

Velkommen til

Bjørnehiet 42
8029 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørnehiet 42
8029 Bodø

Vertikaldelt bolig med nydelig utsikt | Garasje i fellesanlegg | Vedovn | 2 bad | 4 soverom

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Mørkved, med kort gangavstand til både Mørkvedmarka skole, barnehage, og ikke minst Universitet. Dette er en innholdsrik bolig som bl.a inneholder romslig stue med nydelig utsikt, 2 bad, pent kjøkken med hvitevarer, 4 soverom (evnt 3 soverom + tv-stue), boder mm.

Høydepunkter: Garasjeplass på ca. 18 m² med leddport i fellesanlegg - Vedovn tilknyttet elementpipe i stuen Kjøkken med glatte innredningsfronter i eikeutførelse - Flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark - 2 bad og 4 soverom - Fantastisk utsikt mot Børvasstindene og Saltenfjorden

For visning utover åpen visning, kontakt eiendomsmegler Bjørn Armand Vagle på tlf 97007601 eller bav @em1nn.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 980 000
Omkostninger	kr	125 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 105 590
BRA/BRA-i		177 m² / 159 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1988
Tomt		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!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjørnehiet 42, 8029 Bodø

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 43, Bnr. 740, Bodø kommune + 1/10-del av gnr. 43, bnr. 764 + 2/2-del av gnr. 43, bnr. 765

Pris

Prisantydning	kr	4 980 000,-
Omkostninger	kr	125 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 105 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 122 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 125 590,- 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 24 761,- pr. år 2025/2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt er på kr 10 954,- for 2026 og er inkludert i kommunale avgifter.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5 660,- for 2026 fordelt på fire terminer, faktureres av Iris Salten.
Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

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. Fra selger: Ikke noe velforening med kontingent. Er det ting nabolaget trenger, så spleises det på dette. Eks. Maling/utvendig vedlikehold av garasje, snøfreser og gressklipper

Areal
BRA - i: 159 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2.etasje: 42 m²,
1.etasje: 59 m²,
Underetasje: 58 m²

Garasje
18 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
4
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

Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje i fellesanlegg med leddport.

Tomt
på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 26.10.2026 av Bodø kommune.

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med flat oppkjørsel belagt med belegningsstein på oversiden og arrondert plen på nedsiden. Det er etablert en felles trapp og forstøtningsmur mellom byggene som underlag for adkomst til underetasjen. Eiendommen har i tillegg tinglyste ideelle andeler i fellesareal (1/10 i gnr. 43 bnr. 764 og 2/9 i gnr. 43 bnr. 765) som benyttes til garasje og felles grøntområde/lekeområde.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1988.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i lettklinkerblokker. Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Etablert en forstøtningsmur mellom to hus som underlag for trappen ned til underetasjen.

Terrengforhold:
Skrånende terreng. Flat oppkjørsel på oppside, og arrondert plen på nedside.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av PP plastrør og fra 1988, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberrør og fra 1988, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Byggeår 1988.
Opplysninger i følge Bodø kommune.

Innhold
1. etasje
BRA-i 59 m²: Entré, gang, stue, kjøkken.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, bad, to soverom, bod.

Underetasje
BRA-i 58 m²: Hall, boder, to soverom, gang, bad/vaskerom.

Altan, avsats ved ytterdør og terrasse på til sammen 40 m² (TBA).

I tillegg disponerer boligen en garasje på 18 m² (BRA-e) i fellesanlegg.

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 godkjente byggetegninger for boligen, godkjent 19.06.1987, samt byggetegninger for tilbygg datert 03.04.2001 som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på garasjeanlegg.

Standard
Boligen fra 1988 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter i eikeutførelse fra 2012, organisert med takhøye overskap med og uten glass, benkeskap med kolonialskuffer og benkekarusell. Vinklet laminatbenkeplate med underlimt vask og nedfelt komfyrtopp, samt kjøkkenplate over benk. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg fra 2012. Kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombiovn følger med.

Bad 2. etasje:
Badet har overflater med baderomsplater montert i 1999 og malt brystpanel på veggene, himlingsplater i taket og vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med helstøpt servantinnredning fra 2001, gulvmontert toalett fra 2021, dusjkabinett fra 2001 og plastsluk. Oppvarming med panelovn og ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har vegger med panel og våtromstapet, himlingsplater og vinylbelegg med elektriske varmekabler på gulvet. Rommet inneholder benkeinnredning med nedfelt vask, veggmontert stålskyllekar, speil med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. En varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2021 er montert i rommet, og ventilasjonen skjer via mekanisk elektrisk avtrekksvifte.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat. Vinylbelegg på bad og vaskerom.
Vegger: Tapet, trepanel, malt brystpanel i gang, panelplater, malt strie, baderomsplater og våtromstapet.
Himling: Trepanel og himlingsplater / takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er oppført i trebjelkelag. Gulv mot grunn i underetasje har oppforede gulv og støpt plate.

Pipe og ildsted:
Boligen er oppført med elementpipe og vedovn plassert i stuen. Det er sotluke i bod i underetasjen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp som knytter etasjene sammen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det ble montert nye innerdører i underetasjen i 2016.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Hovedstoppekran er plassert i tilknytning til varmtvannsberederen i underetasjen.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med ny motor fra 2025 plassert på kaldloftet. Våtrom i 2. etasje og underetasje har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut via vegg fra 2012.

Varmtvannstank:
Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2021, plassert i vaskerommet i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet har automatsikringer, og det ble montert nytt innhold i sikringsskapet i 2018.

Lagring:
Boligen har tre boder i underetasjen samt én innvendig bod i 2. etasje. I tillegg disponeres garasjeplass på ca. 18 m² med leddport i felles garasjeanlegg oppført i 1988.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- U. Etg Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- U. Etg Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Sprekker i gulvbelegget gjør at gulvet ikke er tett.
- U. Etg Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er sprekker i belegget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Litt mose og slitasje i overflater.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Innvendig - Overflater - gulv: Gulvet er med parkett og laminat. Parketten i stuen er godt slitt, særlig ved gang og yttergang. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke egnet i våtrom.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- U. Etg Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av

vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- U. Etg Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Type veggplater og utførelse passer ikke i våtrom.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ser at vannrør er ført opp via yttervegger, noe som er uheldig med tanke på fare for frostskader.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering. Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Merknad megler: i følge eier ligger utvendig stoppekran mellom bolig nr 42 og 44.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- U. Etg Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt bakom murvegger, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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. 2: Arbeid på bad/våtrom utført som ufaglært arbeid i 2001 med bytte av baderomsinnredning (skap og vask) og utskifting av badekar med dusjkabinett. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet/oppgradert så langt selger kjenner til.

Pkt. 4: Tidligere lekkasje rundt pipe til ventilasjon på mørkloft før 1998, opplyst utbedret rundt 1990 før nåværende eiers kjøp. Ingen lekkasjer i selgers eiertid.

Pkt. 5: Faglært arbeid på fasade/tilbygg fullført i 2001 av Byggmester Lillegård med tilbygg på huset.

Pkt. 23: Faglært elektrikerarbeid utført av Tom Staurbakk AS i 2001 i forbindelse med utbygging, samt utbedring av funn etter el-kontroll og jordfeil. Bytte av innmat i sikringsskap i 2018.

Pkt. 26: Boligen ble bygget ut i 2001 av Byggmester Lillegård. Tilbygget går over to etasjer med to soverom i underetasjen og utvidelse av stue i 1. etasje. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.

Pkt. 31: Boligen er oppført som en vertikaldelt tomannsbolig, der begge er godkjente, selvstendige boenheter.

Pkt. 37: Boligen har garasje i fellesanlegg. Ingen kjente feil eller skader ifølge selger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av impregnert papp. Loftet er et oppvarmet loftsrom med kaldloft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av sort plast, og vindskiene er av treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Boligen er et ferdighus fra Mesterhus. Bolig tilbygget i 2001.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu i underetasje skiftet i 2001.

Dører:
Ytterdøren er i treverk og er malt, fra 2001. Den har 2-lags glass og fått ettermontert El lås. Verandadøren i stuen er fra 2015. Verandadøren i 2. etasje er etter ombygging benyttet som dør til bod.

Balkonger/terrasser:
Altan med utgang fra stuen. Utsikt over mot saltenfjorden. Avsats ved ytterdøren med trapp ned til gårdsplass. Dekket er nytt. Terrasse etablert på nedside av bygning, sammenkoblet med naboens sin, med trinn ned til terreng.

Utvendige trapper:
Avsats ved ytterdøren med trapp ned til gårdsplass. Etablert en felles trapp mellom bygg, ned til underetasjen.

Garasje:
Garasje i fellesanlegg oppført i 1988 med leddport. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde i Bjørndalslia på Mørkved, høyt og fritt til i skrånende terreng. Fra eiendommen og uteplassene er det vidstrakt utsikt mot fjorden og fjellene i bakgrunnen. Nabolaget preges av rolige omgivelser med flat oppkjørsel på oversiden og arrondert plenareal på nedsiden.

Lysløypa i Mørkvedmarka nås via stikkvei like ved boligen og kobler seg direkte på det sammenhengende skiløype- og turnettet i Bodømarka. Herfra kan man følge Mørkvedrunden, en tur- og skiløype tilrettelagt med grusvei om sommeren og oppkjørte spor om vinteren, samt gapahuk ved Vanntårnet. I nærområdet ligger også Futelva elvepark med badekulpen Manndjupålen, og Soløyvatnet byr på badeplasser og turstier. For organisert idrett og aktivitet ligger Bjørndalslisletta grusbane og Greisdalslia ballplass en kort gåtur unna. Mørkvedhallen tilbyr klatresenter og flerbrukshaller, og treningssenteret Feel24 nås også til fots.

Bjørneborgen barnehage og Mørkvedmarka barnehage ligger begge en kort gåtur fra boligen. Nærmeste barneskole er Mørkvedmarka skole for 1. til 7. trinn, som ligger i gangavstand. For de eldre elevene ligger Hunstad ungdomsskole en kort kjøretur unna, og Bodin videregående skole er tilgjengelig til fots eller på sykkel. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra på Mørkved eller Rema 1000 på Bertnes. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er Hunstadsenteret en kort kjøretur unna, og det finnes apotek på Mørkved.

Nærmeste bussholdeplass i Bjørnehiet ligger en kort gåtur unna med bussforbindelse mot sentrum. Fra Mørkved stasjon, en kort kjøretur unna, er det togforbindelser med både lokaltog og fjerntog. Kjøreturen til Bodø lufthavn tar rundt et kvarter.

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. Dette gjelder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombiovn (stek/micro)

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 24.08.1988. 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.

Garasje og tilbygg bolig:
Det foreligger tegninger for tilbygg bolig. Det foreligger ikke tegninger for garasje. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for noen av de nevnte. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Platting og terrasse på terreng anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Vedovn i stuen. Elektriske varmekabler på vaskerom i underetasjen, varmefolie på soverom nede og panelovn på bad i andre etasje.
Varmepumpe fra 2025.

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.

Internett- og tv-leverandør
Internett fra Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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 B2) i henhold til Bjørndalslia Nordre (plan-ID 2416_A), vedtatt 25.08.1983. 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 bebyggelsesplan Bjørndalslia Nord.1. Utbyggingstrinn (plan-ID 2416_101), ikrafttrådt 16.09.1986.

Kommuneplanens arealdel 2026-2038.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles privat adkomst over gnr. 43 bnr. 765. Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 / Altinn.
kr 1 226 482,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 905 928,-.

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.

Eier
Rigmor Thuv Tjønndal og Walter Tjønndal

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 107308
Dato: 06.10.1987
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 49 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 04-11-2026 av Takstmann Ørjan Li.

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 04.11.2026
- Selgers egenerklæring datert 27.10.2026
- Ferdigattest datert 24.08.1988
- Matrikkelrapport datert 26.10.2026
- Grunnkart datert 26.10.2026
- Kommuneplankart datert 26.10.2026
- Reguleringsplankart datert 26.10.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 25.08.1983
- 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
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Eiendommen ligger fint til i en etablert husrekke med friområder like nedenfor



Vertikaldelt bolig over tre etasjer med fantastisk utsikt mot Børvasstindene og Saltenfjorden.



Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong med god utsikt.



Entré med plass til yttertøy.



Kjøkken i eik fra 2012 med plass til spisebord.



Vinklet laminatbenkeplate med underlimt vask og nedfelt platetopp.



Spiseplass ved kjøkkenvinduet, og stekeovn og micro i høyskap.



Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med.



Stuen har parkett på gulvet og god plass til både sittegruppe og spisebord.



Åpen trapp forbinder stuen med etasjene over og under.



Vedovn tilknyttet elementpipe gir lun varme i oppholdsrommet.



Romslig stue med godt lysinnslipp fra vindusflatene mot fjorden.



Stuen har plass til flere sittegrupper.



Det er ekstra takhøyde i ytterste del av stue.



Vedovn i stue gir god oppvarming på kalde vinterdager.



Bad i 2. etasje med helstøpt servantinnredning, toalett og dusjkabinett.



Servantmøbel med heldekkende servant, speilskap og belysning.



Hovedsoverom i 2. etasje med god plass til dobbeltseng, skrivebord og sittegruppe.



Rommet kan også brukes som loftstue for de som ønsker det.



Soverom nr 2 på loftet er også romslig med god plass til møblement.



Garderobeskap og badstue følger med.



Vaskerom/bad i underetasjen med opplegg for vaskesøyle og ca. 200 liters varmtvannstank fra 2021.



Vaskerommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og elektriske varmekabler i gulvet.



Det er 2 soverom i underetasjen.



Soverom nummer nr 2 i underetasjen (4 soverom totalt).



Romslig og fleksibel gang i underetasje.



Mellomgang underetasje.



Marketerrasse med enkel tilgang til hagen.



Den overbygde terrassen gir en lun uteplass med utsyn mot fjorden.



Boligen ligger til venstre i bygget.



Hagen grenser direkte til et åpent fellesareal med lekeplass og grøntområder.



Steinlagt gårdsplass ved inngangspartiet med tilhørende garasjeplass i fellesanlegg.



Oversikt over adkomsten og garasjerekken på inngangssiden av eiendommen.



Eiendommen ligger fint til i en etablert husrekke med friområder like nedenfor.



Vidstrakt utsikt over Saltenfjorden og fjellmassivene i bakgrunnen.



Rolige omgivelser på Mørkved med kort vei til bl.a Universitetet, bussforbindelse, skoler, barnehage, turområder mm.



Etablert og barnevennlig boligområde i Bjørnehiet med lite gjennomgangstrafikk.



Nabolaget ligger med umiddelbar tilgang til turløyper og lysløypenettet i Mørkvedmarka.



Velkommen til Bjørnehiet 42! Foto: Efkt



Eiendommen ligger fint til i en etablert husrekke med friområder like nedenfor

BJØRNEHIET 42

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnehiet Linje 1	**5 min** 0.4 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**5 min** 2.9 km
Bodø lufthavn	**16 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**9 min** 0.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**7 min** 3.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	**24 min** 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

> «Bynært med lett tilgang til naturen»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

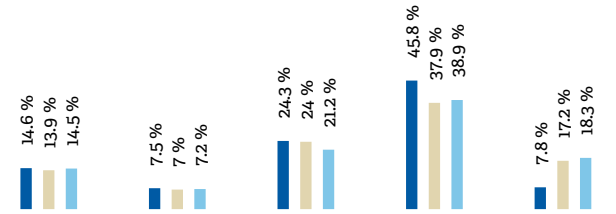
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalslia/Vasslia	933	422
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørneborgen barnehage (0-5 år) 97 barn	**6 min** 0.4 km
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 44 barn	**8 min** 0.6 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 34 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved PostNord	**14 min** 1.1 km
Rema 1000 Bertnes PostNord	**16 min** 1.3 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 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

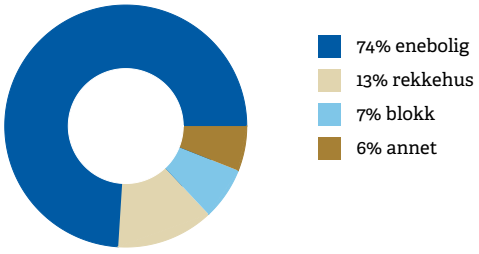
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Bjørndalslisletta grusbane Fotball	**7 min** 0.4 km
Greisdalslia ballplass Ballspill	**7 min** 0.4 km
Feel24 Mørkved	**9 min**
Sporty Bodø Mørkved	**20 min**

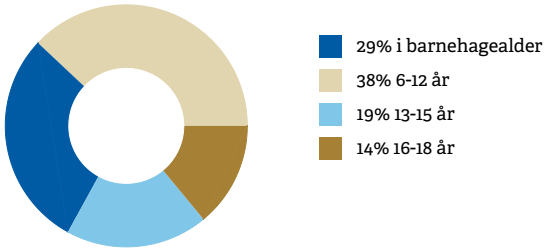
BOLIGMASSE



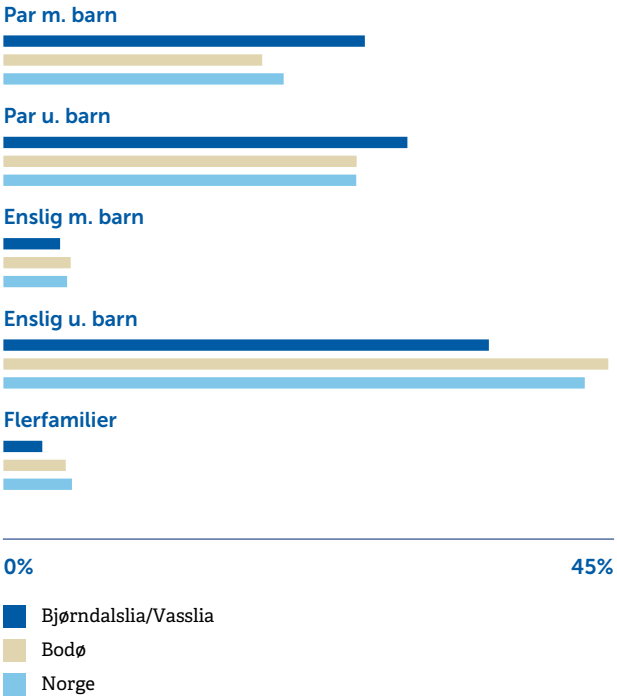
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**7 min**
Apotek 1 Mørkved	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



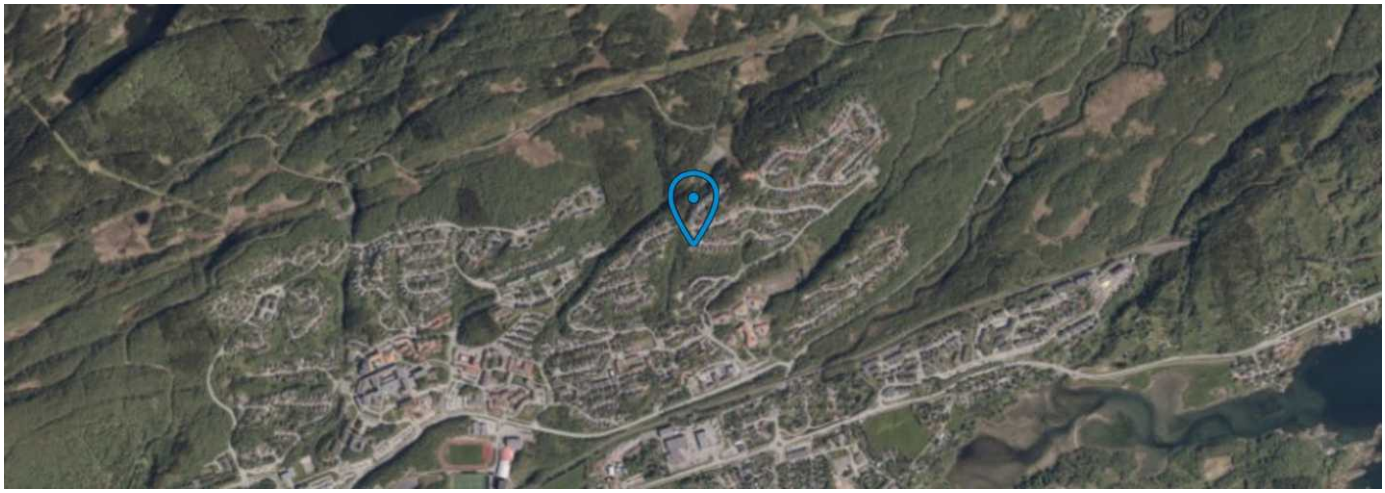
FAMILIESAMMENSETNING

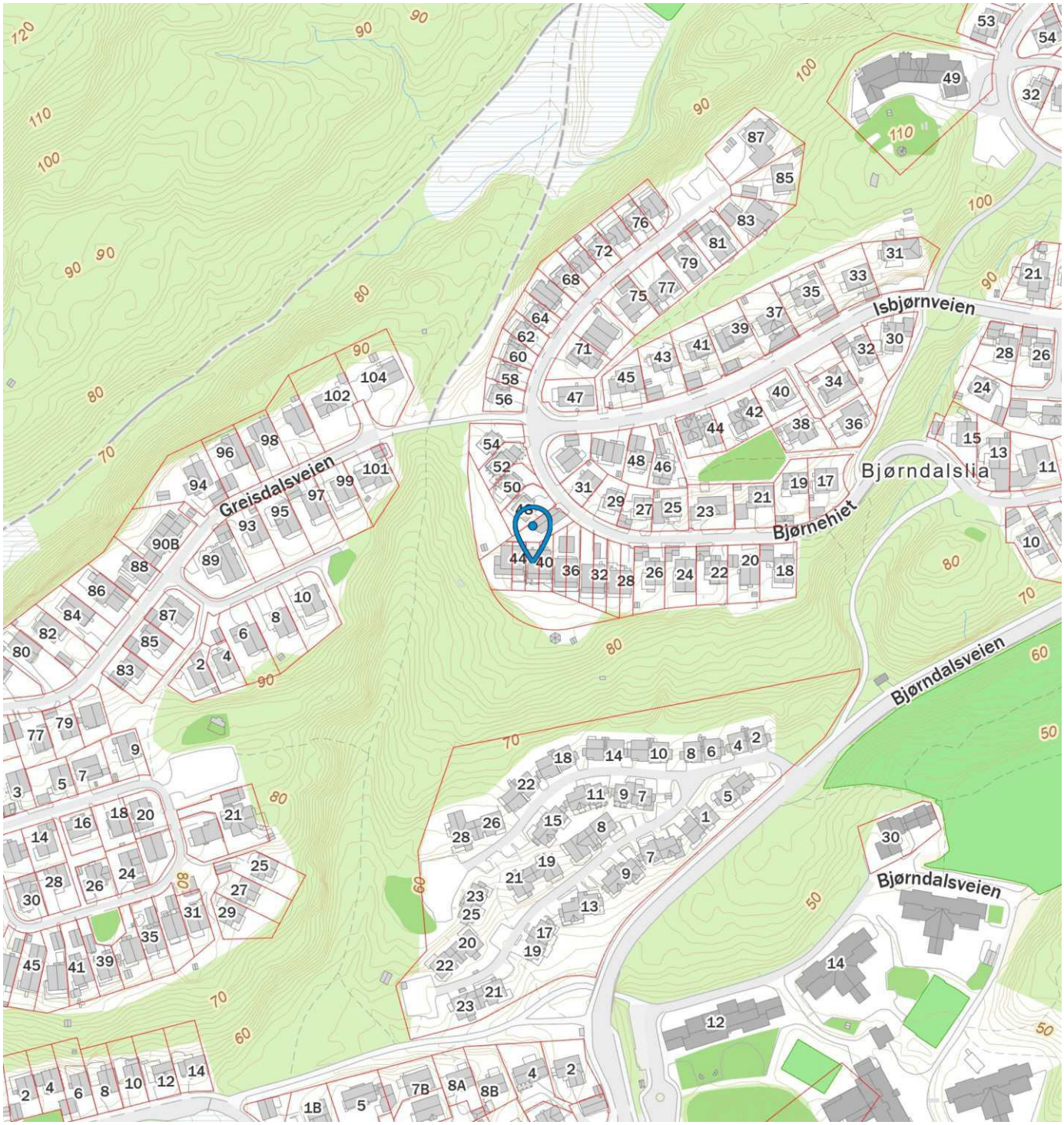


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**5%**	**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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 740

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1765 **Eiendomsverdi ref nr:** BO2839

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li

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 Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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, forretningshemmelighetsloven 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.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1988.
Vertikaldelt halv bolig over 3 etasjer bygget i 1988, tilbygget i 2001. Flere bygg i rekke. Garasje i rekke.

STANDARD FORØVRIG:
Parkett og laminat på gulv. Malt panel, malt strie og malt brystpanel. Takplater og malt trepanel.

OPPVARMING:
Gulvvarme i enkelte gulv. Varmepumpe fra 2025. Ildsted i stuen. Elektrisk oppvarming.

VENTILLASJON:
Sentralavtrekk. Avtrekk ut vegg på kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

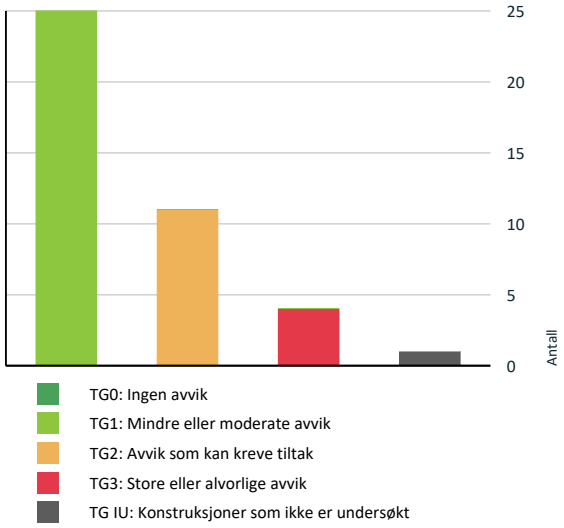
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

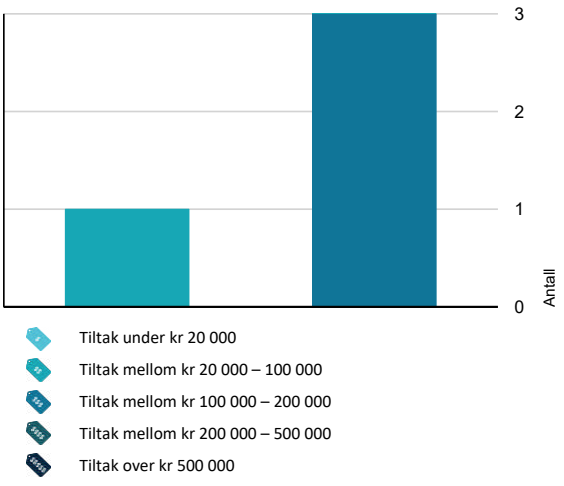
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U. Etg > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Ferdigattest.
2012	Modernisering	Kjøkken.
2015	Modernisering	Verandadør.
2025	Modernisering	Varmepumpe.
2016	Modernisering	Nye innerdører i underetasjen, montert i 2016

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Litt mose og slittasje i overflater, viktig med årlig taksjekk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av sort plast, og vindskiene er av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av impregnert papp. Loftet er et oppvarmet loftsrom med kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader. Grundig tetting av gjennomføringer var ikke vanlig i 1988. God lufting sikrer mot skader jf kondensering

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Boligen er et ferdighus fra Mesterhus. Bolig tilbygget i 2001, ved at stuen ble forlenget med to meter.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu i underetasje skiftet i 2001. Vinduene er i denne boligen godt vedlikeholdt med maling og smurning av beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og er malt, fra 2001. Den har 2-lags glass og fått ettermontert El lås.
Verandadøren i stuen er fra 2015. Verandadøren i 2. etasje er etter ombygging benyttet som dør til bod.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med utgang fra stuen. Utsikt over mot saltenfjorden. Den er alders relatert slitt.
Avsats ved ytterdøren med trapp ned til gårdsplass. Dekket er nytt.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Noe malings avskalling og fuktmerker på rekkverk.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse etablert på nedside av bygning. Den er sammenkoblet med naboens sin, og har trinn ned til terreng.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Etablert en felles trapp mellom bygg, ned til underetasjen. Den mangler rekkverk å en side og har heller ikke håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og laminat. Parketten i stuen er godt slitt. Særlig ved gang og yttergang.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malt brystpanel i gang, panelplater og malt strie. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Høyddforsjell er ca 1 cm.

⚠ Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke i bod i underetasjen.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp. Litt knirk i trinn

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Nye dører i underetasjen.
Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og kledd med malt brystpanel. Himlingsplater på innvendig tak.
Aqvateil plater montert i 1999.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke egnet i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er benyttet våtomsplater med tynn overflater og heller ikke egnet i våt sone for bad. Malt brystpanel er ikke godt egnet. Dusjing med kabinett sikrer mot vannskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Ikke fall på gulv. Motfall ved sluk er omtrent 2mm. Sluken ligger 15 mm nedfelt i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel på veggene og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er knyttet til gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har nyere helstøpt servantinnredning fra 2001, gulvmontert toalett fra 2021 og dusjkabinett fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).





2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



U. ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U. ETG > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

U. ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og våtromstapet/belegg. Himlingen har himlingsplater. Panel utpå gulvbelegget.

Vurdering av avvik:

• Type veggplater og utførelse passer ikke i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Type plater medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring.

Det er liten fuktbelasting på badet, blant annet ved bruk av dusjkabinett. Dette, og med forsiktig bruk, reduserer fare for vannskader.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

U. ETG > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er omtrent 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

Sprekker i gulvbelegget gjør at gulvet ikke er tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

U. ETG > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Det er sprekker i belegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





U. ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen er med gulvbelegg og malt trepanel. Skyllekar i stål montert på vegg. Benkeinnredning med nedfelt vask. Lys over speilet. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



U. ETG > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.





U. ETG > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt bakom murvegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i eike utførelse. Utbygget med takhøye skap med og uten glass. Benkeskap med kolonialskuffer, benkekarusell, oppvaskmaskin. Vinklet spettet laminat benkeplate med underlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Kjøkkenplate over benk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekrane i tilknytning til bereder i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Ser at vannrør er ført opp via yttervegger. Dette er uheldig med tanke på fare for frostskader. Ikke kjent tilfelle i bolig.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Ny ny motor i 2025. Den er plassert på kaldloftet.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Vaskerom

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



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

Nytt innhold i el-skapet i 2018. Eldre gulvvarmeanlegg har usikker gjenværende levetid. Forholdsvis ny varmefolie i soverom nede.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har 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.

Viser til innvendig fuktmåling, som indikerer at dreneringen virker.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Etablert en forstøtningsmur mellom to hus som underlag for trappen ned til underetasjen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng. Flat oppkjørsel på oppside, og arrondert plen på nedside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør og fra 1988, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberrør og fra 1988, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekrane er plassert i gangveg mellom bygning.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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

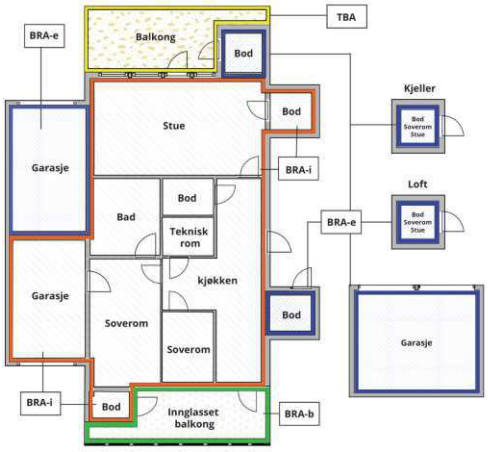
Hva er måleverdig areal?

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.

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	59			59	40
U. Etg	58			58	
SUM	**159**				**40**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, bod		
1. Etasje	Entré, gang, stue m/trapp, kjøkken		
U. Etg	Hall m/trapp, bod, bod 2, bod 3, soverom, soverom 2, gang, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Ørjan Li	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	740		0	159.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnehiet 42

Hjemmelshaver
Tjønndal Rigmor Anne Thuv, Tjønndal Walter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Parkering i egen garasje og ved bolig. Oppkjørsel med belegningsstein.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Eier

Standard
Garasje i fellesanlegg. Leddport.

Vedlikehold
Vanlig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnehiet 42 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 740
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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.

Tjønndal, Walter
27.10.2026
Signed bankID

Tjønndal, Rigmor Anne Thuv
27.10.2026
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

Rigmor Thuv Tjønndal

Walter Tjønndal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørnehiet 42
8029 Bodø

1804-43/740/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning (skap og vask) og byttet ut badekar med dusjkabinett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Da vi kjøpte huset, ble det opplyst at det hadde vært lekkasje rundt pipen til ventilasjonen på mørkloftet. Denne var blitt utbedret og det har ikke vært lekkasje på taket den tiden vi har bodd her.
Det har ikke vært lekkasjer eller andre skader på tak, yttervegg, vinduer mm i den tiden vi har bodd her.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret før vi kjøpte huset i 1998. Vet ikke hvem som utførte arbeidet og når dette ble gjort.

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?:** 2001

   Firmanavn: Byggmester Lillegård

   Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på huset.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2001

Firmanavn: Tom Staurbakk AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikkerarbeid ifm utbygging, samt utbedring av funn etter el-kontroll og jordfeil, Samt bytte av innmat i sikringsskap i 2018

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?
- **Ja**

Boligen ble bygget ut i 2001 av byggmester Lillegård

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Tilbygg over 2 etasjer, underetasje med 2 soverom og 1. etasje med utvidelse av stue.
Det foreligger ferdigattest på tilbygget

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?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Boligen er oppført som en vertikaldelt tomannsbolig, der begge er selvstendige boenheter

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

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?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

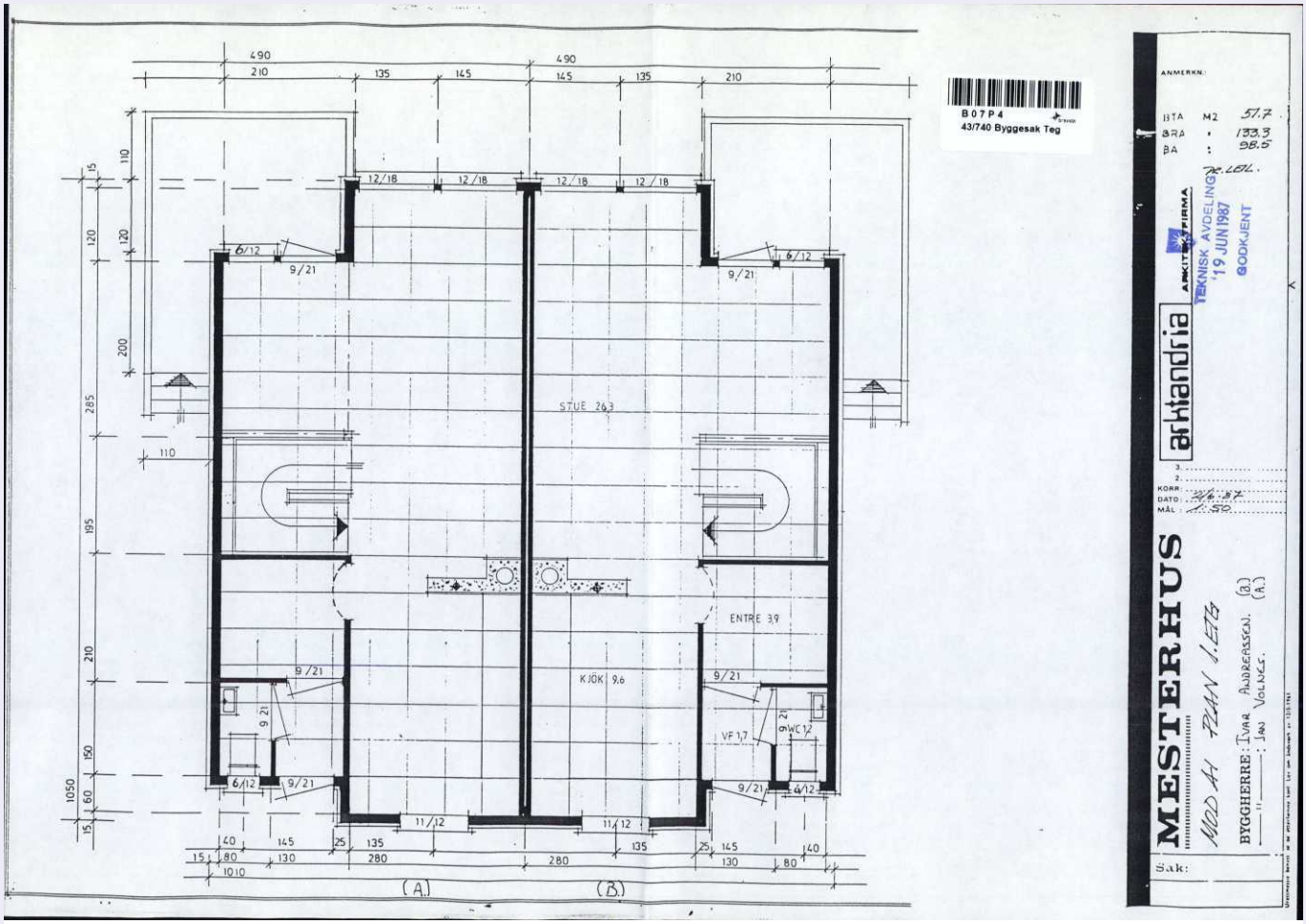
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

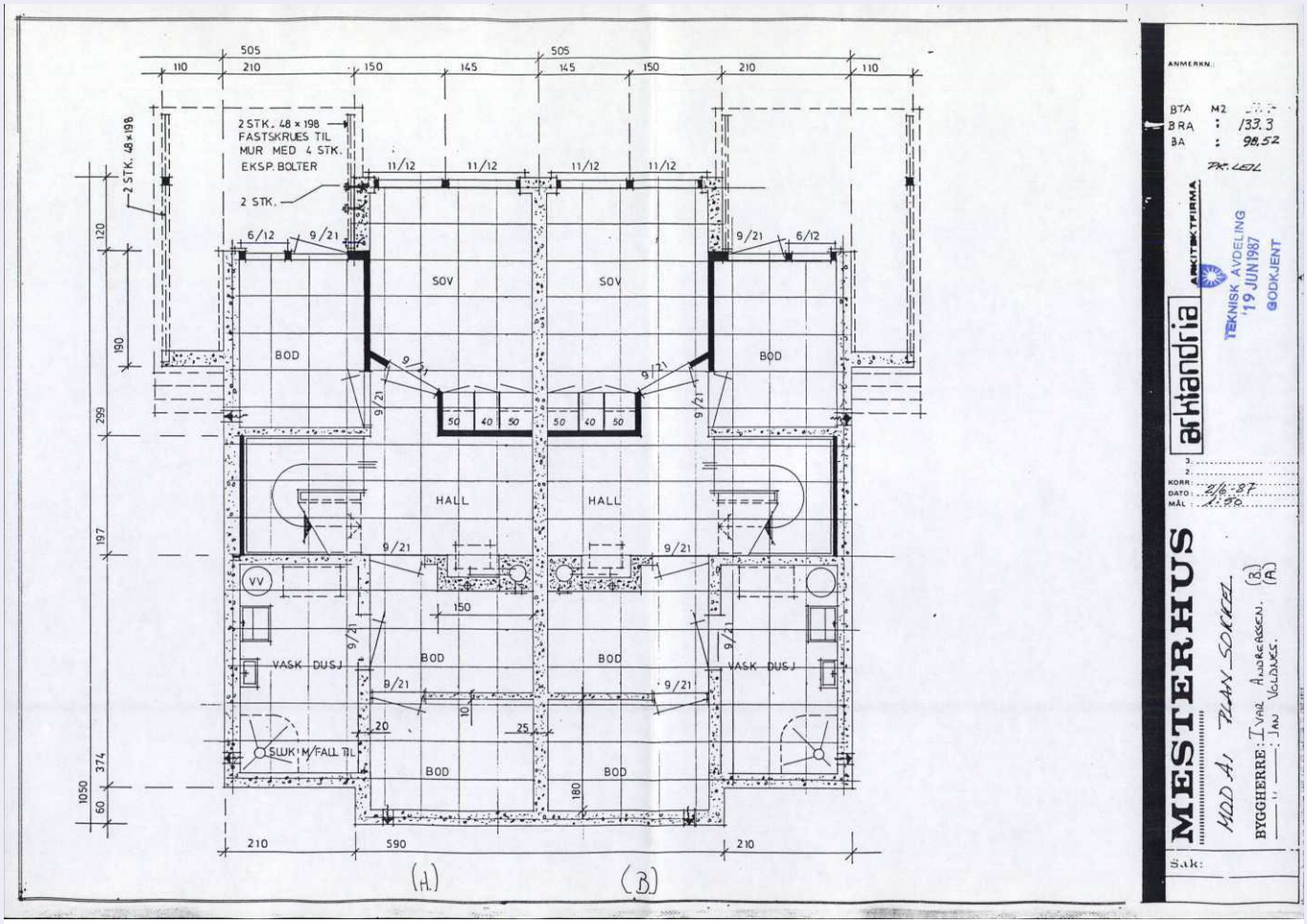
Ufaglært

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.

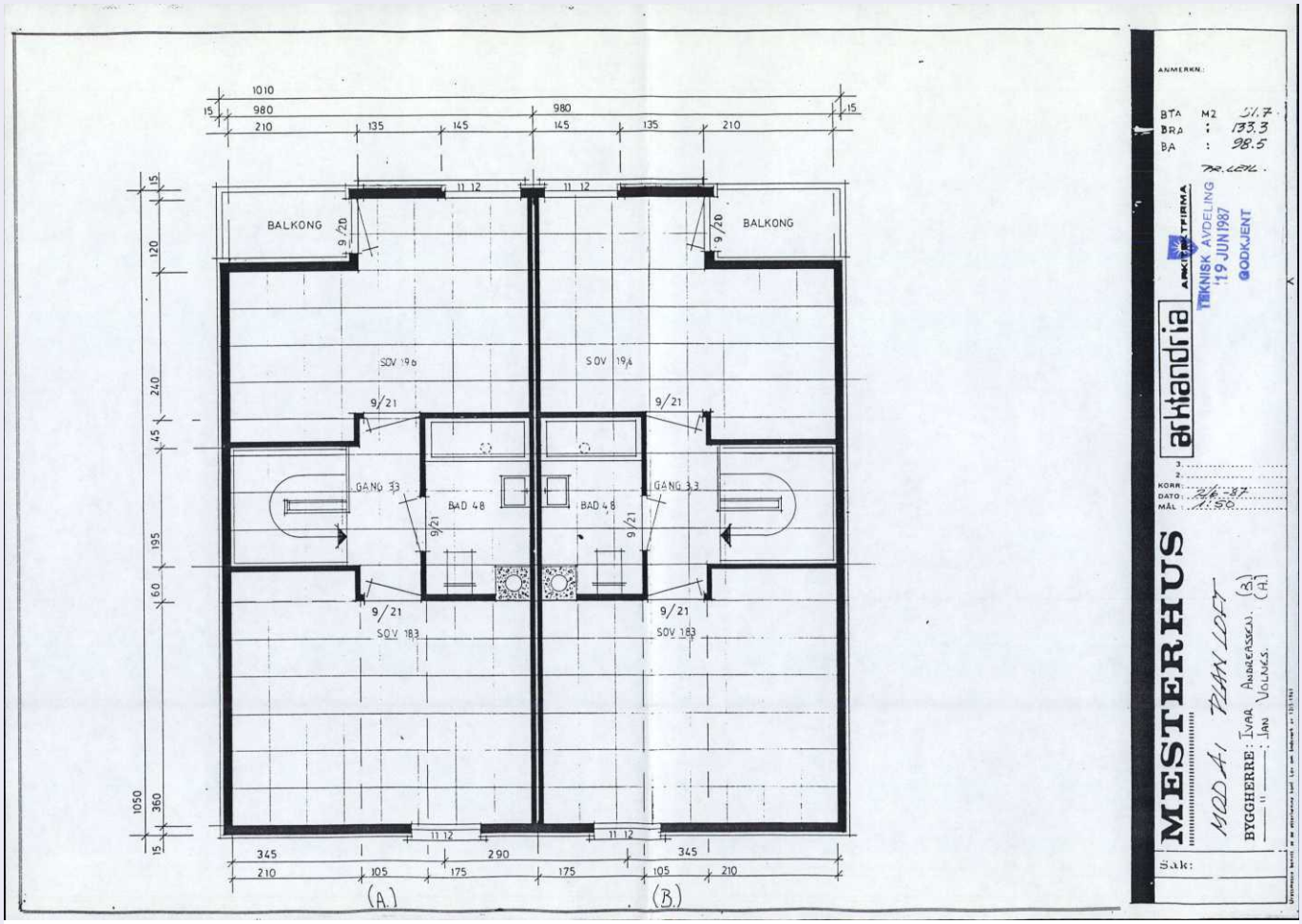
Vedlegg


B07P4
43/740 Byggesak Teg
ANMERKN:
BTA M2 57.7
BRA : 133.3
BA : 98.5
TR.LEIL.
arkitektfirma
TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
GODKJENT
arkitandria
KORR:
DATO:
MÅL: 1:50
MESTERHUS
MOD A PLAN 1 ETG
BYGGHERRE: IVAR ANDREASSEN.
: JAN VOLDES.
Sak:
STUE 26,3
ENTRE 3,9
KJØK 9,6
VF 1,7
WC 1,2
(A)
(B)

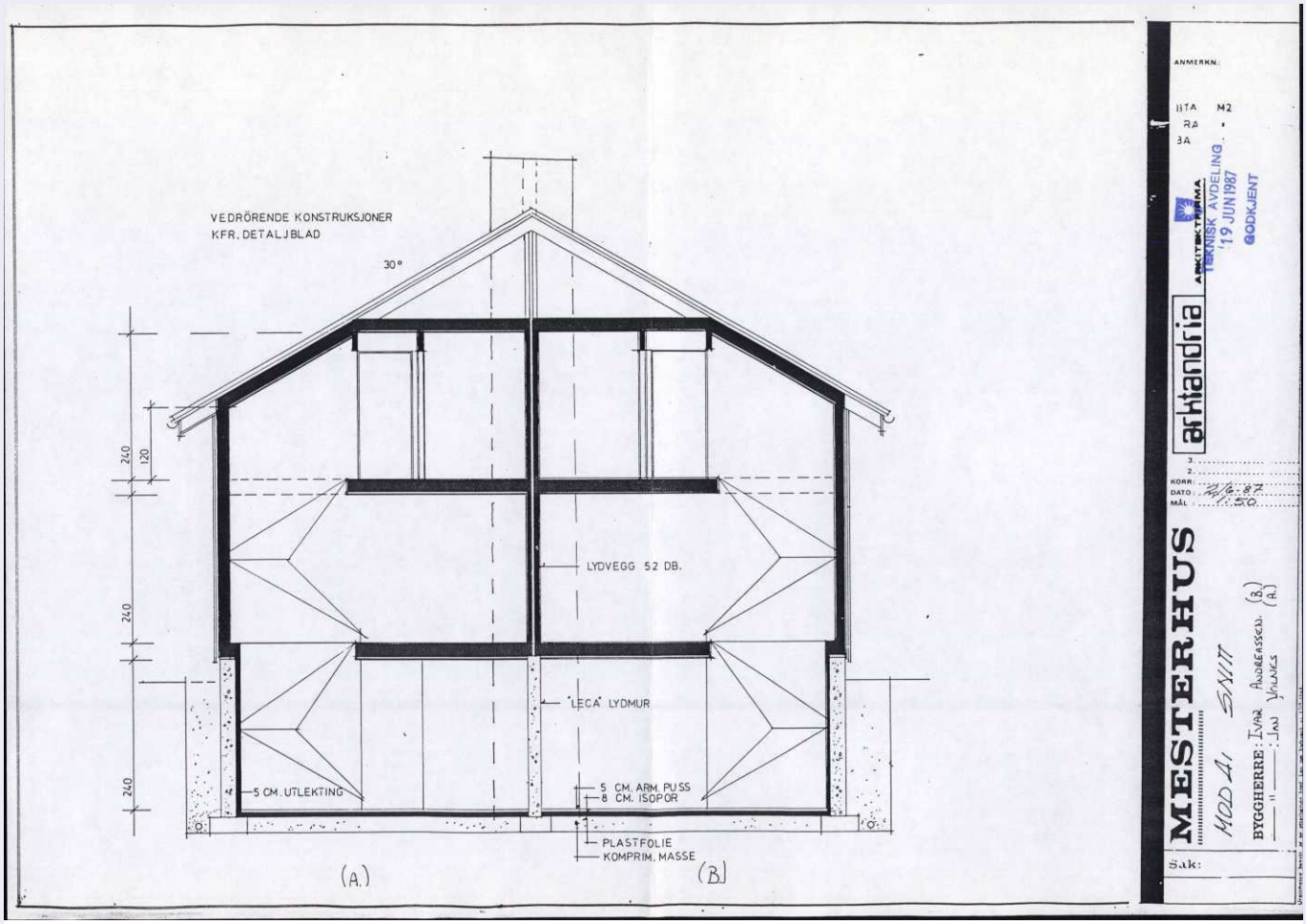
Vedlegg


505
505
110
210
150
145
145
150
210
110
2 STK. 48 x 198
FASTSKRUES TIL
MUR MED 4 STK.
EKSP. BOLTER
2 STK. 48x198
2 STK.
11/12
6/12
9/21
SOV
BOD
HALL
VV
VASK DUSJ
SLUK I M/FALL TIL
50 40 50
150
20
25
10
180
120
190
299
197
374
60
1050
210
590
(H)
(B)
ANMERKN.
BTA M2
BRA : 133.3
BA : 98.52
arkitektfirma
TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
GODKJENT
KORR.
DATO 2/6-87
MÅL 1:50
MESTERHUS
MOD A1 PLAN SOKKEL
BYGGHERRE: Ivar Andreassen. (B) (A)
" : Jan Volldnes.
Sak:

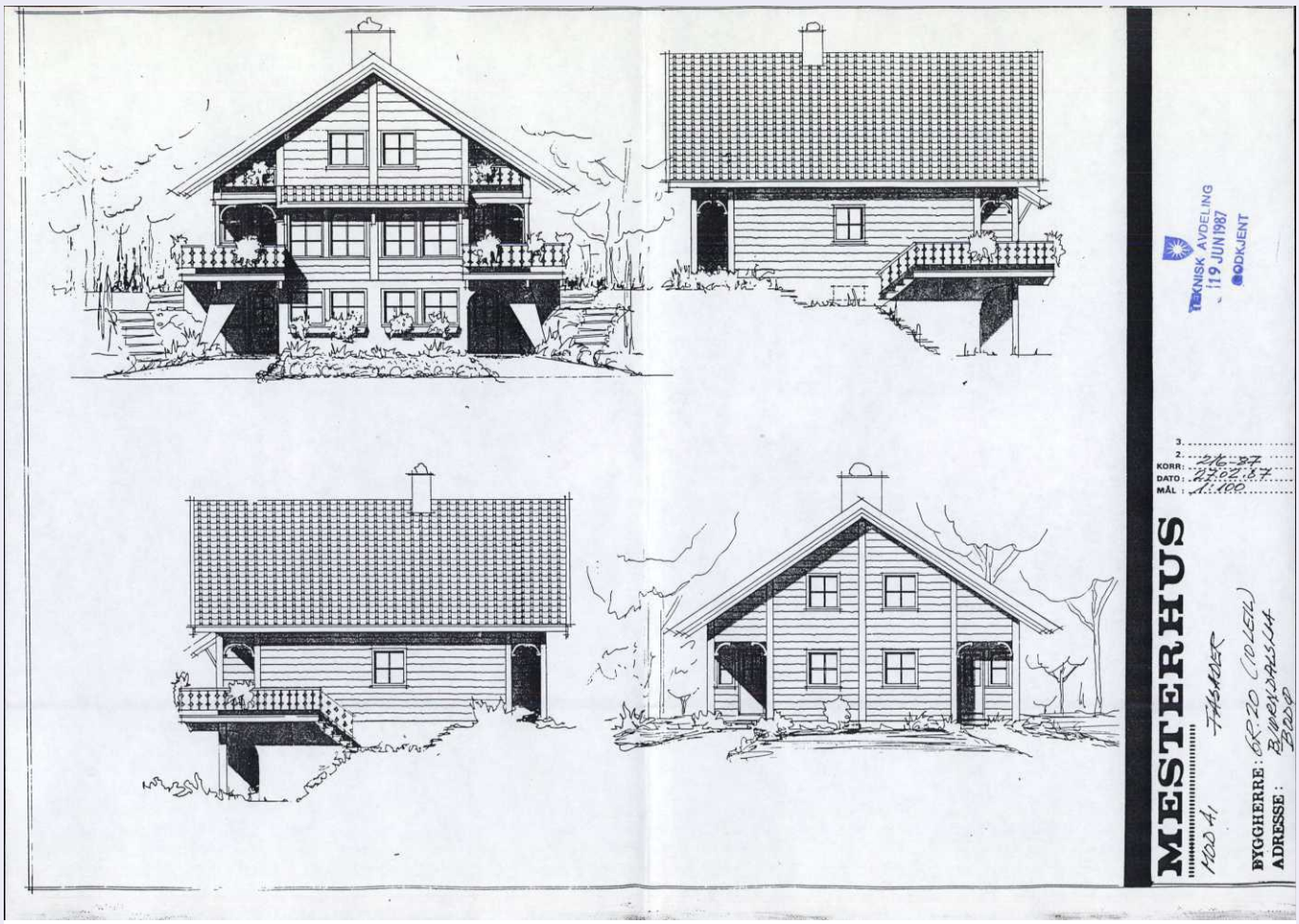
Vedlegg


BALKONG
BALKONG
SOV 19,6
SOV 19,4
GANG 3,3
BAD 4,8
BAD 4,8
GANG 3,3
SOV 18,3
SOV 18,3
(A)
(B)
ARKITEKTFIRMA
arktandria
TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
GODKJENT
MESTERHUS
BYGGHERRE:
Sak:

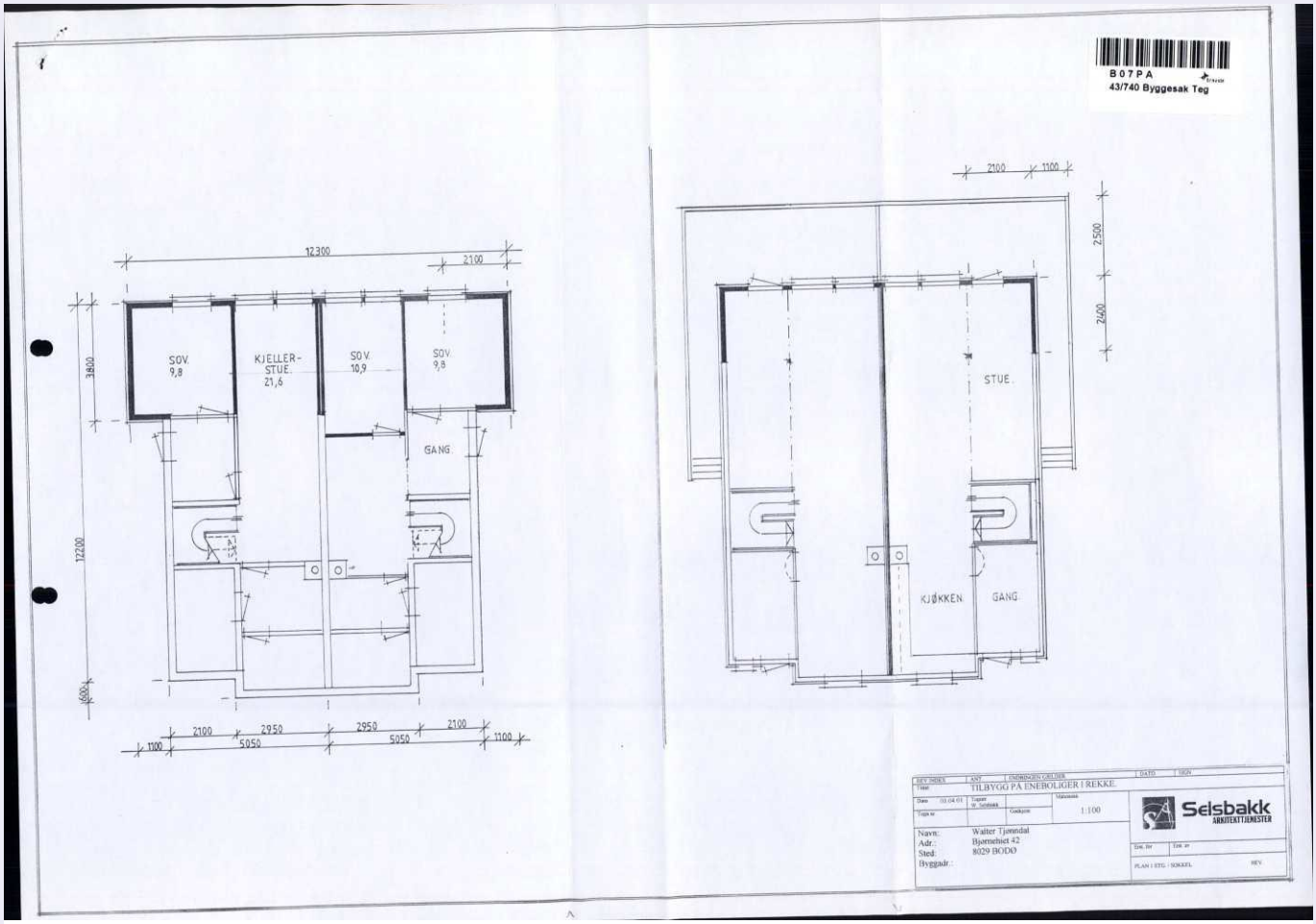
Vedlegg


VEDRØRENDE KONSTRUKSJONER
KFR. DETALJBLAD
30°
240
120
240
240
LYDVEGG 52 DB.
LECA LYDMUR
5 CM. UTLEKTING
5 CM. ARM. PUSS
8 CM. ISOPOR
PLASTFOLIE
KOMPRIM. MASSE
(A.)
(B.)
ANMERKN.
BTA M2
RA
BA
arkitektfirma
TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
GODKJENT
KORR.
DATO
MÅL
1:50
MESTERHUS
MODELL SNITT
BYGGHERRE:
Sak:

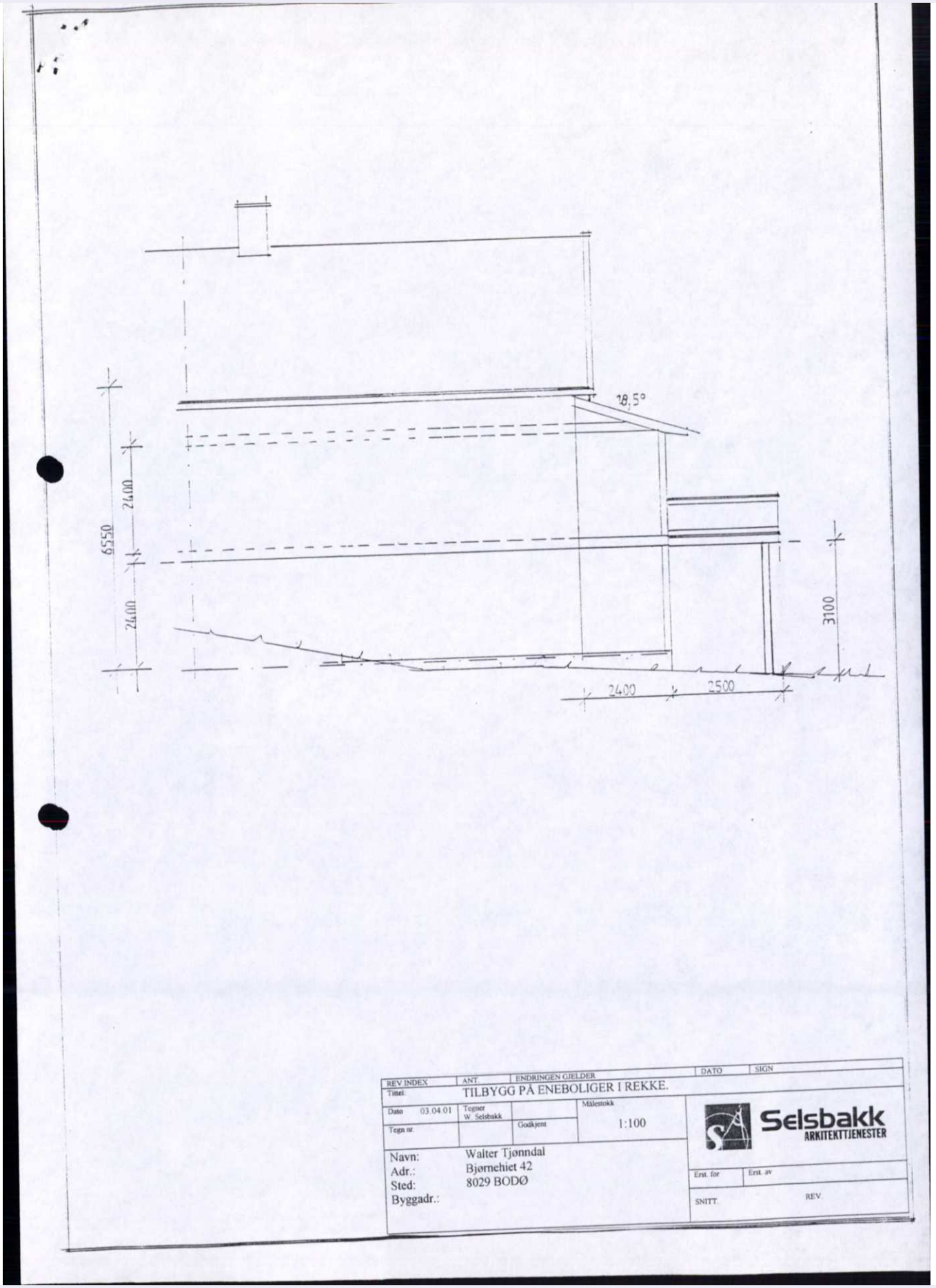
Vedlegg


TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
ODKJENT
3.
2. 26-87
KORR: 22.07.87
DATO:
MÅL : 1:100
MESTERHUS
1020 A1
FASADER
BYGGHERRE: GR. 20 (DELEIL)
ADRESSE: BUNNDALSHAUGEN
3050

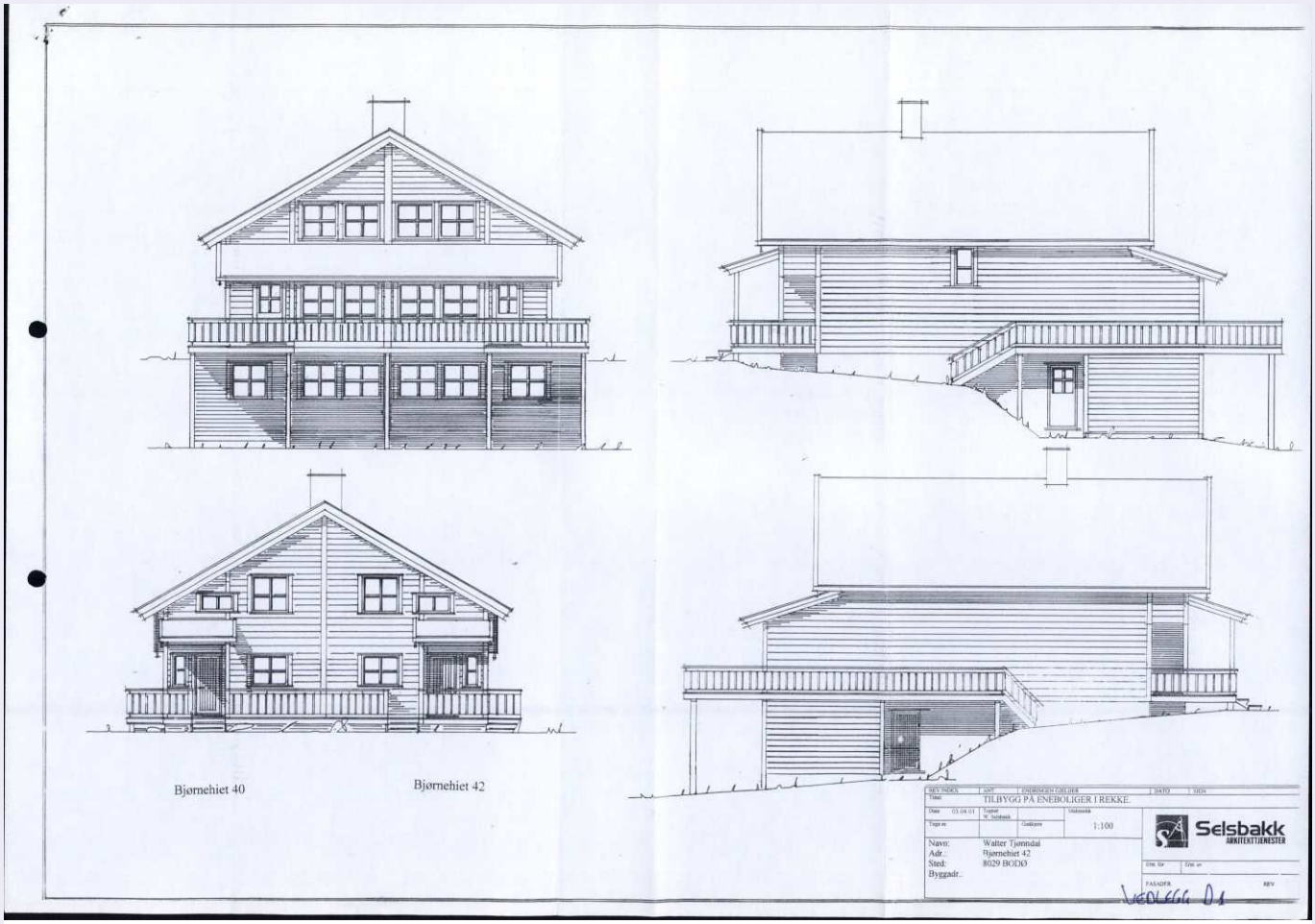
Vedlegg


B07PA
43/740 Byggesak Teg
12300
2100
3800
12200
600
SOV. 9,8
KJELLER-STUE. 21,6
SOV. 10,9
SOV. 9,8
GANG
2100
2950
2950
2100
1100
5050
5050
1100
2100
1100
2500
2400
STUE
KJØKKEN
GANG
TILBYGG PÅ ENEBOLIGER I REKKE
1:100
Selsbakk ARKITEKTTJENESTER
Navn: Walter Tjønndal
Adr.: Bjørnehiet 42
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
PLAN I ETG. / SOKKEL

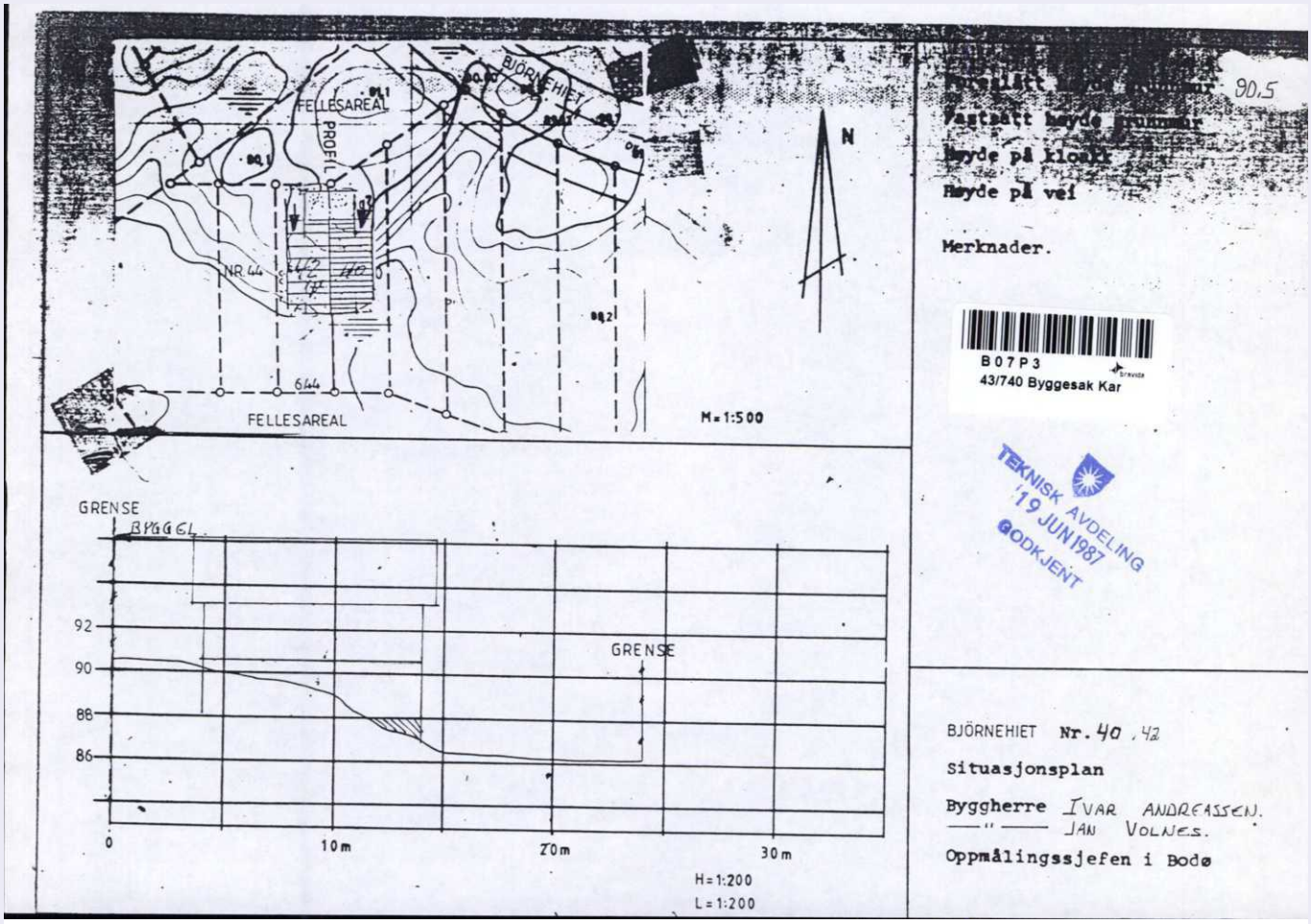
Vedlegg


18,5°
6550
2400
2400
3100
2400
2500
REV INDEX
ANT.
ENDRINGEN GJELDER
DATO
SIGN
Tittel:
TILBYGG PÅ ENEBOLIGER I REKKE.
Dato 03.04.01
Tegner W. Selsbakk
Målestokk 1:100
Tegn.nr.
Godkjent
Navn: Walter Tjønndal
Adr.: Bjørnehiet 42
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
Erst. for
Erst. av
SNITT.
REV.

Vedlegg


Bjørnehiet 40
Bjørnehiet 42
TILBYGG PÅ ENEBOLIGER I REKKE.
1:100
Navn: Walter Tjønndal
Adr.: Bjørnehiet 42
Sted: 8029 BODØ
Byggadr..
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
VEDLEGG D1

Vedlegg


FELLESAREAL
PROFIL
BJÖRNEHIET
N
NR 44
644
FELLESAREAL
M=1:500
GRENSE
BYGGEL
92
90
88
86
GRENSE
0
10m
20m
30m
H=1:200
L=1:200
90,5
Høyde på vei
Merknader.
B07P3
43/740 Byggesak Kar
TEKNISK AVDELING
19 JUN 1987
GODKJENT
BJÖRNEHIET Nr. 40 , 42
Situasjonsplan
Byggherre IVAR ANDREASSEN.
" JAN VOLNES.
Oppmålingssjefen i Bodø

503.1

Arkiv
43/740

B07P5
43/740 Byggesak Fer

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 11763.688/RH KK

Ark nr. 503.1

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Jan M. Volnes

utførte byggearbeide på Bjørehiet 42

nemlig Bolig

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 19.6. 1987

under sak nr. 11.1 nr/2 /87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 24.8.1988 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 24. aug 1988

Tore Sverdrup
Bygningssjef

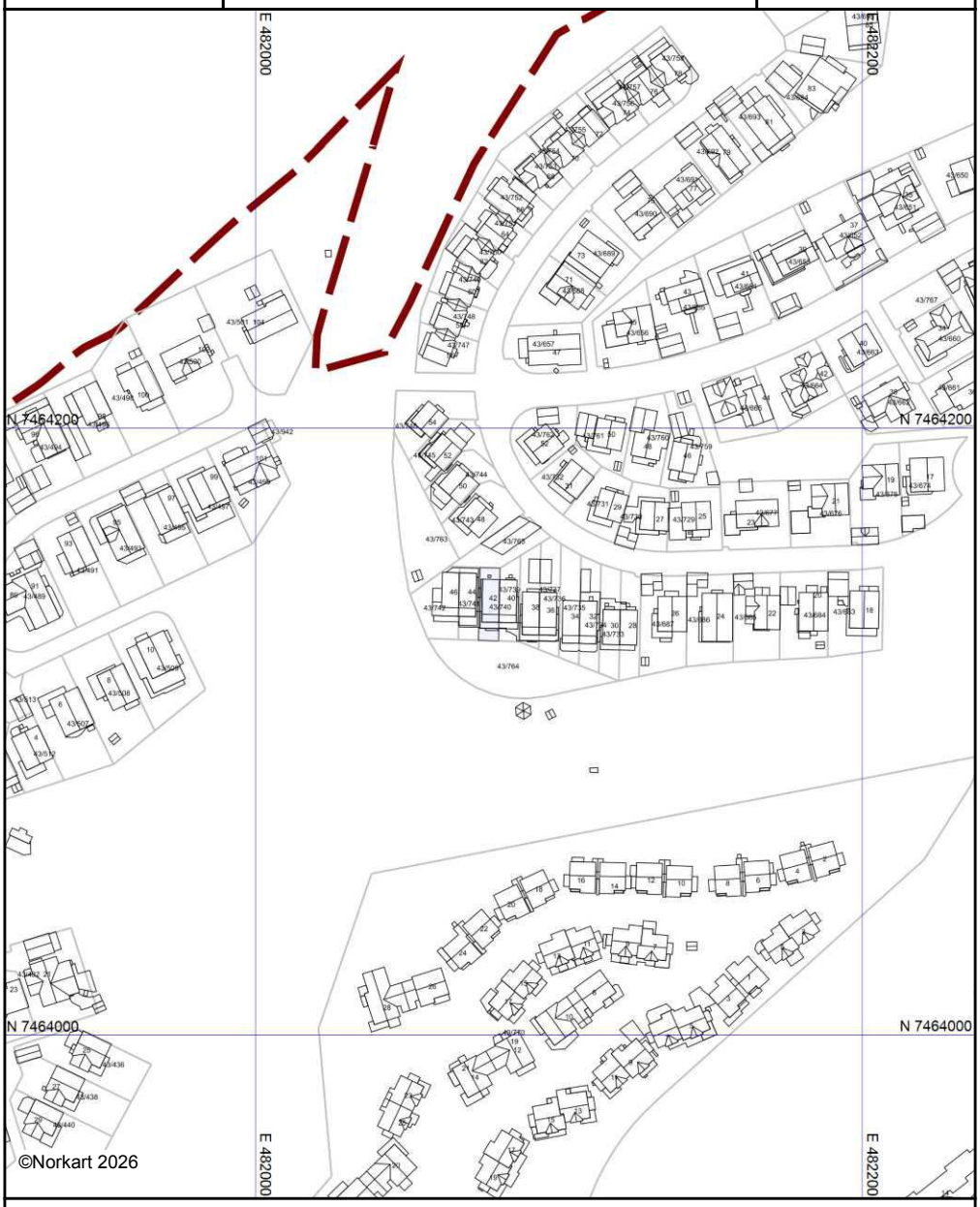
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/740
Adresse: Bjørnehiet 42
Dato: 26.10.2026
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.

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

Dato: 27.10.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.43.740.0.0
Adresse: Bjørnehiet 42
Eierkontakt: Tjønndal Rigmor Anne Thuv

Kommunale avgifter for år 2026: kr 5 659,76 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 27.10.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

Utskriftsdato: 26.10.2026

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.**	740	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnehiet 42, 8029 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

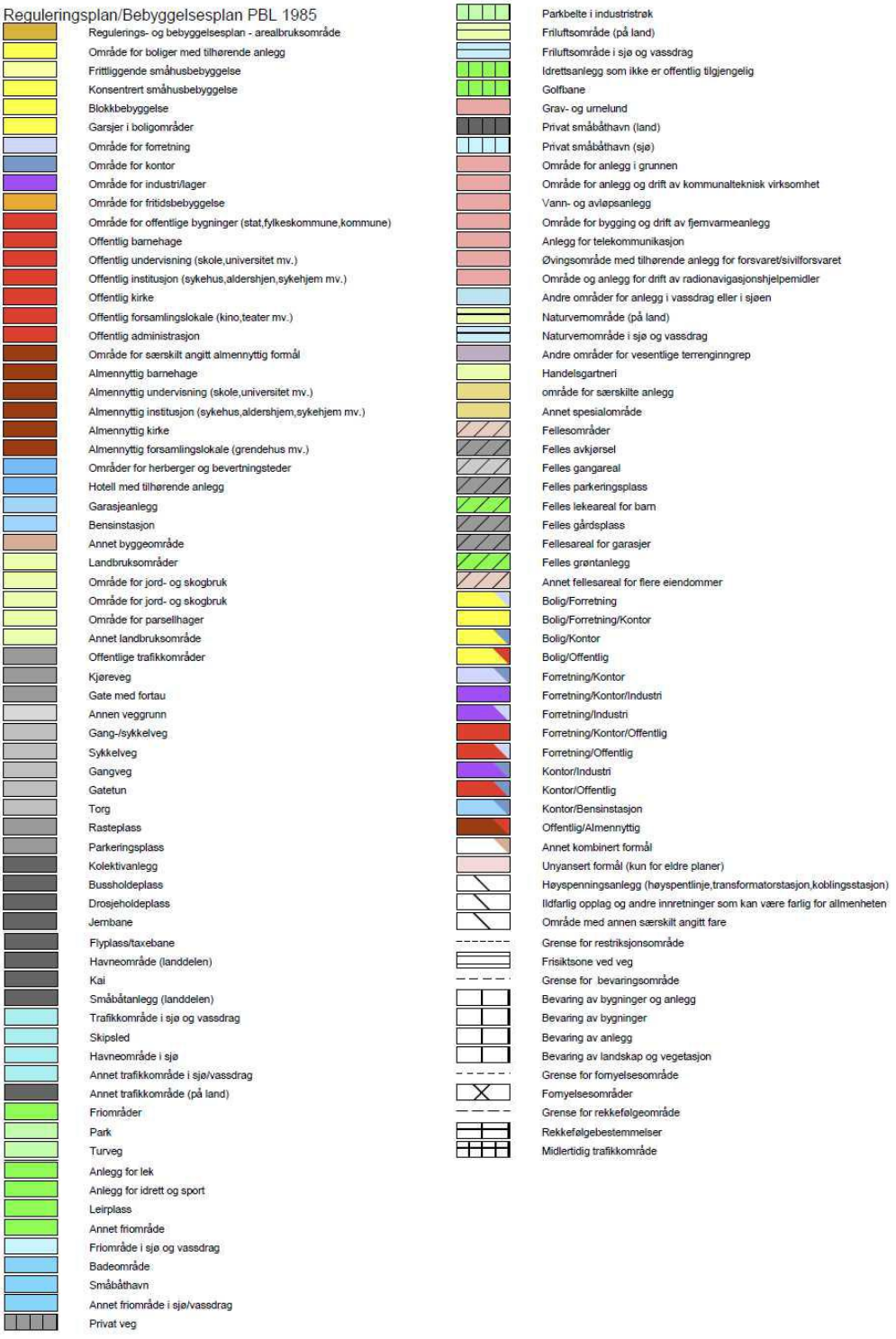
Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 905 000,00 kr
Skatt	10 934,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

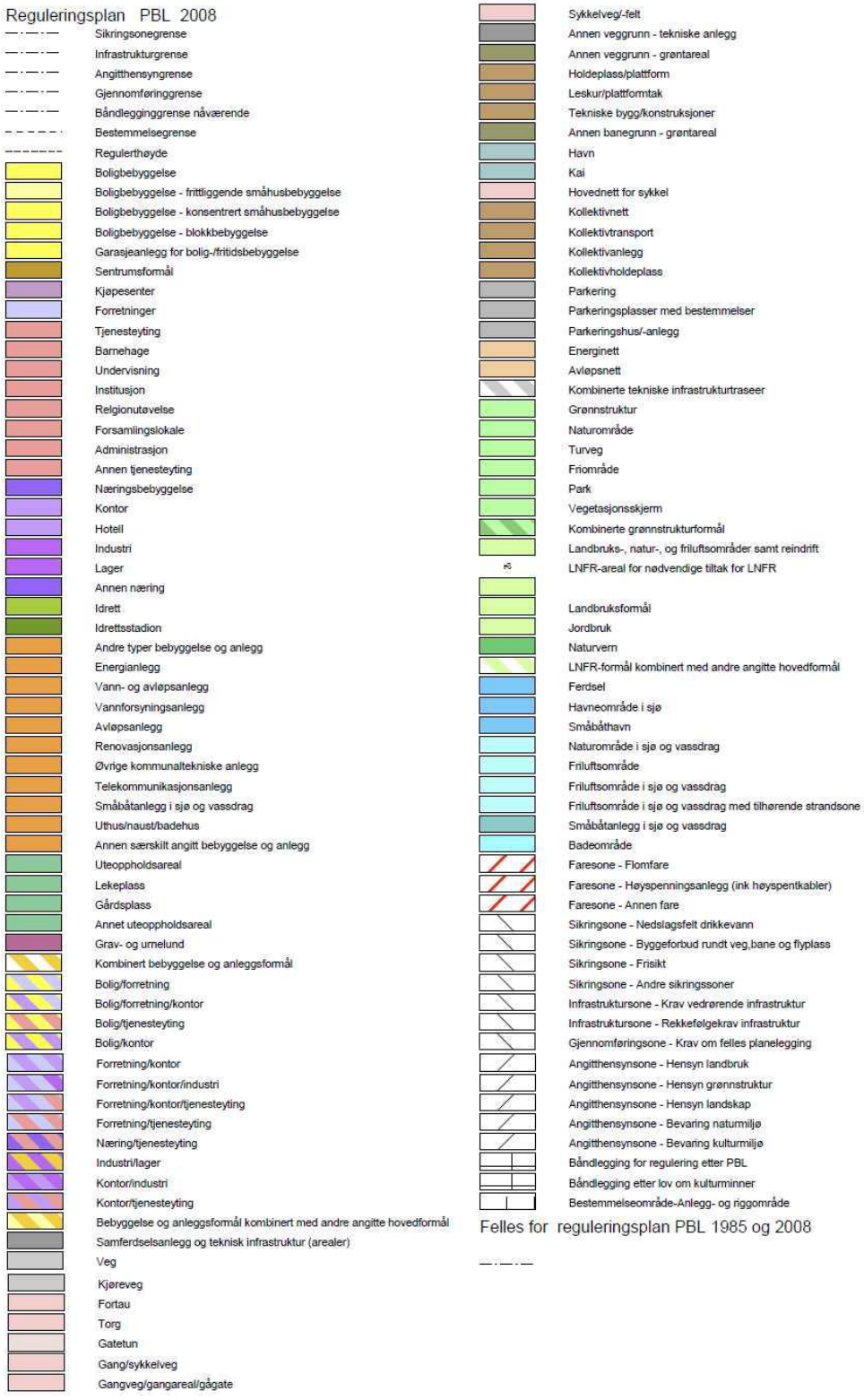
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Kvittering for levert ordre: 1275116

Oppdragsnummer: 23260433
Matrikkel: 1804/43/740/0/0
Adresse: Bjørnehiet 42, 8029 BODØ
Ordre bestilt: 2026-10-26 12:21:27
Ordre ferdig: 2026-10-27 12:00:22

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke bebygd eiendom	4057,-
Total	4057,-

Utskriftsdato: 26.10.2026

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.**	740	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnehiet 42, 8029 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	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/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 160 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 160 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 160 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 160 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_A (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_A)
Navn	Bjørndalslia Nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3069/2416_A_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 160 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_101)
Navn	Bjørndalslia Nord.1. Utbyggingstrinn
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1986
Delarealer	**Delareal** 160 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

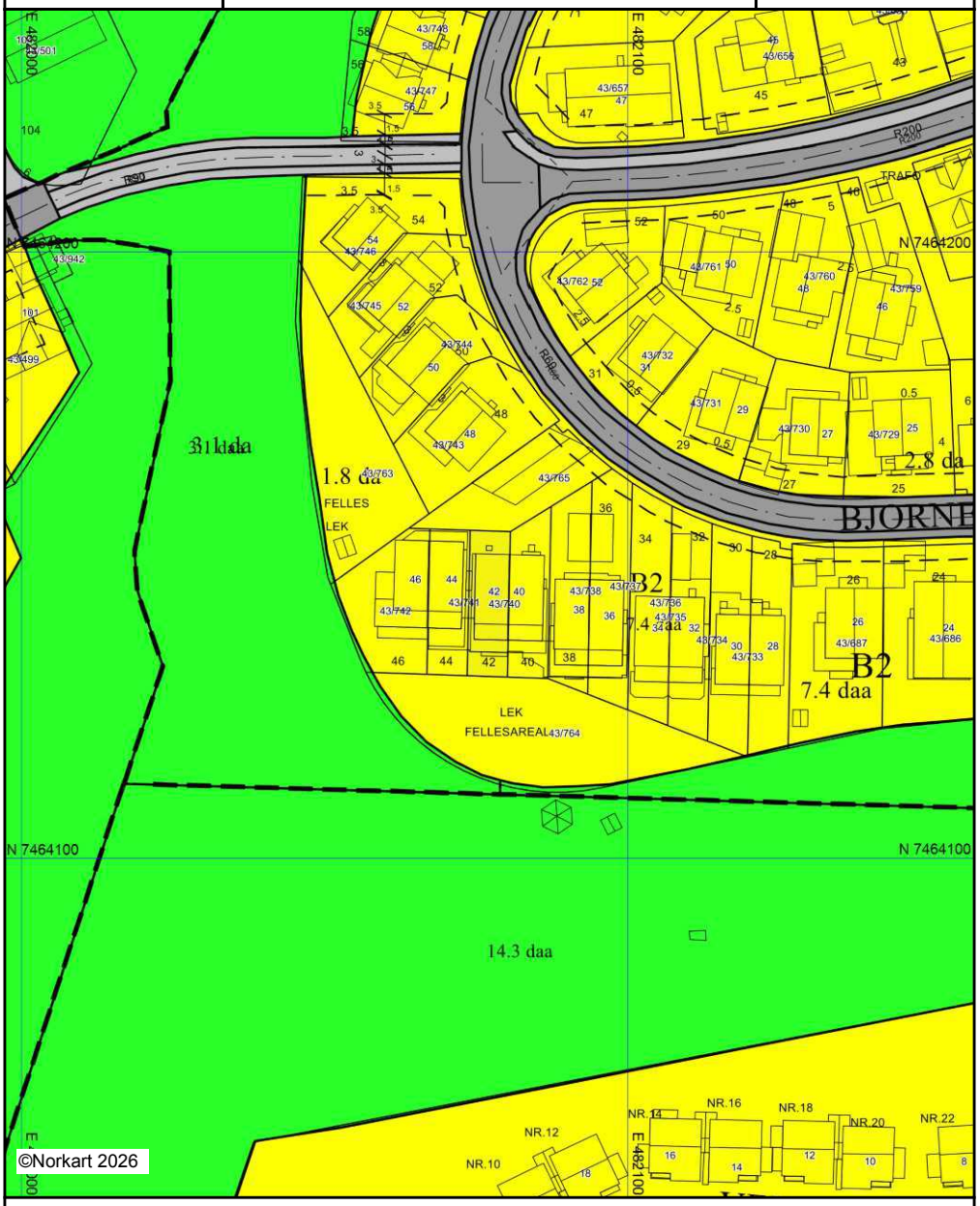
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/740
Adresse: Bjørnehiet 42
Dato: 26.10.2026
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: 26.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 43/740//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	159,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7464142,1	**Øst**	482076,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7464154,07	482073,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,64	
2	7464130,08	482073,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
3	7464129,85	482080,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,65	
4	7464153,85	482080,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,01	

2416_A_BEST1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

BJØRNDALSLIA NORD

Dato for siste revisjon av planen 1. febr. 1983

Dato for bystyrets vedtak K.sak 44/83 5. mai 1983

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området skal reguleres for følgende formål:

Byggeområder for boliger

Trafikkområder

Områder for offentlige formål

Friområder

§ 2

Areal bruk : Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 Reguleringsformål

2.1 Byggeområde - boliger:

I boligfeltene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg, herunder parkeringsanlegg, nærlekeplasser o.a. fellesareal for beboerne.

2.2 Byggeområde offentlige formål:

På tomt 01 kan det oppføres grendehus, barnehage el. lign. som kan brukes i fellesskap av beboerne.

2.3 Trafikkområdene:

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

2.4 Friområdene og friluftsområdene:

Friområdene og friluftsområdene skal nyttes til park, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning fra bygningsrådet.

2416_A_BEST2

§ 3

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

3.1 Tomtedeling/bebyggelsesplan:

Utbygging av byggeområdene skal skje etter tomtefordelingsplan og detaljert bebyggelsesplan for naturlig avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet. Planen skal vise:

- tomtefordeling
- bygningens plassering, grunnmurshøyde, etasjetall, høyde, takforming, utvidelsesmuligheter
- (felles) avkjørsler, parkerings- og garasjeløsninger
- transformatorkiosker og televerkets koblingsskap/ kiosker
- bevaring av eksisterende vegetasjon
- nærlekeplasser i samsvar med retningslinjer fra Miljøverndepartementet, jfr. rundskriv T-502.

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplaner suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss, og at bygninger gruppevis skal ha lik takvinkel og form.

3.2 Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal i boligområder:
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusiv sokkel, grunnflaten skal ikke overskride 35 % av tomtens nettoareal.

3.3 Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal offentlige formål:
Offentlige bygninger kan oppføres som bygninger med maksimalt 2 etasjer.

3.4 I områdene kan det oppføres kjedehus, rekkehus eller gruppebebyggelse som definert i byggeforskriftene § 26. Der forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet forlange at frittliggende bolighus plasseres inntil den ene tomtegrensen.

3.5 Parkeringsdekningen skal samsvare med vedtekt til bygningslovens §69 der parkering skal skje på enkelttomt eller i felles anlegg. For felles parkeringsløsninger skal dekningen være 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

24/6_A_BEST3

§ 4

Fellesbestemmelser

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

b. Gjerdets utforming og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig vei 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 vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 25. august 1983

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Davis Johansen
Kst.

Hans Venvik

Utskriftsdato: 26.10.2026

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.**	740	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnehiet 42, 8029 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	8 256,30 kr
Eiendomsskatt	6 676,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 691,58 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/107308/74
Attesteringstidspunkt 2026-10-27 15:14

Dokumentavgift er betalt med
kr. 1770,-
BODØ SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKFØRT
06.10.87 07308
SORENSKRIVEREN I
BODØ

S K J Ø T E

Undertegnede Bodø kommune

skjøter og overdrar herved til

Marit Svinnes født: 060263-[redacted]
Jan Volnes født: 211059-[redacted]
adr.

min/vår eiendom Bjørnehiet 42 gnr. 43 bnr. 740
+ ideell 1/10 av fellesareal for gruppe 20 gnr. 43 bnr. 764
+ ideell 2/9 av fellesareal for Bjørnehiet 38-40-42-44-46
gnr. 43 bnr. 765.

for en kjøpesum stor kr. 71.054,-

som er avgjort på omforenet måte.

160+737/10+273 . 2/9
Tomtens areal utgjør netto m2. Det er et vilkår for overdragelsen at bebyggelse tar til innen ett år fra skjøtets utstedelse. I motsatt fall skal tomten tilbakeskjøtes til Bodø kommune på samme vilkår som bestemt for denne overdragelse. Så lenge tomten ikke er bebygd kan den ikke overdras uten etter samtykke fra Bodø kommune. Bodø kommune har rett til uten vederlag å legge og vedlikeholde over eiendommen vannledning, avløpsledninger og elektrisk ledning i samsvar med stadfestet reguleringsplan, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. Den samme rett forbeholdes for Televerkets ledningsnett.

Dersom bygninger på tilstøtende eiendommer er oppført så nær grensen at reparasjon og vedlikehold ikke kan foretas fra egen tomt, skal eierne ha rett til å gjøre midlertidig bruk av nabogrunn for å utføre arbeidene, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning m.v.

Som vilkår for overdragelsen gjelder for øvrig kontrakt av 2.6.87 mellom Bodø kommune og kjøperen. Det tas forbehold om mindre grensereguleringer i byggeperioden.

Riktig kopi bekreftes
A/S Nordlandsbanken
A. Andreassen
Mlg. spesialfullmakt

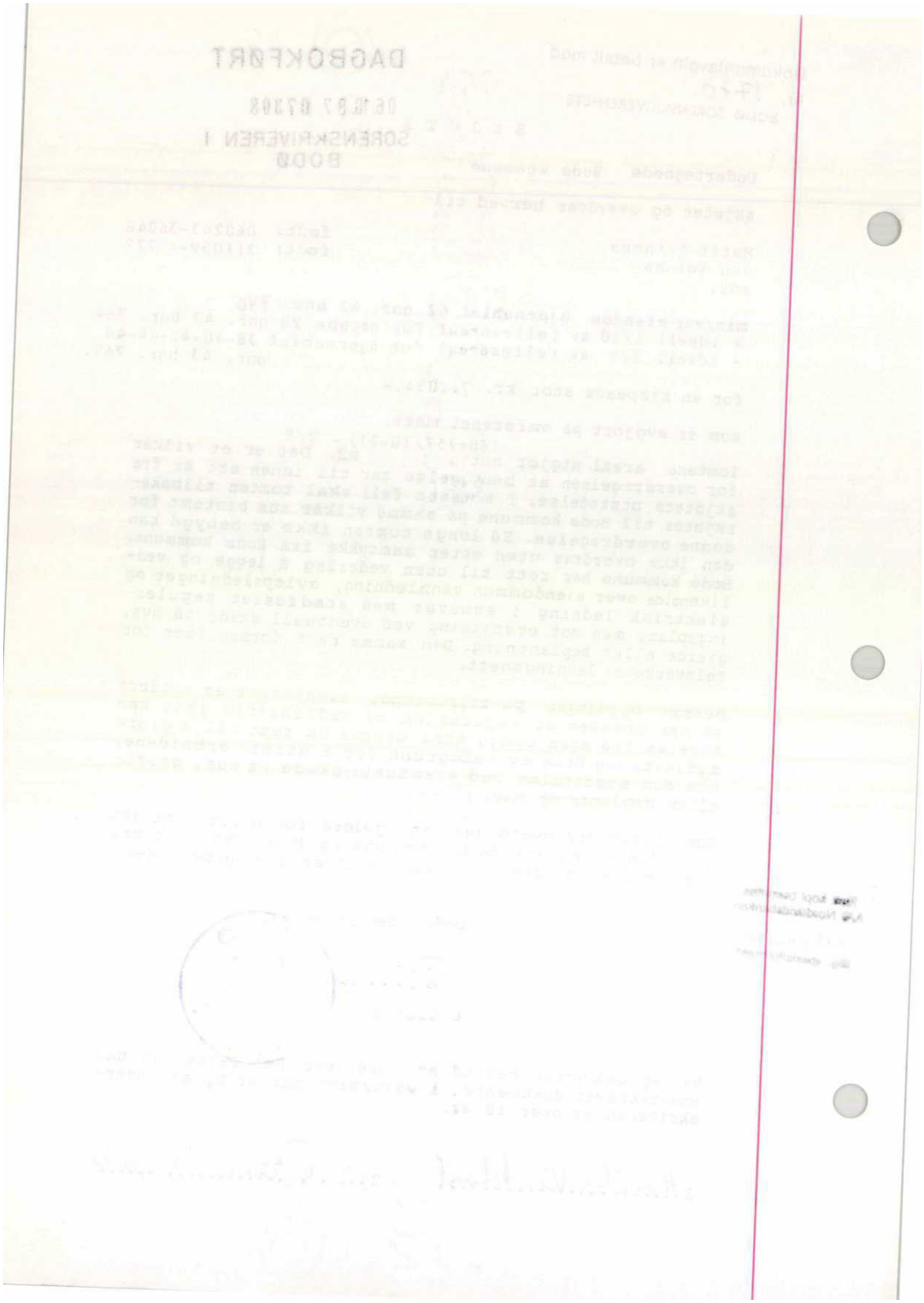
Bodø, den 22.09.87

Per Pettersen
ordfører

Vi/jeg bekrefter herved at ordfører Per Pettersen har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

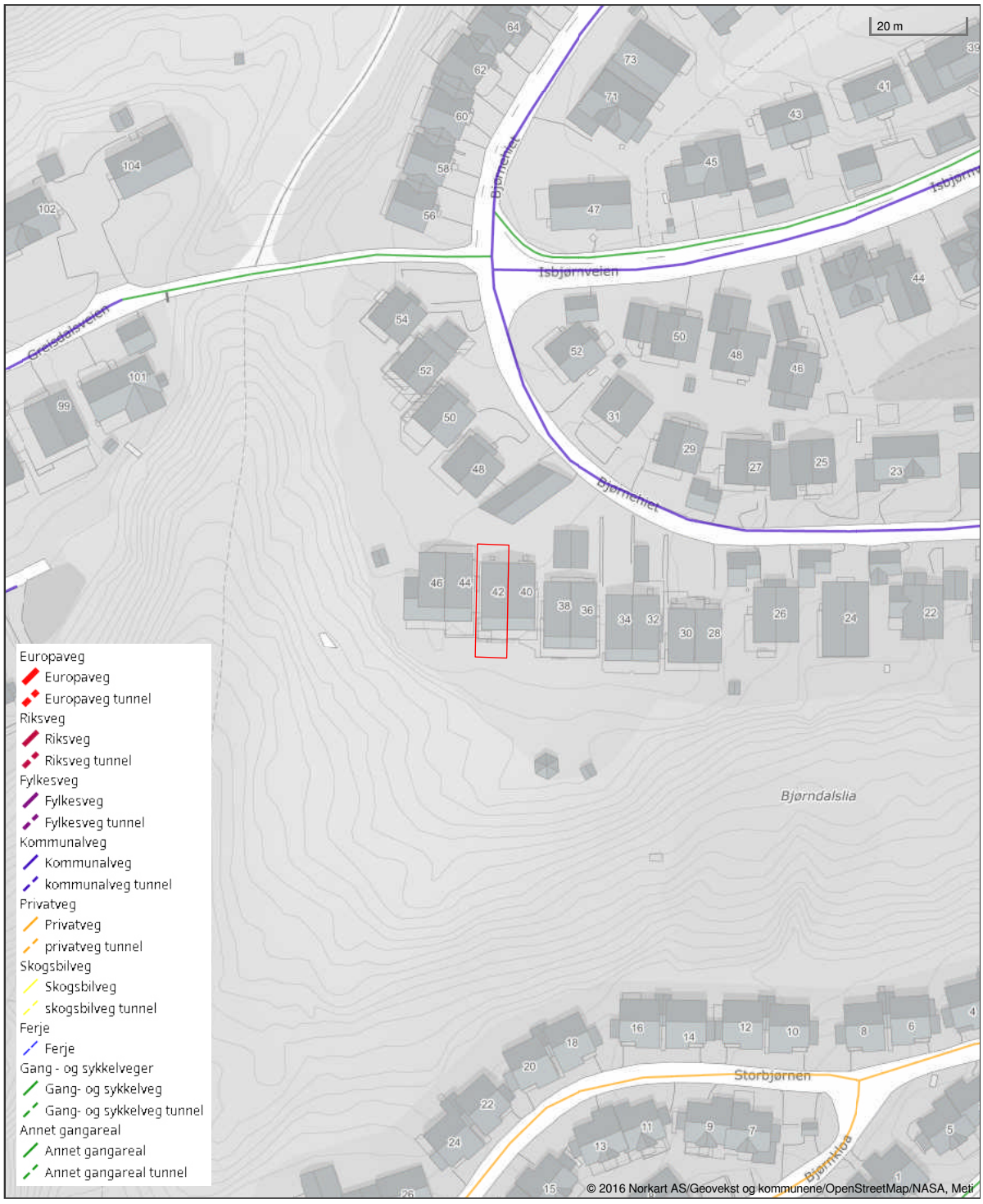
1 Anne Elin Birkelund 2 Anne Marie Vikingstad

Vedlegg



Utskriftsdato: 26.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 43/740//



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: Grunneiendom 1804-43/740

Norkart
Utskriftsdato: 26.10.2026 13:23

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRNEHIET 42	Beregnet areal	159.6
Etablert dato	24.06.1987	Historisk oppgitt areal	160
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.06.1987			43/200 (-160), 43/740 (160)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464142.1	482076.8	0	Ja	159.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TJØNNDAL RIGMOR ANNE THUV [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnehiet 42 8029 BODØ	Bosatt (B)
TJØNNDAL WALTER [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnehiet 42 8029 BODØ	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1804-43/764	Grunneiendom	1/10
1804-43/765	Grunneiendom	2/9

Adresse

Vegadresse: Bjørnehiet 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8029 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	815 Bjørndalslia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	217190		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.08.1988
2	217190	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	02.08.2002
3	217190	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	21.10.2010

1: Bygning 217190: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.08.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.06.1987	17.06.1987	
Igangsettingstillatelse	07.10.1987	07.10.1987	
Tatt i bruk	24.08.1988	24.08.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnehiet 42	H0101	43/740	161	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygningsendring 217190-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.08.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	28
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Igangsettingstillatelse	02.08.2001	06.10.2009	
Tatt i bruk	02.08.2002	06.10.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/740	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0
U01	0	14	0	14	0	0	0

3: Bygningsendring 217190-2: Tilbygg, Ferdigattest 21.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	19
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.08.2001	14.12.2010	
Ferdigattest	21.10.2010	14.12.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/740	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	0	0	0

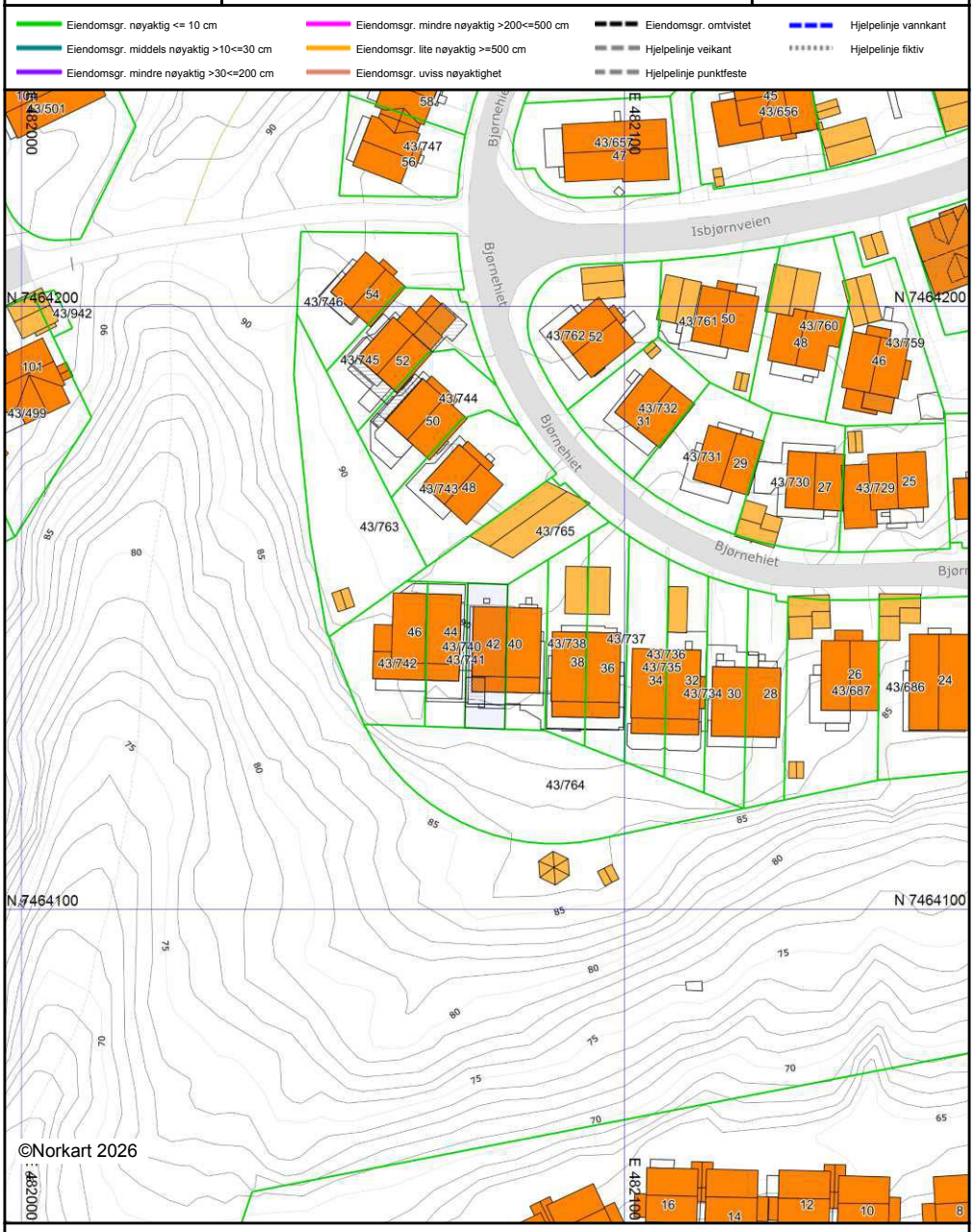
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/740
Adresse: Bjørnehiet 42
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 26.10.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	740	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnehiet 42, 8029 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

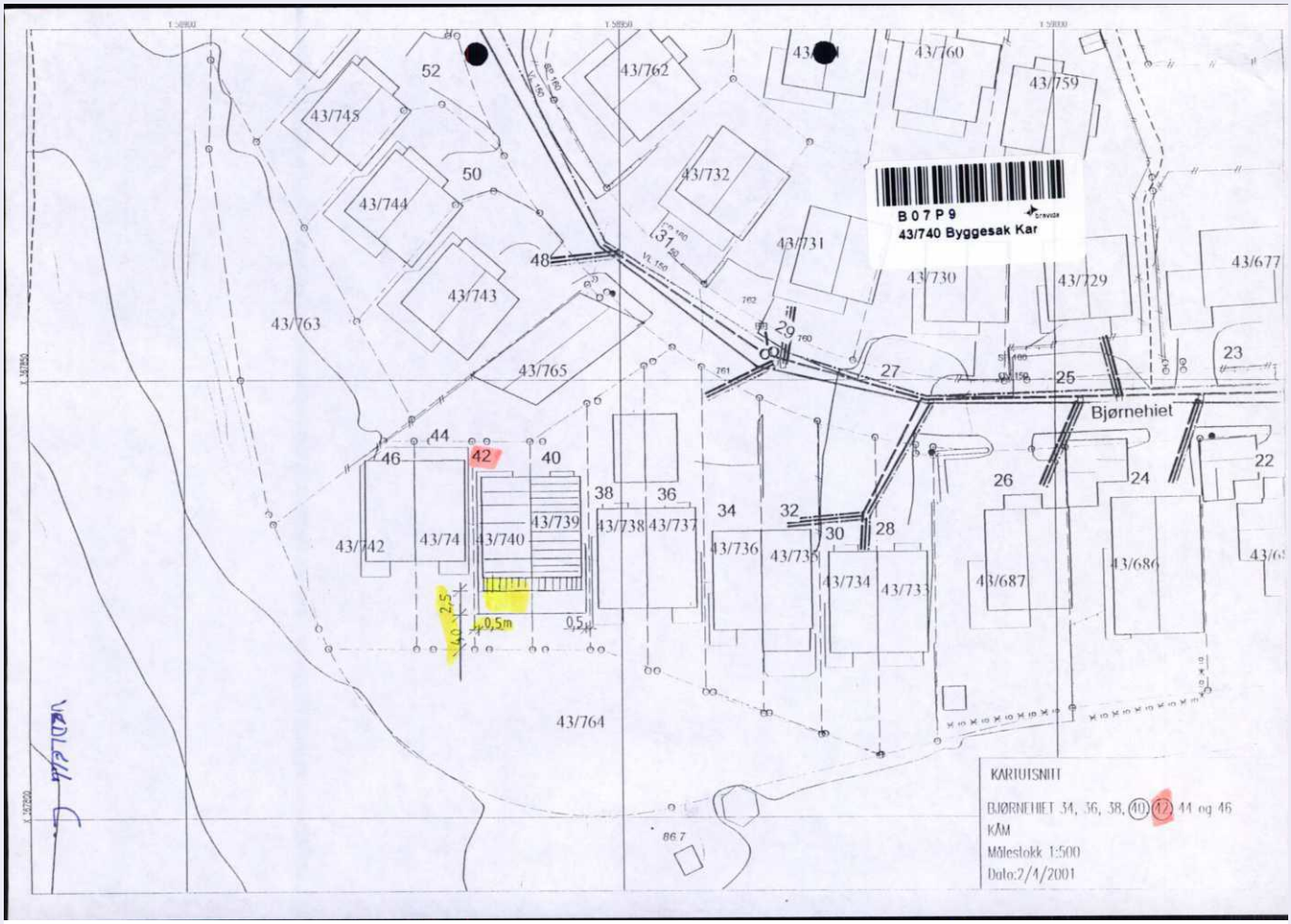
Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Vedlegg


B07P9
43/740 Byggesak Kar
Bjørnehiet
KARTUTSNITT
BJØRNEHIET 34, 36, 38, 40, 42, 44 og 46
KÅM
Målestokk 1:500
Dato:2/1/2001

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Bodø	32/87	10610	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	43	740	
	Bruksnavn/adresse	Bjørnehiet nr.42	
Areal	155 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 4682 03.07.87 04682 SORENSKRIVEREN I BODØ

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

Dato for forretningen	Onsdag 10.juni 1987
Rekvirent	Bodø kommune v/rådmannen i brev av 9.februar 1987
Bestyrer	Avd.ing. Kyrre Rystad
Forretning	Kart - og delingsforretning over en tomt som utgår fra g.nr.43 /200 Oppmålingsgebyr kr. 4000,- Tinglysningsgebyr kr. 310,- Merkemateriell kr. 160,-

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	22.juni 1987	p.f. K.Å.Moe	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Gnr.	Bnr.	Festenr.
43	740	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 367831 Y 58938 Z

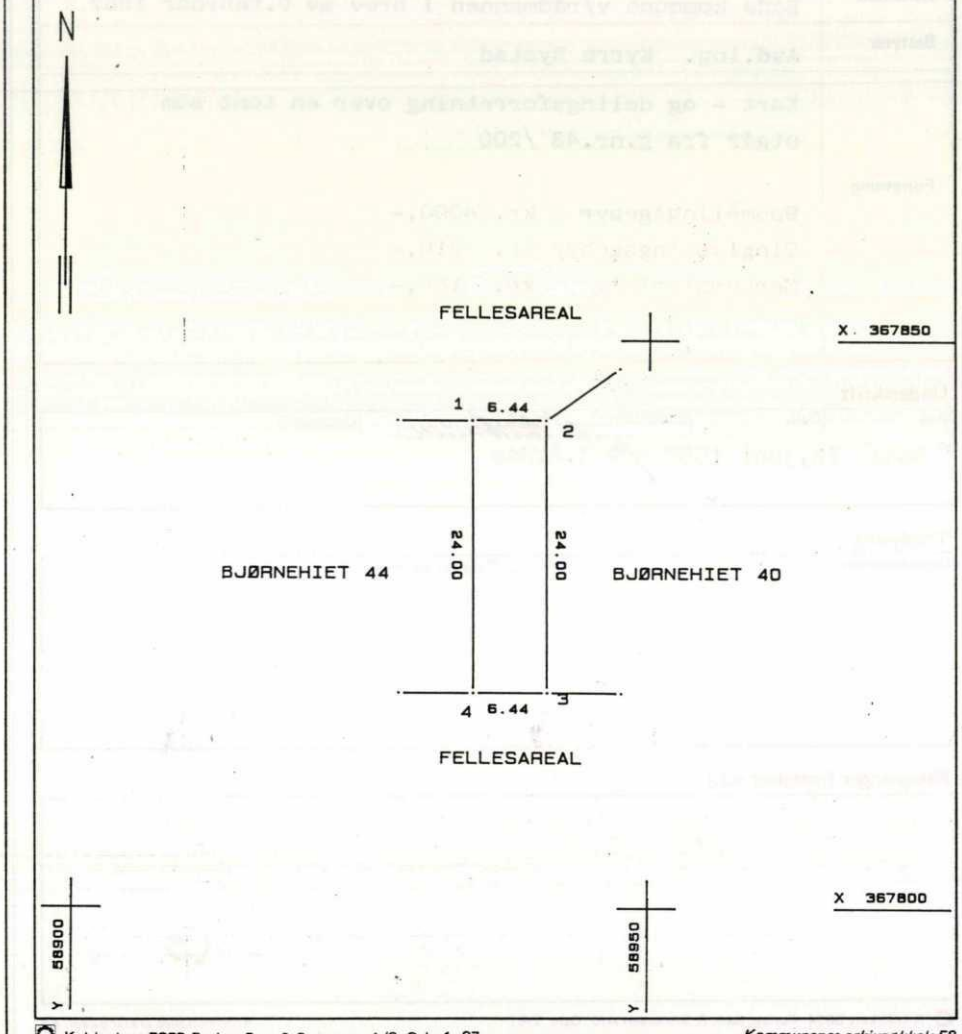
J.nr.: 32/87

Kartblad: J-17-4 BODØ LOK — Landsnett:

Målebrev nr.: 10610

Målestokk: 1: 500 — Areal: 155 m²

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
1	367842.96	58934.53			3	367818.93	58941.16		
2	367842.93	58940.97			4	367818.96	58934.72		



K- blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1- 87

Kommunenes arkivnøkkel: 58

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 43/740
Adresse: Bjørnehiet 42
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



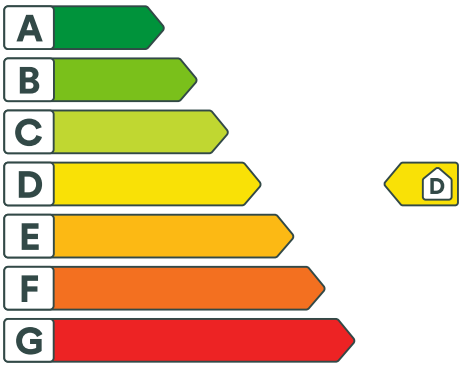
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnehiet 42, 8029 BODØ**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379355**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **217190**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **740**
Seksjonsnummer **—**	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 **1988**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **173,43**

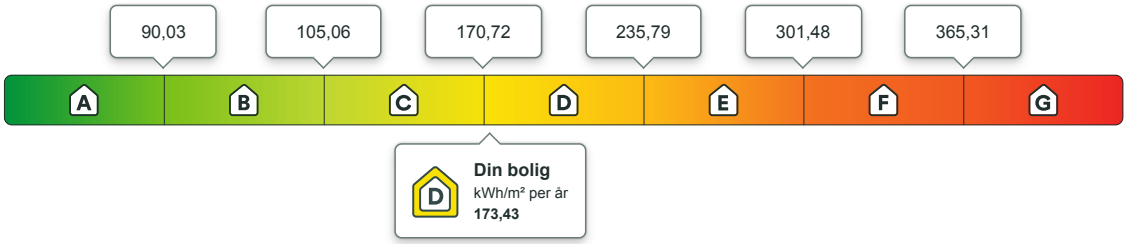
Bjørnehiet 42, 8029 BODØ

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
32 448,66	**204,08**

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



Bjørnehiet 42, 8029 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**



Bjørnehiet 42, 8029 BODØ

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Utskriftsdato: 26.10.2026

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	740	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	115921726	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	217190	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørnehiet 42, 8029 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	2	1	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul Peis 5

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.01.2017	Tilsyn	10.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 115921726

BruksenhetId	358556950	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	217190	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 358556950.

BruksenhetId	309850230	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	217190	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 309850230.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 26.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**43**	Bnr:	**740**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnehiet 42, 8029 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

BJØRNEHIET 42

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnehiet Linje 1	**5 min** 0.4 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**5 min** 2.9 km
Bodø lufthavn	**16 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**9 min** 0.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**7 min** 3.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	**24 min** 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

> «Bynært med lett tilgang til naturen»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

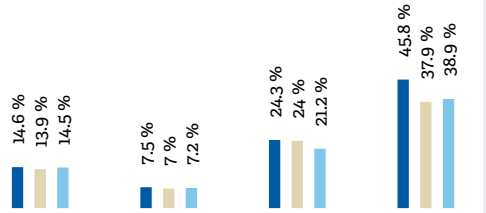
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Bjørndalslia/Vasslia	933	422
Bodø	42 453	22 4
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Bjørneborgen barnehage (0-5 år)
97 barn

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år)
44 barn

Trollmyra barnehage (1-5 år)
34 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

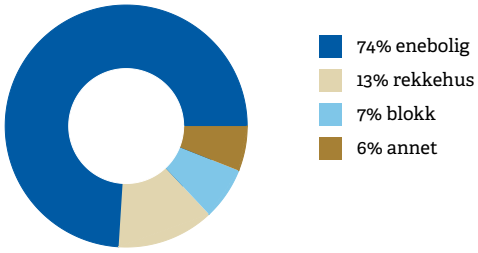
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Bjørndalslisletta grusbane Fotball	**7 min** 0.4 km
Greisdalslia ballplass Ballspill	**7 min** 0.4 km
Feel24 Mørkved	**9 min**
Sporty Bodø Mørkved	**20 min**

BOLIGMASSE

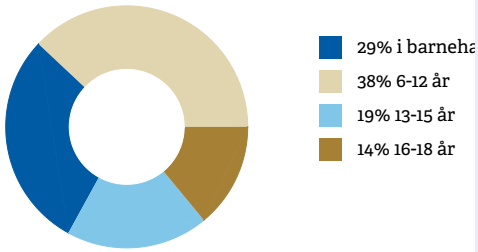


VARER/TJENESTER

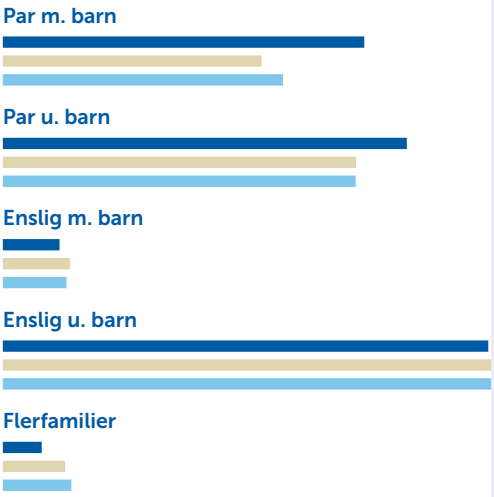
Hunstadsenteret

Apotek 1 Mørkved

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



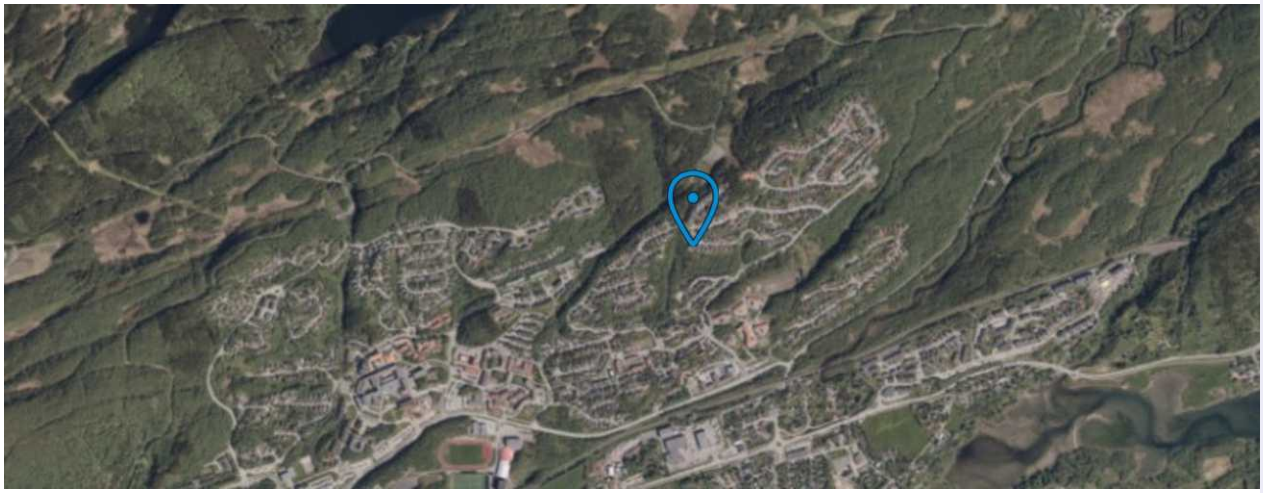
0%

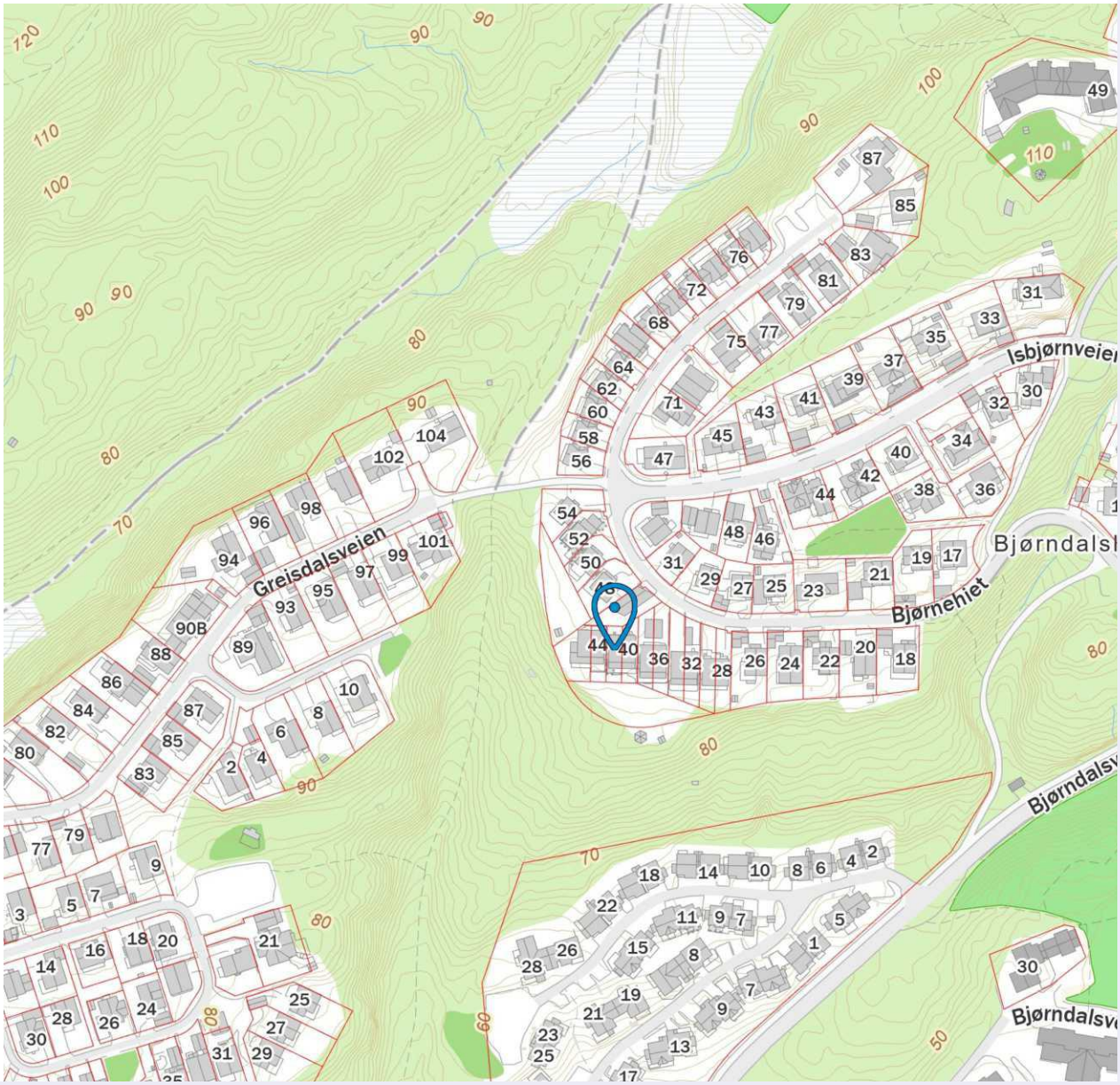
Bjørndalslia/Vasslia
Bodø
Norge

SIVILSTAND

Gift	**31%**

Vedlegg




Greisdalsveien
Isbjørnveien
Bjørnehiet
Bjørndalsv
Bjørndalsv
Bjørndalsv

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

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: 23260433 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Bjørnehiet 42, 8029 Bodø
Ideell andel 1/1 i Gnr. 43, Bnr. 740, 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: 23260433
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2026

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no