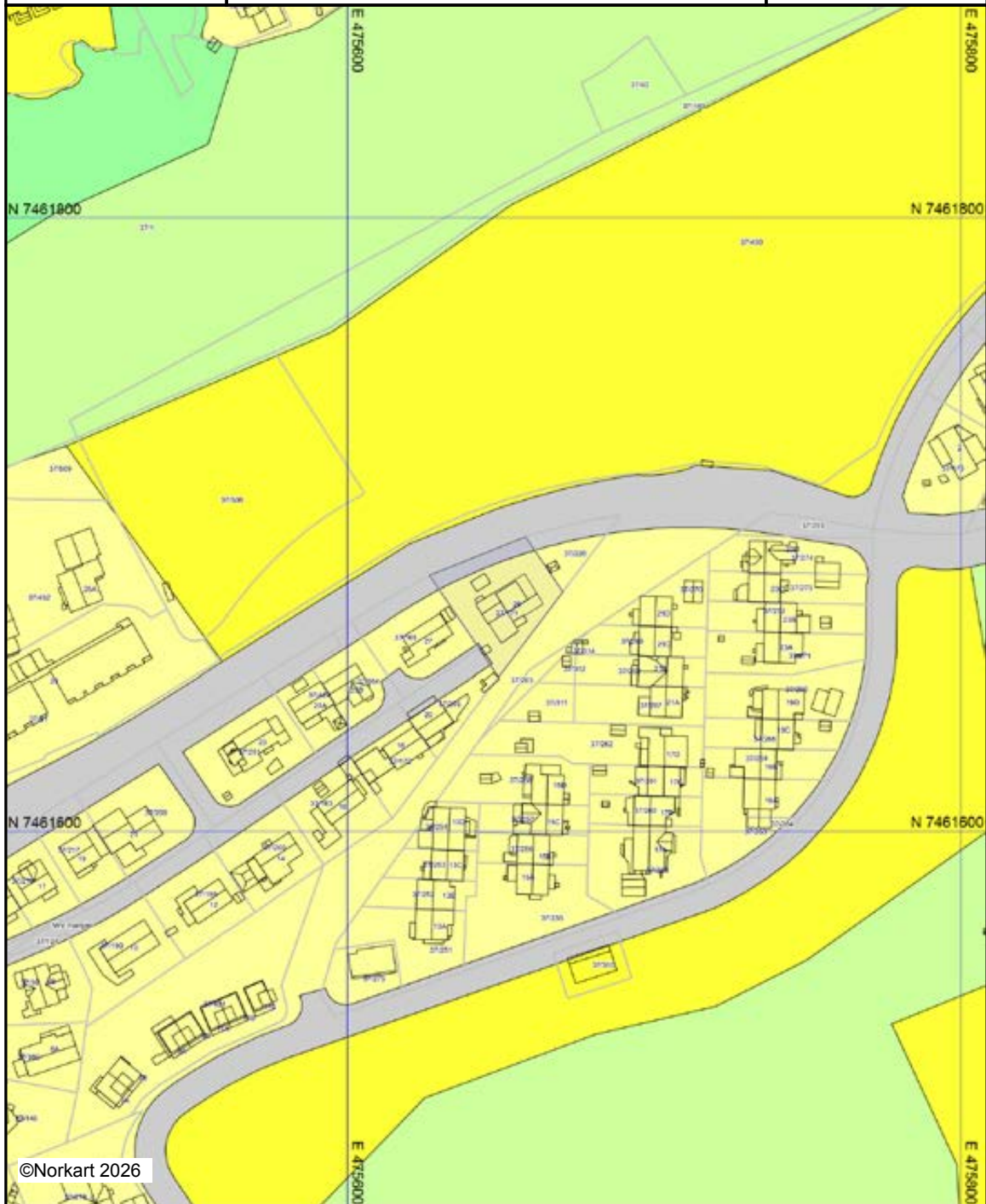
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/171
Adresse: Fembøringsveien 29
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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



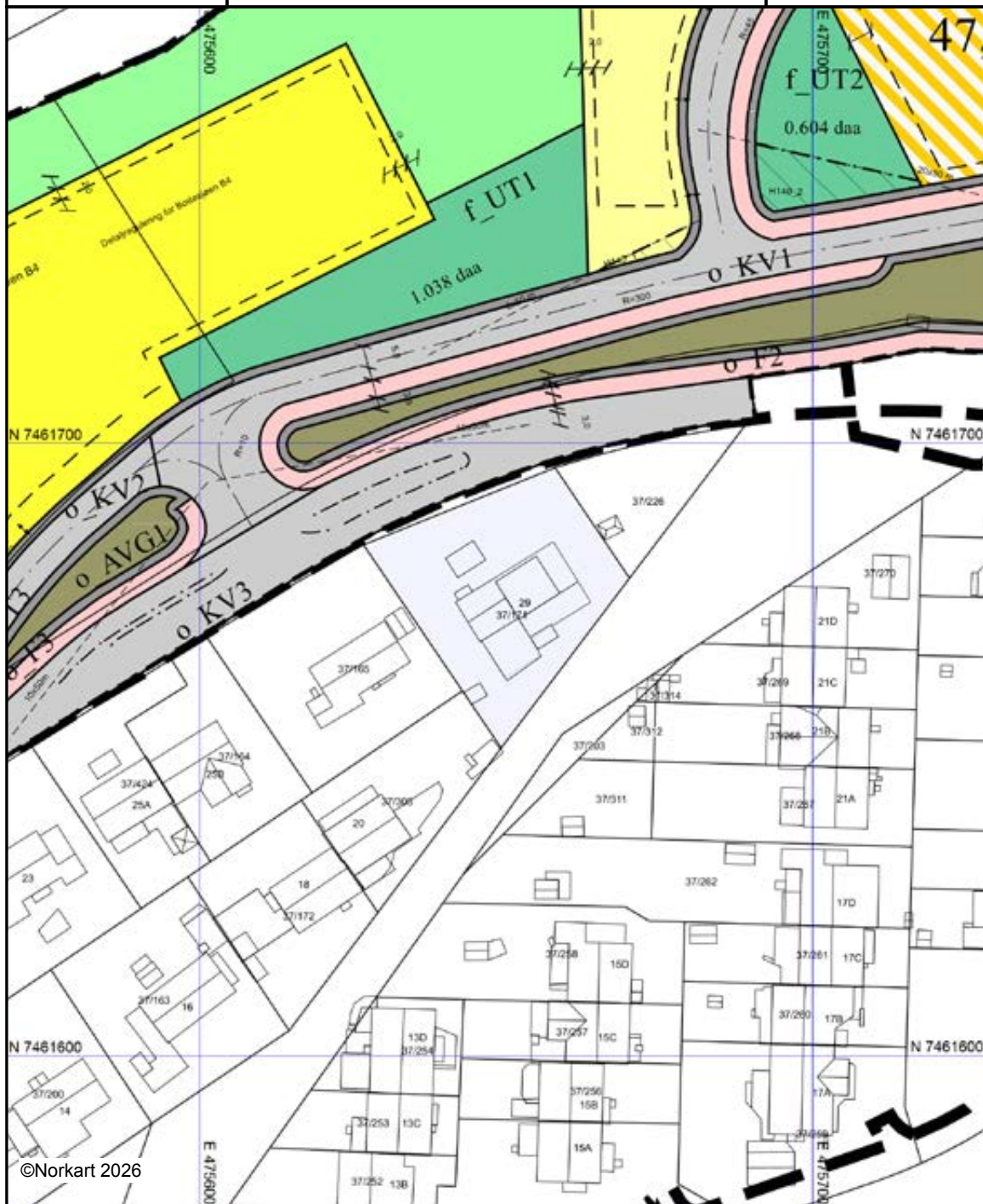
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/171
Adresse: Fembøringsveien 29
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33













































































































































©Norkart 2026

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Parkbelle i industristrøk
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Frituftsområde (på land)
	Frittliggende småhusbebyggelse		Frituftsområde i sjø og vassdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Blokkbebyggelse		Golfbane
	Garsjer i boligområder		Grav- og urnelund
	Område for forening		Privat småbåthavn (land)
	Område for kontor		Privat småbåthavn (sjø)
	Område for industri/lager		Område for anlegg i grunnen
	Område for fritidsbebyggelse		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)		Vann- og avløpsanlegg
	Offentlig barnehage		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Anlegg for telekommunikasjon
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvars- og vitforsvaret
	Offentlig kirke		Område og anlegg for drift av radionavigasjons hjelpemidler
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Offentlig administrasjon		Naturvernområde (på land)
	Område for særskilt angitt allmenntilleg formål		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Allmenntilleg barnehage		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)		Handelsgartneri
	Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		område for særskilte anlegg
	Allmenntilleg kirke		Annet spesialområde
	Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)		Fellesområder
	Områder for herberger og beveringsteder		Felles avkjøling
	Hotell med tilhørende anlegg		Felles gangareal
	Garasjeanlegg		Felles parkeringsplass
	Bensinstasjon		Felles lekeareal for barn
	Annet byggeområde		Felles gårdsplass
	Landbruksområder		Fellesareal for garasjer
	Område for jord- og skogbruk		Felles grøntanlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Område for parsellhager		Bolig/Forening
	Annet landbruksområde		Bolig/Forening/Kontor
	Offentlige trafikkområder		Bolig/Kontor
	Kjøreveg		Bolig/Offentlig
	Gate med fortau		Forening/Kontor
	Annen veggrunn		Forening/Kontor/Industri
	Gang-/sykkelveg		Forening/Industri
	Sykkelveg		Forening/Kontor/Offentlig
	Gangveg		Forening/Offentlig
	Gatefun		Kontor/Industri
	Torg		Kontor/Offentlig
	Rasteplass		Kontor/Bensinstasjon
	Parkeringsplass		Offentlig/Allmenntilleg
	Kollektivanlegg		Annet kombinert formål
	Bussholdeplass		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Drosehuldeplass		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Jernbane		Idrettlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Fløyplass/aserbane		Område med annen særskilt angitt fare
	Havneområde (landdelen)		-----
	Kai		-----
	Småbåtanlegg (landdelen)		-----
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		-----
	Skipaled		-----
	Havneområde i sjø		-----
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		-----
	Annet trafikkområde (på land)		-----
	Friluftsområde		-----
	Park		-----
	Turveg		-----
	Anlegg for lek		-----
	Anlegg for idrett og sport		-----
	Leirplass		-----
	Annet friluftsområde		-----
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		-----
	Badeområde		-----
	Småbåthavn		-----
	Annet friluftsområde i sjø/vassdrag		-----
	Privat veg		-----

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsgrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerhøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Foretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsstadion
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Varm- og avlopsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avlopsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Uthushaust/badehus
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og umelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/foretning
■	Bolig/foretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Foretning/kontor
■	Foretning/kontor/industri
■	Foretning/kontor/tjenesteyting
■	Foretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gateun
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelvegfelt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplassplattform
■	Leskur/plattformak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kal
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avlopsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Friområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdsel
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedstøttdrikkevern
■	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frieikt
■	Sikringsone - Andre sikringsoner
■	Infrastrukturone - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastrukturone - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
■	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsone - Hensyn landskap
■	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelseområde -Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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
- - - - - Fritsiktslinje
- - - - - Regulert kant kjørebane
- - - - - Regulert kjørefelt
- - - - - Regulert parkeringsfelt
- - - - - Regulert fotgjengerfelt
- - - - - Regulert støyskjerm
- ▬▬▬▬▬ Regulert støttemur
- - - - - Sikringsgjerd
- ▬▬▬▬▬ Bru
- - - - - Tunnel
- ▬▬▬▬▬ Målelinje/Avstandslinje
- | Vegstegning / fysisk sperre
- || Stenging av avkjørsel
- ↔ Avkjørsel
- Innkjøring
- ← Utkjøring
- | Brukar
-] Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- ↔ Regulert måneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- 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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1804-37/171, Fembøringsveien 29, 8070 BODØ



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.88 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	50.9 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

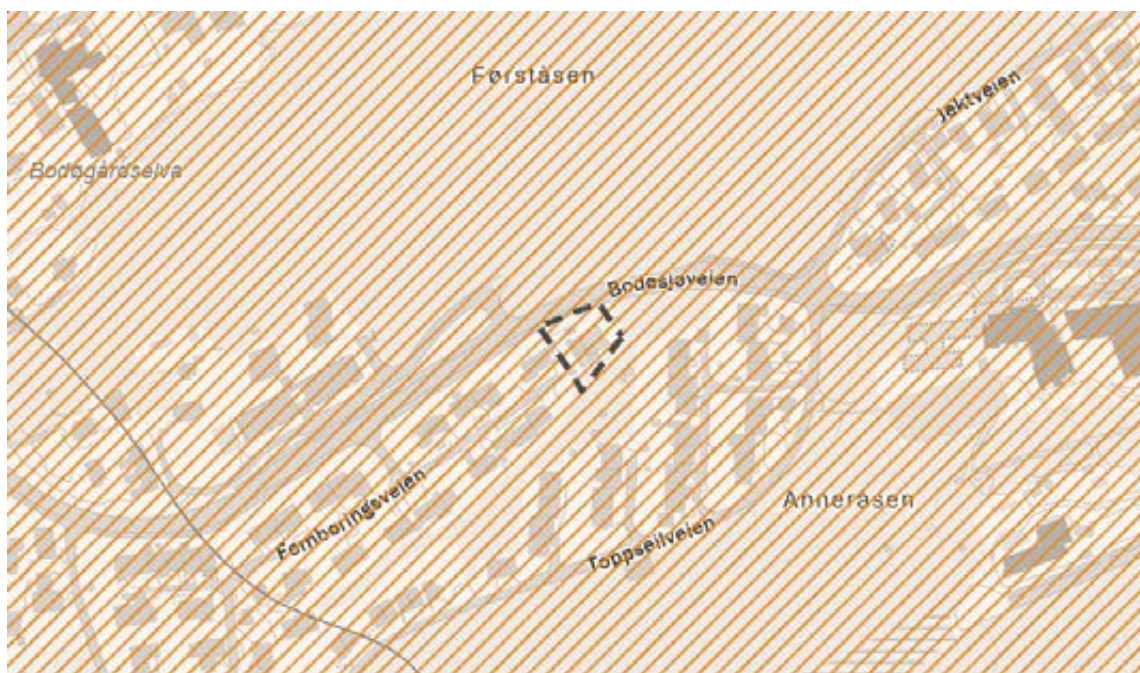
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Utskriftsdato: 09.04.2026

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.	37	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6266632800	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186921445	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6266632800.			

BruksenhetId	596946292	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186921445	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 596946292.			

BruksenhetId	116040881	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186921445	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116040881.			

BruksenhetId	116040814	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186921445	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116040814.			

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

2	0	0	2	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue u.etg	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 820

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.01.2023	Tilsyn	02.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegg - enhet

Informasjon for bruksenhetld 116040814

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 09.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11260675	2699	31.12.2025	Årsavlesning - målt	525

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fembøringsveien 29, 8070 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	7 883 000,00 kr
Skatt	19 272,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0015/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Fembøringsveien 29, 8070 Bodø - gnr. 37, bnr. 171 i Bodø kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/