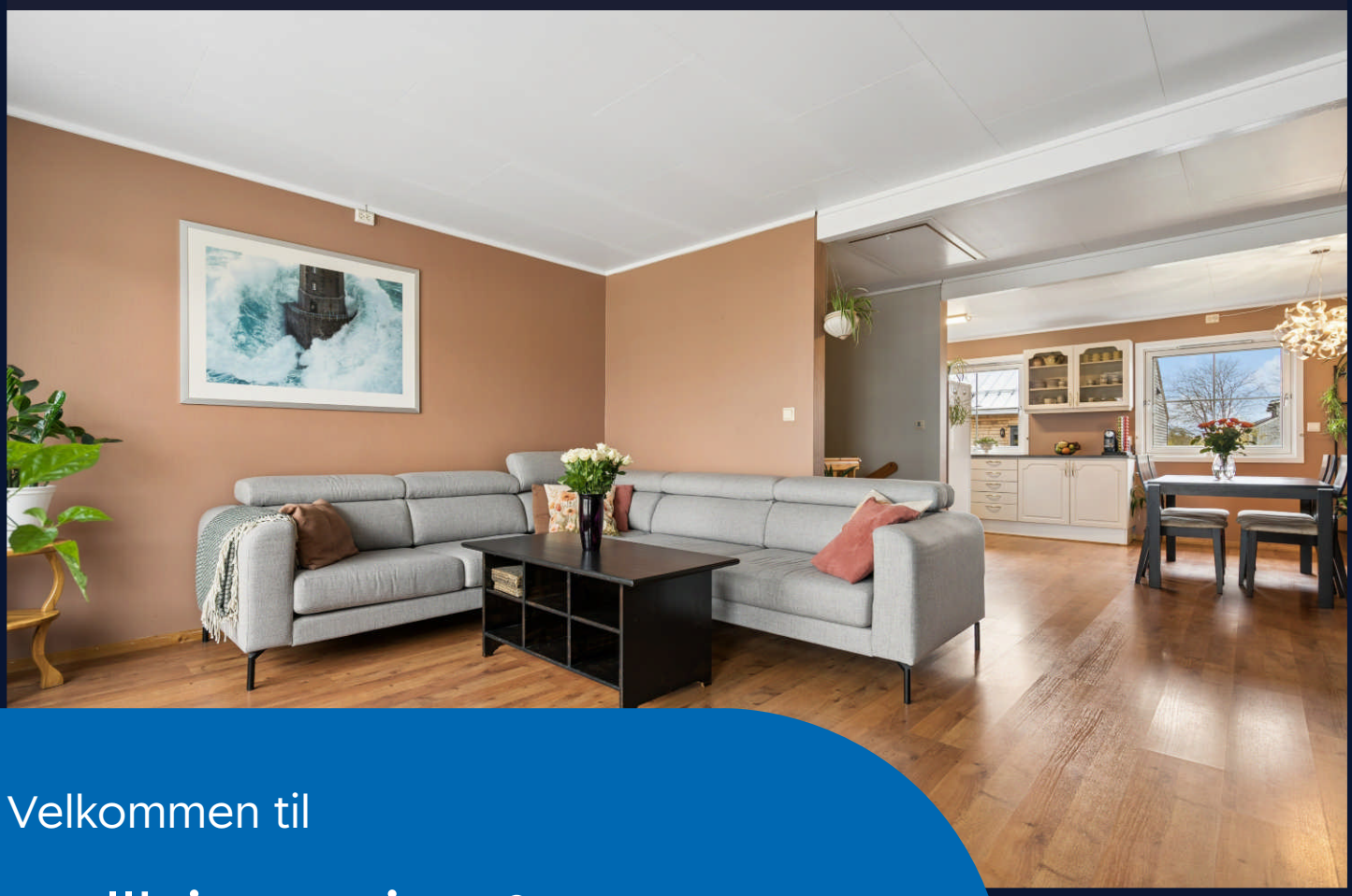




Velkommen til

Trollbjørnveien 61
8028 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trollbjørnveien 61
8028 Bodø

Pent rekkehus over to plan m/3 sov | Bad fra 2023 | Balkong på ca. 9 m² | Fast parkeringsplass | Nær Mørkvedmarka

Velkommen til Trollbjørnveien 61! Tiltalende rekkehus over to plan med tre soverom og fast parkeringsplass.

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Mørkved, like ved flotte helårs turløyper og lysløypenettet i Mørkvedmarka. Boligen har en familievennlig planløsning hvor første etasje rommer en entré, tre soverom og et romslig bad som oppgradert i 2023. I andre etasje møtes du av en lys og åpen stue/kjøkken-løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en balkong. Boligen har gode oppbevaringsmuligheter på et uinnredet loft samt i utebod.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Omkostninger	kr	100 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	375
BRA/BRA-i		107 m² / 102 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1994
Tomt		5 224 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler

988 49 800
heidi.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Trollbjørnveien 61, 8028 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 969, Snr. 3, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 102 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 851.02,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 620.56,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 375,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Sameieavgiften er oppgitt til kr 4 500,- pr. år (tilsvarer kr 375,- pr. mnd) og dekker driftskostnader og vedlikehold i sameiet, hvor største post er snørydding på felles parkering. Hver seksjonseier tegner egen bygningsforsikring.

Beløpet er opplyst av styret pr. 01.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å

fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Renter og avdrag
Det er pr. 01.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 32 353,-
Sameiet budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 14 200,-

Forretningsfører
Sameiet er ikke tilknyttet forretningsfører. Det foreligger regnskap og vedtekter som følger vedlagt.

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 107 m²
TBA: 9 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer én fast parkeringsplass på felles tomt. Det er for øvrig felles gjesteparkering.

Vedrørende elbillading opplyses det at det er opp til hver enkelt husstand hvordan de ønsker det. Snørydding på felles parkering inngår i driftskostnadene.

Sameiebrøk
1/23

Sameiets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 969, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 5 224 m². Iht. matrikkelrapport datert 30.09.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten har dels flatt og lett hellende terreng. Øvrige utearealer som ikke omfattes av enerett til bruk er fellesareal for sameiet. Seksjonen har i henhold til vedtektene en eksklusiv bruksrett til tomteareal umiddelbart omkring bruksenheten, avgrenset til 6 meter fra husvegg i forkant, mot tomtegrense i bakkant og langs byggelinjen på sidene. Slik vedtektsfestet bruksrett gjelder fellesareal og kan endres. Det følger plikt til opparbeidelse og vedlikehold av arealet det er knyttet eksklusiv bruksrett til.

Eiendommen er fundamentert med betong. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæringen. Totalt tomteareal for sameiet er 5224,9 m² hvor beskrevne seksjon 3 eieren en forholdsvis andel i henhold til sameiebrøk 1/23.

Byggeår
1994 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Rekkehus over to plan og uinnredet loft som inneholder:

1. etasje
BRA-i 41 m²: Gang, tre soverom, bad.
BRA-e 5 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Stue og kjøkken.

Loft
BRA-i 19 m²: Uinnredet loft.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².

Seksjonen disponerer én fast parkeringsplass på felles tomt. Det er for øvrig felles gjesteparkering.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger bygningsgodkjente tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. På de godkjente tegningene er det inntegnet trapp mellom stue og loft, mens adkomsten til loftet i dag skjer via loftsluke. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Rekkehuset fra 1994 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Entrè med plass til jakkeoppheng, skohylle og kommode.

Videre inn og opp til andre etasje kommer man til en lys og åpen stue/kjøkken løsning, med gode møbleringsmuligheter. Her er det store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stua er det utgang til en romslig balkong med plass til utemøbler.

Kjøkkenet har malt profilert innredning, laminat benkeplate med nedfelt vask og kitchenboardplater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, frittstående oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator.

Badet ble oppgradert i 2023 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger kledd med fliser og baderomsplater, samt malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk, samt åpningsbart vindu.

Boligen har tre soverom, der alle er av god størrelse.

Overflater:
Gulv: Laminat, samt fliser på bad.
Vegger: Malte vegger, samt fliser og baderomsplater på bad.
Himling: Malte himlingsplater.

Pipe og ildsted: Boligen har stålrørpipe med utkast over taket. Det er ikke etablert ildsted.

Krypkjeller: Adkomst til krypkjeller skjer via gulvluke i utebod. Det er lagt plast/presenning mot grunnen og etablert lufting via ventiler i grunnmur. Tilkomsten er begrenset som følge av smale åpninger i betongmuren.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og yttervegger, samt åpningsbare vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og ventil i himling på bad tilknyttet sentralavtrekk (ikke i drift på befaringstidspunktet).

Varmtvannstank: Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2007 er plassert i hjørne på kjøkkeninnredningen. Tanken er tilkoblet via stikkontakt.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i gangen og inneholder 3x50A hovedsikring og 9 kurser med 13A, 16A og 20A automatsikringer. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kursfortegnelsen stemmer ikke helt overens med sikringene. Det ble utført el-tilsyn i 2019/2020 der påpekte avvik ble utbedret.

Lagring: Utebod tilknyttet inngangspartiet på ca. 5 m² med uisolerte vegger og pulttak tekket med asfaltpapp. Uinnredet loft på ca. 19 m² med adkomst via loftsluke.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ikke etablert musebånd i nedkant av bordkledningen.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.
- Ytterdører: Dørene er fra byggeår, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man et høyere varmetap fra den sammenlignet med dører fra nyere dato.
- Utebod: Fuktskjolder og blåmann tyder på tidligere eller periodisk fuktbelastning. Det ble målt ca. 11-18 % fukt i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet. Takpappen er eldre og har begrenset gjenværende forventet funksjon.
- Andre innvendige forhold: Det har vært registrert fuktpåvirkning i himlingen. Årsaken er ikke verifisert av bygningssakkyndig, og utførte tiltak er ikke kontrollert på stedet.
- Krypkjeller: Fuktskjolder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om lokal fuktbelastning/skade i området under uteboden.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke dokumentasjonskravene for vanntett sjikt etter NS 3600:2025. Det foreligger blant annet ikke tilstrekkelig produkt-/utførelsesdokumentasjon som dokumenterer alle skjulte detaljer og overganger i tettesjiktet.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet i en våtsone selv om det er installert dusjdører.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger da det er motfall på deler av gulvet.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Sentralavtrekket var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ventilen fungerer derfor kun med naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papir/røyk og vurdert som begrenset.
- Innvendige vannledninger: Over halvparten av forventet levetid for de innvendige rørledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og risiko for fremtidige skader.
- Ventilasjon: Sentralavtrekket var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ventilen fungerer derfor kun med naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papir/røyk og vurdert som begrenset.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Dagens krav på nyinstallerte beredere er fast elektrisk tilkobling til bereder. Forholdet avviker fra dagens praksis og vurderes som et avvik etter NS 3600.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Fukt i gulv oppdaget og utbedret i forbindelse med oppussing av bad i 2023. Tørket opp, lagt ny gulvplate og membran (ufaglært arbeid).

Pkt. 2: Arbeid på bad utført i 2023. Håvik Elektro AS installerte varmekabler, lys i taket og tilkobling av innredning (faglært arbeid). Ufaglært arbeid utført med skifting av gulvplate, priming, avrettingsmasse, membran på betonggulv og vegger, armering, slukmansjett, montering av gulvfliser, utskifting av vannrør (åpent anlegg), montering av baderomsplater, silikonering, montering av innredning, liming av toalett og montering av dusjvegger.

Pkt. 4: Fukt i deler av bordkledning på baksiden av huset. Fuktig bordkledning ble byttet ut i 2026 (ufaglært arbeid).
Flere av hengslene til vindussprossene er skadet/ ødelagt. Det er satt inn en skrue i det ene hengselet på det største soverommet. Skruen må fjernes når sprossen skal åpnes. Det kan være vanskelig å få tak i originale hengsler til disse sprossene.
Lite fuktmerke/ gammel blære i taket mellom kjøkkenet og spisestuen: En tidligere eier har oppgitt at det var et fuktmerke i taket som skyldtes avrenning fra en vannkanne som ble lagret på loftet (1998). Det er et fuktmerke i gulvet på loftet i området over.

Pkt. 5: Byttet vindusglass i alle vinduene på baksiden av huset i 2020 av Bodø Glass & Ramme etter brann i et nabohus (faglært arbeid, forsikringssak).

Pkt. 8: Riss i hjørner av tapetserte vegger, dører på soverom og bad har vært vanskelig å lukke igjen og hagen på baksiden av huset er skjev fordi jordmassene har seget. Dører på soverom og bad ble justert i 2026, og det er lagt fiberduk og fylt jord langs husveggen på baksiden (ufaglært arbeid).

Pkt. 9: Nedløpsrør på baksiden av huset hoppet av festet. Ny del ble satt inn i nedløpsrøret i 2026 (ufaglært arbeid).

Pkt. 14: Drypplekkasje under kjøkkenvask. Skiftet et rør under vasken i 2026 (ufaglært arbeid).

Pkt. 15: Lagt nye innvendige rør på badet, åpent anlegg i 2023. Se tidligere opplysninger om oppgradering av bad. Byttet et rør under kjøkkenvask i 2026. (ufaglært arbeid).

Pkt. 18: Byttet kjøkkenvifte i 2013 (ufaglært arbeid).

Pkt. 19: Fuktskade (kondens) fra pipa i skjøtet mellom 1 og en kvart takplater i stuen. Isolasjon og plast har tidligere vært punktert i forbindelse med påbegynt arbeid med å montere peis. Arbeidet ble avsluttet, og ildsted er ikke montert. Jøtul stålpipe: Det kan være vanskelig å få tak i originale deler til denne pipa.
Pipa var åpen, men er nå stengt med et godt lag isolasjon inni pipa og plast rundt åpningen. Det er også lagt et nytt lag med isolasjon og plast over takplatene. 1 og en kvart takplate er byttet ut. Fikk ikke tak i de originale takplatene. De nye takplatene avviker derfor noe i skjøtene i forhold til resten av taket. Uført i 2026 av ufaglært.

Pkt. 23: Periodisk kontroll på det elektriske anlegget utført i 2020 av Haneseth Bodø AS (faglært arbeid). Bad: Installert varmekabler i gulv, lys i taket og tilkoblinger baderomsinnredning i 2023 av Håvik Elektro AS (faglært arbeid)

Pkt. 33: Det foreligger rapporter fra If boligsjekk i 2017 og 2021, boligsalgsrapport fra 1998 og tilstandsrapport fra takstmann i 2012.

Pkt. 41: Andre opplysninger: Det har vært et lite hull i gipsveggen under den første håndløperen i trappa til 2.etg. Ble tettet med gipsplaster og sparkel før hele veggen i trappeoppgangen ble malt høsten 2026. Det er riper i gulvet i et lite område i stua etter en gammel hvilestol.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket er tekket med betongtakstein. Saltak i trekonstruksjoner, brettex undertak. Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Bindingsverk i treverk etter datidens standard og byggeskikk. Liggende bordkledning. Det er skiftet bordkledning på deler av vestveggen.
Vinduer: Det er malte vinduer med 2-lags glass. Eier opplyser om at vindusglassene på vestsiden er skiftet i forbindelse med en brann på nabobygget i 2020.

Dører: Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Innvendige slette tredører.

Balkonger/terrasser: Utgang fra stue til balkong på cirka 9 m². Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverket er målt cirka 90 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord. Eier opplyser om at det er malt et strøk utvendig i år.

Utebod: Utebod tilknyttet inngangspartiet, uisolerte vegger, utvendig liggende bordkledning. Pulttak med asfaltpapp.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og etablert beliggenhet på Mørkved. Nabolaget er rolig og barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk, og ligger tilrettelagt for en enkel hverdagslogistikk. Barna har trygge rammer med Trollmyra barnehage og Mellommyra barnehage like ved, samt Mørkvedmarka skole i kort gangavstand via lokale gangveier. For de eldre barna ligger Hunstad ungdomsskole en kort busstur eller sykkeltur unna.

For den tur- og friluftsinteresserte byr beliggenheten på direkte adkomst til Mørkvedmarka og det omfattende løypenettet i Bodømarka. Her starter lysløypen like ved boligen med preparerte skispor om vinteren og flotte helårs turstier til turmål som Vanntårnet og Hunstadtoppen med vid utsikt over Saltenfjorden. I umiddelbar nærhet finnes lokale ballplasser på Trollmyra, og en kort sykkeltur unna ligger Mørkvedlia idrettspark og Mørkvedhallen med klatresenter, samt treningssentre som Feel24 og Family Sports Club.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Coop Extra Mørkved en kort spasertur unna, samt Rema 1000 på Bertnes like i nærheten. For ytterligere handel og servicetilbud ligger Hunstadsenteret og Mørkved med apotek og ulike servicetilbud en kort kjøretur unna. Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger en kort spasertur fra boligen med hyppige avganger, og fra Mørkved stasjon kommer du deg raskt til Bodø sentrum eller østover mot Fauske. Til Bodø lufthavn og sentrumskjernen er det om lag femten minutters kjøretur.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 27.06.1994. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Elektriske varmekabler på bad. Boligen har stålrørpipe, men det er ikke etablert ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Gul - D

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt B13 på 1 885 m² og felt B16 på 2 182 m²), og delarealer er regulert til felles parkeringsplass (507 m²), kjørevei (totalt 600 m²) og felles lekeareal (52 m²) i henhold til Trollmyra. Endring (plan-ID 2414_06), vedtatt 13.11.1986. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Bebyggelsesplan Trollmyra felt B13 og 16 (plan-ID 2414_112), ikrafttrådt 28.10.1993
- Bebyggelsesplan Trollmyra. Mørkvedtråkket/Trollbjørnveien (plan-ID 2414_111), ikrafttrådt 19.02.1991
- Bebyggelsesplan Trollmyra. B11 og B12 (plan-ID 2414_102), ikrafttrådt 28.08.1984

I bebyggelsesplan 2414_112 er arealet regulert til boliger (totalt 2 992 m²), felles gangareal (929 m²), felles parkeringsplass (921 m²), felles lekeareal (234 m²) og offentlig friområde (108 m²). De øvrige planene berører eiendommen med mindre delarealer til offentlig trafikkområde (4 m²) og gang-/sykkelvei (3 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B) for hele eiendommens areal på 5 225 m².
I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.1.2 gjelder kommuneplanens arealdel ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018. For reguleringsplaner vedtatt før denne

datoen har kommuneplanens bestemmelser for øvrig supplerende virkning.

Eiendommen berøres av hensynssone H130_1: Sikringssone transport - Hinderflater og byggerestriksjoner omkring eksisterende og nye Bodø lufthavn (dekker 5 225 m² av eiendommen). Sonen omfatter arealer underlagt høyderestriksjoner rundt rullebanen (hinderflater) og byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Bodø lufthavn.

For eiendommen er et delareal på 3 463 m² omfattet av hensynssone H310_4 (ras- og skredfare / områdeskred kvikkleire) i kommuneplanens arealdel. I henhold til planbestemmelsene § 11.3.1 skal faren for områdeskred utredes for alle planer og tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor sonen, og områdestabilitet må dokumenteres i henhold til pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 983 675,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 934 699,-.

Notater

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Charlotte Håvik Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 8994
Dato: 24.06.1994
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 23

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 10935
Dato: 02.08.1994
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Trollmyra (gnr. 43, bnr. 969 i Bodø kommune) består av 23 eierseksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Til hver seksjon er det knyttet en eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass og en ytre bod, samt tomteareal umiddelbart omkring bruksenheten. I forkant av bruksenheten går grensen 6 meter fra husvegg, i bakkant mot tomtegrense og på sidene følges byggelinjen (enten husvegg eller midt i ytre bod). Seksjonene 1, 7, 8, 13, 14, 17, 18 og 23 er endeseksjoner og har eksklusiv bruksrett til tomtegrunn langs den ene siden i ca. 2-3 meters avstand fra sideveggen.

Ingen kan erverve mer enn to sameieandeler i sameiet. Utøvelse av bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

For de deler som det er avgitt en eksklusiv bruksrett til, følger vedlikeholdsansvaret også for yttervegger, tak og piper.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS den 06-10-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.10.2026
Selgers egenerklæring, datert 13.10.2026
Energiattest, datert 06.10.2026
Vedtekter, datert 17.01.2007
Regnskap
Bygningstegninger, datert 19.01.1993
Ferdigattest, datert 27.06.1994
Matrikkelrapport, datert 30.09.2026
Grunnkart, datert 30.09.2026
Kommuneplankart, datert 30.09.2026
Reguleringsplankart, datert 30.09.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.1981

Seksjonering, datert 24.06.1994
Tinglyste erklæringer, datert 02.08.1994
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 988 49 800
E-post: heidi.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


























PELLE EROBREREN
ADAMS
TYSTEREN











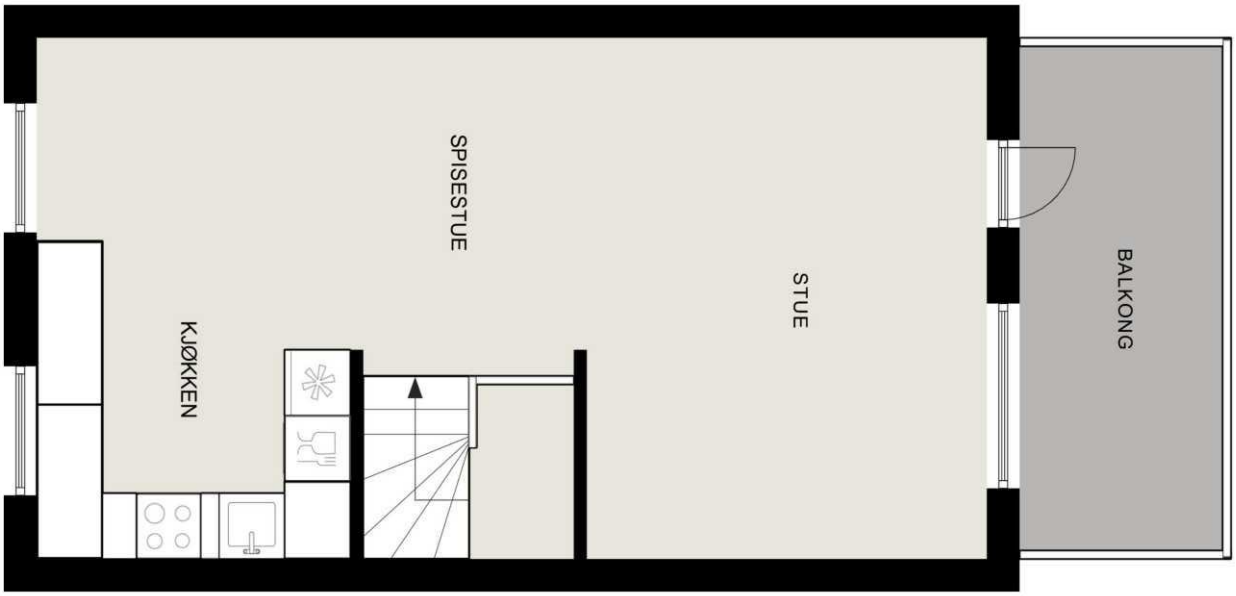








Plantegning



Plantegninger



Plantegninger

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ

BODØ kommune

gnr. 43, bnr. 969, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2304 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WG8054

Autorisert foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

D

ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

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

Beskrevne bolig er oppført i 1994. Bygningen er 32 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

Bad:
-Det er registrert 4 mm motfall fra midt i rommet til dørterskelen.
-Vinduet er i dusjnisjens våtsone.
-Det er kun naturlig avtrekk da sentralavtrekket er koblet ut.

-Det er ikke etablert musebånd i nedkant av bordkledningen.

-Fukskjolder og blåmann i taktroen på uteboden.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levealder.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

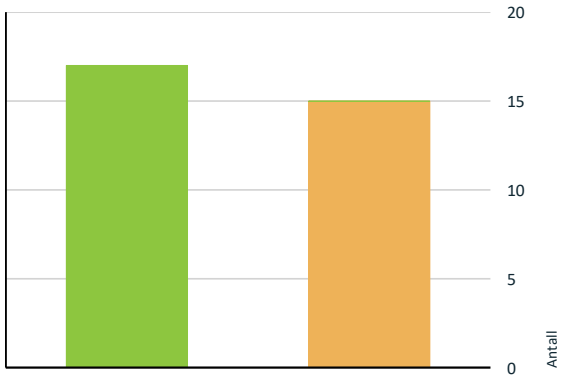
På tilsendte tegninger fra byggeår er det tegnet inn en trapp fra 2 etasje til loftet.

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utebod	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen	

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Boligens energimerking



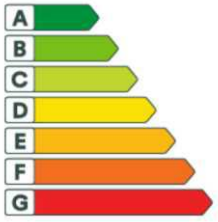
Beskrivelse

Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Det ble besiktet fra balkong og bakkenivå med de begrensningene som medfølger.

Noe mindre mosedannelser på taket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, brettex undertak. Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bindingsverk i treverk etter datidens standard og byggeskikk, Liggende bordkledning.

Det er skiftet bordkledning på deler av vestveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert musebånd i nedkant av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene kan gi økt risiko for at mus eller andre skadedyr får tilgang til bakliggende luftesjikt. Det anbefales å etablere musebørster, musebånd eller tilsvarende sikring i utsatte åpninger, uten at nødvendig lufting av kledningen reduseres.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser om at vindusglassene på vestsiden er skiftet i forbindelse med en brann på nabobygget i 2020.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden.
På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.
Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer, selv om dette ikke ble avdekket på befaringsdagen.
Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Dørene er fra byggeår, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man et høyere varmetap fra den sammenlignet med dører fra nyere dato

Konsekvens/tiltak

• Dører med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler, samt maling og utskifting av pakninger ved behov, for å forlenge dørenes levetid og opprettholde funksjon. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan økt slitasje føre til dårligere tetting, høyere varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 9m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

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

Eier opplyser om at det er malt et strøk utvendig i år.

Noen sprekker i drager på balkongen og mosdannelser ved innfestningen til søylen, de bør vedlikeholdes form av fjerning av mose og alger, samt pussing og maling.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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





TG 2 Utebod

Beskrivelse

Utbod tilknyttet inngangspartiet, uisolerte vegger, utvendig liggende bordkledning. Pulttak med asfaltpapp.

Det er registrert blåmann i taktroen og fuktskjolder i taktroen.

Det ble gjort flere fuktmålinger hvor det ble målt mellom 11-18% fukt.

Vurdering av avvik:
• Fuktskjolder og blåmann tyder på tidligere eller periodisk fuktbelastning. Det ble målt ca. 11–18 % fukt i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet. Takpappen er eldre og har begrenset gjenværende forventet funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Taket bør holdes under oppsyn. På grunn av alder og registrerte fuktmerker bør fornyelse av takpappen påregnes, men det ble ikke påvist forhold som tilsier akutt utbedring på befaringstidspunktet.

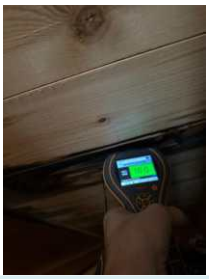
Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Generell standard:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte vegger

Tak: Malte himlingsplater

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det ble målt et planavvik på 12 mm i stuen over 2 meter.

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

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålrørpipe med utkast over taket.

Det er ikke etablert ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Fra utebod er det gulvluke ned til krypkjeller, det var noe begrenset tilkomst på grunn av smale åpninger i betongmuren.

Det ble gjort fuktmålinger med pigger i impregnert treverk, uten å påvise forhøyet fuktverdier.

Godt med lufting/ventiler i krypkjeller. Det er etablert plast/pressening mot grunnen.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede. Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer. Det bemerkes derfor at denne boligen derved ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig og gjøre oppmerksom på forholdet

Vurdering av avvik:

• Fuktskjolder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om lokal fuktbelastning/skade i området under uteboden.

Konsekvens/tiltak

• Området bør holdes under oppsyn, spesielt etter perioder med mye nedbør. Ved utvikling av skjolder eller forhøyede fuktverdier anbefales nærmere undersøkelser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutte tiltak ved befaringen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn.

Det er etablert håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette tredører.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I etterkant av befaringen opplyste eier om fuktmerker i himlingsplater i stuen. Eier har undersøkt området og opplyser at isolasjon og plast/dampsperre tidligere var fjernet i området rundt en gjennomføring/pipe. Eier vurderer dette som sannsynlig årsak til kondens/fuktpåvirkningen.
Eier har i etterkant isolert og tettet åpningen, etablert ny plast/dampsperre og isolasjon over himlingen samt skiftet ca. 1 1/4 himlingsplate. Bilder av utført arbeid er fremlagt. Arbeidet er utført etter befaringen og er derfor ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det har vært registrert fuktpåvirkning i himlingen. Årsaken er ikke verifisert av bygningssakkyndig, og utførte tiltak er ikke kontrollert på stedet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom luftlekkasje eller mangelfull damptetting fortsatt forekommer, kan det oppstå ny kondens og fuktbelastning med risiko for skade på treverk og himlingsmaterialer. Området bør kontrolleres etter en periode med kaldt vær, og ved nye fuktmerker eller andre symptomer bør konstruksjonen undersøkes nærmere.
Dersom det ved kontroll kan dokumenteres at området er tørt og tiltaket fungerer som forutsatt, er det ikke nødvendigvis behov for ytterligere tiltak.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2023.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2023. Det foreligger egenrapport med beskrivelse og bilder fra utførelsen. Ifølge egenrapporten er membran, flisarbeider, baderomsplater og øvrige bygningsmessige arbeider utført av eiers far. Elektriske arbeider er utført av Håvik Elektro AS, og det foreligger dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke dokumentasjonskravene for vanntett sjikt etter NS 3600:2025. Det foreligger blant annet ikke tilstrekkelig produkt-/utførelsesdokumentasjon som dokumenterer alle skjulte detaljer og overganger i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen av skjulte løsninger. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som dokumenterer funksjonssvikt i tettesjiktet. TG2 settes på bakgrunn av dokumentasjonsnivået.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

I etterkant av befaringen ble det fuget i bunnskinnen mellom sokkelflis og baderomsplaten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet i en våtsone selv om det er installert dusjdører.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyeste punkt er midt i rommet, 4 mm motfall mot dør og til dusjnisje.
5-10 mm fall i dusjnisjen over 50 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrensede fallforhold mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Gulvet har lokalt fall mot sluk, men ikke fallforhold som tilsvarer dagens preaksepterte løsninger da det er motfall på deler av gulvet.

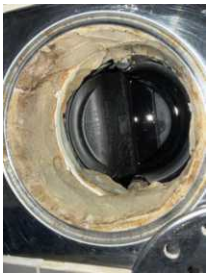
Konsekvens/tiltak
• Det er lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men motfall på deler av øvrig gulv medfører at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan bli stående eller ledes bort fra sluket. Forholdet øker risikoen for vannansamling og belastning mot terskel ved større vannmengder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Ventil i himling tilkoblet Sentralavtrekk. Sentralavtrekket er utkoblet og pr dags dato er det bare naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Sentralavtrekket var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ventilen fungerer derfor kun med naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med [papir/røyk] og vurdert som begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

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







KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Malte profilerte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Tilstandsrapport

Kitchenboardplater over benkeplate.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin.

funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.
Sentralavtrekk til badet, det var ikke i drift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Sentralavtrekket var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ventilen fungerer derfor kun med naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med [papir/røyk] og vurdert som begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Sentralavtrekket bør settes i drift. Ytterlige undersøkelser bør utføres av ventilasjonstekniker.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank, fra 2007, plassert i hjørne på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Dagens krav på nyinstallerte beredere er fast elektrisk tilkobling til bereder. Forholdet avviker fra dagens praksis og vurderes som et avvik etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang i kontaktpunktet dersom stikkontakt, støpsel eller elektriske forbindelser blir slitt eller får dårlig kontakt over tid. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller skade på befaringstidspunktet.
For nærmere vurdering av utførelsen og eventuelt behov for utbedring anbefales kontroll av kvalifisert elektriker. Ved utskifting av varmtvannsberederen vil det være naturlig å vurdere fast elektrisk tilkobling

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen.

3x50A OV, fordelt på 9 kurser.
13,16 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Kursfortegnelsen stemmer ikke helt med sikringene.

Det ble utført el-tilsyn i boligen i 2019/20, avvikene som ble funnet er rettet opp i av Haneseth.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med betong

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med relativt flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

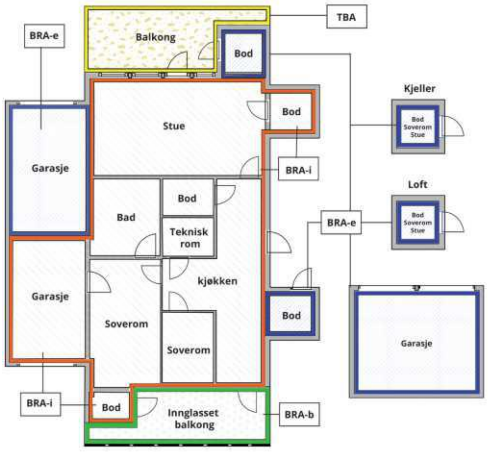
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	19			19	
2 Etasje	42			42	9
1 Etasje	41	5		46	
SUM	**102**	**5**			**9**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loft		
2 Etasje	Stue, kjøkken		
1 Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad	Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: På tilsendte tegninger fra byggeår er det tegnet inn en trapp fra 2 etasje til loftet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Charlotte Håvik Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	969		3	5225 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Trollbjørnveien 61

Hjemmelshaver
Johansen Charlotte Håvik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.
Felles opparbeide parkeringsplasser. Etablert gangstier på tunet frem til respektive boliger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Tomteareal for Sameiet er 5224,9m², hvor beskrevne eiendom har forholdsvis andel, med sameiebrøk 1/23.
Adkomst til eiendommen fra felles privat vei som er tilknyttet kommunal vei. Videre adkomst fra parkeringsplass til boligen via gruset adkomstvei.
1 fast parkeringsplass tilhørende seksjonen, for øvrig gjesteparkering og tilliggende gatearealer. Parkeringsareal er på gruset tomt.
Tomt dels flat/ lett hellende terreng

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	
3	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Trollbjørnveien 61 , 8028 BODØ
Gnr 43 - Bnr 969
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Johansen, Charlotte
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Charlotte Håvik Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trollbjørnveien 61
8028 Bodø

1804-43/969/0/3

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Fukt i gulv oppdaget og utbedret i forbindelse med oppussing av bad i 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Tørket opp, lagt ny gulvplate og membran. Se egenrapport om oppussing bad.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Håvik Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmekabler, lys i taket og tilkobling innredning.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulvplate, primet før varmekabler ble installert av elektriker, lagt avretningsmasse over varmekabler, lagt membran på betonggulv, armering langs vegger, montert slukmansjett, membran på vegger i dusjhjørne og på vegg med fliser, montert gulvfliser, utskifting vannrør (åpent anlegg), baderomsplater montert med list nede og i hjørnene, lagt silikon i skjøtene og i listene, montert ny baderomsinnredning, limt toalett i gulv, montert dusjvegger med list på gulv.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran på betonggulv og armering langs vegger. Montert slukmansjett, membran på flisvegger i dusjhjørne og på vegg med fliser.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Fukt i deler av bordkledning på baksiden av huset.

Flere av hengslene til vindussprossene er skadet/ ødelagt. Det er satt inn en skrue i det ene hengselet på det største soverommet. Skruen må fjernes når sprossen skal åpnes. Det kan være vanskelig å få tak i originale hengsler til disse sprossene.

Lite fuktmerke/ gammel blære i taket mellom kjøkkenet og spisestuen: En tidligere eier har oppgitt at det var et fuktmerke i taket som skyldtes avrenning fra en vannkanne som ble lagret på loftet (1998). Det er et fuktmerke i gulvet på loftet i området over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Fuktig bordkledning er byttet ut.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bodø Glass & Ramme

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindusglass i alle vinduene på baksiden av huset. Vinduene sprakk pga. brann i et nabohus. Forsikringssak.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Ja**

Riss i hjørner av tapetserte vegger, dører på soverom og bad har vært vanskelig å lukke igjen, og hagen på baksiden av huset er skjev fordi jordmassene har seget. Var en sak om setninger pga grunnforholdene (myr) da husene var nye, men kjenner ikke til hva som ble gjort med det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Dører på soverom og bad er justert. Lagt fiberduk og fylt i noe jord langs husveggen på baksiden, men hagen er fortsatt skjev.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Nedløpsrør på baksiden av huset hoppet av festet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny del i nedløpsrøret.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Drypplekkasje under kjøkkenvask

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et rør under vasken.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye innvendige rør på badet, åpent anlegg. Se tidligere opplysninger om oppgradering av bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet et rør under kjøkkenvasken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvifte.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Fuktskade (kondens) fra pipa i skjøtet mellom 1 og en kvart takplater i stuen. Isolasjon og plast har tidligere vært punktert i forbindelse med påbegynt arbeid med å montere peis. Arbeidet ble avsluttet, og ildsted er ikke montert. Jøtul stålpipe: Det kan være vanskelig å få tak i originale deler til denne pipa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pipa var åpen, men er nå stengt med et godt lag isolasjon inni pipa og plast rundt åpningen. Det er også lagt et nytt lag med isolasjon og plast over takplatene. 1 og en kvart takplate er byttet ut. Fikk ikke tak i de originale takplatene. De nye takplatene avviker derfor noe i skjøtene i forhold til resten av taket.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Haneseth Bodø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Periodisk kontroll.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Håvik Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bad: Installert varmekabler i gulv, lys i taket og tilkoblinger baderomsinnredning. Også nevnt i et tidligere punkt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Rapporter fra If boligsjekk i 2017 og 2021, boligsalgsrapport fra 1998 og tilstandsrapport fra takstmann i 2012.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det har vært et lite hull i gipsveggen under den første håndløperen i trappa til 2.etg. Ble tettet med gipsplaster og sparkel før hele veggen i trappeoppgangen ble malt høsten 2026.

Det er riper i gulvet i et lite område i stua etter en gammel hvilestol.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg



BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:93/1629
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS013751.694/JP

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 24.06.94 er byggearbeidet på **leilighet G.nr.0 B.nr.0, byggeadresse TROLLBJØRNVEIEN 61 Selmer A/S** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 27.12.93

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

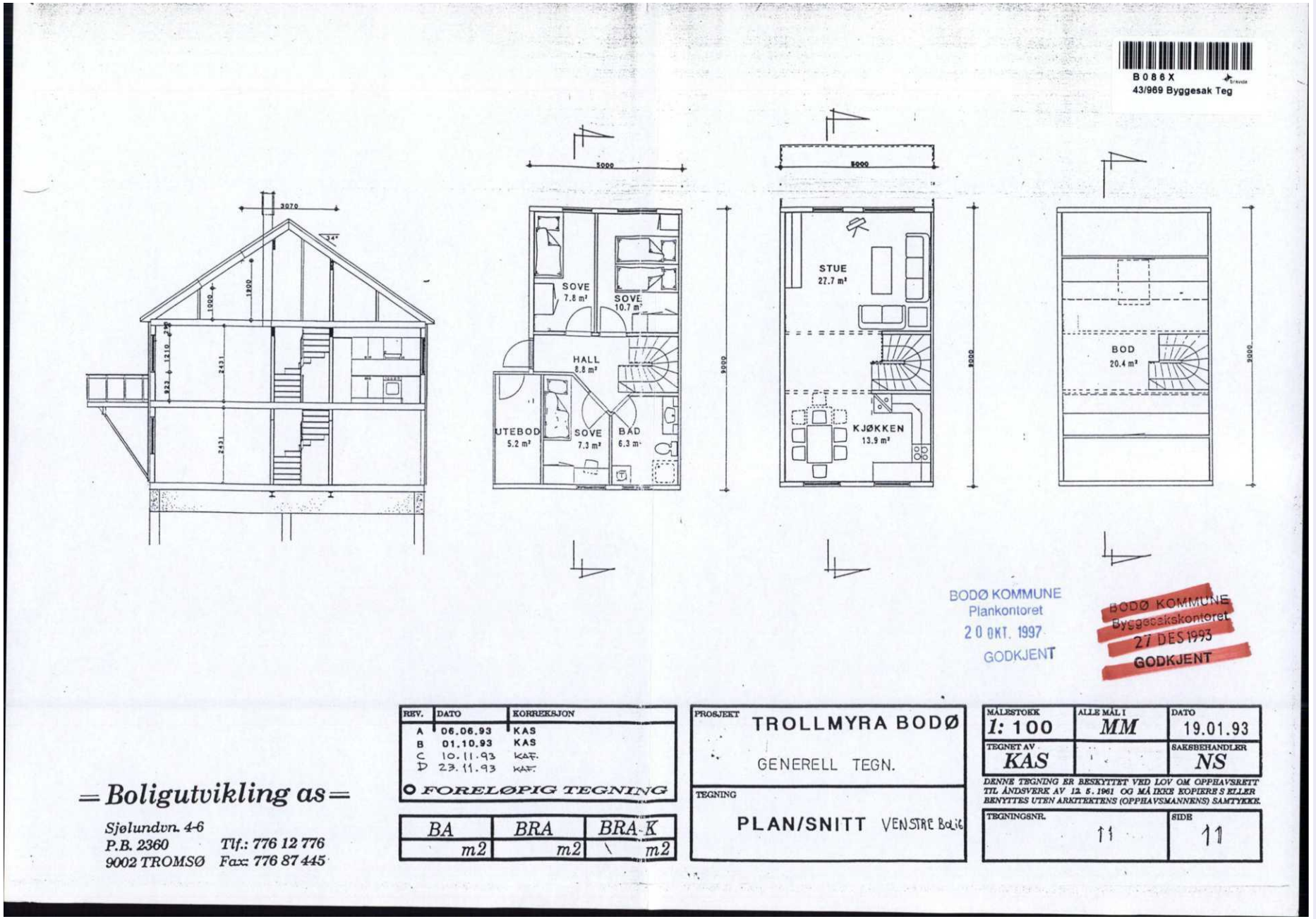
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 27.06.94

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Tore Dyrdal
seksjonsleder Byggesak

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



REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	10.11.93	KAT.
D	23.11.93	KAT.

FORELØPIG TEGNING

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

TEGNING: PLAN/SNITT VENSTRE BOLIG

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 100	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS		SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
11	11

= Boligutvikling as =
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445

Ark1

SELMER

TROLLMYRA BOLIGFELT B13/B16

FASADEENDRINGER

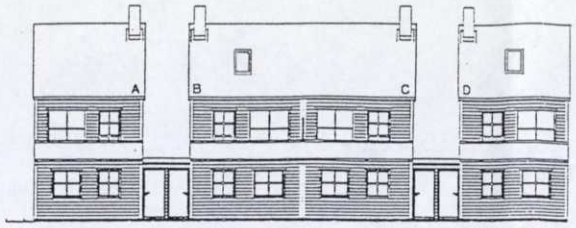
TEGNINGER

Tegn. nr	Rev.	Dato	Beskrivelse	Målestokk
.01		17.11.93	Bebyggelsesplan	
.02	D	29.03.94	Fasader - Del 1	1:200
.04	C	29.03.94	Fasader - Del 2	1:200
.06	C	29.03.94	Fasader - Del 3	1:200
.08	C	29.03.94	Fasader - Del 4	1:200
.10-1	D	29.03.94	Fasade seksjon nr 10, 20, og 22.	1:100
.10-2	D	29.03.94	Fasade seksjon nr. 1	1:100
.10-3	D	29.03.94	Fasade seksjon nr.14	1:100
.10-4	D	29.03.94	Fasade seksjon nr. 8	1:100
.12-1	C	29.04.94	Fasade seksjon nr. 6, 9, 11, 15, 17, og 21	1:100

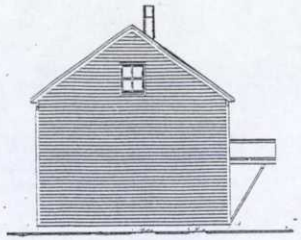
Side 1

B 0 8 6 4
43/969 Byggesak Teg

SEKSJON NR 14 15 16 17

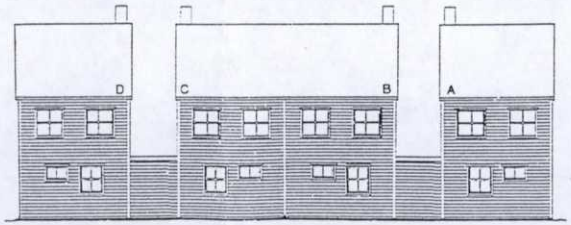


FASADE MOT VEST

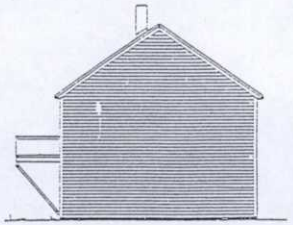


FASADE MOT NORD

SEKSJON NR 17 16 15 14



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	29.03.93	(E). TAKVINDU SEKSJON 15, 17 GAVLVINDU — " — 14

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

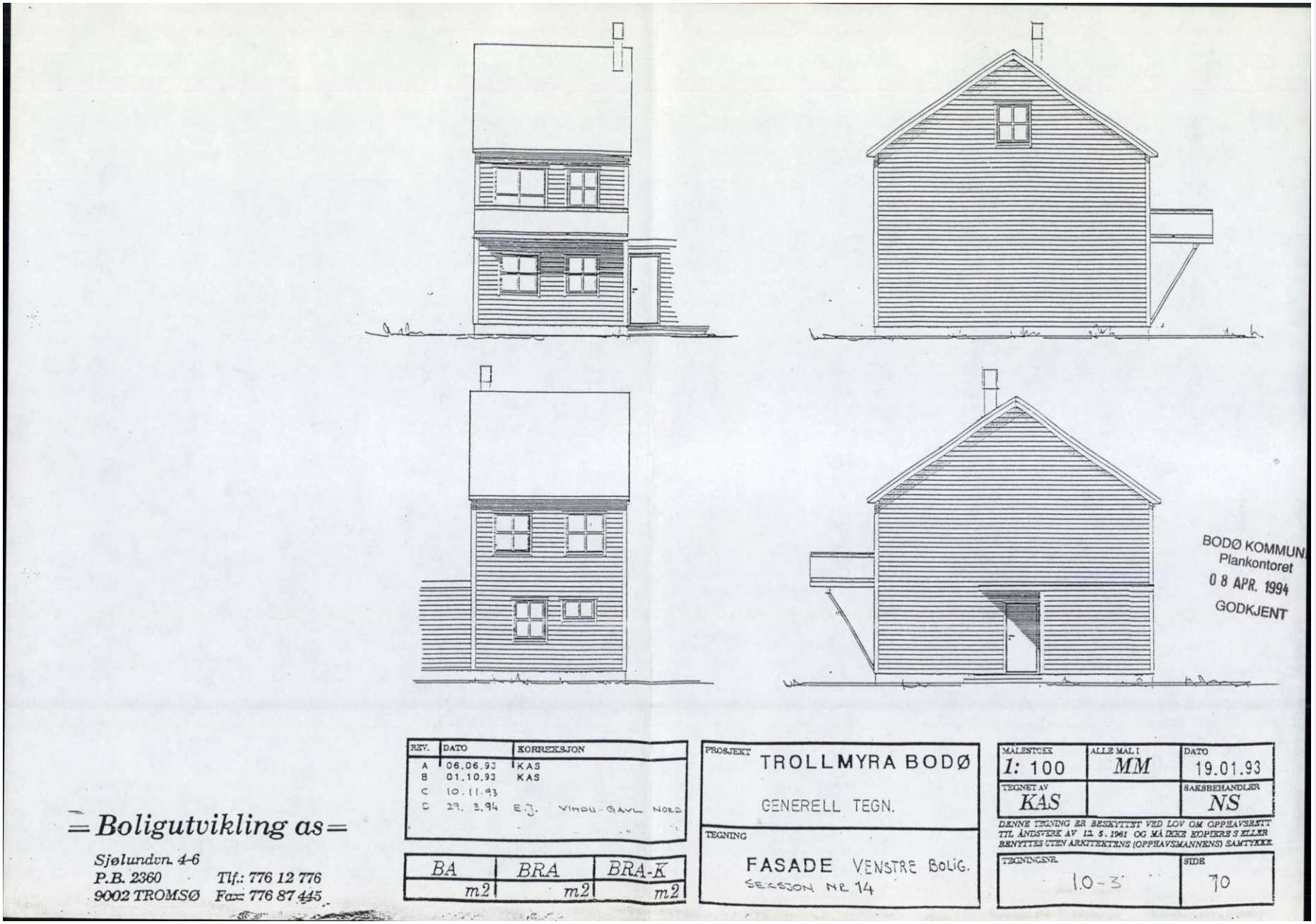
TEGNING: FASADER

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 200	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS	DEL 3	SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
06	06

= Boligutvikling as =
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
08 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	10.11.93	
D	29. 3.94	E.J. VINDU-GAVL NORD

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

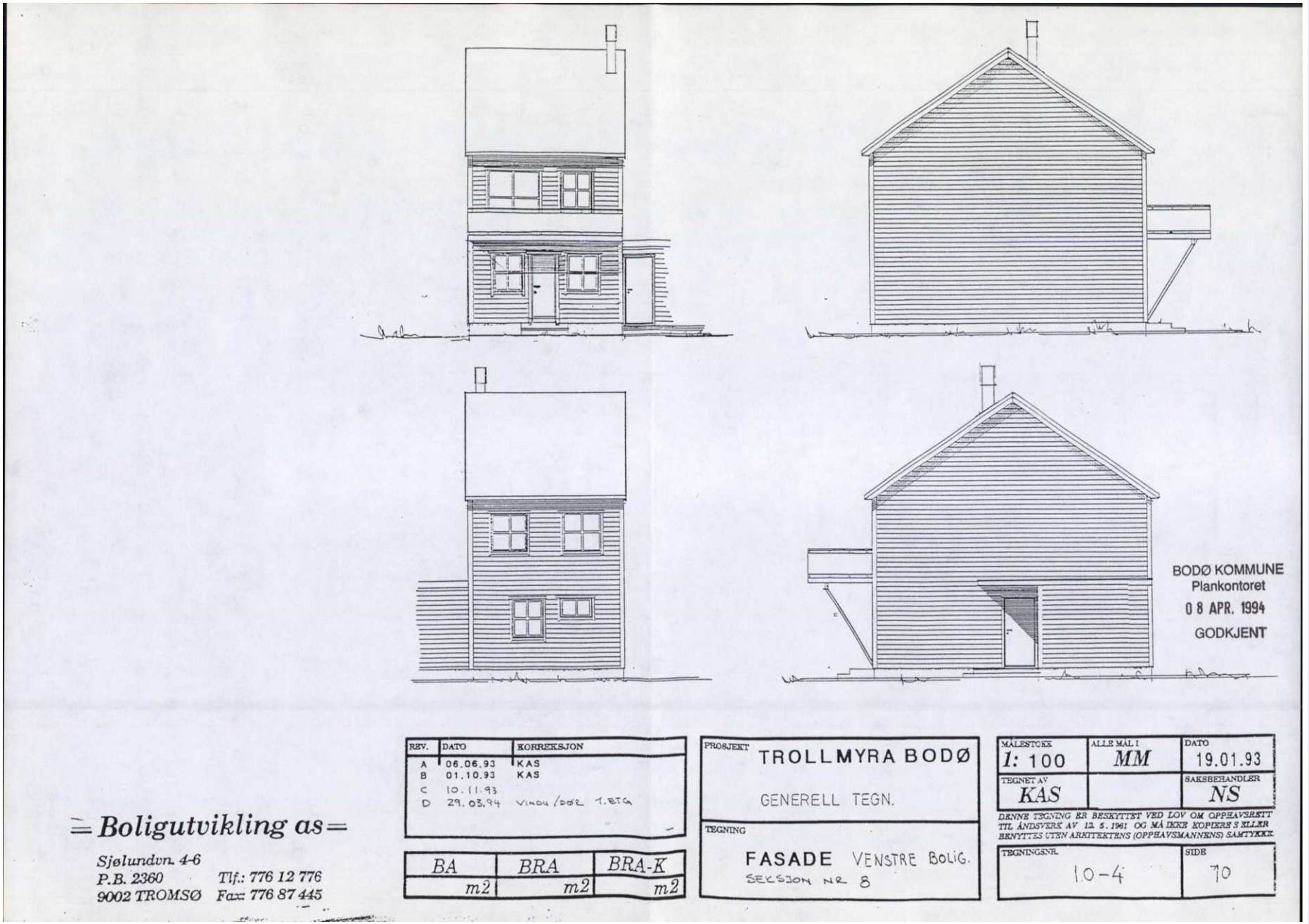
TEGNING: FASADE VENSTRE BOLIG.
SEKSJON NR 14

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 100	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS		SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
10-3	70

=Boligutvikling as=
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	10.11.93	
D	29.03.94	VINDU/DØR 1.ETG

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

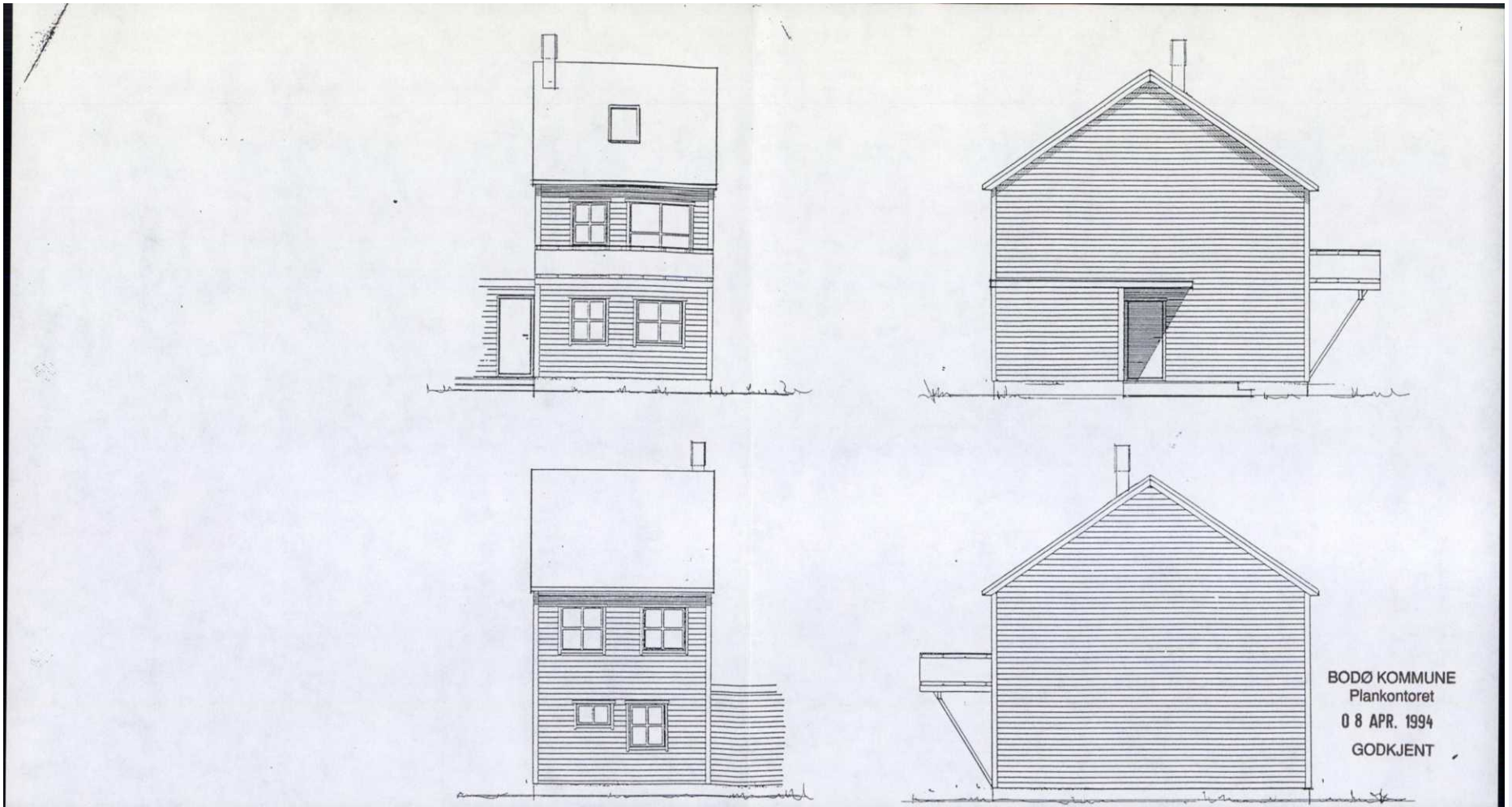
TEGNING: FASADE VENSTRE BOLIG.
SEKSJON NR 8

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 100	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS		SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
10-4	70

Boligutvikling as
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360
9002 TROMSØ
Tlf.: 776 12 776
Fax: 776 87 445



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	29.03.94	EJ VINDU LOFTSBOD

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

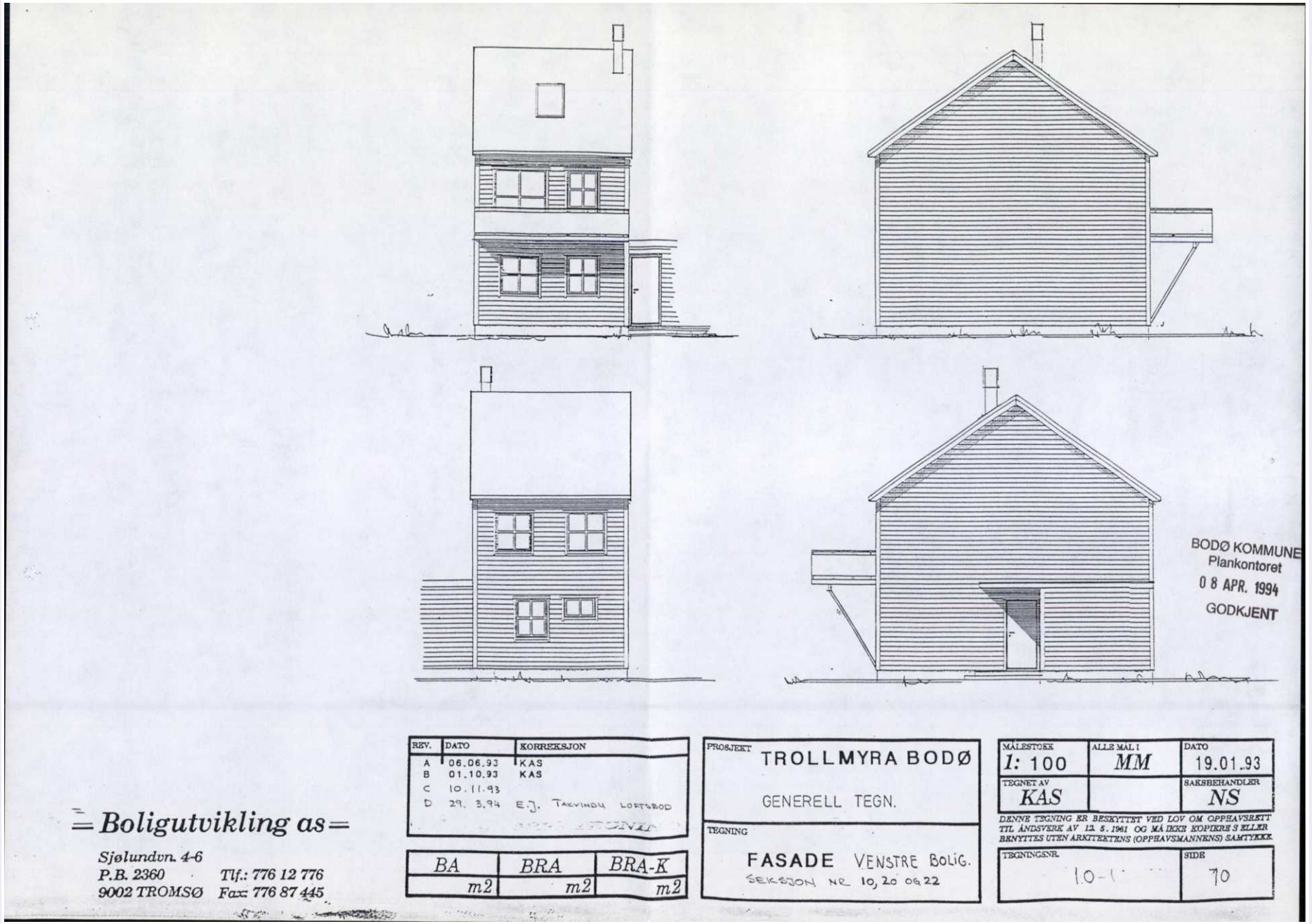
TEGNING: FASADE HØYRE BOLIG.
SEKSJON NR 6, 9, 11, 15, 17 OG 21

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 100	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS	DEL 4	SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
12-1	12

= Boligutvikling as =
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360
9002 TROMSØ
Tlf.: 776 12 776
Fax: 776 87 445



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	10.11.93	
D	29. 3.94	E.J. TAKVINDU LOFTSBOD

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

TEGNING: FASADE VENSTRE BOLIG.
SEKSJON NR 10, 20 OG 22

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 100	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS		SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
10-1	70

Boligutvikling as
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360
9002 TROMSØ
Tlf.: 776 12 776
Fax: 776 87 445

= Boligutvikling as =

Sjølunden 4-6
P.B. 2360
9002 TROMSØ

Tlf.: 776 12 776
Fax: 776 87 445

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	10.11.93	
D	29.3.94	E.J. TEGNINGEN KORRIGERT GANGVINDU SYD

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT
TROLLMYRA BODØ

GENERELL TEGN.

TEGNING
FASADE VENSTRE BOLIG.
SEKSJON NR 1

MÅLESTOKK
1: 100

ALLE MÅL I
MM

DATO
19.01.93

TEGNET AV
KAS

SAKSBEHANDLER
NS

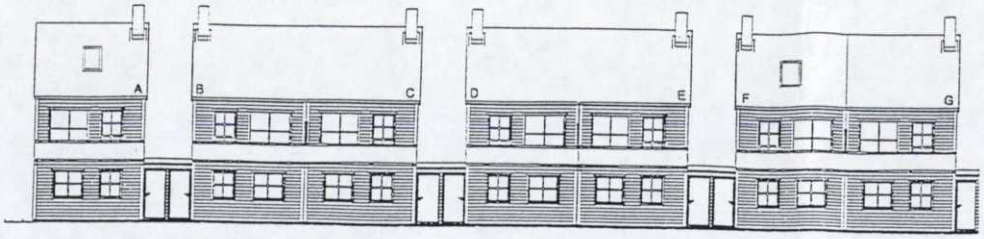
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ÅNDTRETENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

TEGNINGSNR.
10-2

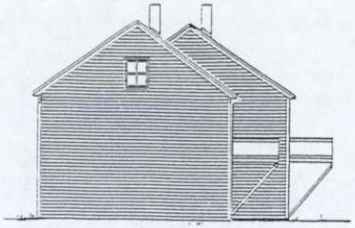
SIDE
10

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

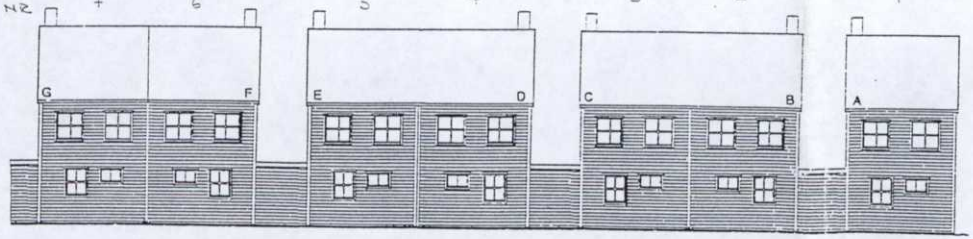
SEKSJON NR 1 2 3 4 5 6 7



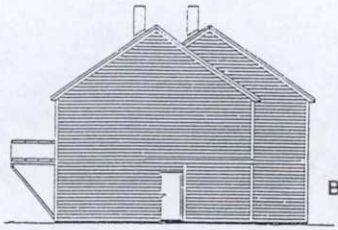
FASADE MOT ØST



SEKSJON NR 7 6 5 4 3 2 1



FASADE MOT VEST



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

= Boligutvikling as =
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	25.10.93	KAS
D	29.03.94	E.J TAKVINDU LOFTSBOD 10x6 VINDU GAVL SEKSJON 1

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

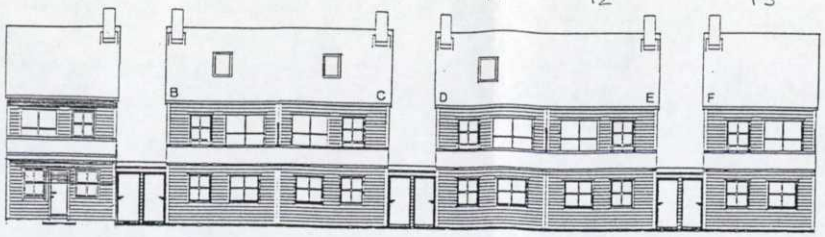
TEGNING: FASADER

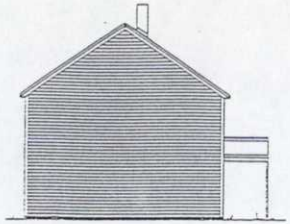
MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 200	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS	DEL 1	SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
a2	02

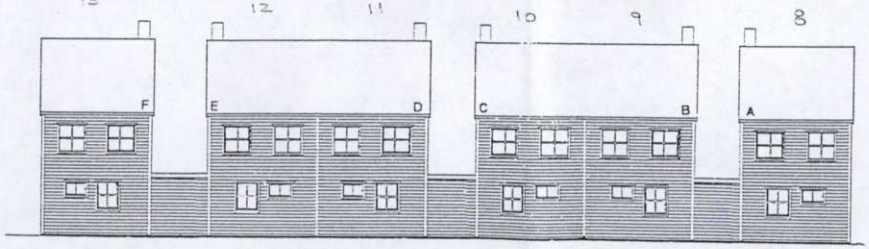
SEKSJON NR 8 9 10 11 12 13

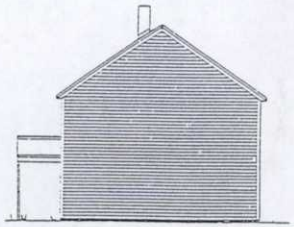




FASADE MOT SØR

SEKSJON NR 13 12 11 10 9 8





FASADE MOT NORD

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	29.03.94	[E] - TAKVINDU FJERNES MELLOM NR 9, 10 OG 11 VINDU/DØR I STG. NR 8

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

= Boligutvikling as =

Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445

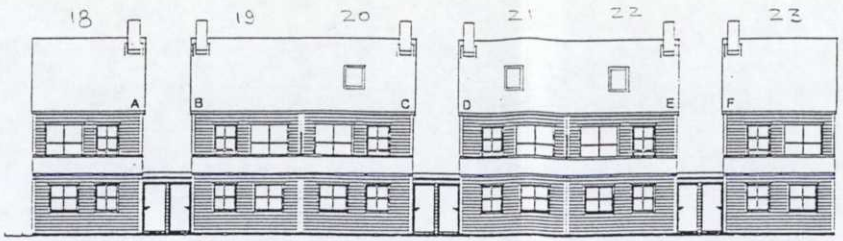
PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

TEGNING: FASADER

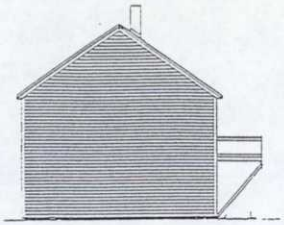
MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 200	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS	DEL 2	SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
04	04

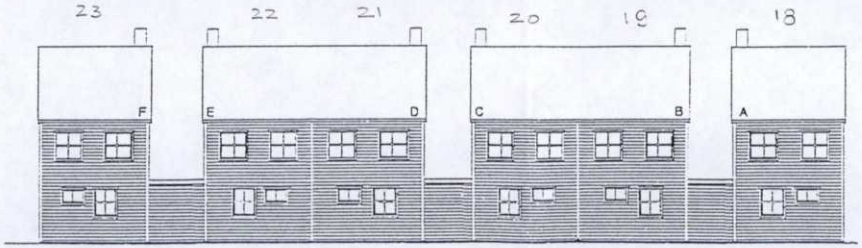


FASADE MOT NORD

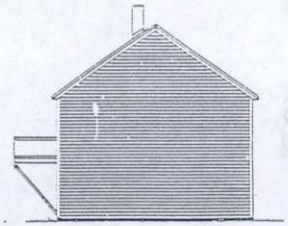


FASADE MOT ØST

SEKSJON NR



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
0 8 APR. 1994
GODKJENT

REV.	DATO	KORREKSJON
A	06.06.93	KAS
B	01.10.93	KAS
C	29.03.94	EJ TAKVINKEL SEKSJON 20 21 06 22

BA	BRA	BRA-K
m2	m2	m2

PROSJEKT: TROLLMYRA BODØ

TEGNING: FASADER

MÅLESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1: 200	MM	19.01.93
TEGNET AV: KAS	DEL 4	SAKSBEHANDLER: NS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12. 5. 1961 OG MÅ IKKE KOPIERS ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

TEGNINGSNR.	SIDE
08	08

= Boligutvikling as =
Sjølundvn. 4-6
P.B. 2360 Tlf.: 776 12 776
9002 TROMSØ Fax: 776 87 445

VEDTEKTER
FOR

Sameiet Trollmyra

vedtatt på konstituerende sameiemøte 24.02.1994
endringer på årsmøte 05.04.1995
[redacted]ger på årsmøte 22.02.1996
[redacted]nger på årsmøte 20.02.2007

1 EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr **43**, brnr **969** i Bodø kommune, ligger i sameiet mellom eierne av de 23 eierseksjonene som bebyggelsen på området er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets areal.

Eierforholdet er fastsatt på følgende måte:

Seksjon nr.	Sameiebrøk
1	1/23
2	1/23
3	1/23
4	1/23
5	1/23
6	1/23
7	1/23
8	1/23
9	1/23
10	1/23
11	1/23
12	1/23
13	1/23
14	1/23
15	1/23
16	1/23
17	1/23
18	1/23
19	1/23
20	1/23
21	1/23
22	1/23
23	1/23

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke i hht oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Tomta er eiendomsgrunn i hht tinglyst skjøte.

2 Fysisk Råderett

Til hver seksjon er knyttet en eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass samt en ytre bod. Parkering skal foregå på anviste plasser. Dispensasjon kan bli gitt av styret.

Hver seksjonseier har også en eksklusiv bruksrett til tomteareal umiddelbart omkring bruksenheten. I framkant av bruksenheten går grensa 6 meter fra husvegg, i bakkant mot tomtegrense og på sidene følges byggelinja, dvs enten husvegg eller midt i ytre bod. Seksjonene 1,7,8,13,14,17,18 og 23 er endeseksjoner og vil derfor ha en eksklusiv bruksrett til tomtegrunn langs den ene sida i ca 2-3 meters avstand dra den ene sideveggen. Se den vedlagte plantegning for nøyaktige mål.

Til de deler som det er avgitt en eksklusiv bruksrett, følger det også for yttervegger, tak og piper.

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for eiendommen.

3 Rettslig Råderett

Selger forplikter å informere styret før et eventuelt salg av boligen. Selger må også gi styret beskjed om overdragelsesdato, navn på kjøper og sin egen nye adresse. Dette er nødvendig for innkreving av sameieavgift samt beregning av inntekt for bolig og annen fast eiendom (dvs den enkeltes andel av sameiet) som skal påføres selvangivelsen.

Boligsameiet

VEDTEKTER ETTER EIERSEKSJONSLOVEN AV 1997

§ 1 FORMÅL

Formålet med disse vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne i boligsameiet i [illegible] gnr. 43 bnr 981 i Bodø kommune. Vedtektene bygger på lov om eierseksjoner, som gjelder hvor ikke annet fremgår av disse vedtektene.

§ 2 RETTSLIG RÅDIGHET

Bruksenheten med tilhørende ideell sameieandel i hele eiendommen skal fritt kunne disponeres over ved bortleie, salg, pantsettelse eller på annen måte i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Erververe og leietakere av seksjon må godkjennes av styret. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to sameieandeler i sameiet.

§ 3 FAKTISK RÅDIGHET

Seksjonseierne har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet.

Utøvelse av bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av hoveddel og tilleggsdel av bruksenheten påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 5 FELLESUTGIFTER OG INNTEKTER

Dersom sameiet pådras utgifter/inntekter skal disse som hovedregel deles likt mellom seksjonene.

§ 6 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

På sameiermøtet kreves det oppnådd enighet for vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner §12 annet ledd, annet punktum.
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
8. fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Det kan ikke treffes vedtak som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

D) UGILDHET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale som en selv eller nærstående er part i eller om sitt eget eller nærståendes ansvar

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

En sameier som etter det ovenstående er å anse som inhabil har allikevel møte- og talerett på sameiermøtet.

§ 7 INNKALLING TIL SAMEIERMØTER

A) FORHÅNDSVARSEL

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet av noen av sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes enten når styret finner det påkrevet eller det kreves av minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene. De sameiere som ønsker avholdt et ekstraordinært sameiermøte skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, samt fastsette dennes lønn.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for sameiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret skal føre protokoll fra forhandlingene på styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede på styremøtet.

To styremedlemmer innehar i fellesskap sameiets signatur.

Seksjonseierne har innsyn i styrets protokoll og skal ved henvendelse til styrets formann gis innsyn i denne.

D) UGILDHET

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framstående personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

På sameiemøtet kan det med alminnelig flertall av de avgitte stemmer besluttes at sameiet skal ha forretningsfører.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren gis fullmakt til å representere sameiet utad.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Forretningsførerens korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

Senest innen 31.03. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og utkast til styreberetning for det forløpne kalenderår, samt budsjett for inneværende år.

§ 10 REGNSKAP

I ethvert eierseksjonssameie skal det føres regnskap.

Styret har ansvar for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Boligsameiet

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

17.01.2007 Bodø

7
17.01.2007
09:15:52

Sameiet Trollmyra
RESULTATREGNSKAP

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Sameieavgift		103.500	103.500
Innkreving av sameieavgift året før			-
Sum driftsinntekter	**1**	**103.500**	**103.500**
Driftskostnader			
Driftskostnader	**2**	57.647	75.486
Styrehonorar	**3**	13.500	13.500
Sum driftskostnader		**71.147**	**88.986**
Driftsresultat		**32.353**	**14.514**
Renteinntekter			64
Andre finanskostnader			-
Netto finansposter	**4**	**-**	**64**
Ordinært resultat før skattekostnad		**32.353**	**14.578**
Skattekostnad på ordinært resultat		-	-
Årsresultat		**32.353**	**14.578**

Sameiet Trollmyra
BALANSE PR. 31.12

Eiendeler	**Note**	**2025**	**2024**
Kundefordringer		-	-
Andre fordringer		-	-
Sum fordringer		**-**	**-**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**5**	**105.367**	**73.375**
SUM OMLØPSMIDLER		**105.367**	**73.375**
SUM EIENDELER		**105.367**	**73.375**

Sameiet Trollmyra
BALANSE PR. 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	**Note**	**2025**	**2024**
Annen egenkapital		105.367	73.375
Sum opptjent egenkapital		**105.367**	**73.375**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**105.367**	**73.375**
Leverandørgjeld		-	-
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum kortsiktig gjeld		**-**	**-**
SUM GJELD		**-**	**-**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105.367**	**73.375**

Bodø,

Cathrine Aas
Styrets leder

Jørn-Remi Thomassen
Styremedlem

Ida
Styremedlem

Sameiet Trollmyra
Budsjett 2026

		Budsjett 2026
Driftsinntekter (sameieavgift 4500 pr hus)		
Sameieavgift		103.500
Innkreving av sameieavgift året før	-	-
Sum driftsinntekter	**-**	**103.500**
Driftskostnader		
Styrehonorar		13.500
Plenklipping		4.500
Ved/fyring grillhus		3.000
Kostnader grillhus		3.000
Brøyting		25.000
Annen driftskostnad		-
Revisjonshonorar		12.500
Sommerfest		1.000
Nissefest		1.000
Bank- og kortgebyr		2.000
Kompostbinge for hageavfall		4.000
Fikse opp rundt søppelanlegg		5.000
Grus og kontainer		15.000
		-
Sum driftskostnader	**-**	**89.500**
Driftsresultat	**-**	**14.000**
Renteinntekter		200
Andre finanskostnader		
Netto finansposter	**-**	**200**
Ordinært resultat før skattekostnad	**-**	**14.200**
Skattekostnad på ordinært resultat	-	-
Årsresultat	**-**	**14.200**

Returneres til:

Selmer AS
Boks 783
8001 Bodø

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
2 4 JUNI 1994
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 8994

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1804	BODØ	43	969	-

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
1 804	Bodø Kommune	

Doknr: 8994 Tinglyst: 24.06.1994 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11	B	1	21	B	1	31			41			51		
2	B	1	12	B	1	22	B	1	32			42			52		
3	B	1	13	B	1	23	B	1	33			43			53		
4	B	1	14	B	1	24			34			44			54		
5	B	1	15	B	1	25			35			45			55		
6	B	1	16	B	1	26			36			46			56		
7	B	1	17	B	1	27			37			47			57		
8	B	1	18	B	1	28			38			48			58		
9	B	1	19	B	1	29			39			49			59		
10	B	1	20	B	1	30			40			50			60		

Sum tellere: 23 = nevner: 23

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett for sameiet Trollmyra med kr. 10.000,-
i hver seksjon med prioritet etter kr. 615.000,-
pr. 1.7.94, og senere prioritet etter 90 % av
lånetakst.

Rettig 070994 - se brev bak dok.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

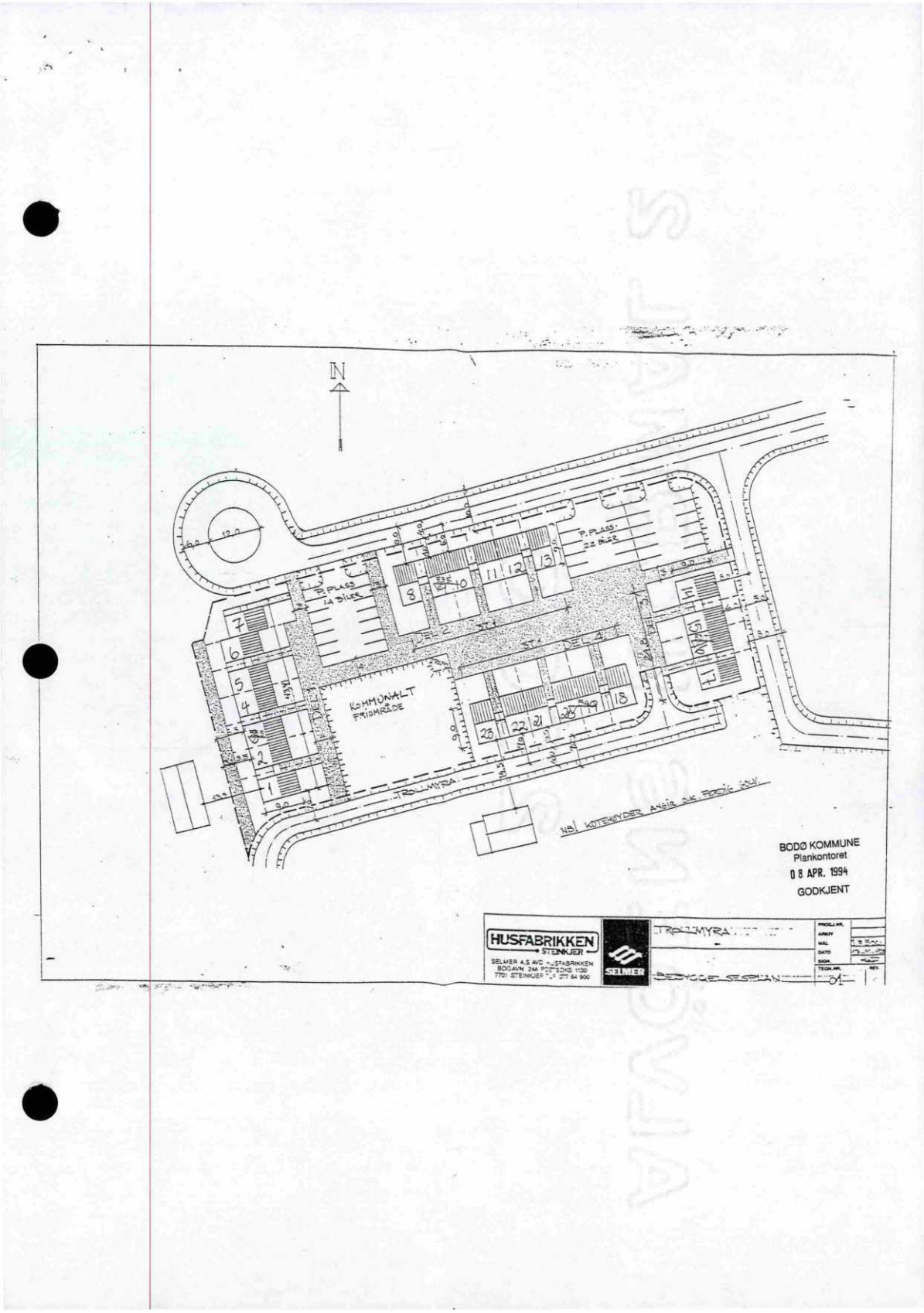
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Bodø 21.06.94	Iflg. fullmakt datert 06.12.93.

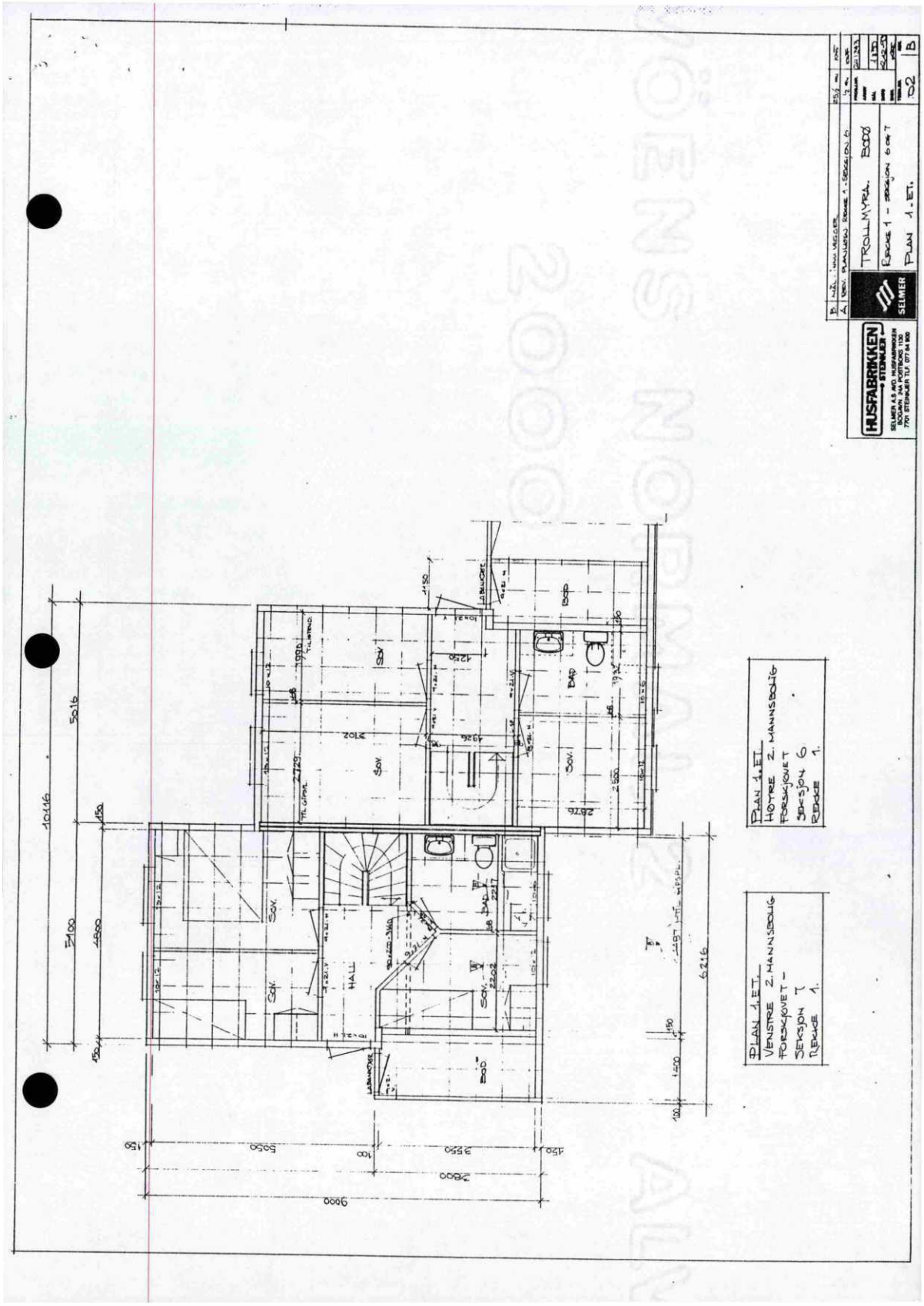
BODØ KOMMUNE

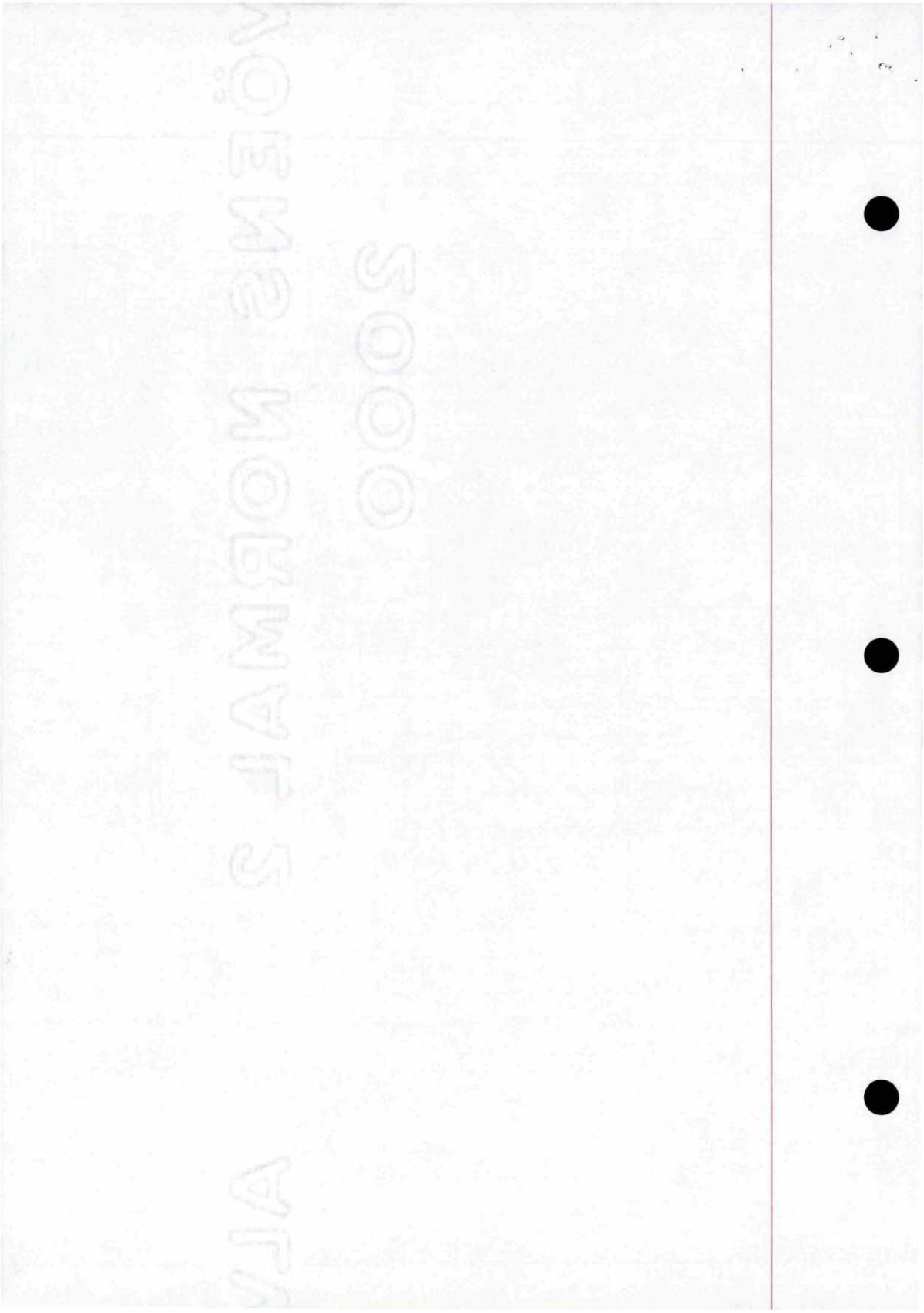
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Vedlegg

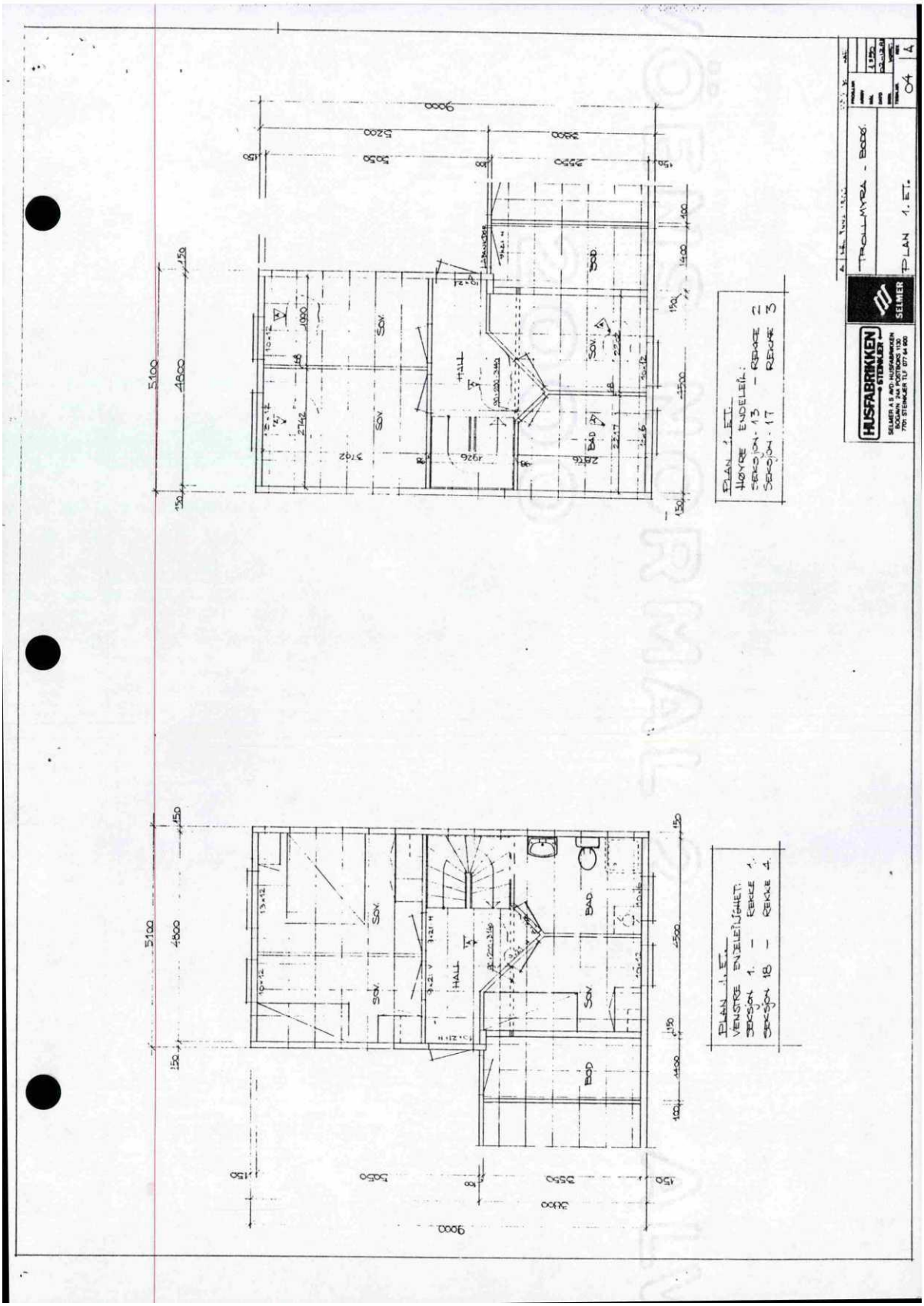

N
P. PLASS
22 BILER
P. PLASS
14 BILER
KOMMUNALT
FRIOMRÅDE
TROLLMYRA
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
08 APR. 1994
GODKJENT
HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
TROLLMYRA

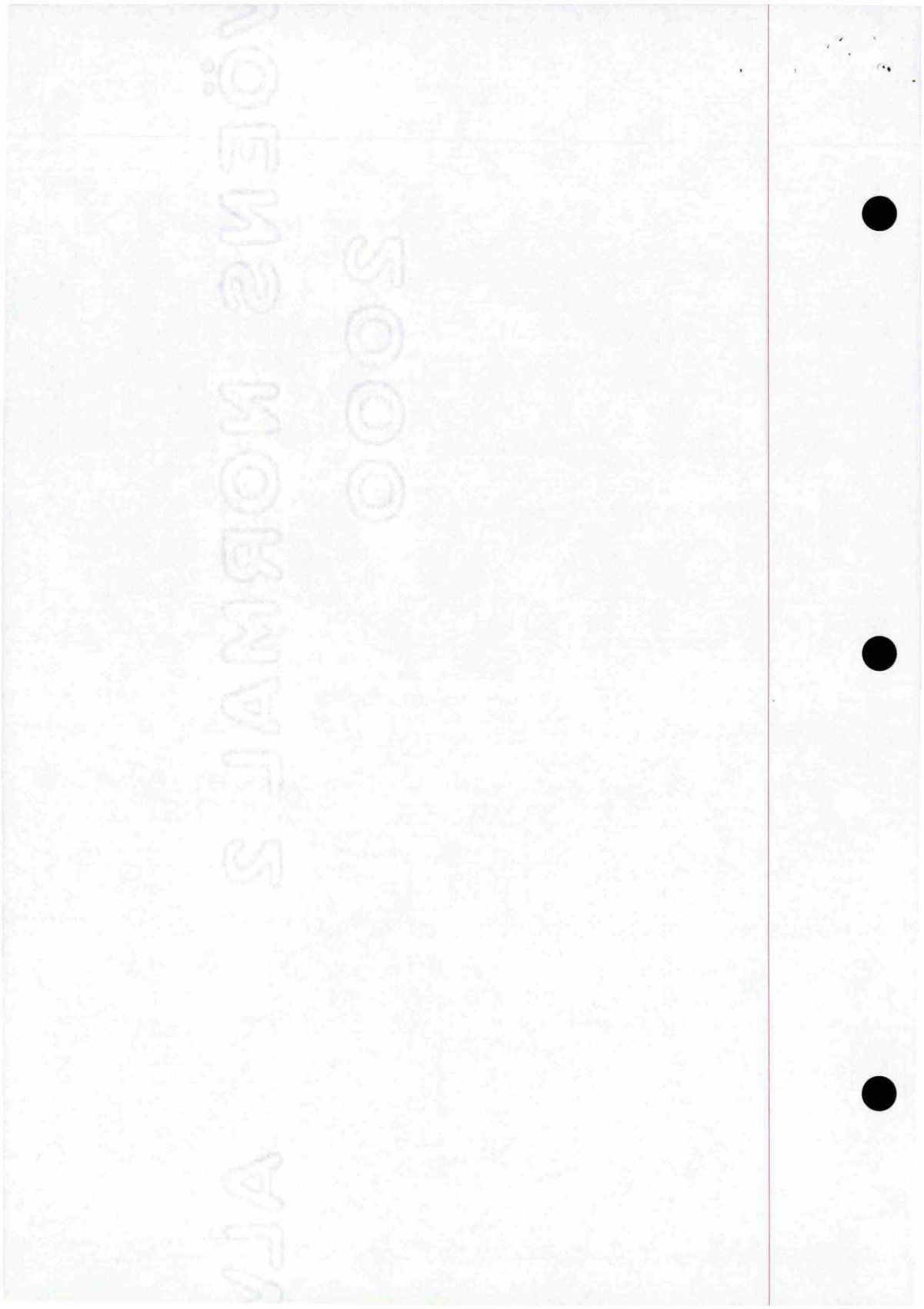
Vedlegg


HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
TROLLMYRA
BODØ
PLAN 1.ET.
PLAN 1.ET.
HØYRE 2. MANNSBOLIG
PLAN 1.ET.
VENSTRE 2. MANNSBOLIG
HALL
SOV.
BAD
BOD

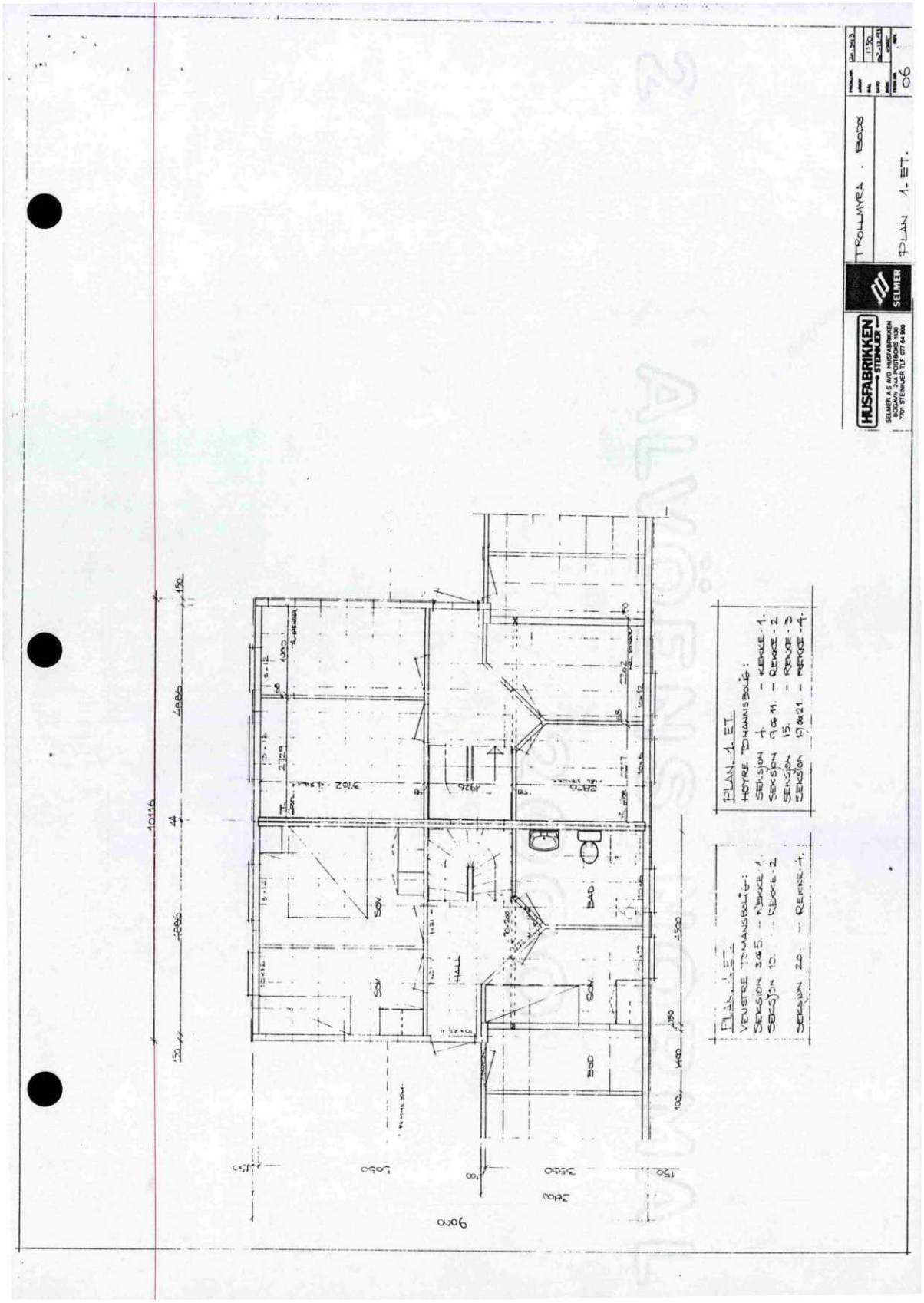


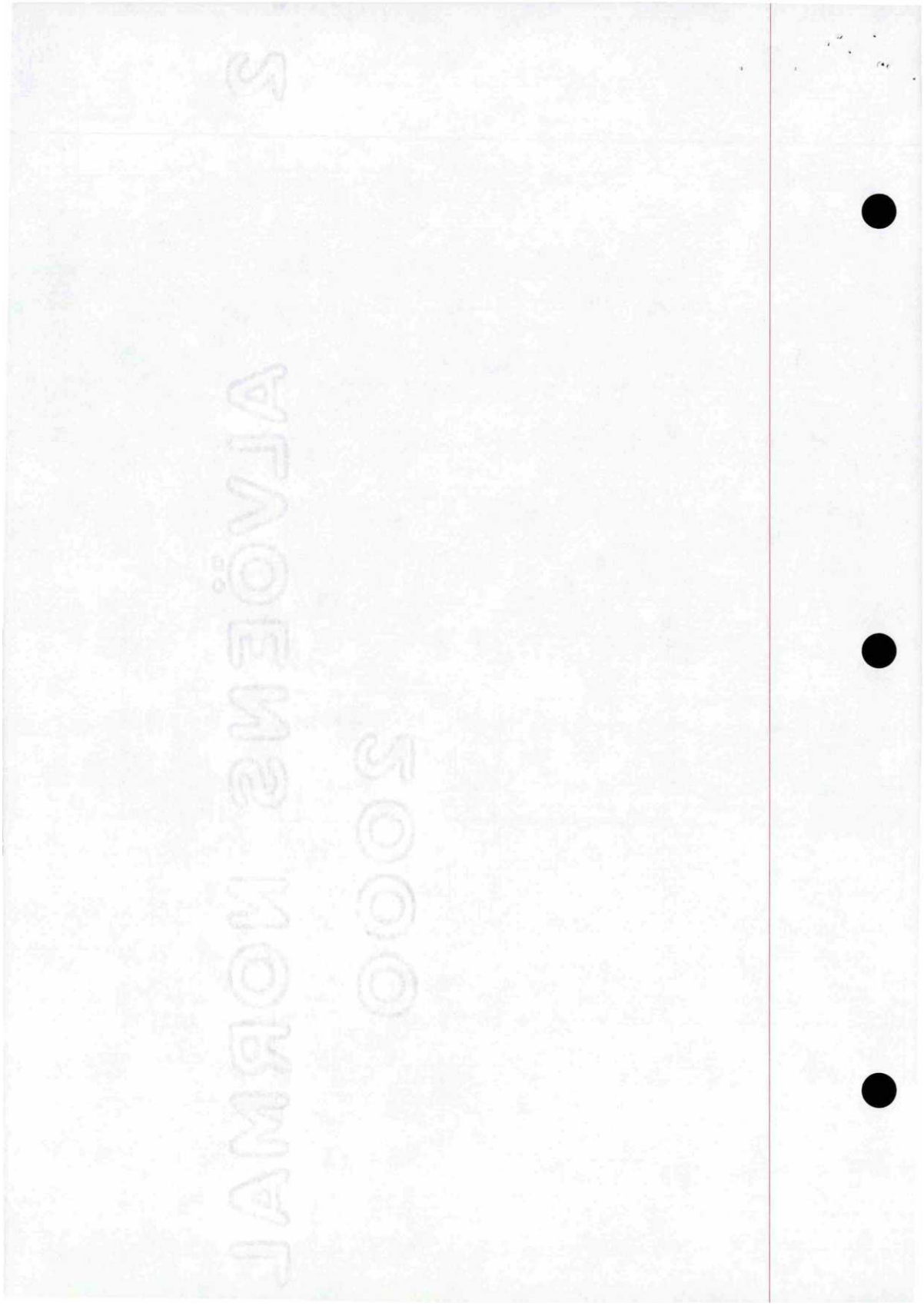
Vedlegg

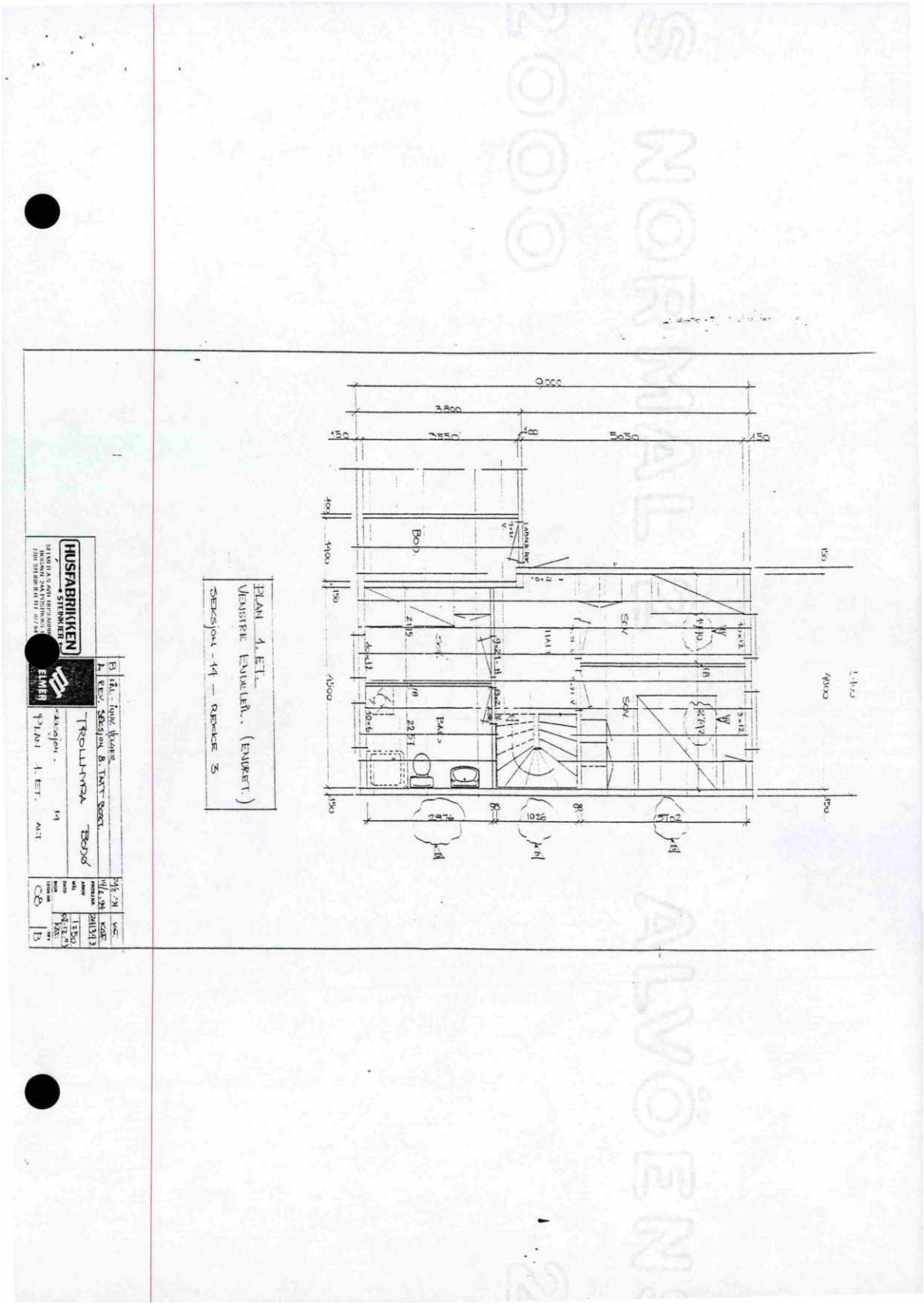

HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
TROLLMYRA - BODØ
PLAN 1. ET.
04
A
PLAN 1. ET.
HØYRE ENDELEIL:
SEKSJON 13 - REKKE 2
SEKSJON 17 - REKKE 3
PLAN 1. ET.
VENSTRE ENDELEILIGHET:
SEKSJON 1. - REKKE 1.
SEKSJON 18 - REKKE 4.
HALL
SOV
BAD

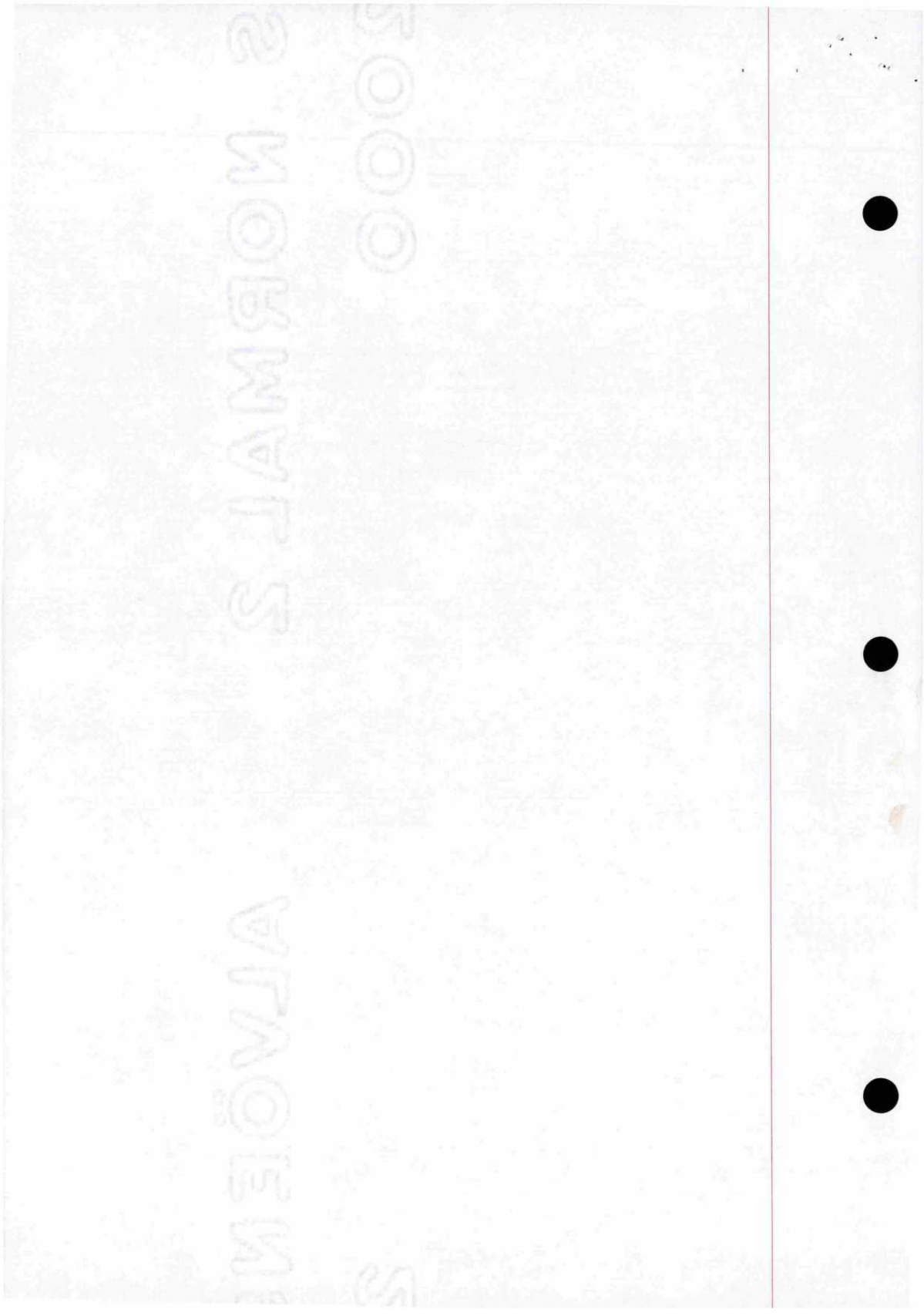

SAMMENSKRIVER
SKRIVERSAKS

Vedlegg

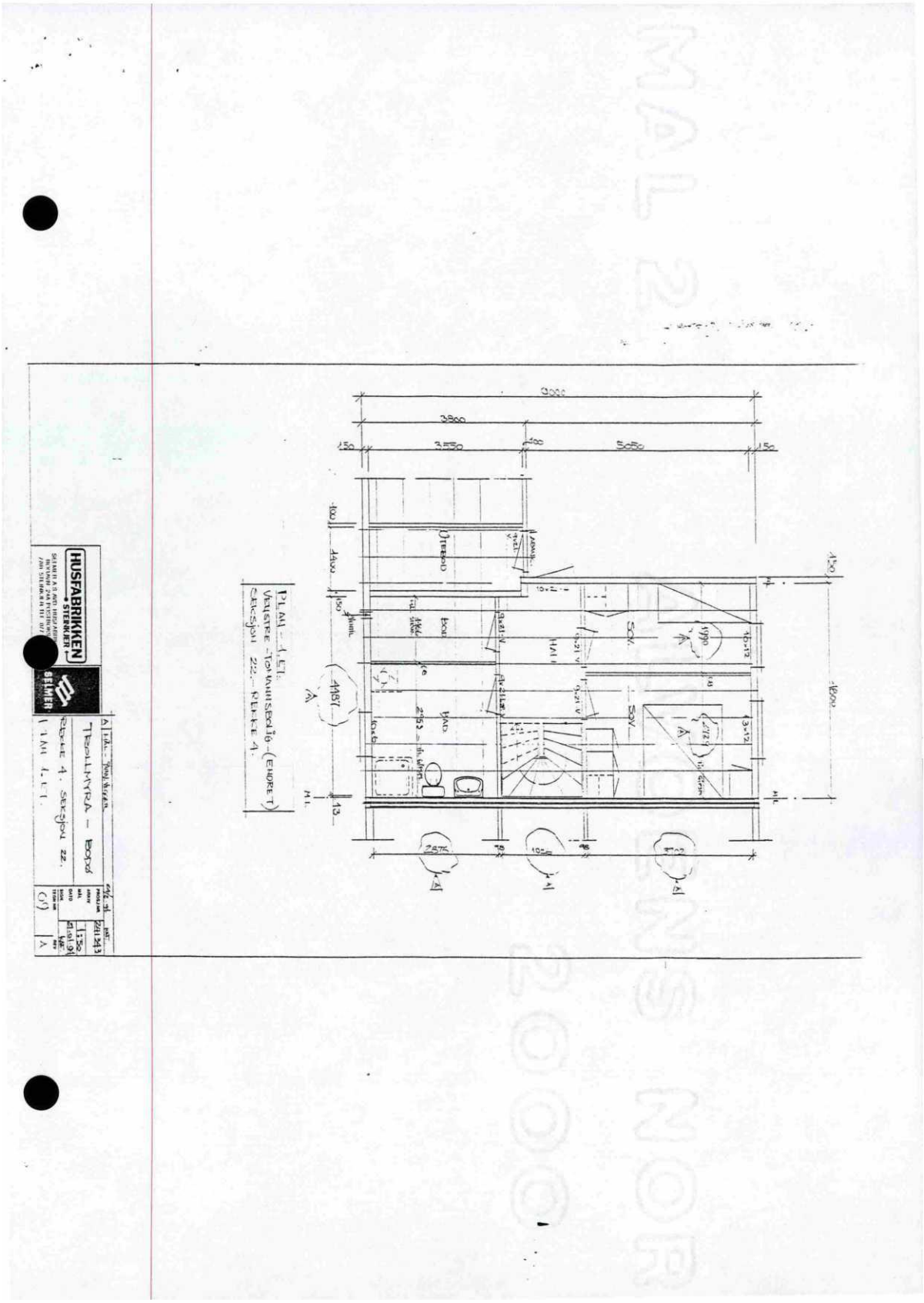

HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
TROLLMYRA
PLAN 1. ET.
PLAN 1. ET.
HØYRE TOHANNSBOLIG:
SEKSJON 4. - KJEKKE: 1.
SEKSJON 9 & 11. - KJEKKE: 2.
SEKSJON 15. - KJEKKE: 3.
SEKSJON 17 & 21. - KJEKKE: 4.
PLAN 1. ET.
VENSTRE TOHANNSBOLIG:
SEKSJON 3 & 5. - KJEKKE: 1.
SEKSJON 10. - KJEKKE: 2.
SEKSJON 20. - KJEKKE: 4.
SOV
HALL
BAD
SOV
BAD
SOV


JÄMTLANDS LÄNS

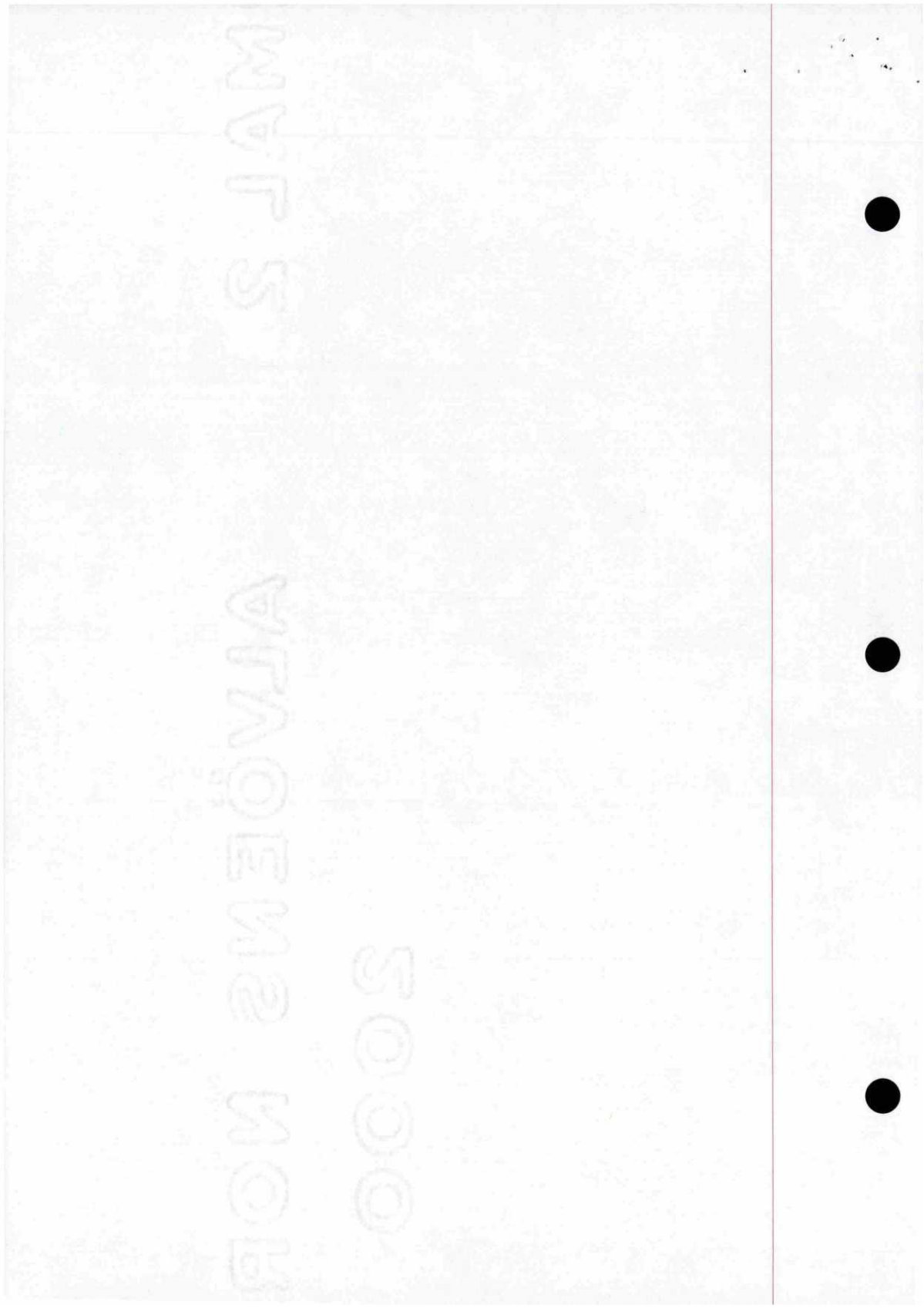

PLAN 1. ETG.
VENSTRE ENHET. (ENHET)
SEKSJON - 11 - RENSE 3
HUSFABRIKKEN
STENKJER
TROLLHYTTA
PLAN 1. ET.
Bod
Bad
Sov
Sov



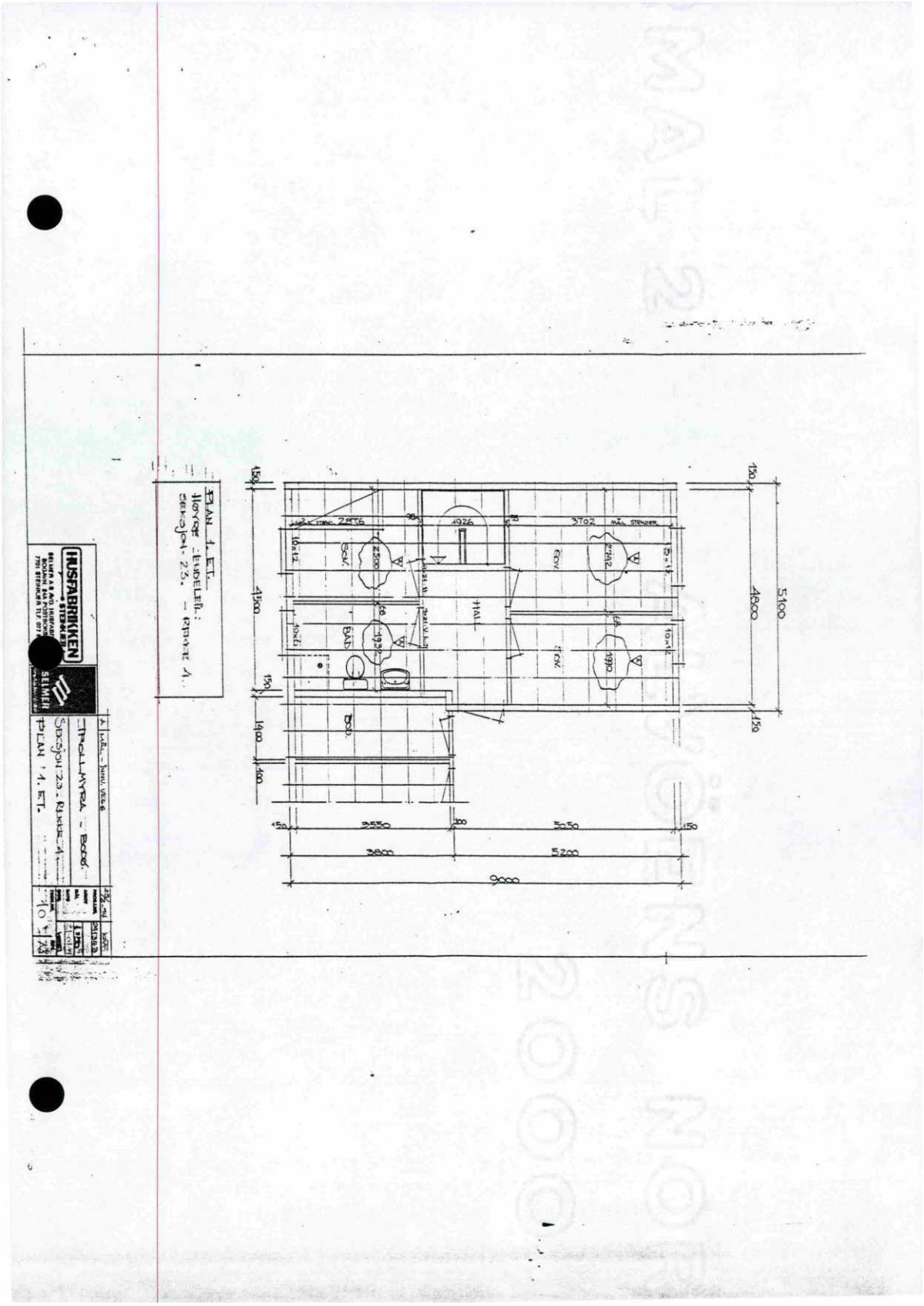
Vedlegg

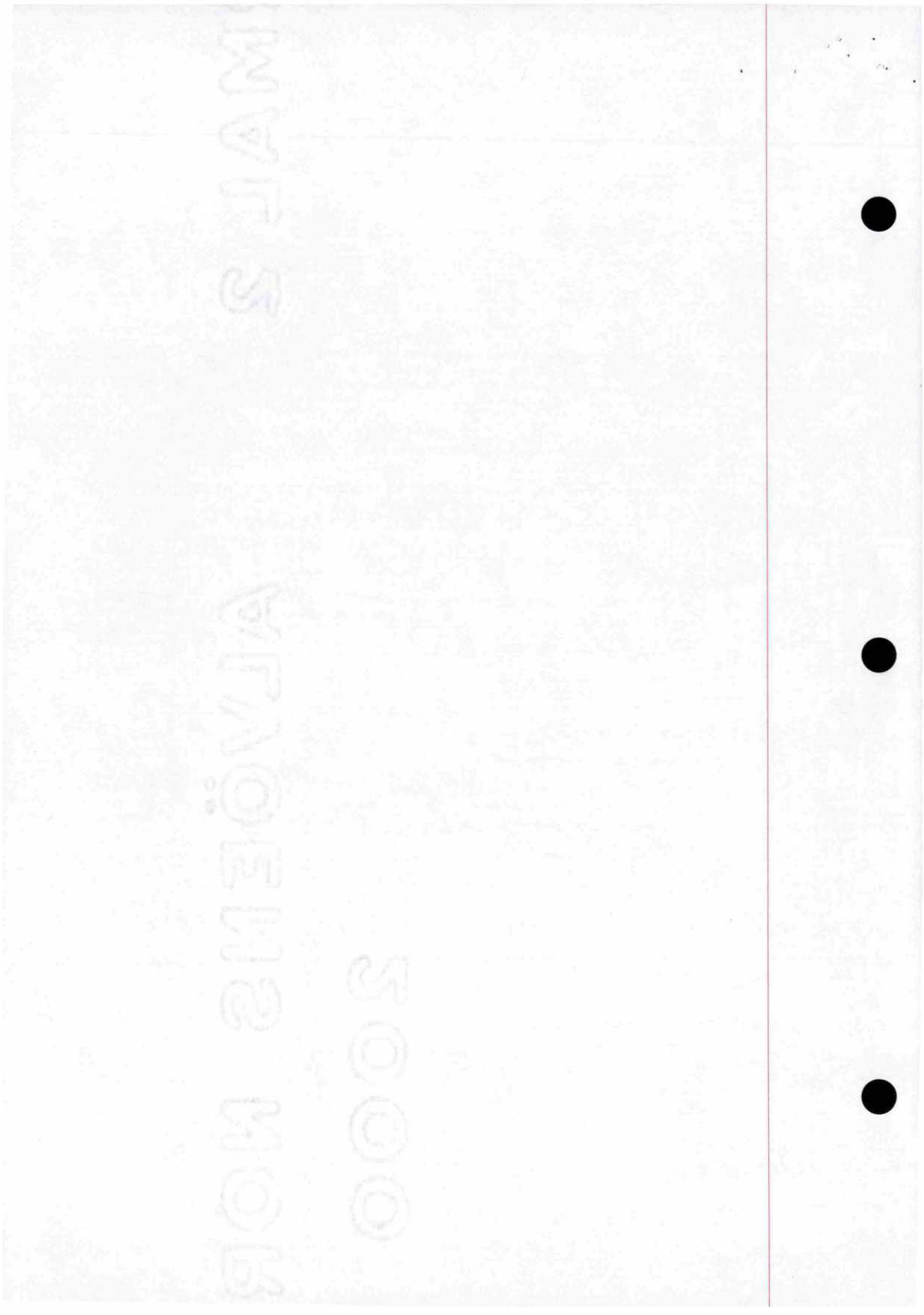

HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
TESTLYRA - 1994
REKKE 4: SEKSJON 22.
PLAN 4.ET.
PLAN - 4.ET.
VENSTRE - TOPPLEILIGHETSDEL - (ENDRET)
SEKSJON 22 - REKKE 4.

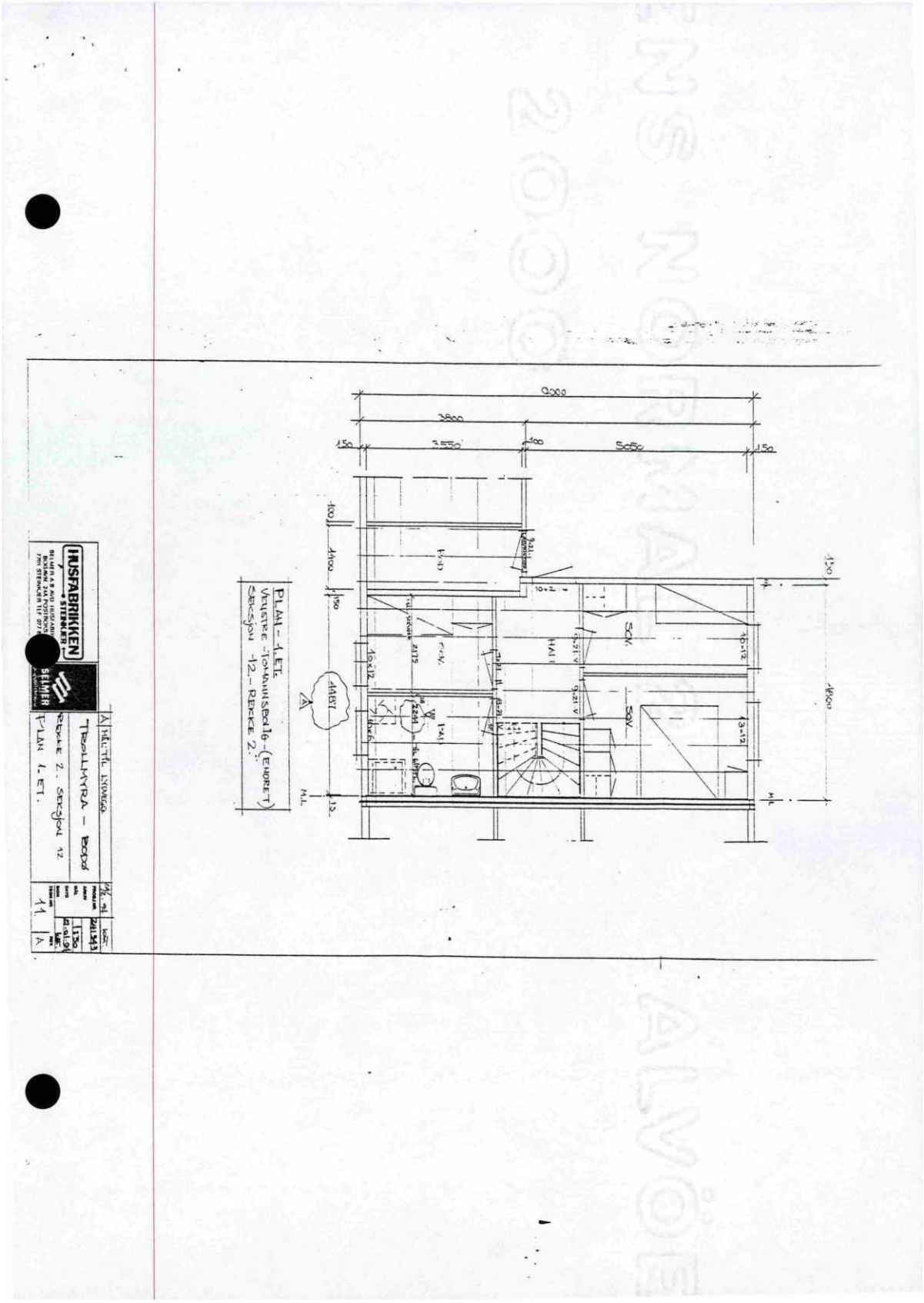
Vedlegg

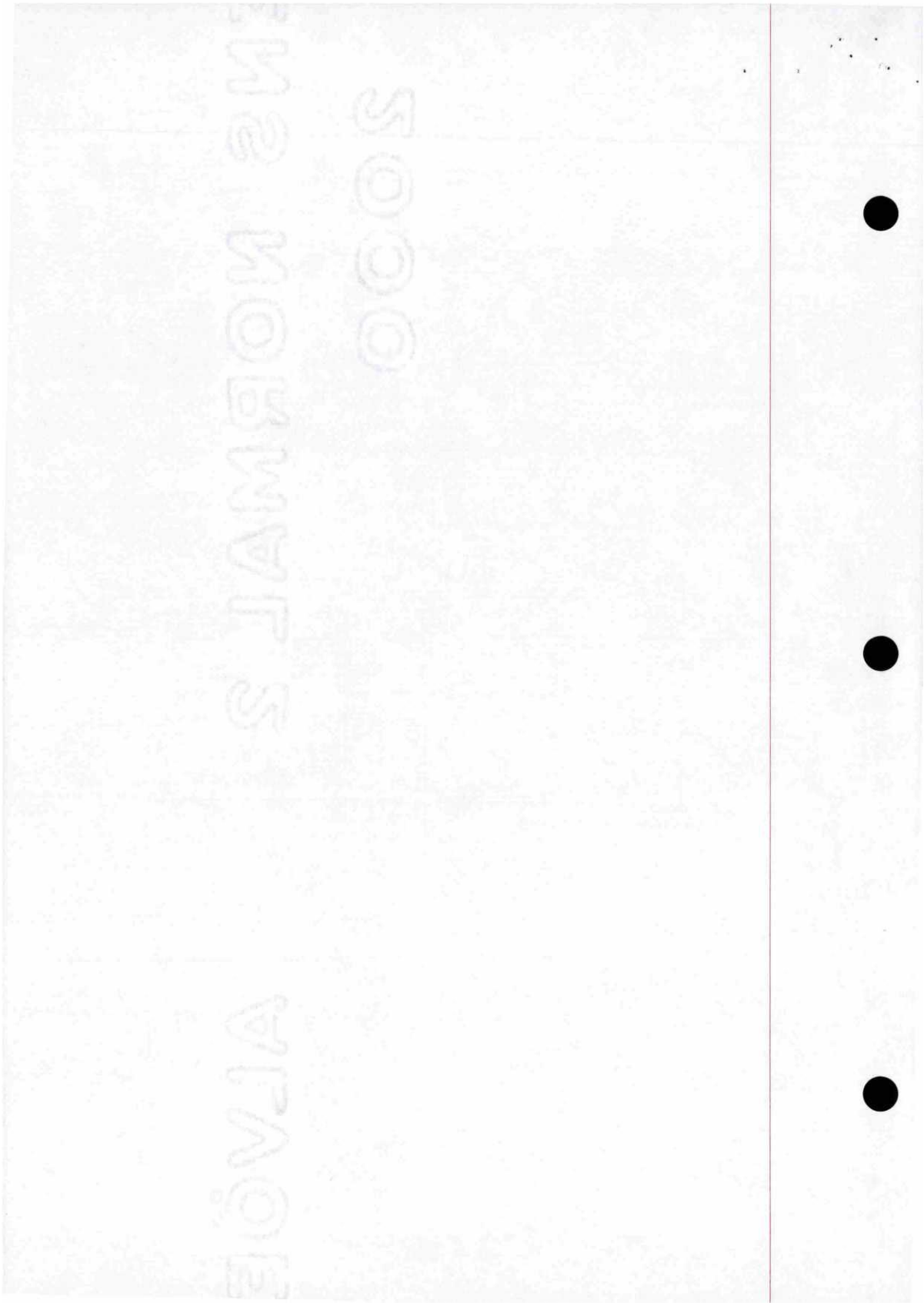


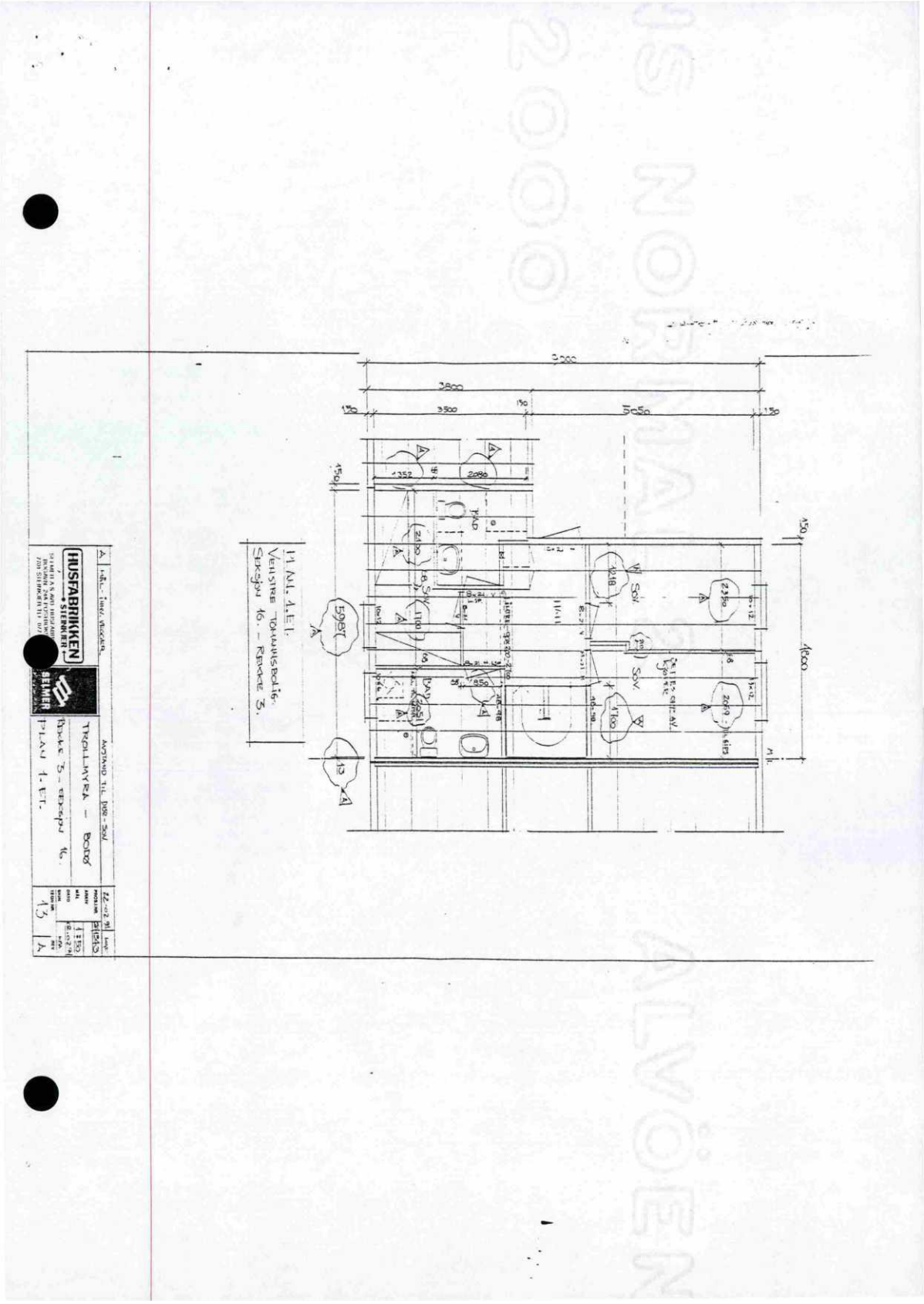
Vedlegg



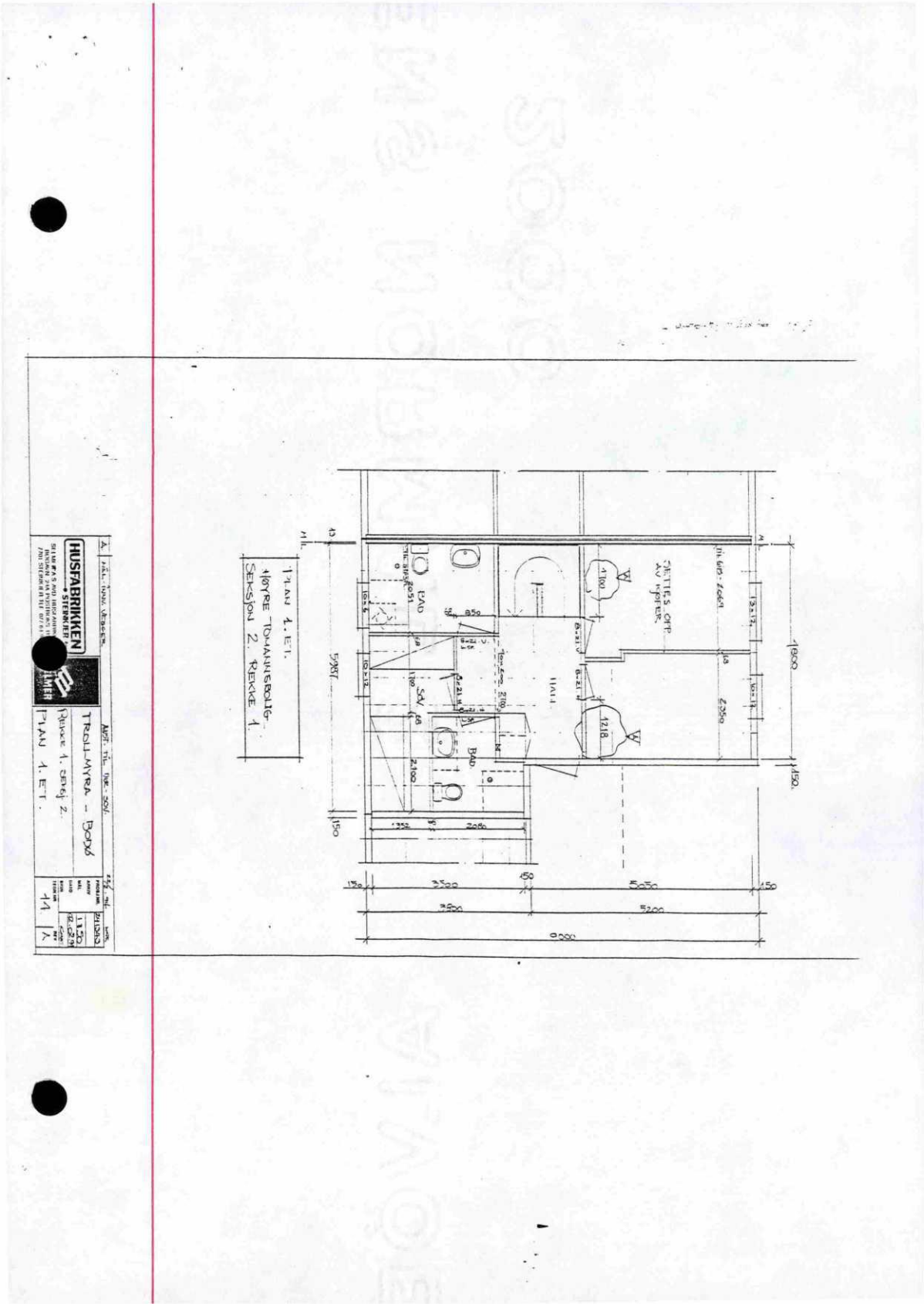


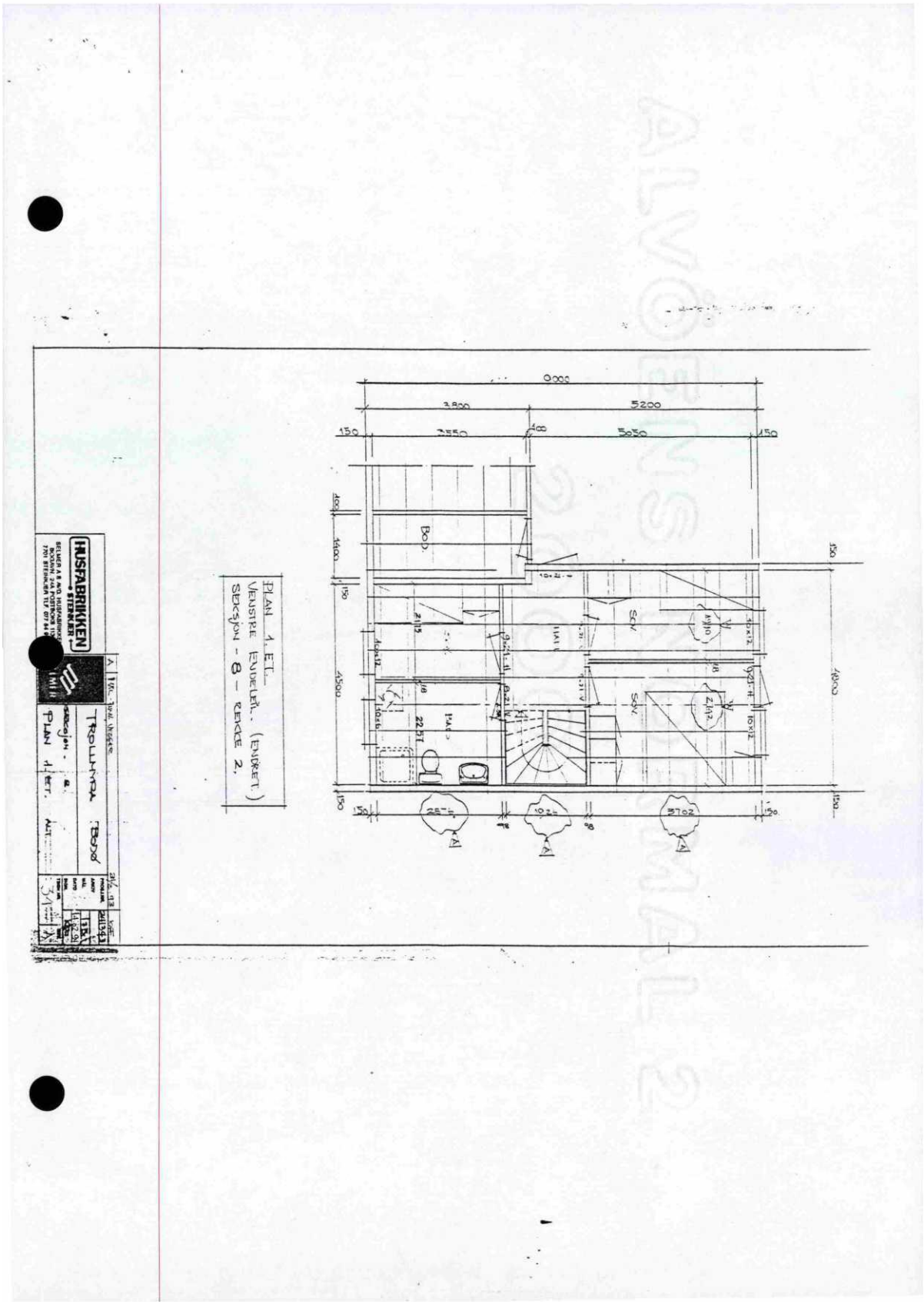

HUSFABRIKKEN
STENKJER
SELMER
TRELLHYTTA – 1000
REKKE 2 - SEKSJON 12
PLAN 1. ET.
PLAN - 1. ET.
VENSTRE - TOMANNSBOLIG - (SPEILVENDT)
SEKSJON 12 - REKKE 2.
HALL
SOV.
BAD
9000
3800
5050
150



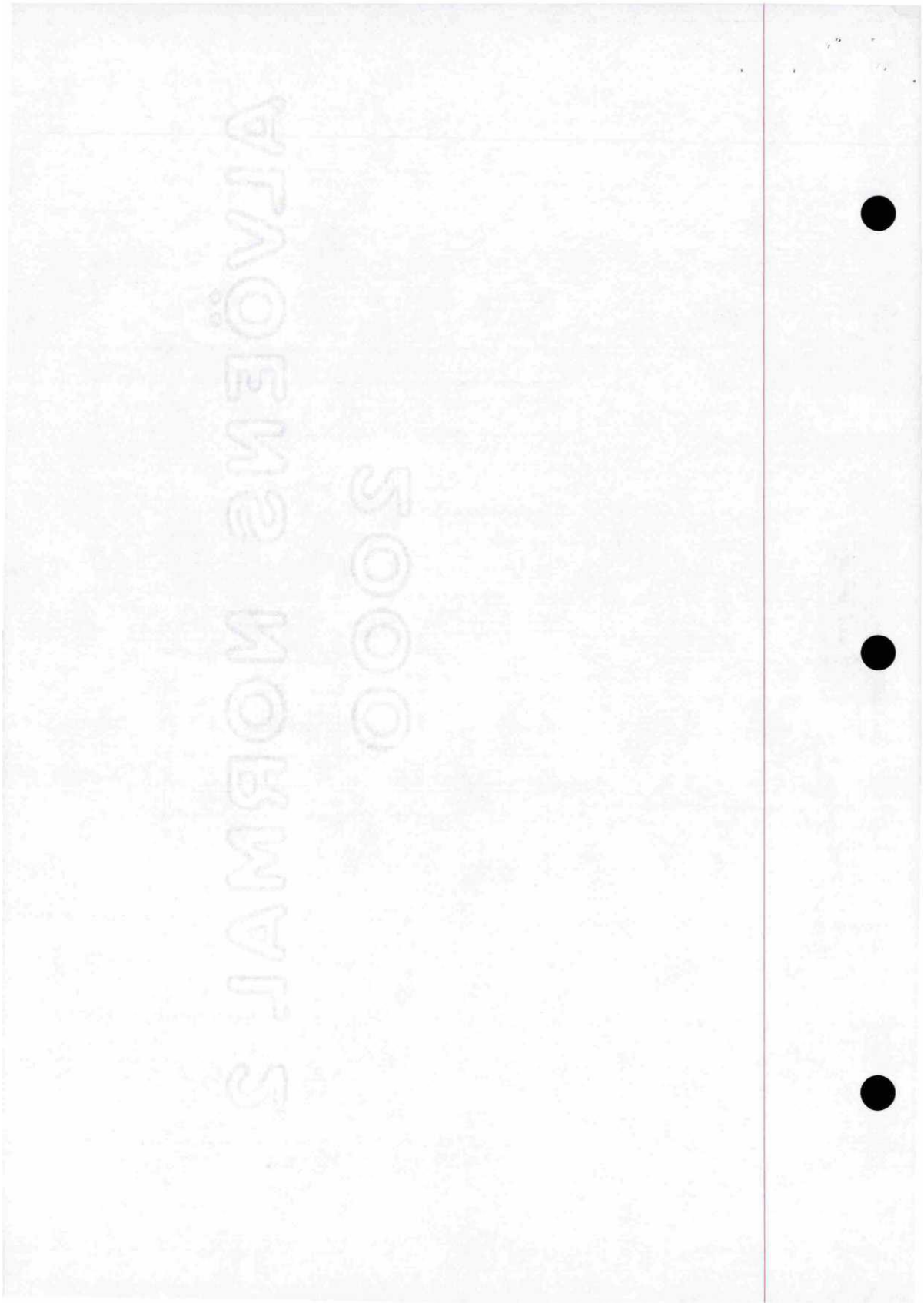

HUSFABRIKKEN
SIENNAR
SELMER
TRONHEIM
Bolig
Bodø
PLAN 1. ET.
Vestre Tomtegate 16
Sekkejord 16. - Rekke 3.
Sov
Bad
Vask
Bad
Sov
Sov
Bad
Sov
Bad
Sov
Bad

Vedlegg

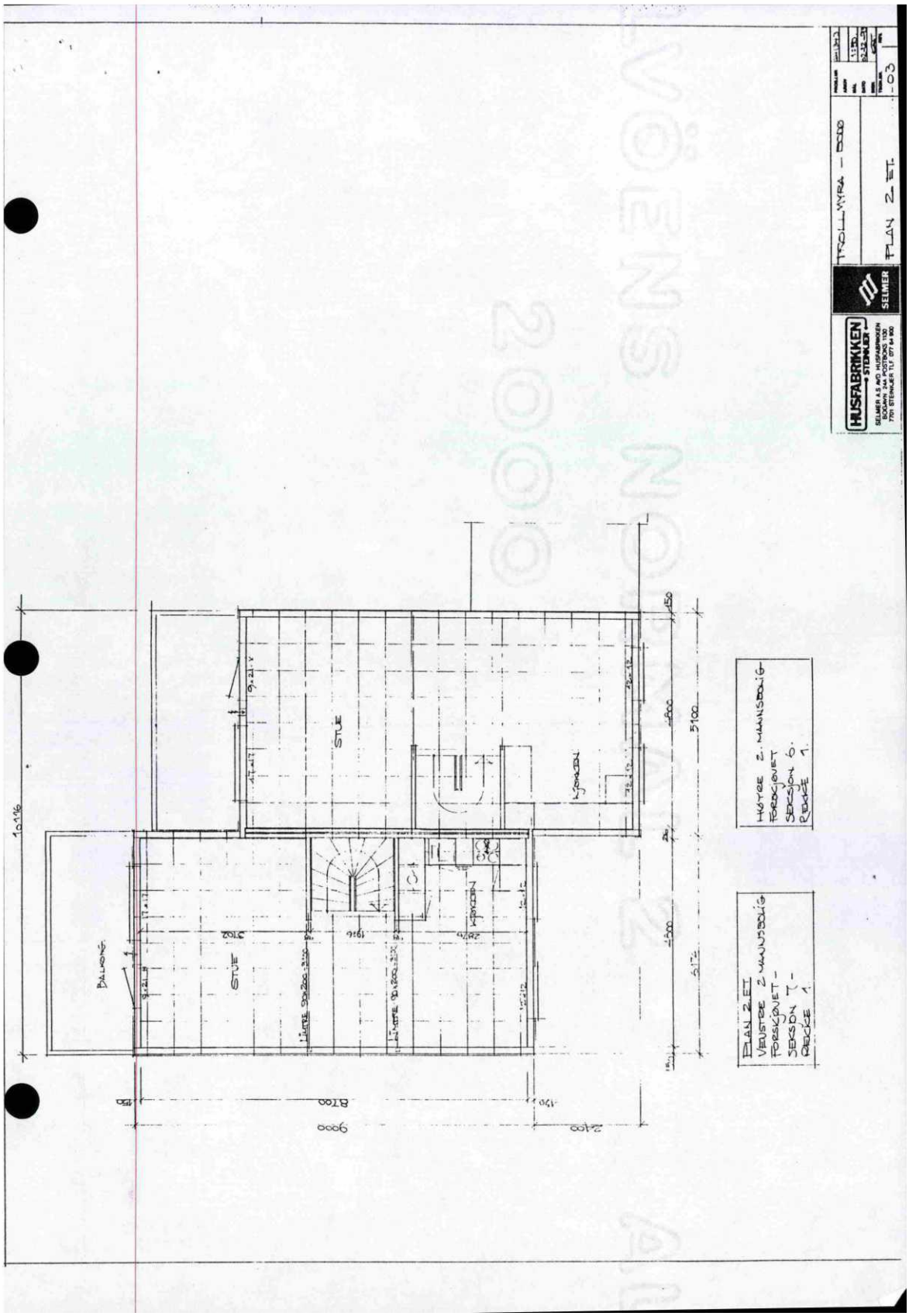

HUSFABRIKKEN
TRONHEIM
TRONHEIMVEIEN
PLAN 1. ET.
RENKE 1. GENEJ 2.
PLAN 1. ET.
TRONHEIMVEIEN
RENKE 1. GENEJ 2.
PLAN 1. ETG.
HØYRE TOMANNSBOLIG
SEKSJON 2. RENKE 1.
BAD
SOV
BAD
SOV
SETTES OPP AV MØBLER
1218
5987
1900
450
150
2100
2080
3500
5200
9000


HUSFABRIKKEN
TRØLLHYTTA
Bod
PLAN 1.ETT.
VENSTRE ENDEDELEN. (ENDRET)
SEKSJON - 8 - RENDE 2.
Bod.
SOV
SOV
2251

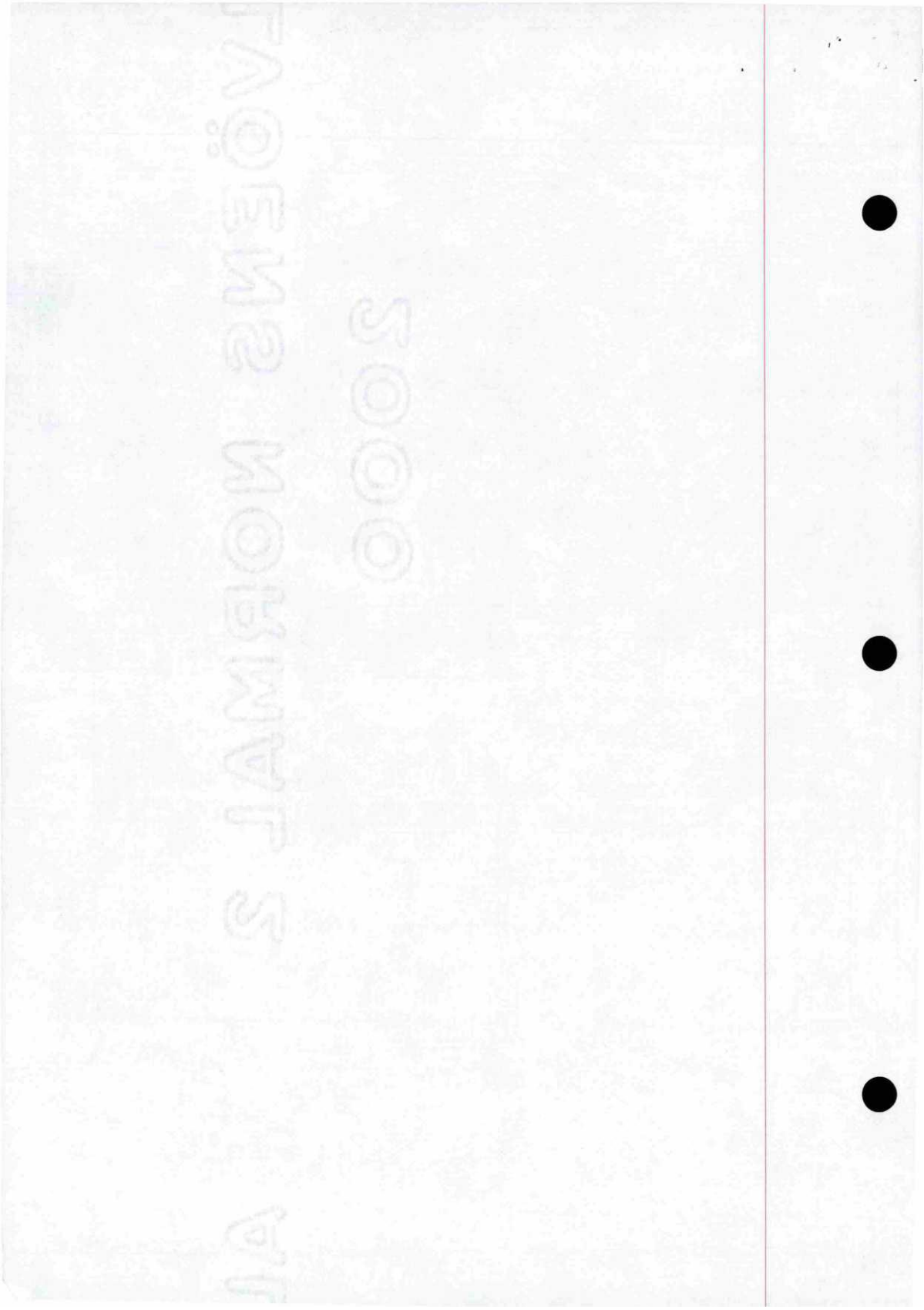
Vedlegg



Vedlegg

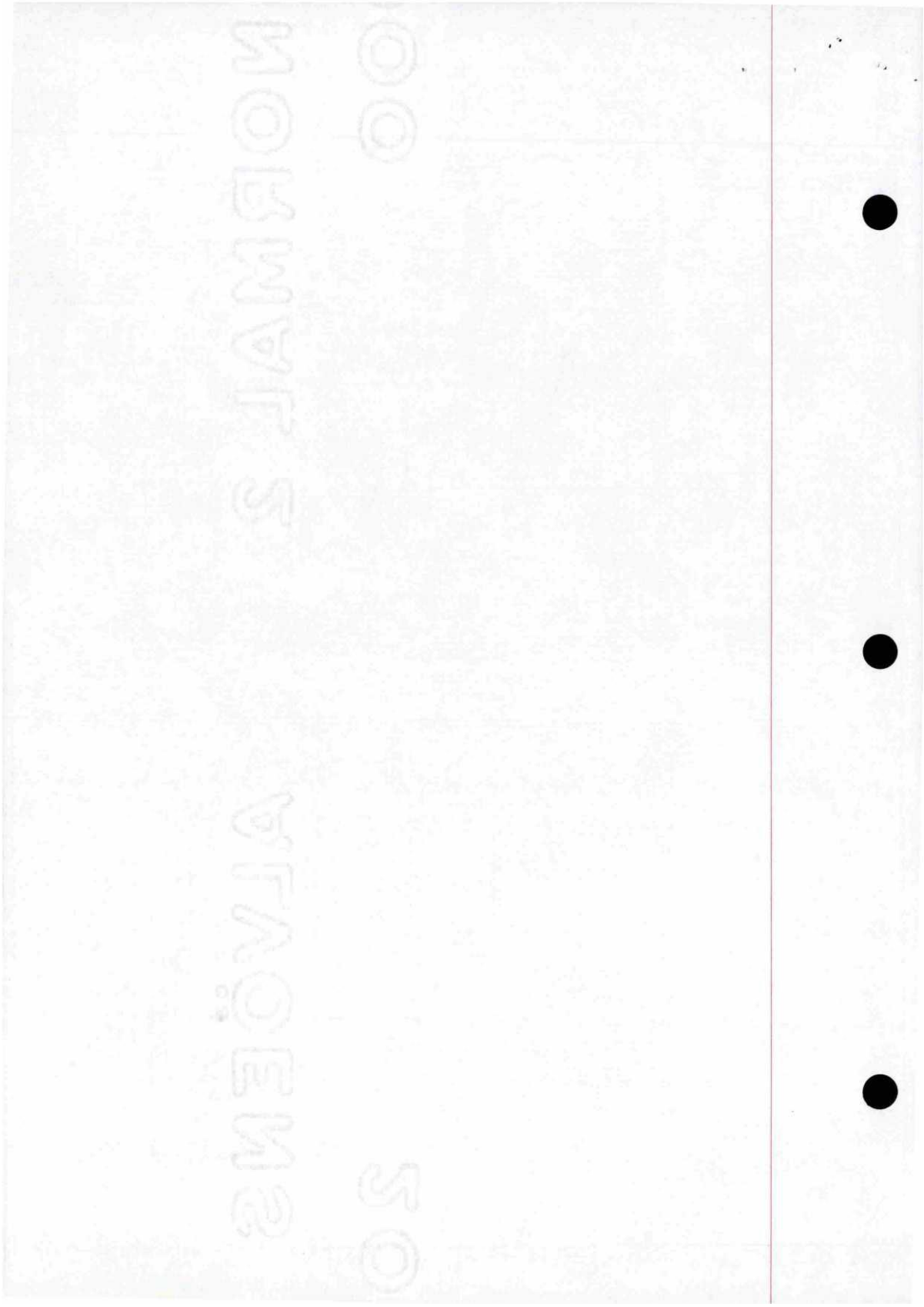

TROLLVYRA – B500
PLAN 2 ET.
-03
SELMER
HUSFABRIKKEN STEINKJER
SELMER A.S AVD. HUSFABRIKKEN
BOGAN, 344 POSTBOKS 1100
7701 STEINKJER TLF 077 84 800
HUSTYPE 2. MANNSBOLIG
FORESKJØVET
SEKSJON 6.
REKKE 1.
PLAN 2.ET
VEIUSTYPE 2 MANNSBOLIG
FORESKJØVET -
SEKSJON T -
REKKE 1
STUE
KJØKKEN
BALKONG
9000
5100

Vedlegg

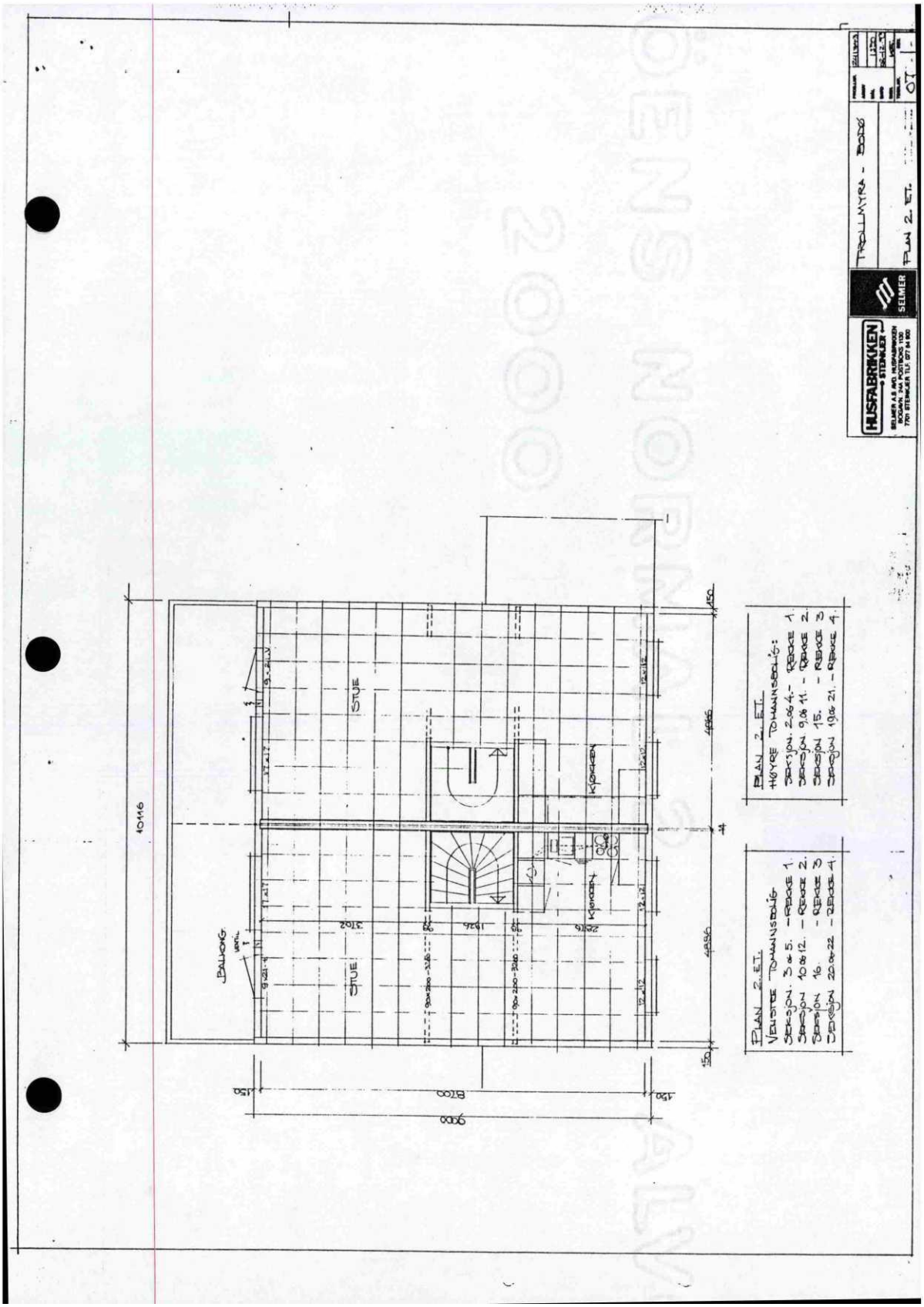


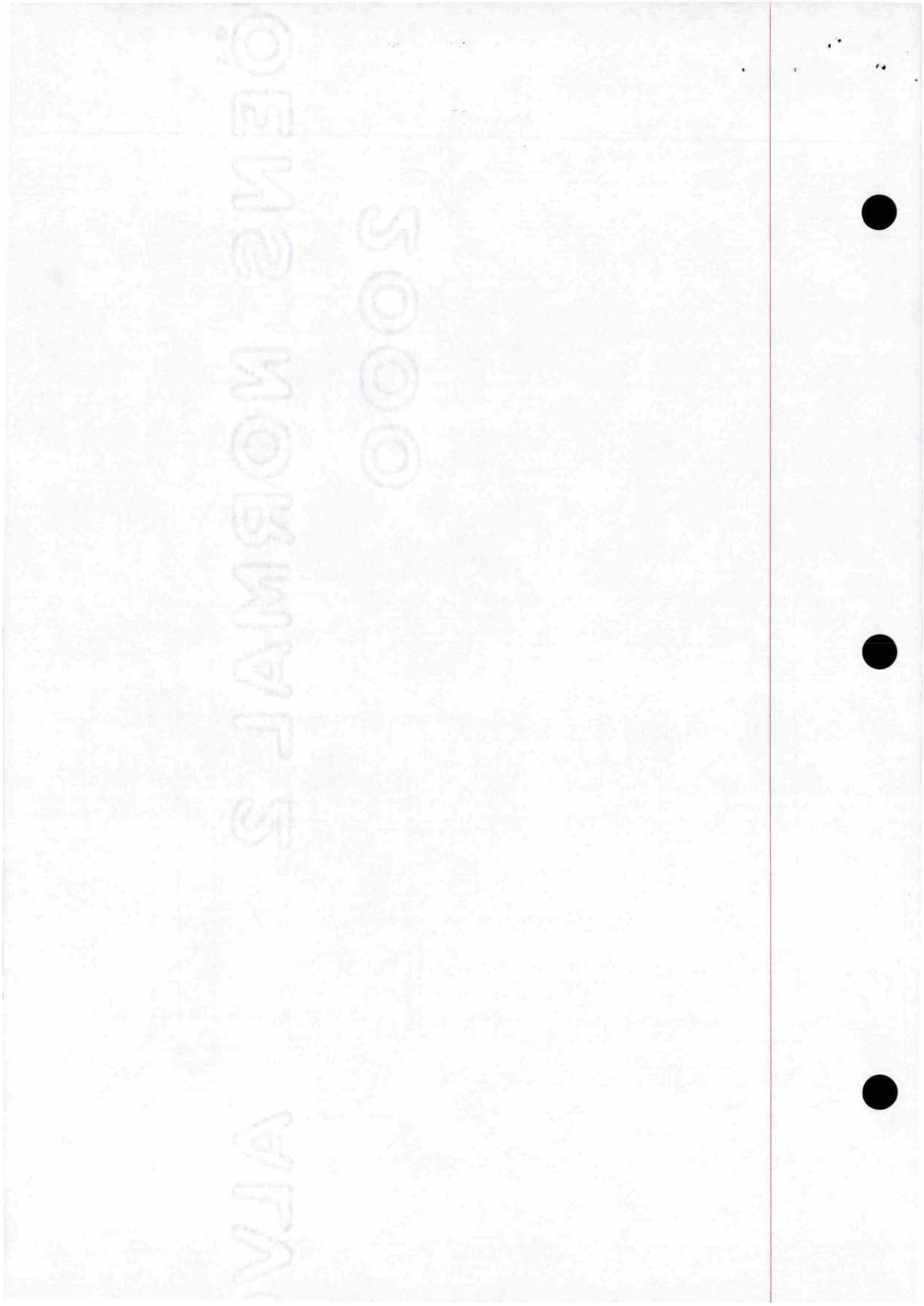
Vedlegg


TROLLKYRA - 8088
PLAN 2. ET.
05
HUSFABRIKKEN
STEINKJER
SELMER
PLAN 2. ET.
HØYRE ENDELEILIGHET:
SEKSJON 13. - REKKE 2.
SEKSJON 17. - REKKE 3.
SEKSJON 23. - REKKE 4.
STUE
KJØKKEN
PLAN 2. ET.
VENSTRE ENDELEILIGHET:
SEKSJON 1. - REKKE 1.
SEKSJON 8. - REKKE 2.
SEKSJON 14. - REKKE 3.
SEKSJON 18. - REKKE 4.
STUE
KJØKKEN
9000
8100
150
4800


GEOVEKST AS

Vedlegg


HUSFABRIKKEN STEINKJER
SELMER
TRØLLNYTRA - 2006
PLAN 2. ET.
STUE
KJØKKEN
BALKONG
PLAN 2. ET.
HØYRE TOMANNSBOLIG:
SEKSJON 2, 3 & 4. - REKKE 1.
SEKSJON 9, 10 & 11. - REKKE 2.
SEKSJON 15. - REKKE 3.
SEKSJON 19, 20 & 21. - REKKE 4.
PLAN 2. ET.
VENSTRE TOMANNSBOLIG
SEKSJON 3 & 5. - REKKE 1.
SEKSJON 10 & 12. - REKKE 2.
SEKSJON 16. - REKKE 3.
SEKSJON 20 & 22. - REKKE 4.


STAMBOOMSEN.O
MIJA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/8994/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:42

SELMER

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TROLLMYRA

1. EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. ....., brnr. ..... i Bodo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de 23 eierseksjonene som bebyggelsen på området er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets areal.

Eierforholdet er fastsatt på følgende måte:

Seksjon nr.	Sameiebrøk
1	1/23
2	1/23
3	1/23
4	1/23
5	1/23
6	1/23
7	1/23
8	1/23
9	1/23
10	1/23
11	1/23
12	1/23
13	1/23
14	1/23
15	1/23
16	1/23
17	1/23
18	1/23
19	1/23
20	1/23
21	1/23
22	1/23
23	1/23

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i hht oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Tomten er eiendomsgrunn i hht tinglyst skjøte.

SELMER

2. FYSISIK RÅDERETT.

Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Til hver seksjon er knyttet en eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass samt en ytre bod.
Hver seksjonseier har også en eksklusiv bruksrett til tomteareal umiddelbart omkring bruksenheten. I fremkant av bruksenheten går grensen 6 meter fra husvegg, i bakkant mot tomtegrense og på sidene følges byggelinjen, dvs. enten husvegg eller midt i ytre bod. Seksjonene 1, 7, 8, 13, 14, 19, 20 og 23 er endeseksjoner og vil derfor ha en eksklusiv bruksrett til tomtegrunn langs den ene side i ca. 2-3 meters avstand fra den ene sideveggen. Se den vedlagte plantegning for nøyaktige mål.

Til de deler som det er avgitt en eksklusiv bruksrett, følger også en plikt til opparbeidelse og vedlikehold. Denne plikten gjelder også for yttervegger, tak og piper.

Endring av vedtektenes bestemmelser om den eksklusive bruksrett krever 100% flertall.

Gjerde tillates ikke oppsatt i grenselinjene. Maksimal høyde på prydbusker/trær settes til 150 cm.

Fellesanleggene/-arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for eiendommen.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Følgende innskrenkninger gjelder:

Den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett skal være kr. 10.000,- pr. seksjon, og med prioritet etter opprinnelig kjøpesum og senere etter 90% av lånetakst.

4. FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne i hht sameiebrøken. Dette omfatter bl.a. eiendomsskatt, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift, feier, forsikring av bygninger, vedlikehold og drift av fellesanlegg/-arealer.

SELMER

5. LOVANVENDELSEN

For utfyllende og suplerende bestemmelser, bl.a. knyttet til sameiets organer, oppgaver og saksbehandling vises til Eierseksjonsloven av 4. mars 1983.

Bodø, den .....

Eier av seksjon nr.
PGA10032

SORENSKRIVEREN I SALTEN

HERREDSRETT - FORHØRSRETT - NAMSRETT - SKIFTERETT - TINGLYSNING

Nordlandsbanken AS
Storgt 38
8002 Bodø

Rekommandert

07 09 94

GNR 43 BNR 969 SNR 3, 15 og 22 I BODØ - RETTING ETTER TINGLYSINGSL § 18, 1. LEDD

Det blei i dag oppdaget at pantsettelseserklæringer som skulle ha vært tinlyst i sammenheng med tinglysing av seksjonering av bl a ovennevnte seksjoner, har blitt feilført slik at et avtalepant omfattende kr 10.000 på hver seksjon, ikke er kommet med på datautskrifter som tidligere er sendt Dem.

Den påpekte feilen er i dag rette, jfr vedlagte datautskrifter for ovennevnte seksjoner.

Etter tgl § 18, 1. ledd, 2. punktum orienteres De om det foretatte.

En beklager omhandlede feil.

Arne Tøsse
herredsrettsdommer

Vedlegg (3)

Kontoradr: Sjøgt. 1 | Postadr: 8002 BODØ | Telefon: 75 52 70 54 | Tlf. tinglysning: 75 52 70 58 | Telefax: 75 52 43 71 | Postgiro: 0805.52.13632 | Bankgiro 8902.07.29156

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/8994/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:42

SORENSKRIVEREN I SALTEN

HERREDSRETT - FORHØRSRETT - NAMSRETT - SKIFTERETT - TINGLYSNING

Christiania Bank og Kredittkasse
9005 Tromsø

Rekommandert

07 09 94

GNR 43 BNR 969 SNR 2, 7 og 16 I BODØ - RETTING ETTER TINGLYSINGSL § 18, 1. LEDD

Det blei i dag oppdaget at pantsettelseserklæringer som skulle ha vært tinlyst i sammenheng med tinglysing av seksjonering av bl a ovennevnte seksjoner, har blitt feilført slik at et avtalepant omfattende kr 10.000 på hver seksjon, ikke er kommet med på datautskrifter som tidligere er sendt Dem.

Den påpekte feilen er i dag rette, jfr vedlagte datautskrifter for ovennevnte seksjoner.

Etter tgl § 18, 1. ledd, 2. punktum orienteres De om det foretatte.

En beklager omhandlede feil.

Arne Tøsse
herredsrettsdommer

Vedlegg (3)

Kontoradr: Sjøgt. 1 | Postadr: 8002 BODØ | Telefon: 75 52 70 54 | Tlf. tinglysning: 75 52 70 58 | Telefax: 75 52 43 71 | Postgiro: 0805.52.13632 | Bankgiro 8902.07.29156

Den Norske Stats Husbank
Sjøgt 15
8006 Bodø

Rekommandert

07 09 94

GNR 43 BNR 969 SNR 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21 OG 23 I BODØ - RETTING ETTER TINGLYSINGSL § 18, 1. LEDD

Det blei i dag oppdaget at pantsettelseserklæringer som skulle ha vært tinlyst i sammenheng med tinglysing av seksjonering av bl a ovennevnte seksjoner, har blitt feilført slik at et avtalepant omfattende kr 10.000 på hver seksjon, ikke er kommet med på datautskrifter som tidligere er sendt Dem.

Den påpekte feilen er i dag rette, jfr vedlagte datautskrifter for ovennevnte seksjoner.

Etter tgl § 18, 1. ledd, 2. punktum orienteres De om det foretatte.

En beklager omhandlede feil.

Arne Tøsse
herredsrettsdommer

Vedlegg (17)

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/969/0/3
Adresse: Trollbjørnveien 61
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/969/0/3
Adresse: Trollbjørnveien 61
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

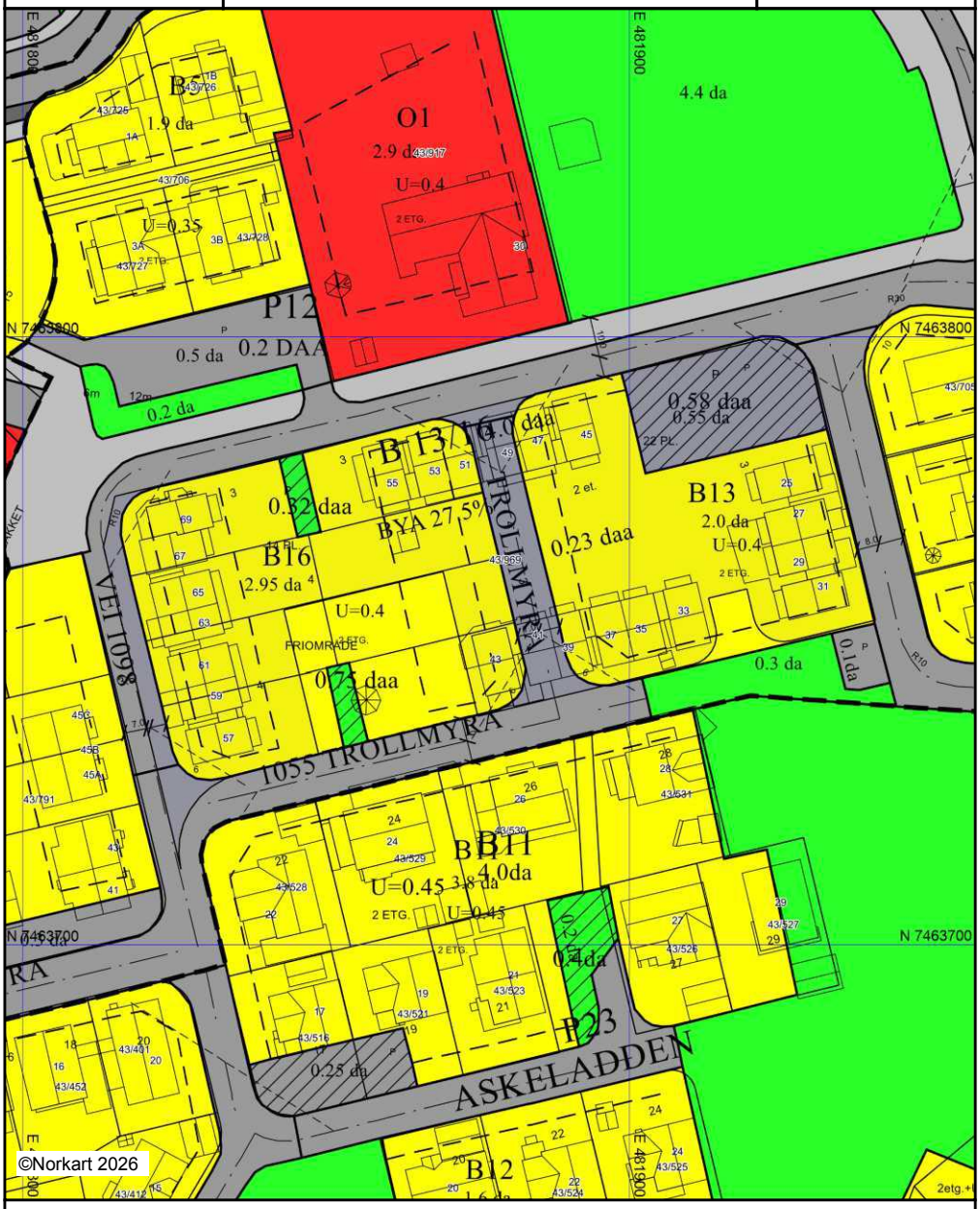
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/969/0/3
Adresse: Trollbjørnveien 61
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	969	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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

Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 3 463 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 225 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 5 225 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2414_06 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2414_06)
Navn	Trollmyra. Endring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3147/2414_06_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 409 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** 1055 TROLLMYRA
	Delareal 176 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEI 1098
	Delareal 507 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 885 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B13
	Delareal 15 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEI 1115

	Delareal 52 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 2 182 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B16

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2414_111 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2414_111)
Navn	Trollmyra. Mørkvedtråkket/Trollbjørnveien
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.1991
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde

Id	2414_112 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2414_112)
Navn	Trollmyra felt B13 og 16
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1993
Delarealer	**Delareal** 921 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 2 232 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 234 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 760 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 13/16
	Delareal 108 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 929 m^2 **Formål** Felles gangareal

Id	2414_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2414_102)
Navn	Trollmyra. B11 og B12
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3144/2414_102_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

3414-06_BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for TROLLMYRA i Mørkved

(vedtatt av Bodø bystyre i møte den 25.3.1982, K.sak 18/82 med endringer)

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Feltene kan utbygges med den utnyttingsgrad og det etasjetall som er angitt på reguleringsplanen.

Det kan oppføres kjedehus, rekkehus eller gruppebebyggelse som definert i de statlige byggeforskrifter, kap. 26.

§ 3

Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

Frittliggende bygninger kan plasseres med en side nærmere nabogrense enn 4 meter forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Planen skal vise internt trafikksystem, garasje- og parkeringsløsning, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telekiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger og felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig forat de enkelte områder skal kunne funksjonere slik disse er regulert.
Planene skal også vise hvordan utenomhusarealene skal opparbeides.

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.

§ 4

Parkeringsdekningen i de enkelte boligfelt skal fastlegges av bygningsrådet i forhold til den type boliger som oppføres. For ordinær familieboliger skal det vises minst 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet samlet for hvert felt.
For student- og elevboliger skal det være minst 0,7 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

2414_06_BEST2

§ 5

Bygningsrådet kan i boligfeltene forlange felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7

Fellesbestemmelser.

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

b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

f) Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bodø byplankontor
30. juni 1981 -SS-
hv. 24. nov. 1981

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 30. juni 1982

Ole S. Aavatsmark

Hans Venvik

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Utskriftsdato: 30.09.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	969	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 865,06 kr
Eiendomsskatt	3 778,00 kr
Vann	4 770,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	969	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 934 000,00 kr
Skatt	8 215,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-43/969/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 30.09.2026 11:53

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	24.06.1994	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/23	Bruk av grunn	( )

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
J [redacted] VIK F	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trollbjørnveien 61 8028 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trollbjørnveien 61	H0101	43/969/0/3	106	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trollbjørnveien 61 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8028 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	813 Trollmyra	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15087579		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1994

1: Bygning 15087579: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.07.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.10.1993	10.01.1994	
Igangsettingstillatelse	11.04.1994	10.05.1994	
Tatt i bruk	01.07.1994	02.08.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trollbjørnveien 61	H0101	43/969/0/3	106	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 43/969

Bruksnavn		Beregnet areal	5224.9
Etablert dato	11.05.1994	Historisk oppgitt areal	5229,5
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463764.74	481876.99	0	Ja	5224.9	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1994/10935/74
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 12:20

Egenerkl. utl. skatt.

Returneres til:

Selmer A.S
Boks 783
8001 Bodø

TINGLYST
- 2 AUG. 1994
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10935

Skjøte [1]
E (uten kandsk. skattsberegn)

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1804	Bodø	43	969		3	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ Bolig- B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☒ RK Rekkehus/ kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 608.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 77.000,- (1. gangs overskjøting - tomteverdi)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
1804	Bodø kommune	1/1

Doknr: 10935 Tinglyst: 02.08.1994 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Sissel Øvam Terry	1/2
	Brent Alaric Terry	1/2

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bodø kommune har rett til uten vederlag å legge og vedlikeholde over eiendommen, vannledning, avløps- ledninger og elektrisk ledning, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. Den samme rett forbeholdes for Televerkets lednings- nett.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Skjøte gjelder 1. gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Tomtens andel av salgssummen utgjør kr. 77.000,-.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Bodø 20.04.94

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sissel Qvam Terry	Sissel Qvam Terry
Brent Alaric Terry	Brent Alaric Terry

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

- [ ] Jeg/vi er ugift(e)
- [x] Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive
- [ ] Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Bodø 9.06.94

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Iflg. fullmakt datert 06.12.93.	CARL B.BJØRSETH EIENDOMSSJEF

BODØ KOMMUNE

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

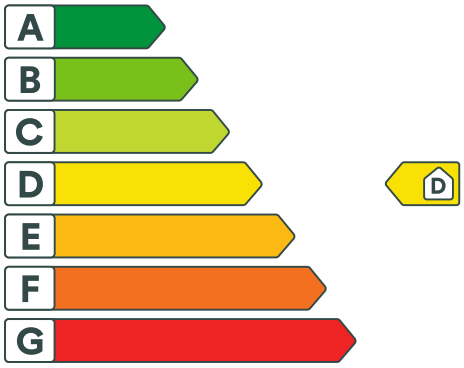
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

enova

Energiattest



Adresse **Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364843**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15087579**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **969**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,78**



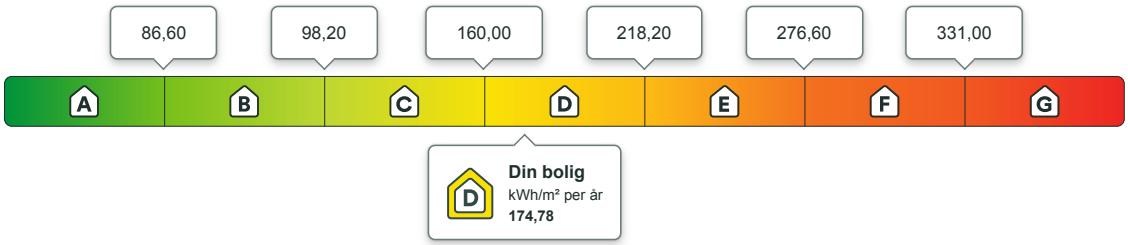
Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 276,52	**205,67**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ

Detaljering

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

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



Trollbjørnveien 61, 8028 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TROLLBJØRNVEIEN 61

Nabolaget Trollmyra/Greisdalslia - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Greisdalslia Linje 1	**2 min** 0.2 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**17 min** 1.5 km
Bodø lufthavn	**15 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**7 min** 0.5 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.) 251 elever, 15 klasser	**23 min** 2 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 213 elever, 15 klasser	**7 min** 3 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**5 min** 2.1 km
Bodin videregående skole 965 elever	**16 min** 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Bodø	**22 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

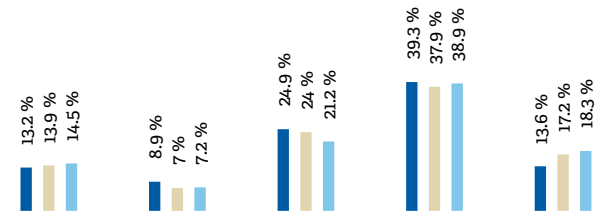
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trollmyra/Greisdalslia	999	440
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollmyra barnehage (1-5 år) 34 barn	**2 min** 0.1 km
Mellommyra barnehage (0-5 år) 72 barn	**4 min** 0.3 km
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 44 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved PostNord	**7 min** 0.5 km
Rema 1000 Bertnes PostNord	**13 min** 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

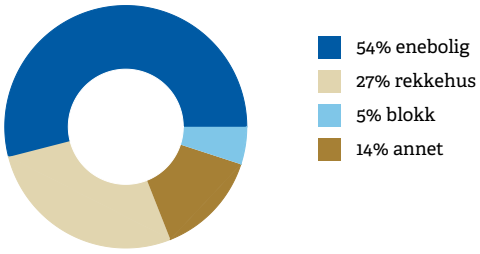
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Trollmyra ballplass Ballspill		**2 min** 0.2 km
Hokkåsen s/ø ballplass Ballspill		**6 min** 0.4 km
Feel24 Mørkved		**7 min**
Family Sports Club Mørkved		**10 min**

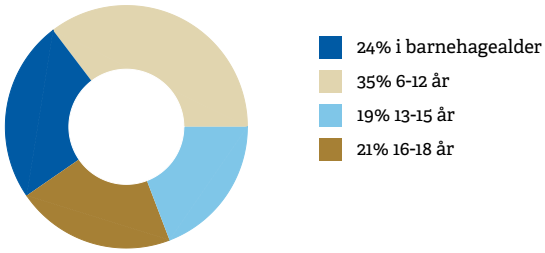
BOLIGMASSE



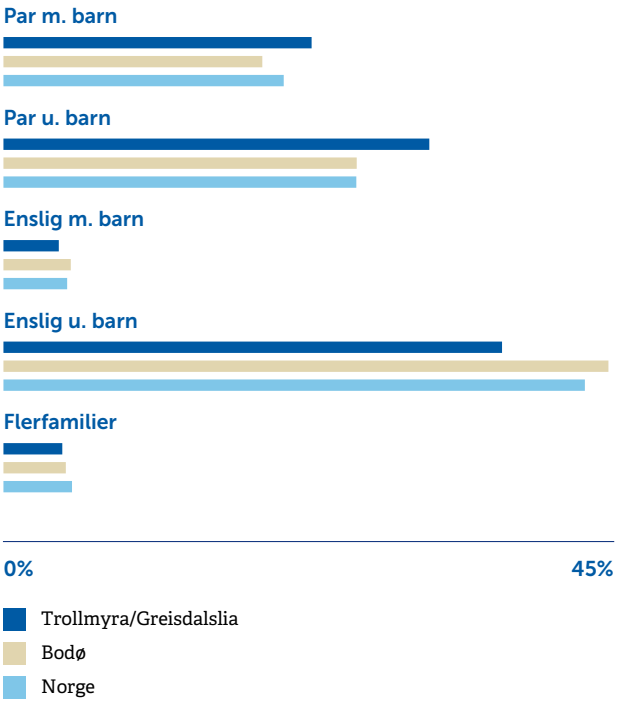
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**7 min**
Apotek 1 Mørkved	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



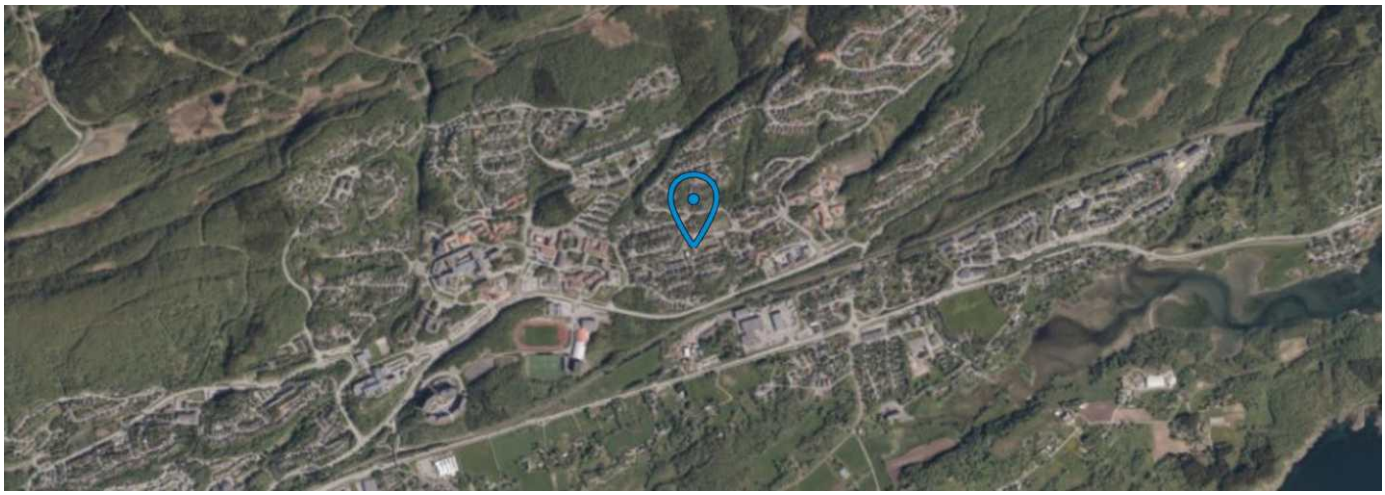
FAMILIESAMMENSETNING

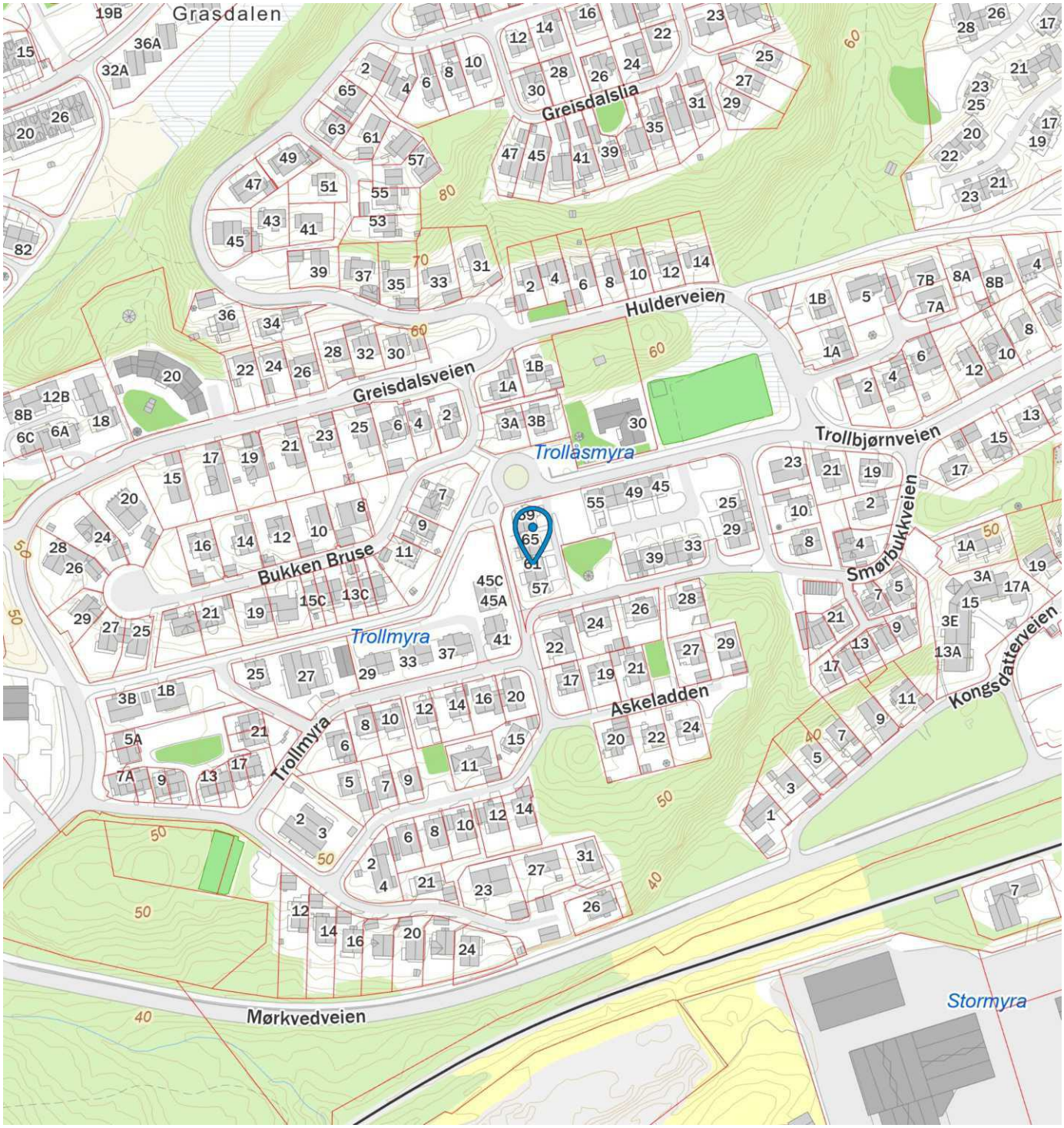


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260307 / Heidi Anett Larsen, tlf. 988 49 800
Trollbjørnveien 61, 8028 Bodø
Gnr. 43, Bnr. 969, Snr. 3, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2260307
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler

988 49 800
heidi.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no