

Velkommen til

Børtindgata 25
8008 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Børtindgata 25
8008 Bodø

INNHOLDSRIK ENEBOLIG PÅ ÉN ETASJE | Sentral og familievennlig beliggenhet | Garasje og godt med parkering

Velkommen til Børtindgata 25! En innholdsrik enebolig over ett plan med garasje og sentral beliggenhet i Bodø.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning for familien, beliggende i et veletablert nabolag. Stuen er boligens samlingspunkt, med plass til både sofagruppe og spisebord, og en peisovn som gir god varme. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og ligger praktisk til i boligen. Eiendommen har en skjermet hage og flere uteplasser. Her er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg som Bodøhallen, samt dagligvarebutikker og servicetilbud.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 090 000
Omkostninger	kr	153 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 243 340
BRA/BRA-i		165 m² / 130 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1963
Tomt		625 m² eiet tomt
Energimerke		E

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!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Børtindgata 25, 8008 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 2995, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 090 000,-
Omkostninger	kr	153 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 243 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 243 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 152 250,-

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.

Sum omkostninger kr 153 340,- 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 24 848,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatten er innhentet for året 2026.

Renovasjonskostnadene er på kr 3.995,- for året 2026. Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 130 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 130 m²

Bod
1: 5 m²

Garasje
1: 30 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en frittstående garasje og opparbeidet parkeringsareal på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 625 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 24.07.2026 av Bodø kommune.

Grensene for eiendommen har varierende nøyaktighet. Deler av grensene er nøyaktig oppmålt, mens andre deler er mindre nøyaktige.

Eiet tomt som er opparbeidet med parkeringsareal, plen og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført med grunnmur i betonghulstein og betong. Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.

Terrengforhold:
Relativt flatt terreng, helninger inn mot bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1963 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig:

1. etasje
BRA-i 130 m²: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3, soverom 4, bad 2, soverom 5, bod.

Videre er det utgang fra teknisk rom til balkong på ca. 16 m², samt inngangsparti tilknyttet en terrasse på ca. 15 m².

Frittstående garasje:

1. etasje
BRA-e 30 m²: Garasje.

Frittstående bod:

1. etasje
BRA-e 5 m²: Bod.

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 og byggemeldte byggetegninger for opprinnelig bolig datert 04.03.1962, samt tegninger for tilbygg og ombygging datert 16.09.1969. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder innredning og ombygging av areal på boligens østside som i tegningene var godkjent som integrert garasje og bod (tilleggsdel); dette arealet inngår i dag som entré og to soverom (hoveddel). Det er til sammen registrert fem soverom i dagens bruk, mot tre godkjente soverom på de opprinnelige tegningene. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført en frittstående garasje og en frittstående bod på eiendommen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. I følge selger er garasjen godkjent av kommunen, da den er ikke overskrider grensene som er unntatt søknadsplikt. Selger har også meldt garasjen til Bodø kommune, da tiltaket er meldepliktig.

Standard
Enebolig fra 1963 med følgende standard:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask. Det er fliser over benkeplaten. Integrert platetopp fra 2025, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kombiskap. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Bad 1:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Synlig smøremembran etablert før år 2000. Plastsluk. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad 2:
Belegg på gulv. Malte plater og fliser på vegg. Malte himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjgarnityr på vegg. Naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat, med ulik alder i ulike rom. Fliser på bad.
Vegger: Tapet, trepanel og panelplater.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Peis med innsats montert i stuen. Ubrennbar steinplate under ovn. Sotluke plassert i krypkjeller.

Innvendige dører:
Malte glatte dører og formpressede innerdører.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plastrør og støpejernsrør.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra to baderomsvifter og kjøkkenventilator. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg samt åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank:
Ca. 287 liters varmtvannstank fra 1998, plassert på teknisk rom. Koblet på stikkontakt.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i gangen. 50A OV, fordelt på 14 kurser. 10, 16 og 25A automatsikringer. Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Branntekniske forhold:
Det foreligger rapport fra Salten Brann, sist feiing i 2025 og tilsyn i 2018. Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget: utette kabelgjennomføringer i sikringsskap, svimerker i sikringsskap og ufagmessig arbeid ved lysbryter i gang. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Lagring:
Bod i 1. etasje i eneboligen. Frittstående bod på ca. 5 m² på tomten. Frittstående garasje på ca. 30 m² oppført i 2017.

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:

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekker og åpninger i synlige deler av grunnmuren. Dersom sprekkene skyldes setninger eller bevegelser i fundamenteringen, kan dette påvirke konstruksjonens bæreevne og føre til videre skadeutvikling.

- Våtrom - Bad 1 - 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. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Membranen kan fortsatt være funksjonell, og bruk av dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen. Som følge av alderen er det likevel økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader.

- Våtrom - Bad 2 - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Over halvparten av forventet levealder på takrenner og nedløp i plast er passert. Kobling mellom metallnedløp og plastrør på østsiden er ikke festet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset tilgang for luftgjennomstrømning fra raftekasser, da isolasjonen ligger tett inntil takplater og raftekasser. Det er misfarging på enkelte trobord, som eier opplyser skyldes tidligere fuktinntrengning.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er registrert sprekker og værslitasje på ytterveggene. Det er stedvis påvist lite lufting og for store åpninger mellom bord (over 5 mm

glippe). Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassruter er eldre enn 25 år. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk.

- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist utetthet og åpning mellom dørblad og dørkarm.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon på sørvendt terrasse/platting fundamentert på grunnen. Det er registrert noe værslitasje på utvendige overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Innvendige overflater: Det er generelt bruksslitasje på overflater. Merker i enkelte takplater og veggplater etter tidligere vannlekkasje i bod.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.

- Innvendig - Krypkjeller: Det ble utført stikkprøvemålinger med pigger i panelbord og tilgjengelig treverk i himlingen. Målingene viste cirka 15-19 vektprosent. Det ble ikke påvist verdier som alene dokumenterer aktiv råteskade, men nivået og misfargingen viser at konstruksjonen bør følges opp. Det er registrert saltutslag.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom - Bad 1 - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført.

- Våtrom - Bad 1 - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom - Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredsstillende dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang i kontaktpunktet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til dagens anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert saltutslag på vegger og gulv, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er enkelte steder flatt eller har fall inn mot bygningen.

Dette gir redusert bortledning av overflatevann fra grunnmuren og kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og drenering.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Over halvparten av forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert. Eier opplyser at vannledningene har frosset ved to anledninger med ekstremfrost over en lengre periode.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Utvendig trapp ved sørvendt inngangsparti: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved sørvendt inngangsparti. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg:
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med utførelse som fremstår avvikende, og det er ikke dokumentert at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er uklart om det er utført arbeider på det elektriske anlegget som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det
foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på tidligere arbeider. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med avvikende utførelse. For å
avklare om anlegget har tilfredsstillende utførelse, anbefales det kontroll av kvalifisert elektrofaglig person

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. 4: Ufaglært arbeid: Under storm i 2015 drev vann inn under takpapp og trobord i vindskier mot gata som følge av feillagt takpapp over trekantlister. Dette medførte lekkasje inn i to rom. I 2016 ble nytt tak lagt, noe isolasjon byttet, bordkledning tatt av på tre hjørner for tørking og skifte av isolasjon, og 10 kvadratmeter trobord bak huset ble skiftet. Det ble også laget lufting i overgangen vegg til tak.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Garasje på 36 kvadratmeter ble bygget i 2017.

Pkt. 14: Årsskiftet 2009/2010 var det i lang periode 10-15 minus og østavind. Da frøs vannet på kommunal del inn til oss. Det var mange i kommunen som fikk frosset vann den kulde perioden

Pkt. 22:
Vi har ikke hatt problemer med strøm på eiendommen. Det ble ved takst/tilstandsrapport anmerket at installasjon i sikringsskap mulig hadde mangler. Vi fikk elektriker for å se på dette avviket.
Rapport fra dem.
"Vi har vært på stedet og gått over sikringsskapet etter merknadene i tilstandsrapporten. Det ble funnet noen eldre sikringer som var i dårlig forfatning. Enkelte skruer var eiret fast, og det var også lasket flere ganger på samme rad. Disse sikringene er skiftet og det er montert ny samleskinne. Samleskinnen på øverste rad ble også skiftet da det var åpent kobber som stakk ut på siden.

Vi har også montert jordstrømpe på jordledere som manglet dette, tettet åpninger og kabelinnføringer i skapet og etterstrammet alle tilkoblinger.
De svarte merkene i skapet ser ut til å komme fra et eldre branntilløp/varmgang. Dette er kontrollert, og vi finner ingen tegn til varmgang eller skader i dag. Selve skapet er i god stand og det er ikke behov for å skifte dette" Samsvarserklæring fra elektriker foreligger. Utført av Eksakt elektro etter rapport fra takstmann Stian Holst Andreassen i 2026.

Pkt. 26: Boligen ble bygd ut i 1983. Tiltaket er etter eiers opplysning ikke godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med Decra i 2016. Råteskadet taktro ble skiftet ut, samt lagt nytt undertak. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke. Loftet har begrensede inspeksjonsmuligheter og gangbart areal. Det er lufting i takkonstruksjonen fra veggventiler på gavlveggene.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Takrenne ble skiftet på østsiden av boligen i forbindelse med nytt tak. Kobling mellom metallnedløp og plastrør på østsiden er ikke festet.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og tømmermannskledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass. De fleste vinduene er fra 2000-tallet. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må det påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Dører:
Ytterdørene er i treverk, og en balkongdør er malt i tre. Det er 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra teknisk rom til balkong på cirka 16 m². Inngangsparti tilknyttet terrasse på cirka 15 m². Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverket er målt cirka 90 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Bod:
Ukjent byggeår. Normal standard med vedlikeholdsbehov. Bygget har et eksternt bruksareal (BRA -e) på 5 m² i 1. etasje, men er ikke tilstandsvurdert. Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:
Oppført i 2017. Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget har et eksternt bruksareal (BRA-e) på 30 m² i 1. etasje, men er ikke tilstandsvurdert. Det foreligger ikke tegninger.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Børtindgata i Bodø, i et etablert boligstrøk svært sentralt til. Rundt huset er det småhusbebyggelse med eneboliger og rekkehus.

Østbyen skole er nærmeste barneskole, et par minutters gange unna. Bankgata ungdomsskole nås på under et kvarter til fots, og Bodø videregående skole ligger også innen kort rekkevidde. Av barnehager er Stadionparken barnehage nærmest, også den i gangavstand.
Dagligvarehandelen er enkel: Kiwi Flymuseet er rett rundt hjørnet, og Eurospar Bodø nås på noen få minutters gange. Trekanten kjøpesenter, med apotek og øvrige servicetilbud, er en kort sykkeltur unna.

Kollektivtilbudet er godt. Nærmeste bussholdeplass er et par minutters gange fra eiendommen, med ruter som kobler deg til sentrum og videre. Bodø lufthavn ligger svært nær, noe som gjør hverdagsreiser enkle for dem som reiser mye. De fleste i området bruker likevel bil eller sykkel til daglig. Bodømarka med sitt langrennsløypenett er tilgjengelig for dem som vil ut på ski om vinteren, og Keiservarden er byens mest brukte turmål med utsikt over byen, havet og fjellene rundt.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen er oppført ca 1963, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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.

Tilbygg:
Tilbygget har ferdigattest datert 13.01.1970 for byggearbeid omtalt som "tilbygg på 22 m2 i 1 etasje oppført i tre". 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:
Garasjen er ifølge opplysninger fra eier oppført i 2017. Det foreligger ikke godkjente tegninger for bygget. Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Bod anses som søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peis med innsats montert i stuen, samt flislagt gulv med elektriske varmekabler på et baderom.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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 uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 376 027,- for 2025



Stuen er et naturlig samlingspunkt, med en sentralt plassert peis med innsats.



Sørvendt inngangsparti med en terrasse på cirka 15 m², med god plass til sittegruppe.



Gjennomgående parkett og laminat på gulv i oppholdsrommene.



Velkommen til Børtindgata 25! Foto: [LEEL]



Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde i Bodø.





Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi og Eurospar.

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger

Eier
Jonny André Rendal og Yvonne Gundersen

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 15676
Dato: 14.12.2005
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver Bodø Kommune
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Registrering av grunn
Dagboknr.: 103444
Dato: 03.12.1962
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 651147
Dato: 18.08.2011
Registrering av grunn

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 42 500 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (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 12-08-2026 .
[Enebolig]
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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 12.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.08.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest datert 13.01.1970
- Matrikkelrapport datert 19.09.2025
- Grunnkart datert 24.07.2026
- Kommuneplankart datert 24.07.2026
- Reguleringsplankart datert 24.07.2026
- 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
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
Epost: jakob.johansen@em1nn.no

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

Rendal, Jonny Andre Kildal
27.08.2026
Signed
bankID

Gundersen, Yvonne
27.08.2026
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

Yvonne Gundersen

Jonny André Rendal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Børtindgata 25
8008 Bodø

1804-138/2995/0/0

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?

• **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**

Under storm i 2015, drev vann inn under takpapp og tro bord i vindskier mot gata. Årsak. Takkpapp lagt feil over trekantlister. Det medførte lekkasje som kom inn i huset i to soverom. Nytt tak lagt i 2016. Byttet isolasjon, Tatt av bordkledinger på tre hjørner for tørking, Rev soverom
innvendig for tørking.
Skiftet 10 kvadrat tro bord bak

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet gjort av oss, etter rådgivning. Nytt tak lagt i 2016. Byttet noe isolasjon, Tatt av bordkledinger på tre hjørner for tørking og skifting av isolasjon. Rev soverom innvendig for tørking. Skiftet 10 kvadrat tro bord bak huset mot skråtak. Laget lufting i overgang vegg til tak.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Se avsnitt 4

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Garasje 36 kvadrat bygget.

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?
• **Ja**

Årsskiftet 2009/2010 var det i lang periode 10-15 minus og østavind. Da frøs vannet på kommunal del inn til oss. Det var mange i kommunen som fikk frosset vann den kulde perioden.

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

- **Ja**

Vi har ikke hatt problemer med strøm på eiendommen. Det ble ved takst/tilstandsrapport anmerket at installasjon i sikringsskap mulig hadde mangler. Vi fikk elektriker for å se på dette avviket.

Rapport fra dem.
"Vi har vært på stedet og gått over sikringsskapet etter merknadene i tilstandsrapporten.
Det ble funnet noen eldre sikringer som var i dårlig forfatning. Enkelte skruer var eiret fast, og det var også lasket flere ganger på samme rad. Disse sikringene er skiftet og det er montert ny samleskinne. Samleskinnen på øverste rad ble også skiftet da det var åpent kobber som stakk ut på siden.
Vi har også montert jordstrømpe på jordledere som manglet dette, tettet åpninger og kabelinnføringer i skapet og etterstrammet alle tilkoblinger.
De svarte merkene i skapet ser ut til å komme fra et eldre branntilløp/varmgang. Dette er kontrollert, og vi finner ingen tegn til varmgang eller skader i dag. Selve skapet er i god stand og det er ikke behov for å skifte dette"

Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Eksakt Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi har vært på stedet og gått over sikringsskapet etter merknadene i tilstandsrapporten. Det ble funnet noen eldre sikringer som var i dårlig forfatning. Enkelte skruer var eiret fast, og det var også lasket flere ganger på samme rad. Disse sikringene er skiftet og det er montert ny samleskinne. Samleskinnen på øverste rad ble også skiftet da det var åpent kobber som stakk ut på siden. Vi har også montert jordstrømpe på jordledere som manglet dette, tettet åpninger og kabelinnføringer i skapet og etterstrammet alle tilkoblinger. De svarte merkene i skapet ser ut til å komme fra et eldre branntilløp /varmgang. Dette er kontrollert, og vi finner ingen tegn til varmgang eller skader i dag. Selve skapet er i god stand og det er ikke behov for å skifte dette.

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

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

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**

Utbygget 1983

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **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**

Bolig 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Børtindgata 25 , 8008 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 2995

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2219 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ9034

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

ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 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 2023

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

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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 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

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

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

Beskrevne bolig er oppført i 1963. Bygningen er 63 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

-Det er påvist store sprekker og åpninger i grunnmur/fundament på huset.

-Bad 1 har eldre våtromsløsninger fra før år 2000 og er gitt TG3 på grunn av alderen på tettesjiktet. Badet kan fortsatt være funksjonelt, men har økt risiko for redusert tetthet og skjulte fuktskader. Rehabilitering må påregnes.

Bad 2 er under riving og kan ikke benyttes som et normalt våtrom før nødvendige arbeider er ferdigstilt.

-Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning avviker vesentlig fra godkjente byggetegninger. Opprinnelige tegninger viser tre soverom, mens boligen på befaringstidspunktet har fem rom som brukes som soverom. Det er ikke dokumentert om endringene og eventuell bruksendring er omsøkt og godkjent. Kjøper anbefales å avklare forholdet med kommunen

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

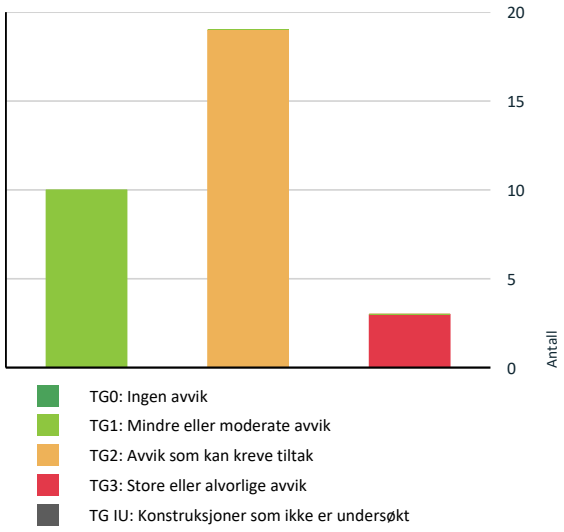
• Det foreligger ikke tegninger

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

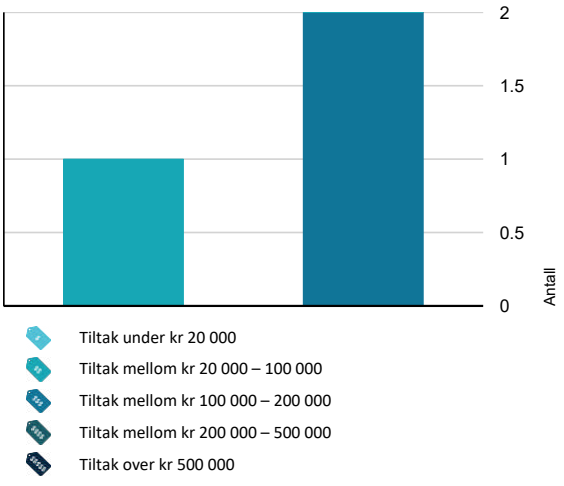
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved sørvendt inngangsparti.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med utførelse som fremstår avvikende, og det er ikke dokumentert at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

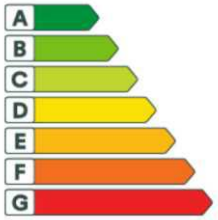
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Ubygget	Boligen ble bygd ut mot sør

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket tekket i 2016 med Decra, i følge eier. Det ble besiktet fra bakkenivå med de begrensningene som medfølger.

Råteskadet taktro ble skiftet ut, samt lagt nytt undertak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Takrenne ble skiftet på østsiden av boligen i forbindelse med nytt tak.

Kobling mellom metallnedløp og plastrør på østsiden er ikke festet.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levealder på takrenner og nedløp i plast er passert.

Konsekvens/tiltak
• Holdes under oppsyn, det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men eventuelle lokale utbedringer må påregnes ved svikt av skjøter eller sprekker i plast.



Kobling mellom metallnedløp og plastrør på østsiden er ikke festet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen ble inspisert innvendig via loftsluke. Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Loftet har begrensede inspeksjonsmuligheter og gangbart areal.

Det er lufting i takkonstruksjonen fra veggventiler på gavlveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang for luftgjennomstrømning fra raftekasser, da isolasjonen ligger tett inntil takplater/raftekasser.
• Misfarging på enkelte trobord. Eier opplyser at dette skyldes tidligere fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en spalte slik at luften får tilstrekkelig gjennomstrømningsmuligheter og loftskonstruksjonen blir tilstrekkelig luftet, for å unngå risiko for kondensering.
• Misfargede trobord bør følges opp og eventuelt undersøkes nærmere for å avdekke om det fortsatt er fuktproblemer eller skader i konstruksjonen. Eier har ikke oppdaget utvikling siden taktekkingen ble skiftet.

Dersom årsaken til misfargingen ikke er tilstrekkelig utbedret, må det gjøres ytterlige undersøkelser.


Begrenset tilkomst, kan se ut som noe begrenset lufting ved raftekasser.


Begrenset tilkomst, kan se ut som noe begrenset lufting ved raftekasser.


Ok fuktmåling



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og tømmermannskledning.

Boliger fra denne perioden har vanligvis vesentlig dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen. Det er heller ikke registrert opplysninger om særskilte innvendige eller utvendige støyforhold under befaringen

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og værslitasje på ytterveggene.
• Det er stedvis påvist lite lufting og for store åpninger mellom bord (over 5mm glippe).
Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt.
Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Sprekker og værslitasje på ytterveggene bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.

• Kledningen bør gjennomgås og lokale åpninger som er større enn forutsatt for konstruksjonen, bør utbedres samtidig som nødvendig lufting og drenering bak kledningen opprettholdes.
Manglende lufting og for store åpninger kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på både kledning og veggkonstruksjon.
Det anbefales også å overvåke tilstanden jevnlig, da det kan være skjulte skader inne i konstruksjonen som ikke er mulig å avdekke uten inngrep.



Værslitt og sprekker i bordkledning.



Tettet under påbord for å hindre gnagere tilgang. Det blir begrenset med lufting under kledningen med denne løsningen.



Over 5mm åpning mellom underbord og lusing.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

De fleste vinduene er fra 2000 tallet.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig med maling og smøring for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Det bør vurderes å utbedre utvendig værslitasje på vinduskarmer, samt sørge for at sideomramming på vindu har minst 6 mm klaring ned mot vannbrett for å unngå fuktskader.

På sikt må det påregnes utskifting av eldre vinduer, da disse har høyere varmetap og økt risiko for punktering og funksjonssvikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Sideomramming går helt ned på vannbrett.



Tegn på innvendig kondensering på vinduskarm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og en balkongdør er malt i tre. Det er 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Pakningen bør skiftes eller justeres slik at den får fullstendig kontakt med dørbladet, for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrengning som kan føre til skader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Innvendig listverk rundt dør er ikke ferdigstilt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra teknisk rom til balkong på cirka 16m².
Inngangsparti tilknyttet terrasse på cirka 15m²

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

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

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon på sørvendt terrasse/platting fundamentert på grunnen.

• Det er registrert noe værslitasje på utvendige overflater

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

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Overflatene bør vedlikeholdes med pussing og maling for å hindre videre slitasje og for å forlenge levetiden på materialene. Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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



Værslitasje på utvendige overflater.



Skjevheter i fundamentet på terrassen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved sørvendt inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og laminat.

Forskjellig type gulv med ulik alder.

Veggene er utført med tapet, trepanel og panelplater. Himlingen er utført med himlingsplater.

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

Vurdering av avvik:

• Det er generelt bruksslitasje på overflater. Merker i enkelte takplater og veggplater etter tidligere vannlekkasje i bod.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftning av overflater blir primært av kosmetiske forhold.



Merker på vegger og himling i forbindelse med tidligere lekkasje fra taket.



Merker på vegger og himling i forbindelse med tidligere lekkasje fra taket.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Det ble målt lokal høydeforskjell på cirka 17 mm på gulvet i stuen. Det er i tillegg registrert skjevhet på cirka 30 mm i himlingen i stuen. Årsaken til skjevhetene er ikke avklart.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ 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.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis med innsats montert i stuen. Ubrennbare steinplate under ovn.
Sotluke plassert i krypkjeller.

Det foreligger rapport fra salten brann, sist feiing i 2025 og tilsyn i 2018.

Det er regsitrert en del sot rundt sotluken i krypkjeller.
Sotavsetningen kan skyldes søl ved feiing, men det kan ikke utelukkes at den skyldes utetthet rundt sotluken. Sotluken bør rengjøres og kontrolleres for å avklare om det oppstår ny sotavsetning. Ved tegn til utetthet bør forholdet undersøkes av brann- og feiervesenet eller annet kvalifisert personell.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er etablert en krypkjeller over store deler av boligen. Tilbygget del av krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi adkomsten var stengt. Tilstanden i denne delen er derfor ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at det forekommer tilsvarende eller andre fuktrelaterte forhold i den utilgjengelige delen.

Støpt betonggulv og sand mot grunnen, fritt eksponerte betonghulstenvegger det er stablet isolasjonsplater mot vegger og panel i himling/stubbloft.

Det er etablert en vifte tilknyttet ventil i krypkjeller, eier opplyser at den ikke har vært i bruk i nåværende eiers tid i boligen.
Viften har vært brukt tidligere for å sirkulerer luft i krypkjelleren.

Det er registrert misfarging i taket.

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

Vurdering av avvik:

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det ble utført stikkprøvemålinger med pigger i panelbord og tilgjengelig treverk i himlingen. Målingene viste cirka 15–19 vektprosent. Det ble ikke påvist verdier som alene dokumenterer aktiv råteskade, men nivået og misfargingen viser at konstruksjonen bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og vurdere fuktsikring av grunnen. Saltutslag og forhøyet fuktighet kan indikere risiko for fremtidige råte og muggsopp, noe som kan påvirke både konstruksjonen og innemiljøet negativt. Krypkjelleren bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle utvikling av skader.

Aktuelle tiltak kan være fuktsikring av grunnen, kontrollert ventilasjon og eventuelt temperaturstyring eller avfukting. Valg av tiltak bør baseres på nærmere vurdering av temperatur- og fuktforholdene gjennom året.



Saltutslag.



fra 15-19 % fukt i treverk i krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte glatte dører og formpressede innerdører.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD 1

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
relativt flatt gulv.
Topp membran i dørterskel er målt under 25 mm fra toppen av
slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

1 ETASJE > BAD 1

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Membranen kan fortsatt være funksjonell, og bruk av dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen. Som følge av alderen er det likevel økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader. For å gjenopprette forventet funksjon må det påregnes rehabilitering av våtrommet. Frem til rehabilitering bør badekar/dusjkabinettet beholdes, sluk og synlige overganger kontrolleres jevnlig, og eventuelle tegn til lekkasje undersøkes straks.

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

Kostnadsestimatet er satt til utskiftning av tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra 2 baderomsvifter.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Påbegynt riving.
Belegg på gulv, malte plater og fliser på vegg.
Malte himlingsplater.
Naturlig ventilasjon
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjgarnityr på vegg.

Det er påbegynt arbeider på badet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet er under riving og er ikke ferdigstilt. Rommet kan derfor ikke benyttes som våtrom i dagens tilstand

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• 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.

Nødvendige arbeider må ferdigstilles med tilfredsstillende våtromsløsninger før rommet tas i normal bruk. Bruk av dusj eller annen direkte vannbelastning før ferdigstillelse kan medføre fuktskader på konstruksjonene

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var muligheter for målinger i treverk via døråpning og hull i vegg. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.
Integrert platetopp(2025), stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kombiskap.
Fliser over benkeplate.

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

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Hovedstoppekran plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plastrør og støpejernsrør.
Deler av avløpsrørene er synlig i krypkjeller, klamret med patentbånd.

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 287liters varmtvannstank, fra 1998, plassert på teknisk rom.
Koblet på stikkontakt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang i kontaktpunktet dersom stikkontakt, støpsel eller elektriske forbindelser blir slitt eller får dårlig kontakt over tid. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller skade på befaringstidspunktet.
For nærmere vurdering av utførelsen og eventuelt behov for utbedring anbefales kontroll av kvalifisert elektriker. Ved utskifting av varmtvannsbereder vil det være naturlig å vurdere fast elektrisk tilkobling
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen.

50A OV, fordelt på 14kurser.
10,16 og 25A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Eksakt elektro var i etterkant av befaringen å skiftet ut enkelte sikringer, montert ny samleskinne, jordstrømpe og mangelde jordledere, samt tettet kabelinnføringer og etterstrammet koblinger.

Det er gjort kontroller rundt de svarte merkingene i skapet, elektriker har kontrollert disse og konkludert med at de kommer fra et tidligere/eldre branntilløp/varmegang.

Det er da kun gjort en gjennomgang av sikringsskapet. Det anbefales å gjøre en fullstendig gjennomgang av hele boligen.

Deler av kabelføringen og elektrisk utstyr som kontakter og brytere er eldre.
Det må påregnes en del moderniseringer på utstyret.
Ved oppussing av foreksempel bad og kjøkken og bad er det naturlig etablere flere kurser beregnet for en normal bruk etter dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med utførelse som fremstår avvikende, og det er ikke dokumentert at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider på det elektriske anlegget som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på tidligere arbeider. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med avvikende utførelse. For å avklare om anlegget har tilfredsstillende utførelse, anbefales det kontroll av kvalifisert elektrofaglig person



Ufagmessig arbeid ved lysbryter i gang.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

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

• Det er registrert saltutslag på vegger og gulv.
Saltutslag kan oppstå når vann som inneholder oppløste salter trenger inn i materialet. Når vannet senere fordamper ut mot overflaten, blir saltene liggende igjen som et synlig belegg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av dreneringen, da usikker restlevetid og registrerte saltutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og potensielt dårligere inneklima.

• Saltutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og eventuelle følgeskader på innemiljøet.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Saltutslag

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

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

Vurdering av avvik:

• «Det er registrert flere markerte sprekker og åpninger i synlige deler av grunnmur/fundament. Omfanget er større enn det som kan karakteriseres som mindre overflateriss, og årsaken til sprekkdannelsen er ikke avklart

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling. Det kan ikke utelukkes at enkelte av sprekkene skyldes bevegelser i grunn eller fundamentering. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere av fagkyndig før permanent reparasjon gjennomføres. Sprekkbredder bør registreres og følges over tid.

Kostnadsestimatet er satt til lokale utbedringer av sprekker samt ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Relativt flatt terreng, helninger inn mot bygget.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er enkelte steder flatt eller har fall inn mot bygningen. Dette gir redusert bortledning av overflatevann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og drenering, med risiko for fuktinntrenging og følgeskader over tid. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av overflatevann.

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

Beskrivelse
Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at vannledningene har frosset ved 2 anledninger med ekstremfrost over en lengre periode. Eier har satt på utekranen for å sirkulere vannet, slik at vannet ikke fryser.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levealder for de utvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

• Eier opplyser om at vannledningene har frosset ved 2 anledninger med ekstremfrost over en lengre periode. Eier har satt på utekranen for å sirkulere vannet, slik at vannet ikke fryser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på at over halvparten av forventet levetid for utvendige vann- og avløpsrør er passert.
Konsekvensen av dette er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan medføre vannskader eller driftsavbrudd.
Regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden bør vurderes for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

• Det bør iverksettes tiltak for å sikre vannledningene mot frost, for eksempel ved isolering eller annen frostsikring, for å unngå gjentakende frostskader og risiko for vannlekkasje eller driftsavbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved sørvendt inngangsparti.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med utførelse som fremstår avvikende, og det er ikke dokumentert at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider på det elektriske anlegget som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på tidligere arbeider. Det er i tillegg registrert enkelte brytere/kabelføringer med avvikende utførelse. For å avklare om anlegget har tilfredsstillende utførelse, anbefales det kontroll av kvalifisert elektrofaglig person

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

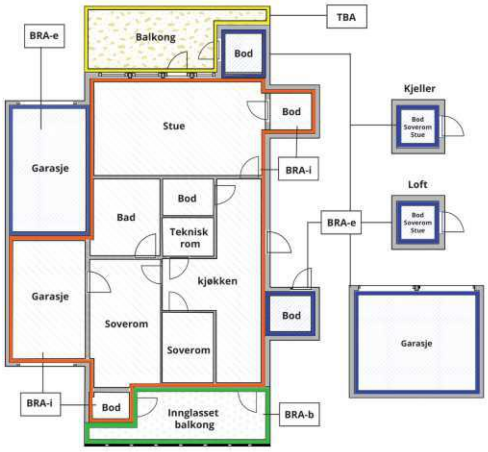
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	130			130	40
SUM	**130**				**40**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3, soverom 4, bad 2, soverom 5, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker vesentlig fra godkjente byggetegninger. Opprinnelige tegninger viser tre soverom, mens boligen på befaringstidspunktet har fem rom som brukes som soverom. Det er ikke dokumentert om endringene og eventuell bruksendring er omsøkt og godkjent. Kjøper anbefales å avklare forholdet med kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2995		0	625.3 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Børtindgata 25

Hjemmelshaver
Rendal Jonny André Kildal, Gundersen Yvonne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 625,30 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune

Tomten er opparbeidet med parkeringsarealet, plen og beplantning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Børtindgata 25 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 2995
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/2995

Norkart
Utskriftsdato: 24.07.2026 12:35

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	BØRTINDGT. 25	Beregnet areal	625.3
Etablert dato	03.12.1962	Historisk oppgitt areal	553
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
Sammenslåing Sammenslåing	20.11.2015 17.11.2015	2015/6823	Tinglyst 20.11.2015	138/2995 (88,6), 138/4576 (-29,4), 138/4641 (-59,1)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	31.08.2010 15.09.2010			138/726, 138/2995
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	31.08.2010 15.09.2010		Tinglyst 23.08.2011	138/770 (-9,6), 138/2995 (-11,5), 138/3878 (-8,6), 138/3920 (-28,6), 138/3921 (-8,2), 138/4646 (66,5) 138/726, 138/3854, 138/3893, 138/4576, 138/4640
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.12.1962			138/859 (-553), 138/2995 (553)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462504.32	474521.08		Ja	625.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUNDERSEN YVONNE F091286*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hålogalandsgata 105 8008 BODØ	Bosatt (B)
RENDAL JONNY ANDRÉ KILDAL F190969*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BØRTINDGATA 25 8008 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Børtindgata 25 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8008 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	309 Olahaugen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-138/2995

Norkart
Utskriftsdato: 24.07.2026 12:35

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186939867		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	06.10.1963
2	186939867	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	13.01.1970
3	19577899		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.06.2006

1: Bygning 186939867: Enebolig (111), Tatt i bruk 06.10.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.09.1962	12.03.2004	
Igangsettingstillatelse	06.10.1962	12.03.2004	
Tatt i bruk	06.10.1963	12.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Børtindgata 25	H0101	138/2995	130	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	130	0	130	0	0	0

2: Bygningsendring 186939867-1: Tilbygg, Tatt i bruk 13.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	16
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.10.1969	11.03.2004	

Igangsettingstillatelse	02.11.1969	11.03.2004	
Tatt i bruk	13.01.1970	11.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Børtindgata 25	H0101	138/2995	16	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	16	0	16	0	0	0

3: Bygning 19577899: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.06.2006

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.06.2005	15.06.2005	
Igangsettingstillatelse	09.07.2005	15.06.2005	
Tatt i bruk	09.06.2006	15.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/2995	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børtindgata 25, 8008 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	6 212,88 kr
Eiendomsskatt	6 211,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	5 050,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børtindgata 25, 8008 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.

Utskriftsdato: 24.07.2026

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.	138	Bruksnr.	2995	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6369544973	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186939867	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Børtindgata 25, 8008 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369544973.

BruksenhetId	116066461	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	186939867	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Børtindgata 25, 8008 BODØ

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 2000 Cb Og 2000 Cb-Pan

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
01.03.2018	Tilsyn	14.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116066461

BruksenhetId	116026601	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	19577899	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116026601.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	2995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børtindgata 25, 8008 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 695 000,00 kr
Skatt	13 146,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

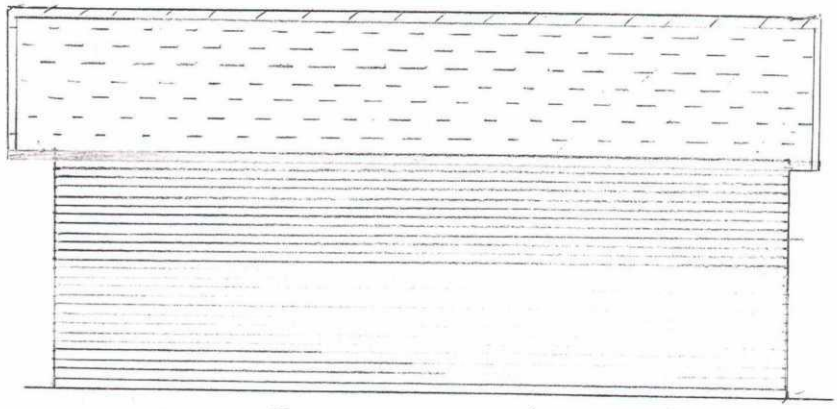
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vedlegg


GARASJE
BØRLIDGATA 25.
409U5/6731213
138/2995/0 Tegninger
1:50
FASADE NØ
JR. 31/8-13

Vedlegg



Garasje

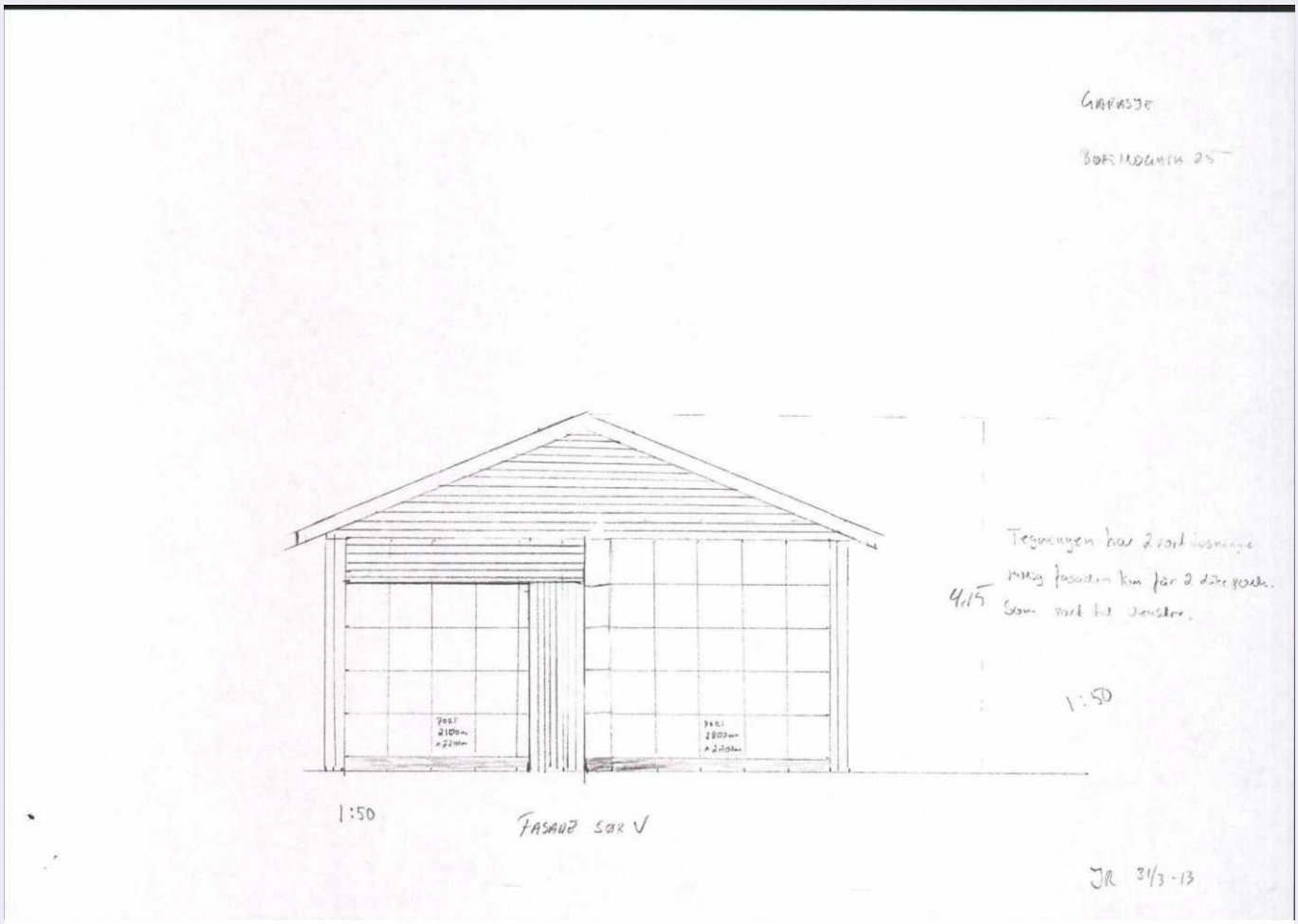
1:50

FASADE MOT SØR

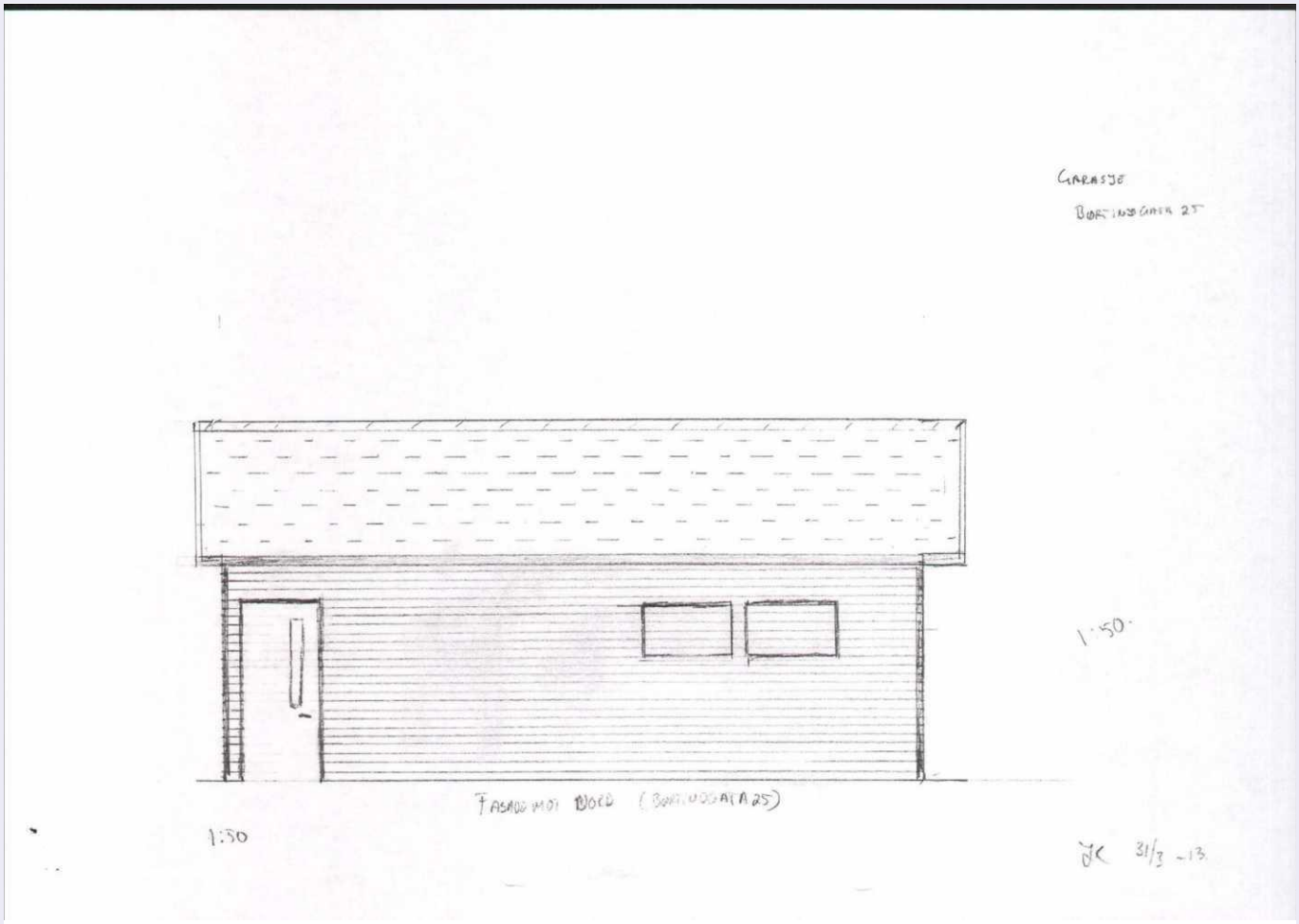
1:50

JR 31/3-13

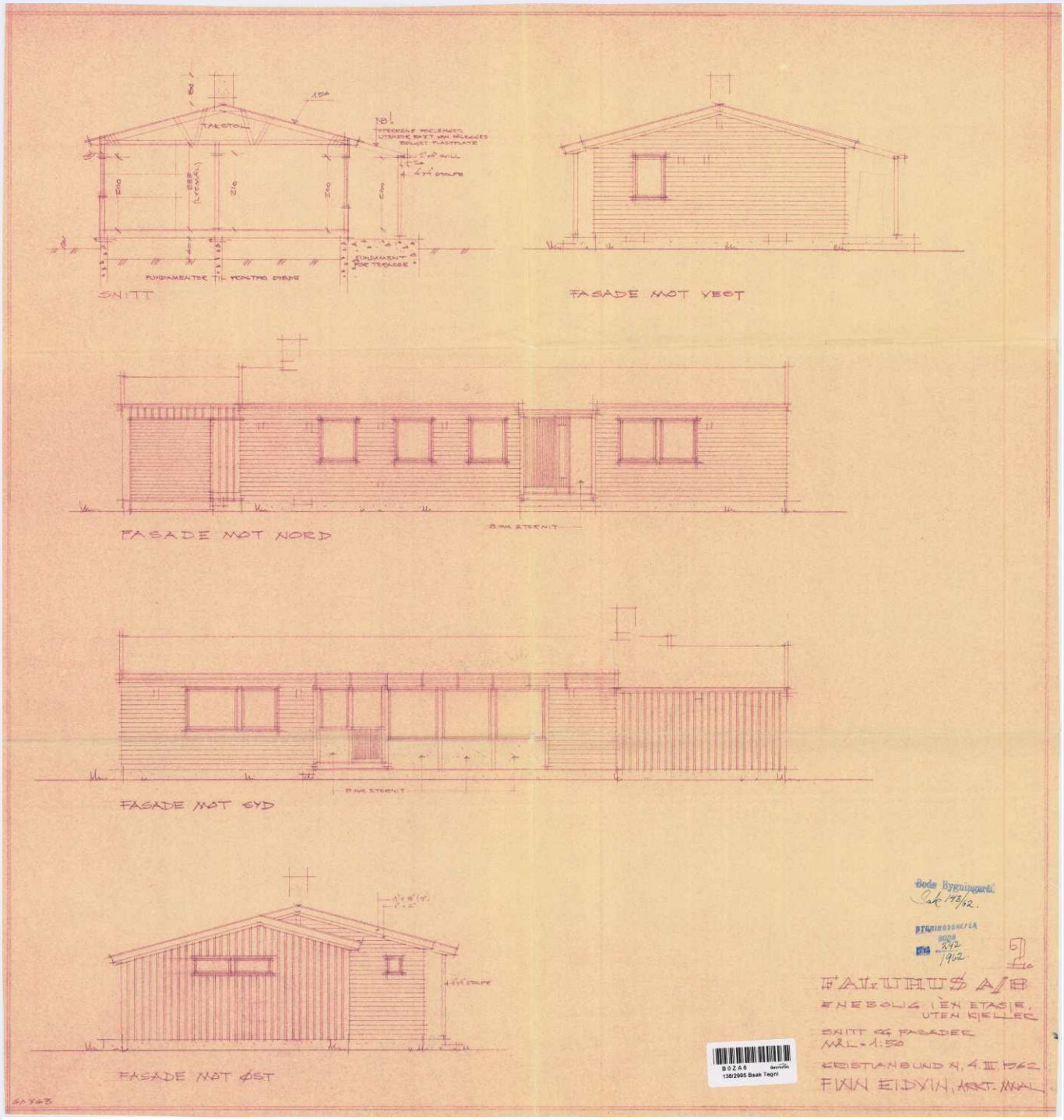
Vedlegg


GARASJE
BORTMODUM 25
Tegningen kan 2 ark løsninge
mulig fasaden kun får 2 dør
Som mrk til venstre.
4,15
1:50
1:50
FASADE SØR V
JR 31/3-13

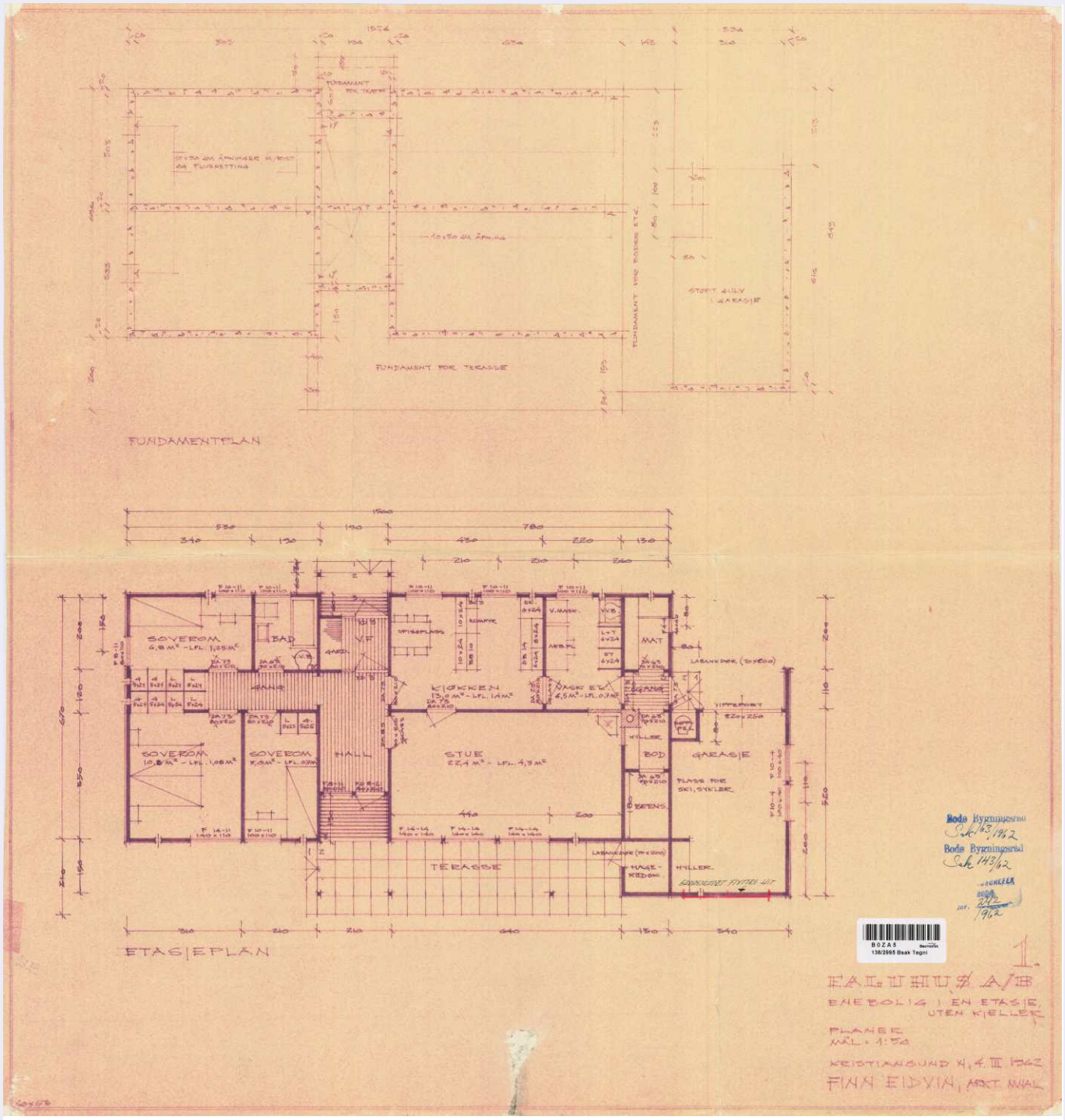
Vedlegg



Vedlegg


SNITT
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
Bodø Byggningsråd
Sak 143/62.
FALUHUS A/B
ENEBOLIG 1EN ETASJE, UTEN KJELLER
SNITT OG FASADER
MÅL 1:50
KRISTIANSUND N, 4. III. 62
FIXN EIDVIN, ARKT. MNAL

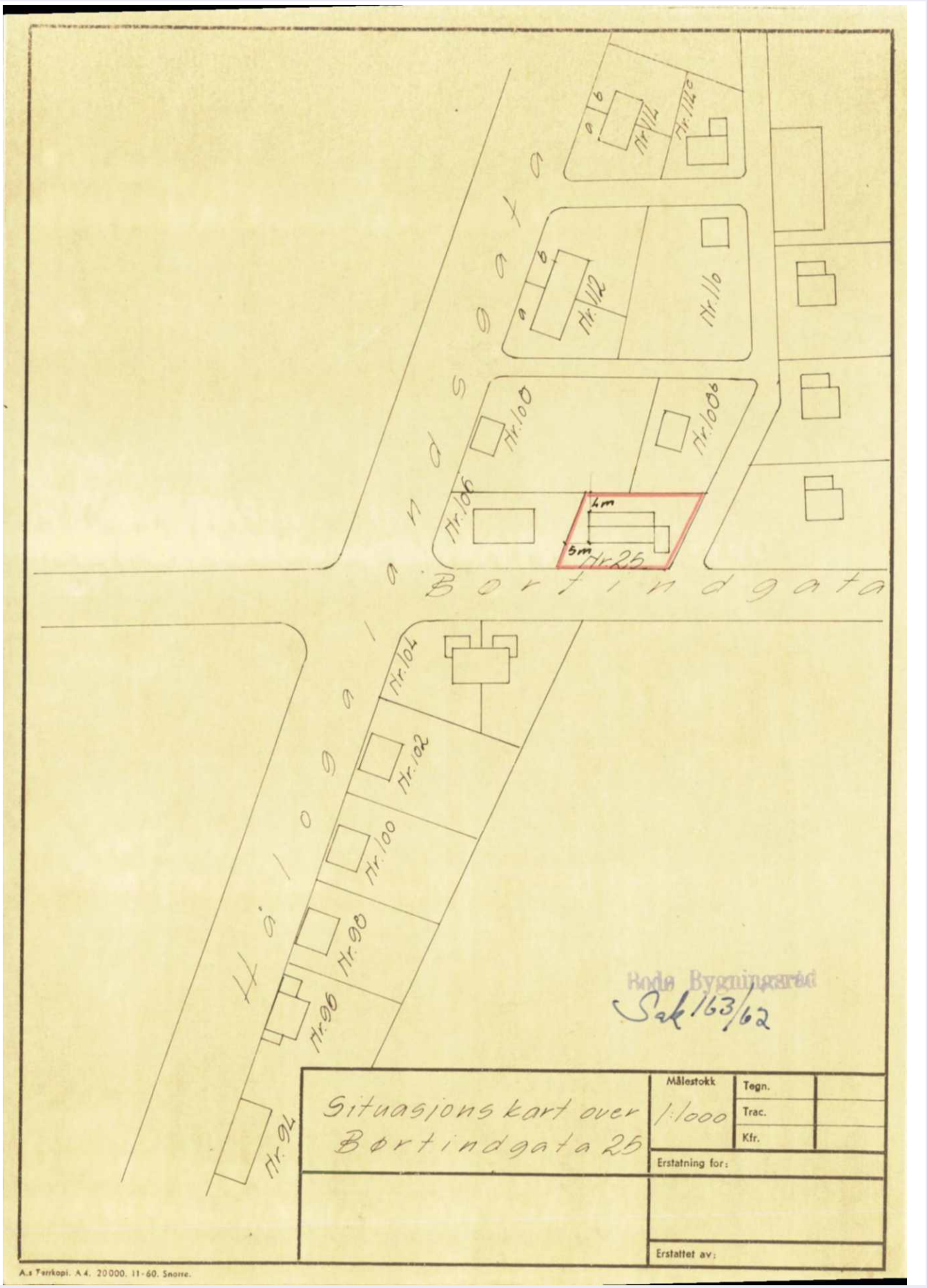
Vedlegg


FUNDAMENTPLAN
FUNDAMENT FOR TERASSE
ETASJEPLAN
SOVEROM
BAD
GANG
VF
KJØKKEN
SPISEPLASS
V.MASK.
MAT
SOVEROM
SOVEROM
HALL
STUE
BOD
GARASJE
TERASSE
HYLLER
Bodø Byrmingsrad
Sak 143/1962
Bodø Byrmingsrad
Sak 143/62
B0ZA5
136/2995 Bsak Tegni
1.
EALUHUS A/B
ENEBOLIG I EN ETASJE
UTEN KJELLER
PLANER
MÅL. 1:50
KRISTIANSUND N, 4. III 1962
FINN EIDVIN, ARKT. MNAL

Vedlegg


Fredly
Lnr. 795
Lnr. 776
Hålogalandsgata
Børtindgata
Lnr. 808
Lnr. 771
Lnr. 859
Lnr. 777
Lnr. 770
Brannstasjon
Børtindgata nr. 25
utvidet i retning Hålogalandsg. 10,4 x 6
5m fra grensen
SITUASJONSPLAN OVER
BØRTINDGATA NR 25
M. 1:1000.
Bodø Bygningsråd
B0ZA4
Geomatikk
138/2995 Bsak Kart/

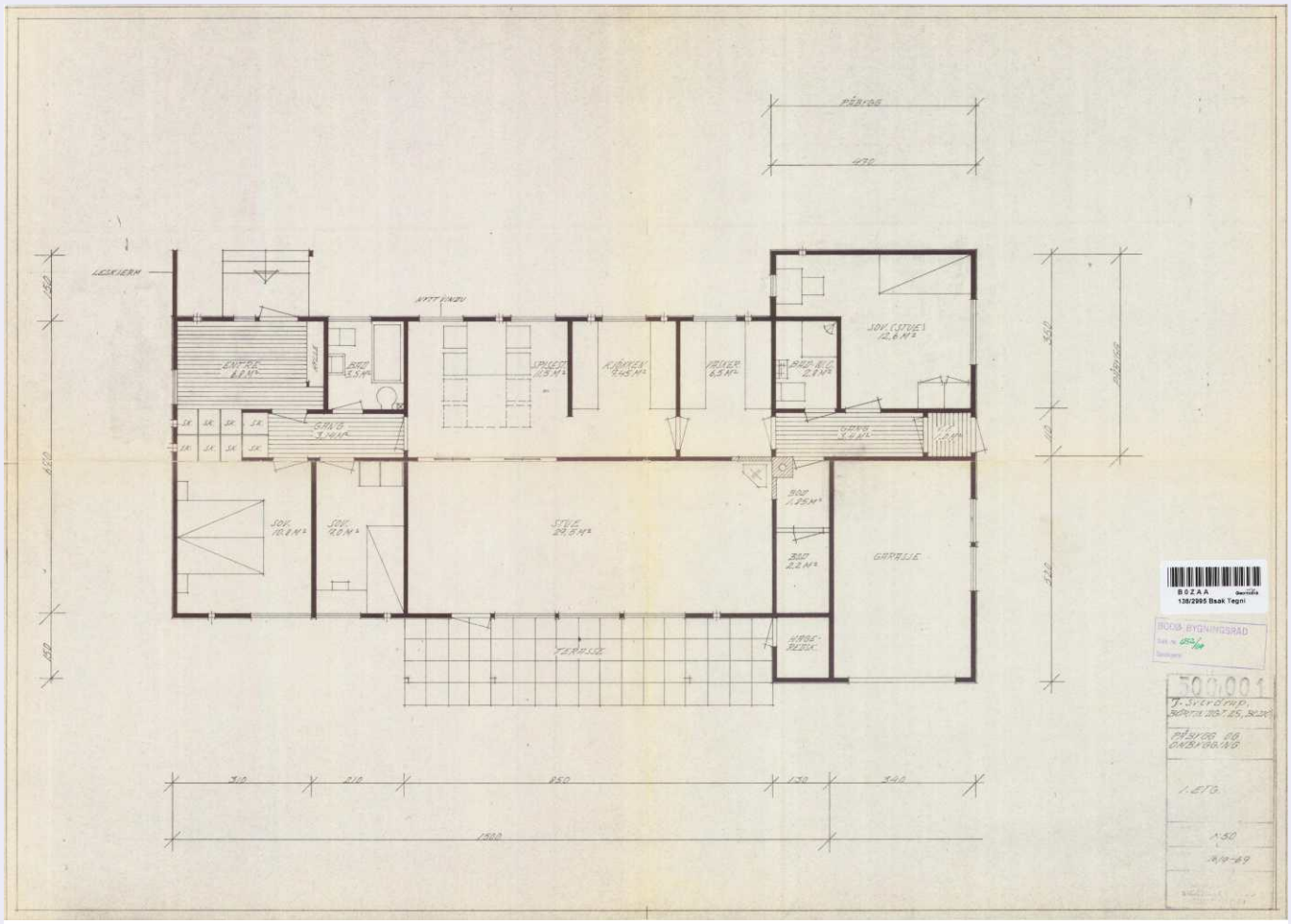
Vedlegg


Nr.112
Nr.112a
Nr.110
Nr.112
Nr.100
Nr.100a
Nr.106
4m
5m
Nr.25
Bortindgata
Nr.104
Nr.102
Nr.100
Nr.98
Nr.96
Nr.94
Bodø Byggningsråd
Sak 163/62
Situasjonskart over Bortindgata 25
Målestokk 1:1000
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
A.s Ferrkopi. A 4. 20000. 11-60. Snorre.

Vedlegg


Hålogalandsgata
Hålogalandsgata
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST

Vedlegg


PÅBYGG
GARASJE
SOV. (STUE) 12,6 M²
SOV. 10,1 M²
SOV. 10,0 M²
STUE 29,5 M²
GARASJE
TERRASSE
1500

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

Dato: 24.07.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.2995.0.0
Adresse: Børtindgata 25
Eierkontakt: Rendal Jonny André

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 3 995,64 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 24.07.2026

Faktura med forfall 20.08.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26070000020005013, kr 988,91

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

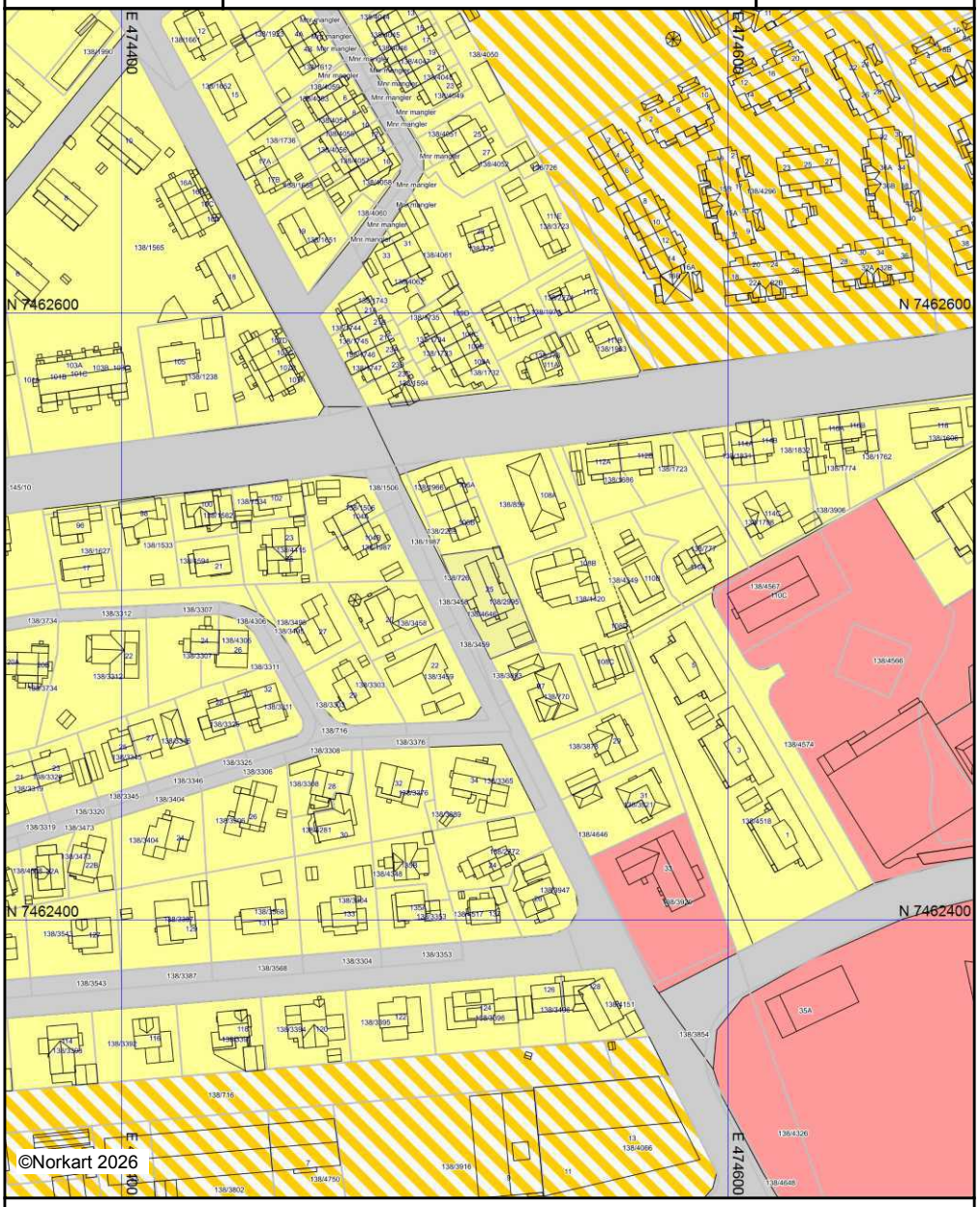
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/2995
Adresse: Børtindgata 25
Dato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

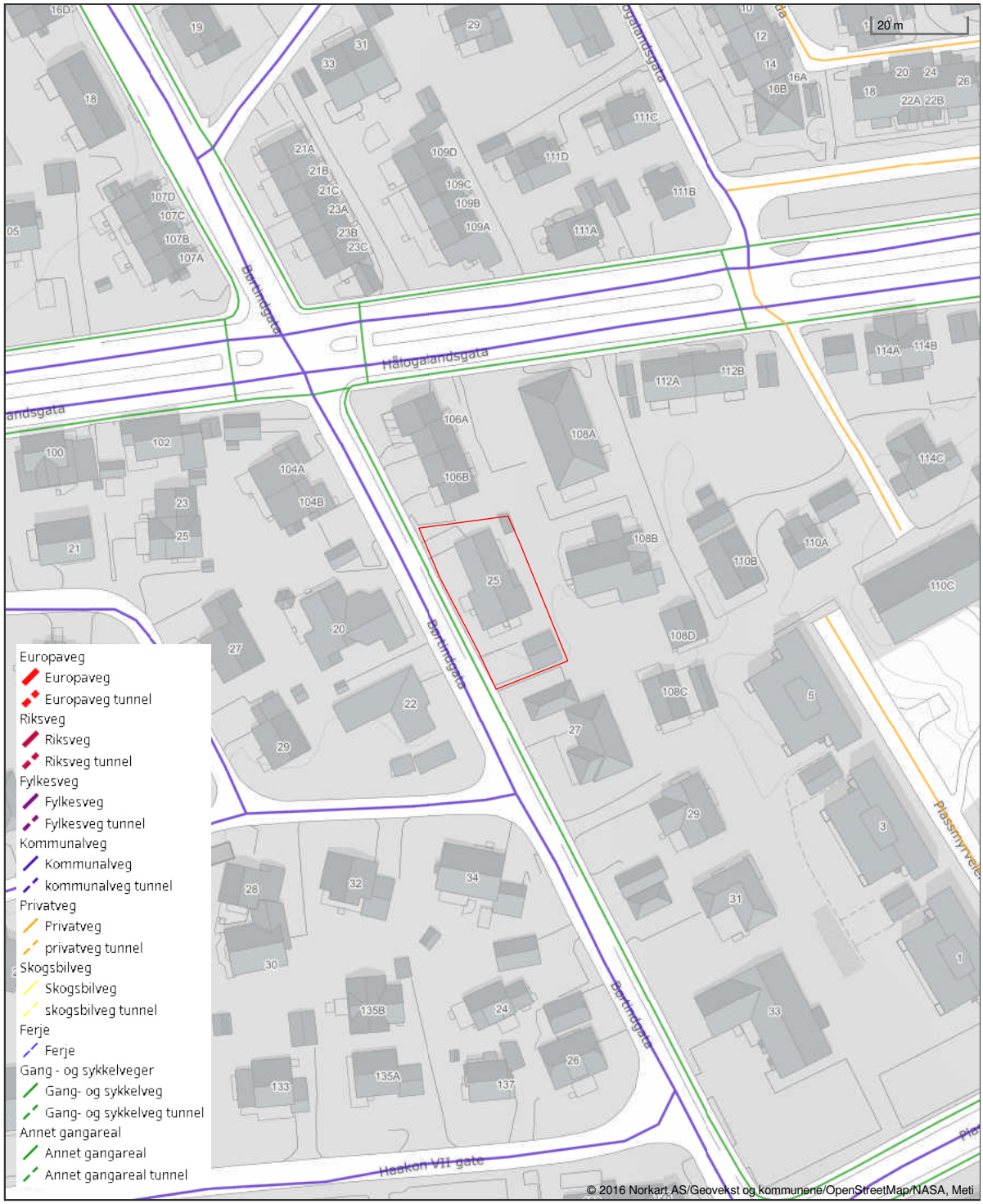
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 24.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2995//



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

Ledningskart

Eiendom: 138/2995
Adresse: Børtindgata 25
Dato: 24.07.2026
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.

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2995
Adresse: Børtindgata 25
Dato: 24.07.2026
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: 24.07.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/2995//



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.

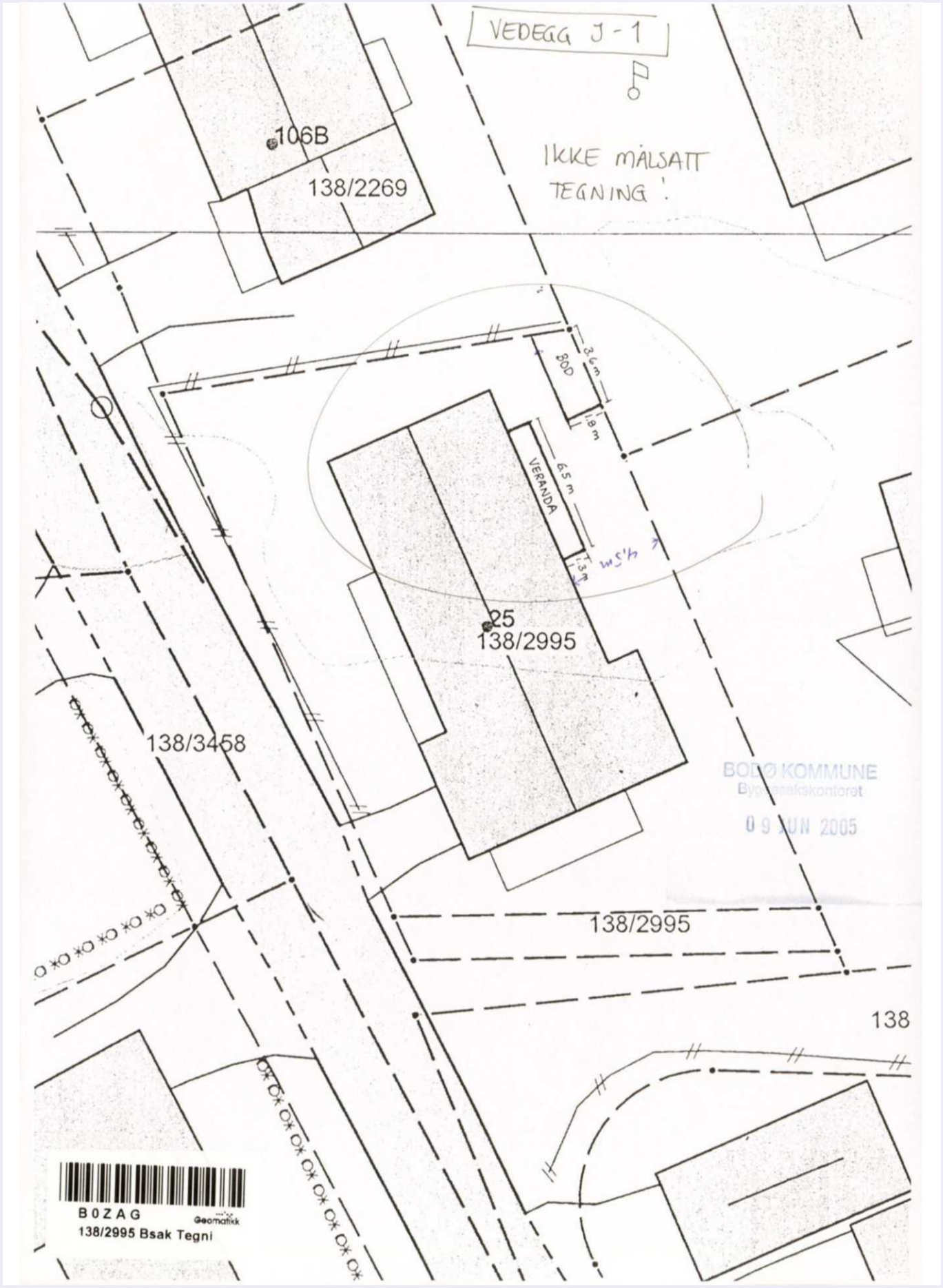
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr 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

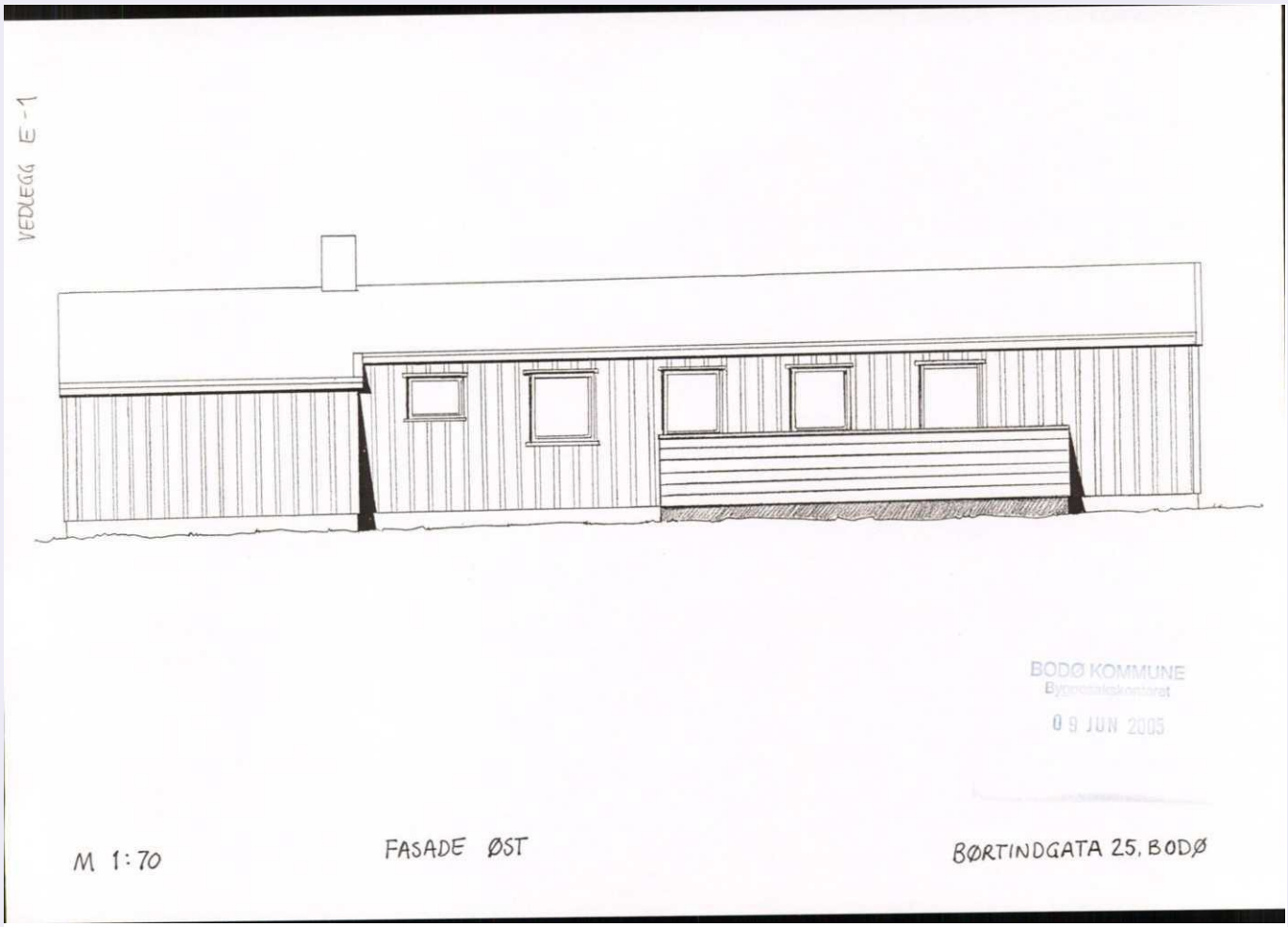
Areal	625,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7462504,325	**Øst**	474521,085	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7462522,66	474524,48	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,24	
2	7462516,79	474526,82	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,32	
3	7462495,79	474535,2	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,61	
4	7462493,78	474536	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,16	
5	7462492,82	474536,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,03	
6	7462491,85	474536,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,05	
7	7462485,99	474521,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,22	
8	7462491,57	474518,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,24	
9	7462491,58	474519	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,15	
10	7462493,89	474517,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
11	7462495,88	474516,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,31	
12	7462509,73	474509,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,51	
13	7462520,18	474505,4	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,31	

Vedlegg

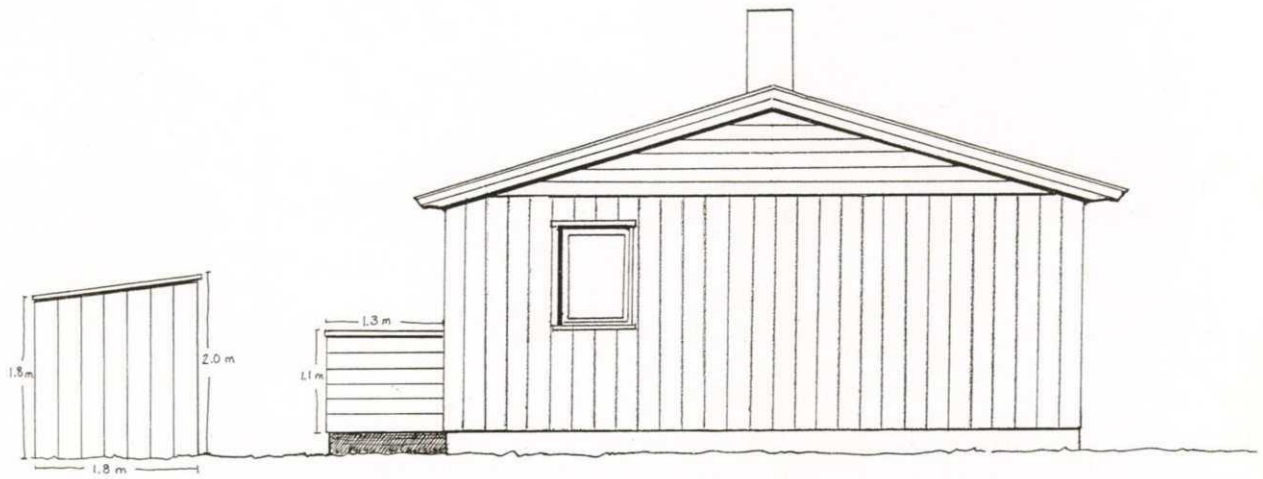

VEDEGG J - 1
106B
138/2269
IKKE MÅLSATT TEGNING!
BOD
3.6 m
1.8 m
VERANDA
6.5 m
1.3 m
25
138/2995
138/3458
138/2995
138
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
09 JUN 2005
B0ZAG
Geomatikk
138/2995 Bsak Tegni

Vedlegg


VEDLEGG E-1
BODØ KOMMUNE
09 JUN 2005
M 1:70
FASADE ØST
BØRTINDGATA 25, BODØ

Vedlegg

VEDLEGG E-2



Dør i fasade mot vest 1.20 m
Øvrige fasader uten vindu/dører

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
09 JUN 2005

M 1:50

FASADE NORD

BØRTINDGATA 25, BODØ

BØRTINDGATA 25

Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet Linje 3, 4, 4 N	**4 min** 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**18 min** 1.6 km
Bodø lufthavn	**4 min**

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	**12 min** 1.1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**16 min** 1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**11 min** 1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**14 min** 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**13 min** 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**14 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

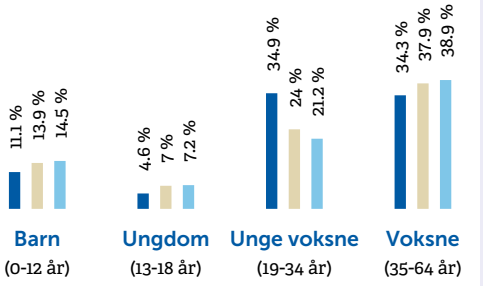
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Plassmyra/Olahaugen	817	473
Bodø	42 453	22 4
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Stadionparken barnehage (0-5 år)
74 barn

Gla'ungan (1-5 år)
38 barn

Rensåsen barnehage (1-5 år)
70 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

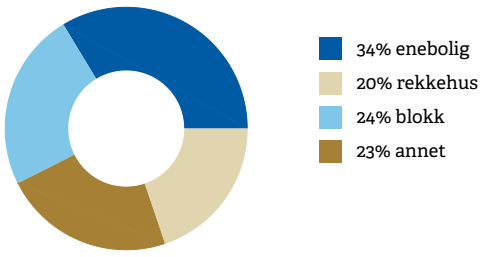
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 83/100

SPORT

Østbyen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Bodøhallen Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Feel24 Stormyra Panorama	**8 min**
Family Sports Club City Nord	**9 min**

BOLIGMASSE

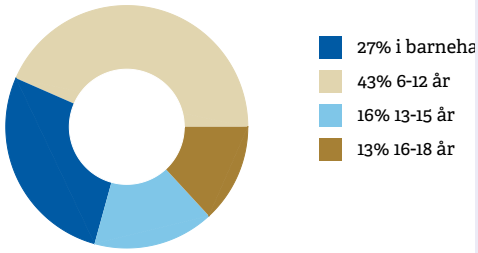


VARER/TJENESTER

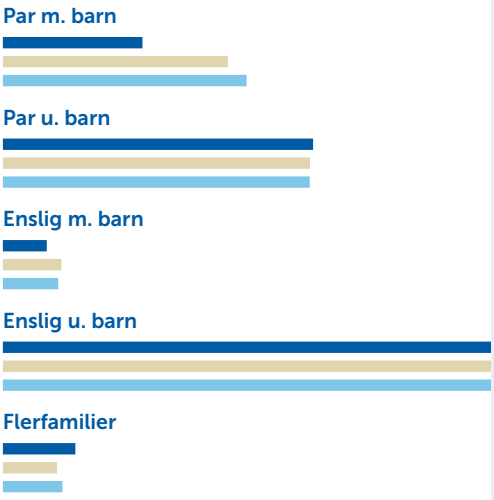
Trekanten Kjøpesenter

Apotek 1 Trekanten Bodø

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



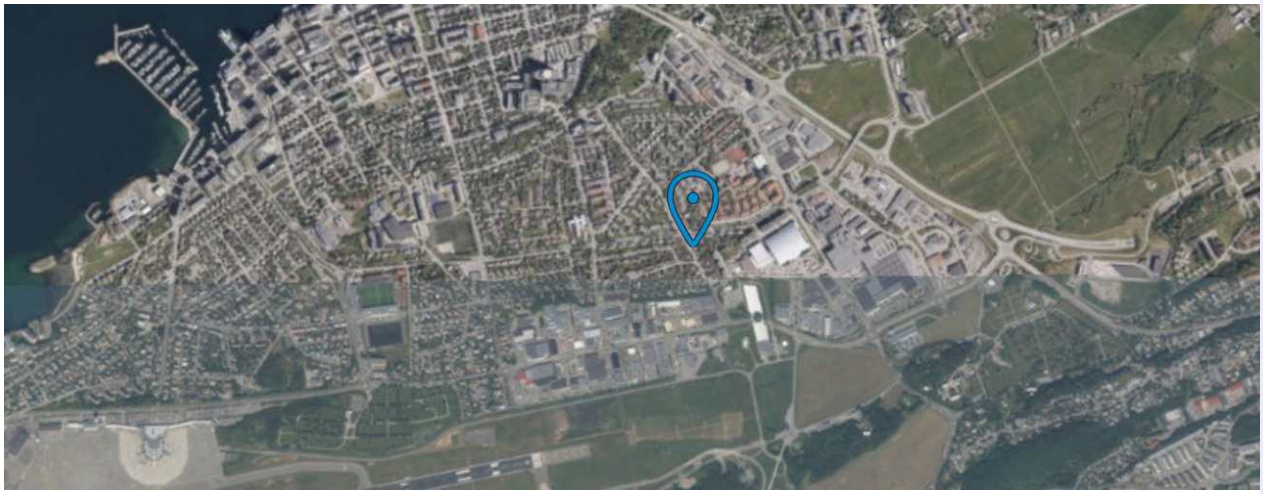
0%

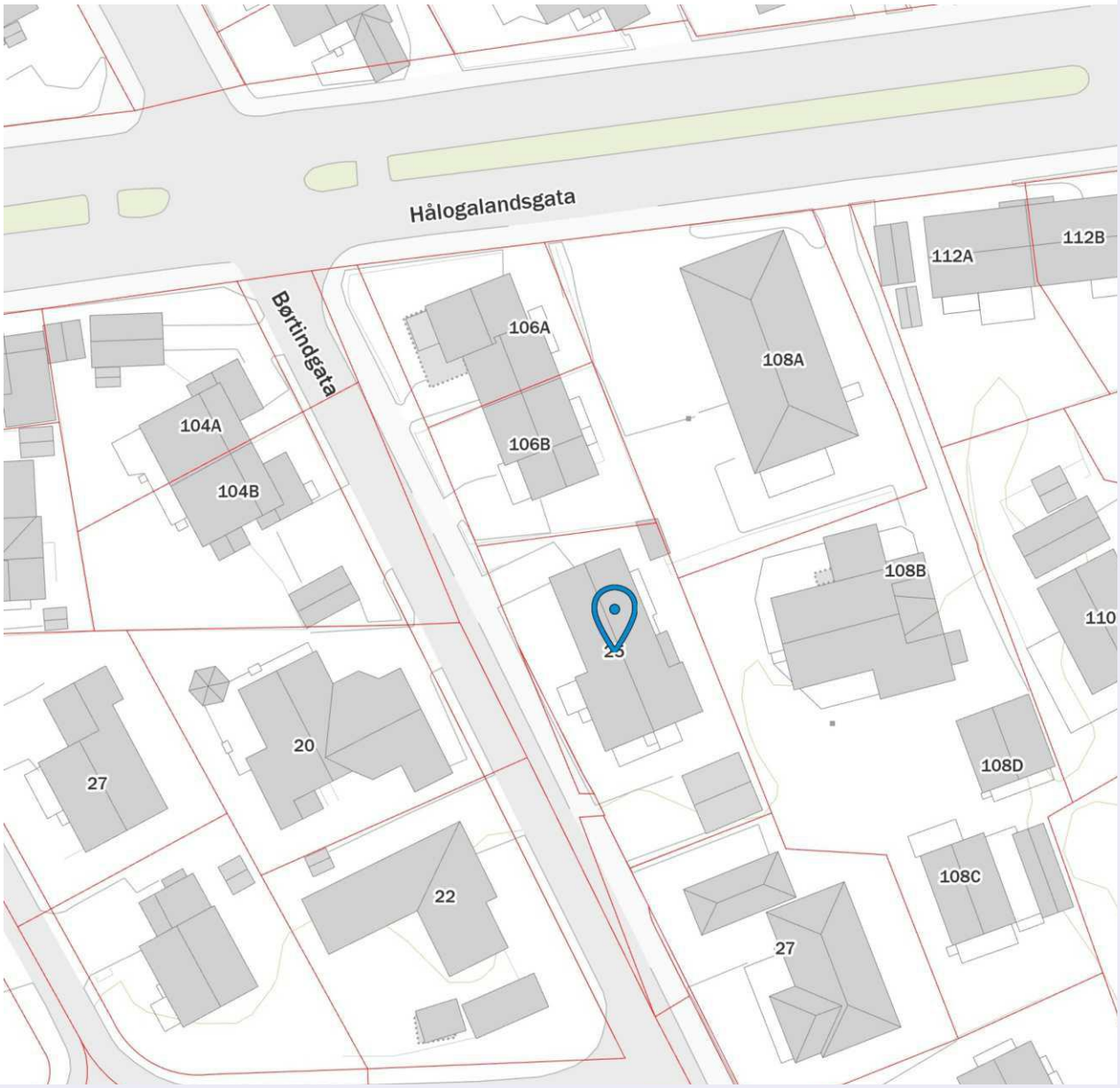
- Plassmyra/Olahaugen
- Bodø
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**24%**

Vedlegg




Hålogalandsgata
Børtindgata
106A
106B
104A
104B
108A
112A
112B
108B
110
108D
108C
20
27
22
27

Vedlegg

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 51/1970

Ark nr. 503.1 GM/RF/AV

B0ZAC Geomatikk
138/2995 Bsak Ferdi

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Johan H. Sverdrup

utførte byggearbeide på Børtindgata 25

nemlig tilbygg på 22 m2 i 1 etasje oppført i tre

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 2. oktober 1969

under sak nr. 652/1969 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 13. januar 1970 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 13. januar 1970

Gunnar Moldjord

BØRTINDGATA 25

Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet Linje 3, 4, 4 N	**4 min** 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**18 min** 1.6 km
Bodø lufthavn	**4 min**

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	**12 min** 1.1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**16 min** 1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**11 min** 1 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**14 min** 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**13 min** 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**14 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø spektrum AS	**7 min**
Ragde Charge Trekanten senter	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

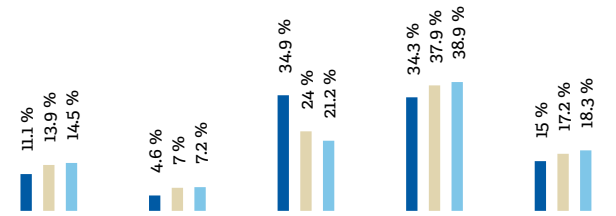
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Plassmyra/Olahaugen	817	473
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stadionparken barnehage (0-5 år) 74 barn	**5 min** 0.4 km
Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	**7 min** 0.6 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flymuseet	**3 min**
Eurospar Bodø	**7 min**

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. Sykkel
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

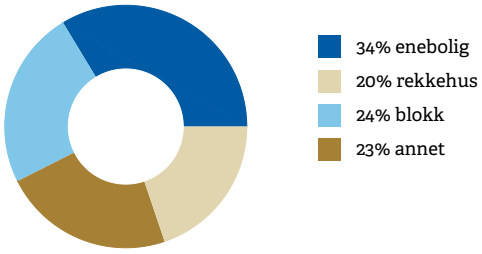
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 83/100

SPORT

Østbyen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Bodøhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Feel24 Stormyra Panorama	8 min
Family Sports Club City Nord	9 min

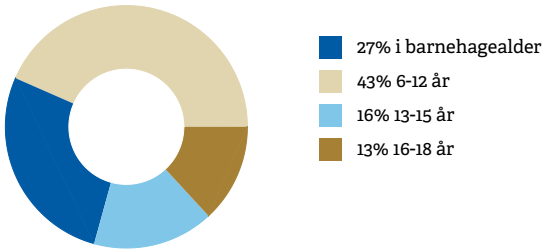
BOLIGMASSE



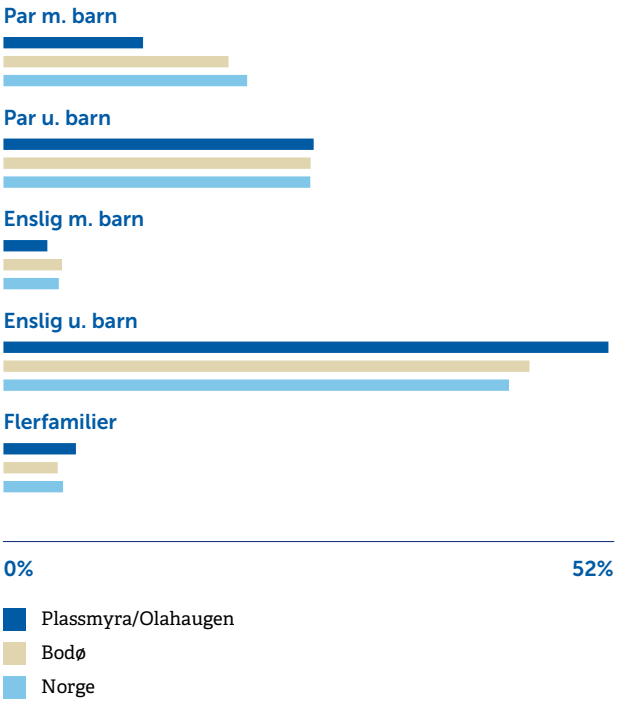
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Trekanten Bodø	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



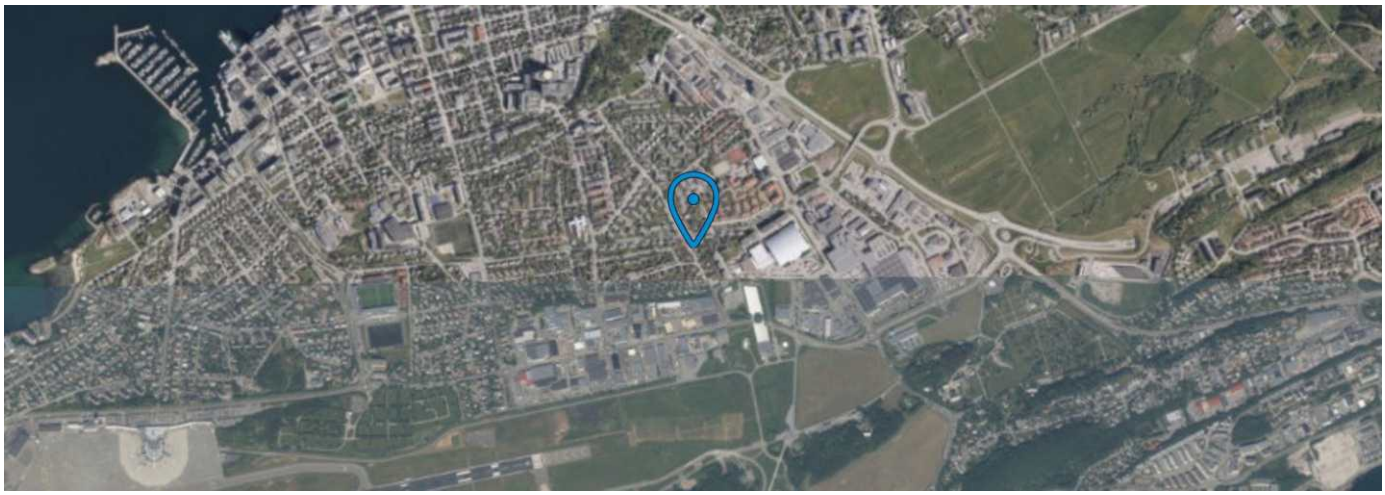
FAMILIESAMMENSETNING

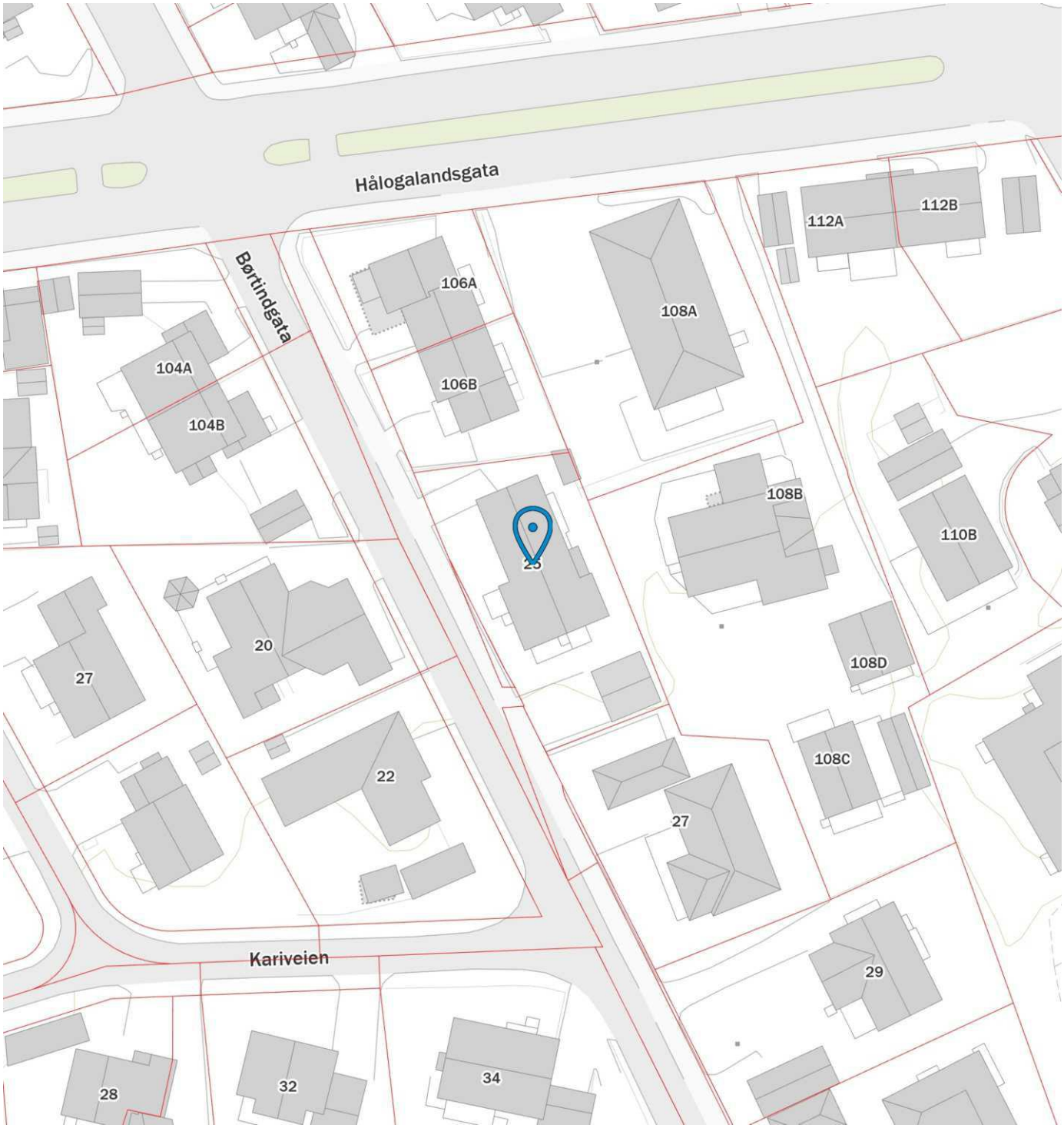


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Notater

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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: 23260322 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Børtindgata 25, 8008 Bodø
Gnr. 138, Bnr. 2995, 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: 23260322
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.08.2026

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no