



PER HELGESENS VEI 82A

 **PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

**04**

Velkommen til Per Helgesens vei 82A

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**16**

Beliggenhet

**20**

Eiendommen

**26**

Tekniske dokumenter



## PER HELGESENS VEI 82A

Eiendom omhandler en seksjon i et kombinert næring og boligbygg med arealer fordelt over 2 etasjer, hvor denne seksjonen ligger i 1 etasje. Adkomst via kommunal vei er asfaltert. Parkering på plasser i tilknytning til Per Helgesens vei.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Forholdsvis kort vei til skoler og nærbutikk. Relativ kort adkomst til Bodømarka med tur og utmarksområder. Tilbaketrukket og barnevennlig boområde.



## PER HELGESENS VEI 82A

Prisantydning	<b>4 200 000</b>
Omkostninger	<b>106 369</b>
Totalpris	<b>4 306 369</b>
Fellesutgifter	<b>1 000 pr. mnd.</b>
Bruksareal	<b>175 m2</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>
Byggeår	<b>1986</b>



**Tobias Brønder**

Eiendomsmegler MNEF

95 16 68 05 / [tobias.brønder@partners.no](mailto:tobias.brønder@partners.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING



## STANDARD

Kjøkkeninnredning i malt utførelse, normalt utbygget med skap og benkplass. Avtrekk fra komfyrplass. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Brannslange.

Bad/ wc -rom med vinyl på gulv og strie på vegger. Servant og wc.

Wc-rom med vaskeremme og tørkeskap.

Bøttekott/ vaskerom i med fliser på gulv, opplegg for vaskemaskin, skyllekar og 200 liter VVB.

Standard forøvig:

Fliser og vinyl på gulv. Tapet/strie og panel på vegger. Malt himling.

Oppvarming:

Elektrisk med panelovner. Varmekabler i gulvene unntatt på kontor.

Ventilasjon:

Eget ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning



















## BELIGGENHET

Beskrevne eiendom er beliggende sentralt på Alstad. Bygningen har god beliggenhet med hensyn på adkomst og parkering. Eiendom omhandler en seksjon i et kombinert næring og boligbygg med arealer fordelt over 2 etasjer, hvor denne seksjonen ligger i 1 etasje.

Adkomstvei er asfaltert. Parkering på plasser i tilknytning til Per Helgesens vei.

Forholdsvis kort vei til skoler og nærbutikk. Relativt kort adkomst til Bodømarka med tur og utmarksområder. Tilbaketrukket og barnevennlig boområde.



## INNHold

1. etasje:  
 Kjøkken, stuer/ lekerom, vaskerom, gang, wc-rom, vindfang,  
 kontor/personalrom, garderobe



**BRA** | 175 M<sup>2</sup>





## EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

4 200 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

-----  
106 369,- (Omkostninger totalt)-----  
4 306 369,- (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 og eierskiftegebyr.

**Tomt**

Areal: 1 113 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

**Felleskostnader**

1 000 pr. mnd. Dekker felles forsikring dfd

**Løpende kostnader**

De kommunale avgiftene inkluderer følgende:

Avløp: 3 087,95,-

Vann: 3 635,-

Hus er ikke registrert bebodd med husholdningavfall, og har derfor ingen renovasjonsutgifter. Minstepris per husholdning er kr 3370,26,-

**Sameie**

undefined

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

Det foreligger næringstakst for eiendommen som ikke inneholder TG vurderinger

**Selgers egenerklærings skjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

soppskader?

Ja, kommentar: Det har vært lekkasje på bad i 2. etg. Viser til takstrappport.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Ja, kommentar: Ja rørbrudd, 2 etg i oktober 2022.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Ja, kommentar: Etter vannskade ble det oppdaget sopp i etasjeskiller, himlingsplater og lettvegg konstruksjon. Alle fuktige materialer ble fjernet. Viser til takstrappport.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Ja, kommentar: verditaksrapport og vannskaderapport.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Ja, kommentar: Sopp/råteskade etter vannskade. viser til takstrappport.

**Eierseksjonsloven**

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

**Boligens areal**

Bruksareal: 175 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 175 m<sup>2</sup>. Kjøkken, stuer/ lekerom, vaskerom, gang, wc -rom, vindfang, kontor/personalrom, garderobe

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Byggemåte

Dreneringsforhold er antatt som opprinnelig. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drenering har en naturlig slitasjegrاد og utbedring/utskifting kan påregnes innen rimelig tid.

Betongfundamenter på antatt steinfylling. 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 begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Ut ifra byggeår og alder på bygningen gir dette en indikasjon på at grunnen er stabil.

Etasjeskillere: Støpt plate på mark. Dekke over 1 etasje er utført i trekonstruksjoner.

Ytterveggskonstruksjon: Bindingsverk med liggende bordkledning, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Naturlig aldersslitasje, og generelt vedlikehold må påregnes.

Dører og vinduer: 2-lags isolerglass i trerammer. Alu.beslått på deler av vinduer. Beiset ytterdør, innerdører er finert

Takkonstruksjon og tekking: Taktekke med takstein fra byggeåret. Litt mose på utsatte steder.

Bærekonstruksjon: Bygningen har bærekonstruksjon utført i trekonstruksjoner.

Varmeanlegg: Elektrisk med panelovner og varmekabler i gulvene unntatt på kontor. Tilstand er ukjent.

Elektrisk primæranlegg: Automatsikringer, 125 A hovedsikring. El.anlegget er ikke vurdert da dette krever spesialutstyr og spisskompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en el.kontroll av anlegget av en elektriker.

Ventilasjonsanlegg: Det er et eget ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Årlig service og filterskifte forutsettes som en del av normalt vedlikehold.

Sanitær primæranlegg: Vannledninger av kobber og avløpsledninger av plast.

Beskrevne bolig oppført ca 1986 og ombygget i ettertid. Bygningen er 37 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke

sammenlignes med dagens standard og byggeregler. Noen generelle overflateavvik i trekonstruksjoner-gjelder gulv. Vinduer med naturlig slitadje ut fra alder. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/ rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig 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. Overflater innvendig betraktes som å ha slitasjegrاد ut fra gjeldende bruk. Synlige feil og mangler kommenteres ikke utover det som er beskrevet i taksten Det har etter befarings vært en vannskade, denne er mer beskrevet i tilstandsrapporten.

### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.01.1991 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

### Oppvarming

Elektrisk med panelovner. Varmekabler i gulvene unntatt på kontor.

### Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. (laveste klassifisering).

### Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger). For næringsbolig med utleie kan andre satser være gjeldende. Konf. skatteetaten for nærmere informasjon.

### Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Offentlige planer

Kommuneplanens Arealdel 2022-2034. Planid: KPA2022  
ALSGÅRD, Per Helgesens vei 16-32. Reg.endr. Planid: 1131\_03  
Opplysninger fra Bodø kommune 22.05.2023

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1987/102417-2/74 Seksjonering  
10.04.1987

opprettet seksjoner:

snr: 1

formål: Næring

sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

2022/483155-1/200 Bestemmelse om bebyggelse  
05.05.2022 21:00

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:37 Bnr:297 Snr:1 F

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:37 Bnr:297 Snr:2 F

2022/483155-2/200 Bestemmelse om adkomstrett  
05.05.2022 21:00

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:37 Bnr:297 Snr:1 F

rettighetshaver:Knr:1804 Gnr:37 Bnr:297 Snr:2 F

### Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Bodø kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 16 68 05. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for



kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

### Adresse og matrikkel

Per Helgesens vei 82A, 8013, Bodø, Gnr. 37 bnr. 297 snr. 1 i Bodø kommune

### Eier

Stima holding as v. Kjell Magne Sivertsen

### Oppdragsnummer

93-23-0058

### Meglervederlag

Provisjon (Kr.40 000)  
Foto / Video (Full produksjon) (Kr.6 000)  
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.1 900)  
Tinglyst erklæring (Kr.172)  
Kommunale opplysninger (Kr.3 840)  
Markedspakke (Kr.16 900)  
Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.390)  
Tilrettelegging (Kr.7 500)  
Totalt kr. (Kr.82 287)

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle

interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Bodø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.



## TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230058
Adresse	Per Helgesens vei 82A		
Postnr.	8013	Sted	Bodø
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Kjell Magne	Etternavn	Sivertsen / Stima holding as
Selger 2 Fornavn	Terje	Etternavn	Hatling / Stima holding as

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Det har vært lekkasje på bad i 2. etg. Viser til takstrappport.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Ja rørbrudd, 2 etg i oktober 2022.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_



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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Etter vannskade ble det oppdaget sopp i etasjeskiller, himlingsplater og lettveggkonstruksjon. Alle fuktige materialer ble fjernet. Viser til takstrappport.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar verditaksrapport og vannskaderapport.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Sopp/råteskade etter vannskade. viser til takstrappport.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

# TAKSTDOKUMENT

## Næringsseksjon Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
1804 BODØ KOMMUNE



Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/08/2023 09:38:52 (EES-versjon: 2)

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Ingeniør Kenn Charles Arntsen**  
Telefon: 951 35 218  
E-post: kenn@byggcon.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Byggcon Nord AS  
**Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ**  
Telefon: 75 57 75 60  
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 29.08.2022  
Utskriftsdato: 14.06.2023  
Dato verdisetting: 14.06.2023  
Oppdrag nr: 7567



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund





## 1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Seksjon	8
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16



## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Beskrevne eiendom er beliggende sentralt på Alstad. Bygningen har god beliggenhet med hensyn på adkomst og parkering. Eiendom omhandler en seksjon i et kombinert næring og boligbygg med arealer fordelt over 2 etasjer, hvor denne seksjonen ligger i 1 etasje. Byggeår er 1986.</p> <p>Bygget fremstår i hovedsak i forventet stand og det kan forventes generelt vedlikehold videre. Adkomstvei er asfaltert. Parkering på plasser i tilknytning til Per Helgesens vei. Frittliggende bygning oppført 1986. Bygning over 2 plan. Rom og arealfordeling i hovedsak som opprinnelig.</p> <p>Denne seksjonen er regulert til NÆRINGSFORMÅL og leilighet i 2 etasje er boligformål. Det er gjort en helhetsvurdering av mulige leieinntekter og tilsvarende drift samt ombygging til boligeiendom, verdien er skjønnsmessig ansatt basert på dette samt erfaringstall.</p> <p>Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Forholdsvis kort vei til skoler og nærbutikk. Relativ kort adkomst til Bodømarka med tur og utmarksområder. Tilbaketrukket og barnevennlig boområde.</p> <p>Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant.</p>
<b>Kunde/revirent:</b>	Stima Holding AS Furuskogvegen 2, 7713 STEINKJER
<b>Formål med taksten:</b>	Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.
	Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
	Det er i denne taksten benyttet nettokapitalisering.
<b>Egne forutsetninger:</b>	Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.
	Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom, og det presiseres at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport som beskriver bygningens tilstand. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.
	Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter: - At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand. - At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan. - At eiendommen er fullverdiforsikret. - At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. - At eiendommen er fri for forurensende masser. - At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold. - Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. - Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nærværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. - Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 4 200 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	14.06.2023
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Kenn Charles Arntsen Tlf.: 75 57 75 60</b>



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

BODØ, 14.06.2023

Ingeniør  
KENN C. ARNTSEN  
Autorisert takstøkonom

Ingeniør Kenn Charles Arntsen  
Telefon: 75 57 75 60

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
KPA 2022-2034			Innhentet	
Reguleringsplan			Innhentet	
Eier			Fremvist	
Infoland.no			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendom omhandler en seksjon i et kombinert næring og boligbygg med arealer fordelt over 2 etasjer, hvor denne seksjonen ligger i 1 etasje. Byggeår er 1986.  Adkomst via kommunal vei er asfaltert. Parkering på plasser i tilknytning til Per Helgesens vei.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi ec)</b>	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
<b>Kunde/revirent:</b>	Stima Holding AS Furuskogvegen 2, 7713 STEINKJER
<b>Formålet med oppdraget</b>	Verditaksering ifm finansiering/salg.
<b>Standarder som legges til grunn</b>	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
<b>Retningslinjer</b>	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøgskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, samt Norges Eiendomshøgskole. Han er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :  Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.  Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 29.08.2022 Kjell Magne Sivertsen. Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



#### Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsseksjon
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
<b>Vann</b>	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
<b>Avløp</b>	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
<b>Regulering</b>	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser
<b>Kommuneplan/ reguleringsplan</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2034

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 37 Bnr: 297 Seksjon: 1
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 113,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 1/2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Stima Holding AS (fester) Bodø kommune (Hjemmelshaver)
<b>Adresse:</b>	Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Næringsbygg og boligformål
<b>Tomtens form</b>	Hellende tomt
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
<b>Miljø og forurensning</b>	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.  I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.  Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
<b>Utnyttelse</b>	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Bodø kommune.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Utbygging, år</b>	1940-2022
<b>Områdene rundt</b>	Nærområdet består i hovedsak av boliger.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Bygningen ligger like 4 km øst for Bodø sentrum. God adkomst med busstopp i nærheten.
<b>Infrastruktur</b>	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til boliger.
<b>Parkering</b>	Parkering på plasser i tilknytning til Per Helgesens vei.



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Seksjon

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1986 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Bodø kommune

**Ombygging:** År: 1991 Bygningen ble omgjort til barnehage i 1 etasje

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	175		Kjøkken, stuer/ lekerom, vaskerom, gang, wc -rom, vindfang, kontor/personalrom, garderobe
Sum bygning:	175	0	

#### Kommentar areal

Arealene må ansees som ca areal da de er innhentet fra tegning levert av eier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at oppmålte arealer defineres av bruken og er ikke vurdert opp imot byggemeldte tegninger, samt at risiko for bruk av arealene vil gå over på kjøper ved eventuelle avvik fra godkjente og byggeanmeldte tegninger.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

BYGNINGEN HAR FØLGENDE STANDARD :  
Kjøkkeninnredning i malt utførelse, normalt utbygget med skap og benkplass. Avtrekk fra komfyrplass. Fliser over benk.  
Opplegg for oppvaskmaskin. Brannslange.  
Bad/ wc -rom med vinyl på gulv og strie på vegger. Servant og wc.  
Wc-rom med vaskeremme og tørkeskap.  
Bøttekott/ vaskerom i med fliser på gulv, opplegg for vaskemaskin, skyllekar og 200 liter VVB.

STANDARD FORØVRIG :  
Fliser og vinyl på gulv. Tapet/strie og panel på vegger. Malt himling.

OPPVARMING :  
Elektrisk med panelovner. Varmekabler i gulvene unntatt på kontor.

VENTILASJON:  
Eget ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

##### Drenering

Dreneringsforhold er antatt som opprinnelig.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drenering har en naturlig slitasjegrاد og utbedring/utskifting kan påregnes innen rimelig tid.

##### Grunn/ fundamenter

Betongfundamenter på antatt steinfylling.

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 begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ut ifra byggeår og alder på bygningen gir dette en indikasjon på at grunnen er stabil.

##### Etasjeskillere

Støpt plate på mark. Dekke over 1 etasje er utført i trekonstruksjoner.

##### Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk med liggende bordkledning, antatt isolert etter datidens byggeskikk

Naturlig alderslitasje, og generelt vedlikehold må påregnes.

##### Dører og vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Alu.beslått på deler av vinduer

Beiset ytterdør, innerdører er finert

##### Takkonstruksjon og tekking

Taktekke med takstein fra byggeåret. Litt mose på utsatte steder.

##### Bærekonstruksjon

Bygningen har bærekonstruksjon utført i trekonstruksjoner.

##### Varmeanlegg

Elektrisk med panelovner og varmekabler i gulvene unntatt på kontor. Tilstand er ukjent.

##### Elektrisk primæranlegg

Automatsikringer, 125 A hovedsikring.  
El.anlegget er ikke vurdert da dette krever spesialutstyr og spisskompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en el.kontroll av anlegget av en elektriker.

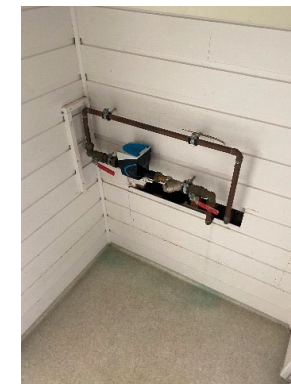
##### Ventilasjon primæranlegg

Det er et eget ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.  
Årlig service og filterskifte forutsettes som en del av normalt vedlikehold.

##### Sanitær primæranlegg

Vannledninger av kobber og avløpsledninger av plast.

Opprinnelig VA til kommunalt nett



Vannmåler er montert

##### Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert.



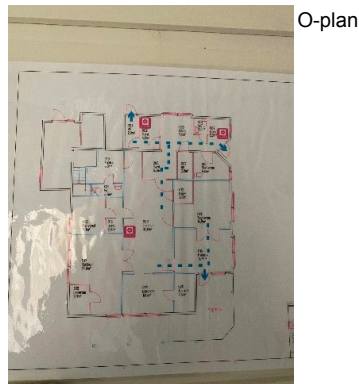
Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



#### Annet

Beskrevne bolig oppført ca 1986 og ombygget i ettertid. Bygningen er 37 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggesregler. Noen generelle overflateavvik i trekonstruksjoner- gjelder gulv.

Vinduer med naturlig slitasje ut fra alder. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

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

Overflater innvendig betraktes som å ha slitasjegrad ut fra gjeldende bruk.  
Synlige feil og mangler kommenteres ikke utover det som er beskrevet i taksten

Det har etter befarings vært en vannskade, denne er beskrevet i et eget punkt.

#### Vannskade oppstått etter befarings

Det har vært en vannskade i bygningen, som er meldt inn til forsikringsselskapet, skadebesiktigelse er utført og uttørring er gjennomført, men selve skaden er ikke utbedret.  
Det foreligger skaderapport

Rørbrudd i vegg har medført skade i vaskerom, gang og mulig bad i 2 etg.  
-1 etasje

Vann har funnet vei ned i tilfarergulv, og medført opptrekk i gips i yttervegger og delevegger. Skade i gulv, vegger og himling i mange rom inkl kjøkken.

NEDFORET HIMLING I 1.ETG . BRANNSKILLE HENGER I LYDBØYLER CA 40 CM OVER. DETTE ER VÅTT, OG NEDRE GIPSLAG HAR FALT NED I OMRÅDE OVER KJØKKEN. TILFARERGULV ER ÅPNET TO STEDER I KJØKKEN, DET FLYTER VANN I ISOLASJON UNDER VARMEFOLIE.  
DELER AV KJØKKENINNREDNING MED SKADE ER DEMONTERT, VÅTT / SKADDE MATERIALER OVERALT.  
STOR SKADE.

22.11.2022

Skadealliansen oppdaget omfattende sopp og råteskader i 1 etg.

Infiserte arealer:

-himlingsplater (gips)

-overflater av kjøkkeninnredning (underside og side mot vegger),

-lettveggkonstruksjon

-underside av tilfarergulv

På bakgrunn av omfang og utviklingsstadium konkluderer undertegnede at minimal utviklingstid er 8 til 12 mnd.

27.03.2023

Skadealliansen oppdaget omfattende sopp utvikling i etasjeskille mellom 1 og 2 etg. Kjernebørring av sponplater under badegulv i 2 etg. visser kraftig muggutvikling på overflaten av gulvsponplater og på underside av påstøpen. Sopp infisert området er forseglet opp ifra med våtromsmembran og keramiske fliser og sponplater på underside. I og med at konstruksjon har blitt tørket så er muggen hibernert per 27.03.2023 og avgir ikke avgassing så lenge det blir ikke tilført fukt. Fysisk berøring (f.eks ved riving) vil forårsake spredning av muggsoppspor.

Oppgjør er avsluttet og det er ikke foretatt utbedringer, dette må ny eier foreta.

#### Andre forhold:

**Standard** Bygningsmessig standard vurderes som normal

**Tilstand** Bygningsmassens tilstand vurderes som normal



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

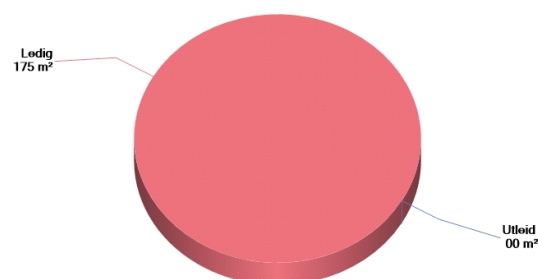
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Seksjon</b>											
-Kontor/ barnehage											
Egne lokaler	1	175 m <sup>2</sup>						2 200	385 000		100
Sum:									385 000		
<b>Total:</b>									<b>385 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

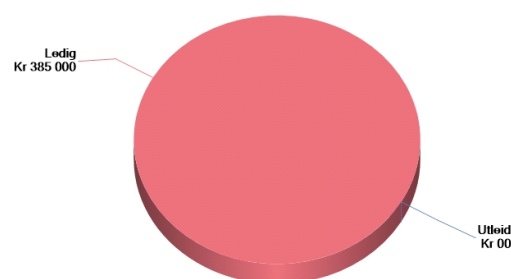
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Seksjon</b>											
-Ledig											
Egne lokaler	1	175 m <sup>2</sup>						2 200	385 000		100
Sum:									385 000		
<b>Total:</b>									<b>385 000</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Leiepriser utleieobjekter

#### UTLEIEPRISER I BODØ:

Totale kontorareal i byen er på ca. 600 000 m<sup>2</sup>.  
Det har vært en tilvekst på ca. 50 000 m<sup>2</sup> kontorareal de seneste syv-åtte årene i Bodø.

Det tar tid før økningen absorberes i markedet, noe som gir økning i ledige lokaler med lavere standard. Gamle lokaler må markedsstilpasses og pusses opp for å bli konkurransedyktig.

Ledighet innenfor kontorsegmentet i Bodø på rundt 36 000 m<sup>2</sup>. Innenfor handel er det 4000 m<sup>2</sup> ledige lokaler, stort sett små arealer under 400 m<sup>2</sup>. Lagerledigheten var 8 000 m<sup>2</sup>. Det er snakk om noen store arealer og få mindre arealer.

Kontorledigheten er ca. 6 prosent, men mer i de eldre kontorene.

Leieprisene i Bodø er :

Butikklokaler sentrum, Storgt. fra Sandgata til Bankgata: 1600-2000  
Butikklokaler sentrum utenfor ovennevnte: 1200-1500

De øvrige segmentene har følgende prisintervall per kvadratmeter:  
Kontorlokaler med høy standard i sentrum Kr. 1900 - 2200 kr/m<sup>2</sup>. Tilsvarende kontorlokaler i Rønvikleira 1650 -1800 kr/m<sup>2</sup>.  
Kontorer nyere under 10 år sentrum: 1500-1700  
Kontorer eldre nyoppusset sentrum: 1200-1500  
Kontorer eldre middels sentrum: 1000-1300

Lager bra kvalitet: 1000-1200  
Lager middels kvalitet: 800-1000  
(tall pr. kvm/år eks. mva, eks. felleskostnader og energi)

Parkeringsplass, garasje, pr. plass pr. år ca. kr. 17.000,-  
Parkeringsplass, utendørs, pr. plass pr. år fra ca. kr. 7.500,-

Sett i forhold til andre steder i landet, er det høye priser for lagerlokaler i Bodø.

### Utleiepriser

Eiendommen er ikke utleid, det er derfor stipulert inn normal markedsverdi på alle arealer.

Det er i kalkylen forutsatt en leieperiode på 10 år.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

### Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/ redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreduserende tiltak innfor leiemarkedet.

På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.





## 4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Kontor/ barnehage				175	2 200	385 000
<b>Sum</b>				<b>175</b>		<b>385 000</b>

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			<b>385 000</b>
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV- kostnader à kr. 155,-/ m2	28 000		
Forsikringer stipulert	8 000		
Eiendomsskatt stipulert	12 000		
Kommunale avgifter VA	12 000	60 000	
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>			<b>325 000</b>

**Kommentar eierkostnader:** Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til større intervallbundne vedlikehold.

Det er ikke hensyntatt kostnader for nødvendig ombygging.



## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Det er medtatt verdi etter andelsbrøk på 1/2.

Verdi tomt	
<b>Tomteareal</b>	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	<b>1 113,6 m<sup>2</sup></b>
Sum areal:	<b>1 113,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Verdi tomt</b>	
Ansatt verdi tomt:	<b>1 200 000</b>
Verdi tomt:	<b>1 200 000</b>

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

Seksjon	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 950 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 300 000
<b>Sum teknisk verdi – Seksjon</b>	<b>3 650 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>3 650 000</b>



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 297 (snr: 1)  
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE  
Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 75 57 75 60



### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0%) Denne eiendommen ligger i på Alstad og har forholdsvis liten risiko. Det er derfor satt 1,4%.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer. Bygget er uten leietakere. Det er derfor satt 2,0% da det vil være noe risiko for utleie.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningen fremstår med i hovedsak normal tilstand. Det har vært en vannskade som ikke er utbedret, slik at det er derfor valgt 2,0 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,35 %</b>
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,25 %</b>

#### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	325 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 325 000 ) når realrenten er 8,25%	3 939 394
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 939 394
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 940 000</b>
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato, gj.snitt fra oktober-mars 2023	
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.	

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente. Renterisikoen er vurdert noe over normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et nivå hvor det er varslede rentehevinger videre dette året.



A

BODØ KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 90/907 bs000520.691

Ark nr. L45/RH/ms

37/297

## FERDIG-ATTEST

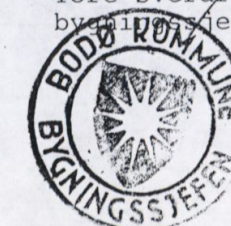
Hermed attesteres at det for Tor Lundbakk  
utførte byggearbeide på Per Helgesens vei 26 A-B  
nemlig brukstillatelse for barnehage

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 13. august 1990  
under sak nr. 11.1-2 / 90 ved avholdt synsforretning i henhold til  
byggningslovens § 99, den 10. januar 1991 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

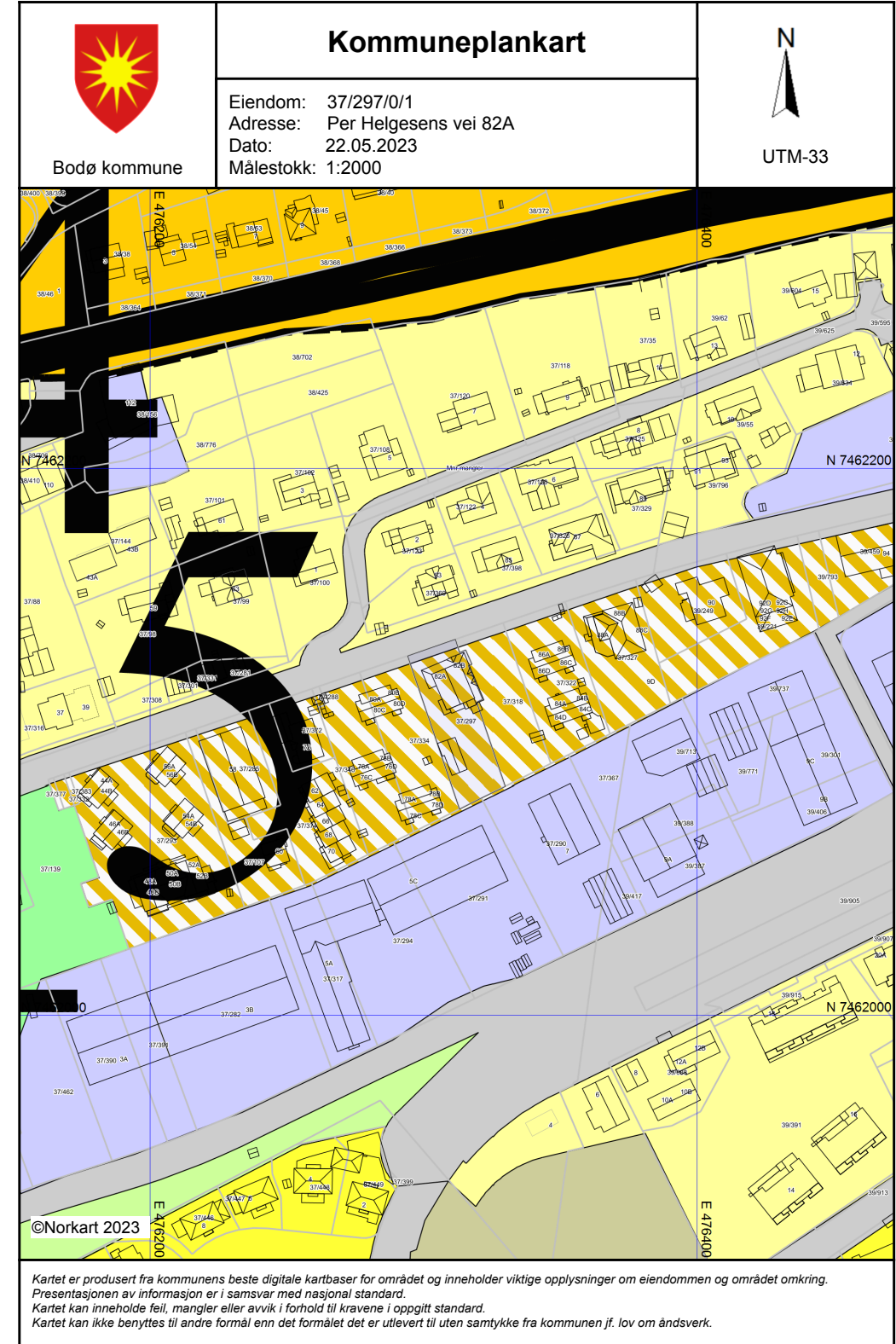
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:  
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av  
bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er  
gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den  
tidligere har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

Bygningssjefen, Bodø, den 14. januar 1991.

Tore Sverdrup  
Bygningssjef











**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
 Bodø kommune: Seksjon 1804-37/297/0/1

**NORKART**  
 Utskriftsdato: 22.05.2023 11:51

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.04.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	13.08.2022	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2		

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst  | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom        | <input type="checkbox"/> Grunnforensning               | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing              | <input type="checkbox"/> Kulturminne                   |   |
| <input type="checkbox"/> Har fester           | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket               | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/>              |
| <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd  | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav |  | Frist retting: <input type="text"/>                 |

### Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Enndr.dato	Involverte	Berorte
Seksjonering	Seksjonering	04.01.1990						37/297, 37/297/0/1	

### Tinglyste eierforhold

Navn	ID	Rolle	Andel	Adresse	Poststed	Status	Kategori
STIMA HOLDING AS	S925183601	Fester (F)	1/1	Furuskogvegen 2	7713 STEINKJER		
BODØ KOMMUNE	S972418013	Hjemmelshaver (H)	1/1	Postboks 319	8001 BODØ		

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Per Helgesens vei 82A	-	37/297/0/1	-	-	-	-	-
Unummerert		-	37/297/0/1	-	-	-	-	-
Unummerert		-	37/297/0/1	-	-	-	-	-

### Adresse

**Vegadresse: Per Helgesens vei 82 A**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8013 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	611 Alsgård 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	206342		Barnehage (612)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1986
2	15076283		Barnehage (612)	Byggningsnummer utgått (BU)	
3	15076283	1	Tilbygg	Byggningsnummer utgått (BU)	

**1: Bygning 206342: Barnehage (612), Tatt i bruk 01.12.1986**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	212
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	321
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.08.1985	20.08.1985
Igangsettingstillatelse	01.12.1986	01.12.1986
Tatt i bruk	01.12.1986	09.09.1999

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Per Helgesens vei 82A	-	37/297/0/1	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	109	0	109	0	0	0
H01	0	0	212	212	0	0	0

### 2: Bygning 15076283: Barnehage (612), Bygningnummer utgått

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	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	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningnummer utgått		24.05.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/297/0/1	-	-	-	-	-

### 3: Bygningsendring 15076283-1: Tilbygg, Bygningnummer utgått

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.08.1990	13.08.1990
Igangsettingstillatelse	01.01.1991	01.01.1991
Tatt i bruk	10.01.1991	10.01.1991
Bygningnummer utgått		24.05.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/297/0/1	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/297

Bruksnavn	P.HELGESEN.V.20B	Beregnet areal	1113.6
Etablert dato	24.05.1978	Historisk oppgitt areal	1072
Oppdatert dato	22.04.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462106.99	476312.15		Ja	1113.6	





## Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 22.05.2023

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.06.1995

Bestemmelser - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1131\\_03/Dokumenter/1198076549937.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1131_03/Dokumenter/1198076549937.pdf)

Delarealer  
Delareal 1 114 m<sup>2</sup>  
Formål Annet kombinert formål  
Utdyp. BOLIG/INDUSTRI/LAGER

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	297	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Per Helgesens vei 82A, 8013 BODØ								

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

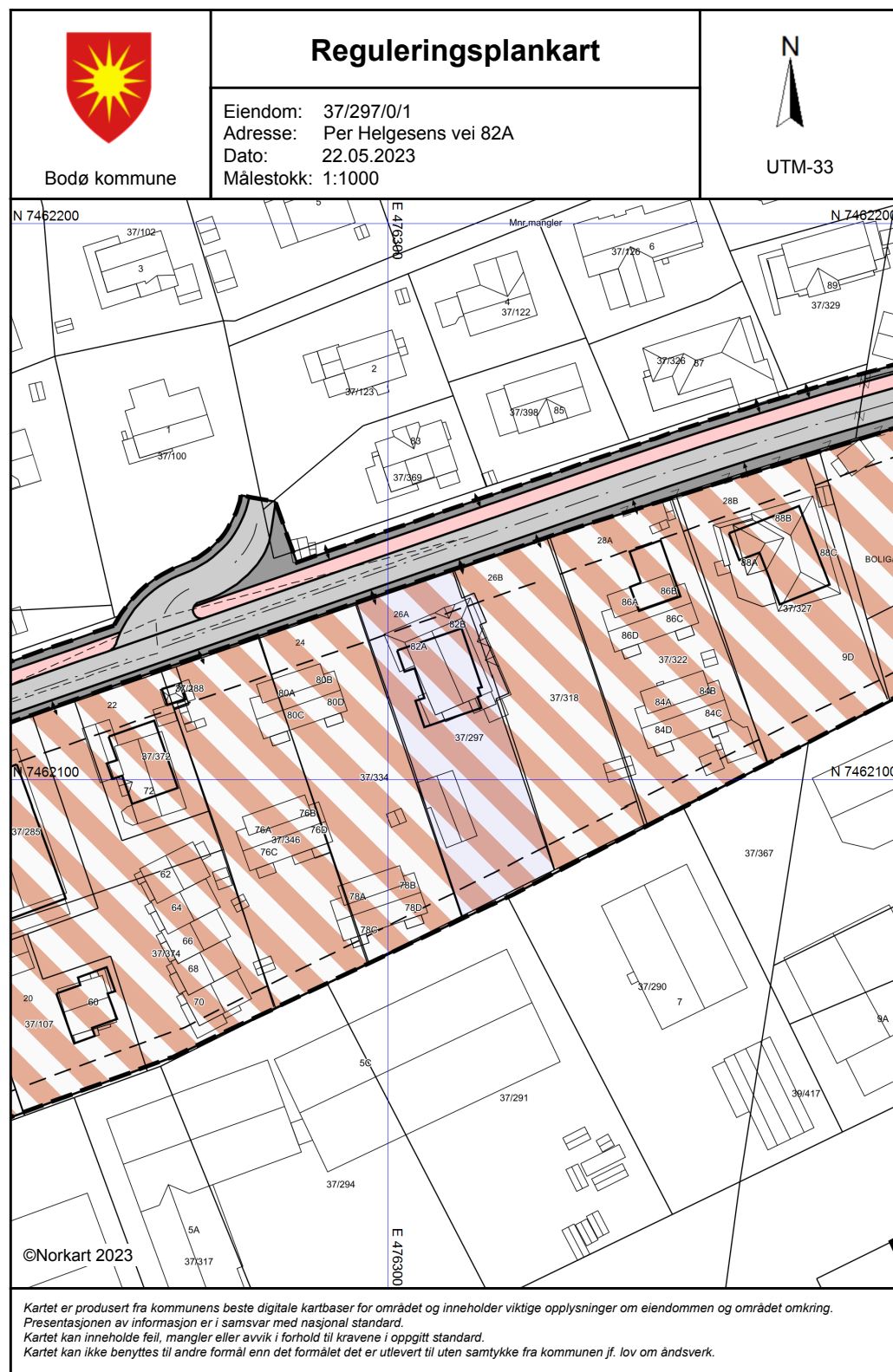
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf</a>
Delarealer	Delareal 1 114 m <sup>2</sup> Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn KBA48

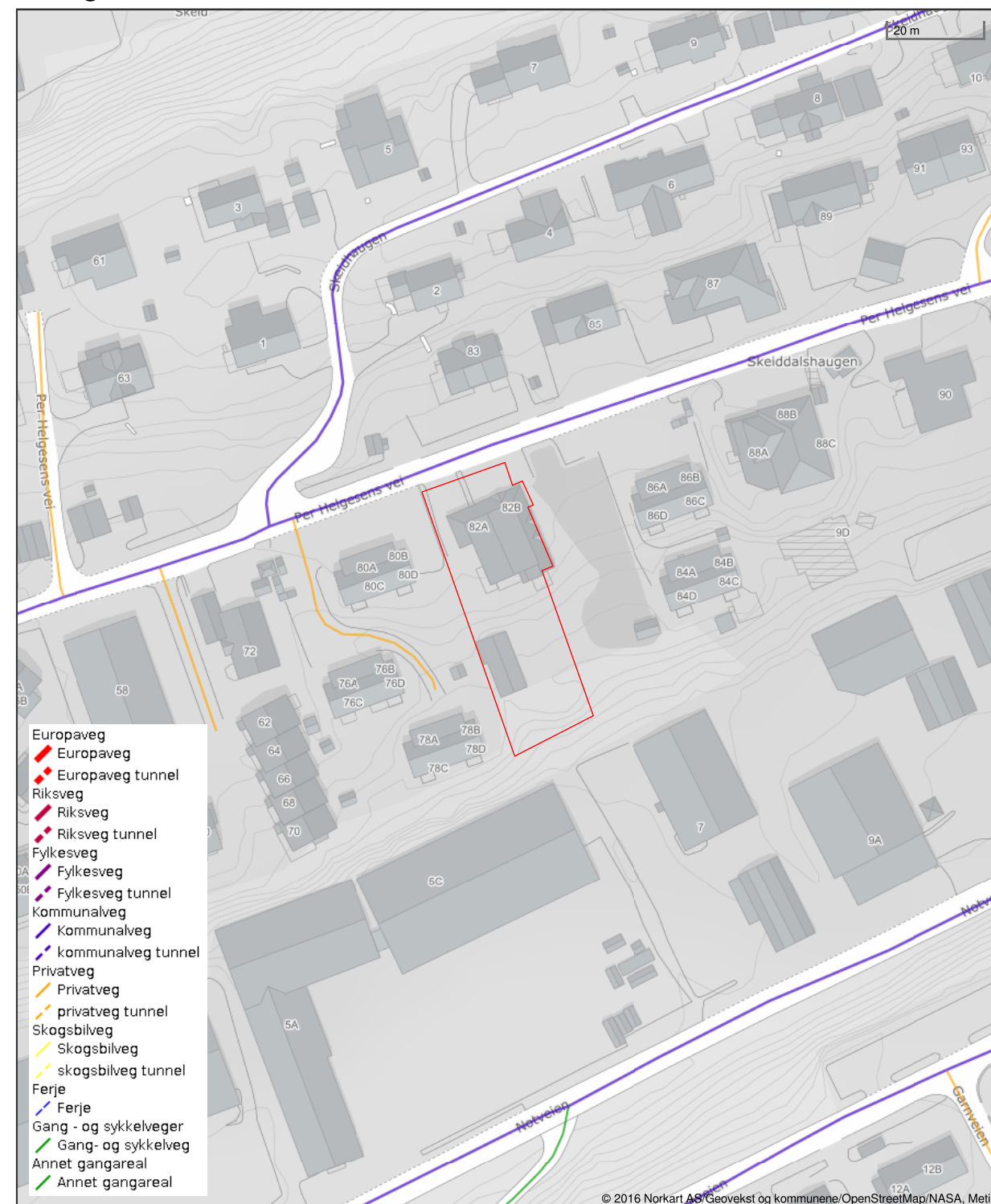
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1131_03 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1131_03">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1131_03</a> )
Navn	ALSGÅRD, Per Helgesens vei 16-32. Reg.endr.
Plantype	Eldre reguleringsplan



### Vegstatuskart for eiendom 1804 - 37/297//







## 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 eidegom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



# Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

## If Huspakke

### Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

### Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

### Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

### Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

### Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner  
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

## If Leilighetspakke

### Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

### Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

### Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

### Priser

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner  
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.  
*Martin, Viken*

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

### IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

### Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

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

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

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)  
106 80 Stockholm, Sverige  
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:  
If Skadeforsikring NUF  
Postboks 240, 1326 Lysaker  
Telefon: 21 49 24 00  
[if.no](http://if.no)

#### Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF  
Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no)

#### Forsikringsformidler

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

#### Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF  
Telefon: 21 49 00 81  
[Juridisk hjelp](mailto:Juridisk hjelp)

#### If Kundeombud

[Send klage](#)

#### Buysure sin klageinstans

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «mottbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 93230058

Adresse: Per Helgesens vei 82A, 8013 Bodø

Betegnelsen: GNR 37, BNR 297, snr 1 i Bodø kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

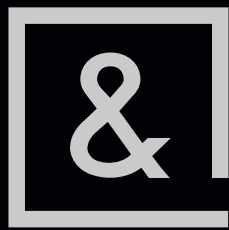
STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--







PARTNERS.NO