

Velkommen til

Binneveien 4, 8029 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Binneveien 4
8029 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 090 000,-
Omkostninger	kr	153 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 243 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	242 / 177 m²
Soverom	5

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Velkommen til Binneveien 4.

Dette er en stor og innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt. Den inneholder entré/gang, stor stue med utsikt og vedovn, loftstue, 5 soverom, 2 bad, 2 kjøkken, vaskerom, wc-rom og bod.

Stor innredet garasje. Det gjøres oppmerksom på at innredning av garasje for boformål ikke er søkt godkjent i Bodø Kommune.

Boligen er beliggende i et rolig og barnevennlig boområde med kort vei til bl.a Mørkvedmarka skole, Nord universitet, butikk, barnehage og store turområder.

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

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Binneveien 4, 8029 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 44, Bnr. 97, 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	6 257 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 152 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss 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 20 943,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt er på kr. 6 343,- pr år og er inkludert i kommunale avgifter.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 081,- pr. 2025
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

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: 177 m²
BRA totalt: 242 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje | 68 m²
1. etasje | 72 m²
2. etasje | 37 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
5
Det gjøres oppmersom på at boligen har 5 soverom, men at 2 av rommene er på loft som ikke er byggemmeld.
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
Parkering på egen asfaltert/gruset oppkjørsel og i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 641 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn | Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering | Dreneringen er fra 1985.

Grunnmur og fundamenter | Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er utstøpt gulv av betong under grunnmuren.

Terrengforhold | Bolig plassert i skrånende terreng, avplanert ved bruk av forstøtningsmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger | Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1986 ifølge Bodø kommune.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1.etasje:
BRA-i 68 m²: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom og 2 soverom

2. etasje:
BRA-i 72 m²: Stue m/trapp, kjøkken, bad og soverom

Loft:
BRA-i 37 m²: Stue m/trapp, toalettrom og 2 soverom

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.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn!

Stue | Stor stue med utgang til balkong. Vedovn. I tillegg er det en loftstue.

Kjøkken | Godt utbygget kjøkken med profilerte trefronter malt kremfarget. Sort benkeplate og fliser over benk. Kjøkkenet har innredning med nedfelt oppvaskbenk, stekeovn og induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet har innredning med porselens servant montert på vegg med lys over speilet. Gulvstående toalett og dusjnisje/dusjkabinett. Bad i underetasjen med sokkelfliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med badekar, helstøpt servantinnredning med lys over speilet. Vaskerommet er plassert i underetasjen og gulvet er med sokkelfliser limt opp på eksisterende strøbelegg (epoxy) og med vinylbelegg på vegger. Rommet er innredet med skyllekar i stål montert på vegg, opplegg for vaskemaskin, bereder og baderomsinnredning.

Soverom | Boligen har 5 soverom.

Innvendige overflater | Innvendige overflater er som fra opprinnelig byggeår, utidsmessig. Overflatene er pusset noe opp.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hoved stoppekranen er plassert under markterrassen foran vedskjulet.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk, Motoren er plassert på kaldloftet.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vaskerommet. En nyere modell, 40 liter plassert i skap i bod.

Elektrisk anlegg | Normalanlegg for byggeår. Skru sikringer i skap.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
- Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast utførelse.
- Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, og noe liggende kledning.

- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
- Takvinduer: Bygningen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass.
- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Lufteveranda: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert fuktmerker og eller mulige råteskader på tresøyler.
- Adkomst trapp: Mangler håndløper på vegg.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekrane på vaskerommet. Vannrørene er skjult inne i vegger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk. Motoren er plassert på kaldloftet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vaskerommet. En nyere modell, 40 liter plassert i skap i bod.
- Elektrisk anlegg: Normalanlegg for byggeår. Skru sikringer i skap.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Hakk og sårskader på innredning og litt svelling på benkeplaten ved vasken.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i 1. etasje: Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mur i trematerialer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Muren haller litt utover og det er noe råteskader og råte på markterrassen i tilknytning.

TG3 – Innvendig:
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 2. etasje: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil dør.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Generell på bad i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Innredning er fuktskadet. Avløpet fra badekaret er ikke tilstrekkelig sikret.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1 - Feil eller skader på bad/våtrom: Bad hovedplan. Det var opprinnelig sveiset belegg på gulvet og vinyltapet på veggene. Badet ble renovert i 1999. Det var ingen tegn på fuktskade under belegg eller tapet. Membran og fliser ble montert av min sønn. Gulvet i dusjsonen ble hevet for å få fall inn til sluken i dusjsonen. Det ble satt opp dusjvegger og det ble dusjet direkte på flisene i dusjsonen på badet. I 2020 ble vi oppmerksomme på at fugene i dusjsonen var begynt å forvitre. Fugene
ble da fjernet og erstattet av nye fuger. Arbeidet ble gjort av meg. Sjansen for lekkasje i dusjsonen ble ansett som så store at det ble montert dusjkabinett. Gulvet må ansees som utett selv om vi ikke har opplevd lekkasje fra dusjsonen. Det er ikke fall fra dør til dusjsonen så listene til dusjveggen ble beholdt for å forhindre at vann fra dusjsonen skulle renne inn på gulvet mellom dusjsonen og døren. Bad underetasje. Det ble i 2018 oppdaget en lekkasje i taket på badet i 1.etg. Det dryppet vann fra ventilen i taket. Saken ble meldt inn til IF forsikringsselskap. Recover kom inn og utbedret årsaken til lekkasjen. Det viste seg at snekkeren som satte opp huset hadde skutt inn flere spiker i avløpsrøret fra loft etasje. Spikrene rustet etter hvert og lekkasjen oppstod. Lekkasjen ble ut bedret på fagmessig måte av recover. Tiltak eller feilen/skaden utbedret:
1. Recover byttet det ødelagte avløpsrøret, tørket isolasjonen og la nytt tak på badet i underetasje. Arbeidet ble utført av fagfolk. Arbeid utført i 2018 av Forsikringsselskapet IF v Recover.
2. Bad på hovedplan. Fugene i dusjsonen bar preg av slitasje og forvitring. Fugene ble byttet i dusjsonen på bad i hovedplan. Nytt dusjkabinett ble montert av huseier. Arbeid utført i 2020 av ufaglært.

Pkt. 2 - Arbeid på bad eller våtrom:
1. Bad hovedetasje. Det ble lagt rør fra kaldvannsiden på røret til dusjen. Røret ble lagt langs vegg mot yttervegg, langs kortvegg på dusjnisjen og gjennom etasjeskillet til rom i etasjen under. Røret vises i taket på kjøkkenet i underetasjen. Røret som kommer ned er påført kuleventil før det går videre inn i vegg og ned til oppvaskbenken. Det ble støpt fall i dusj sonen. Sluken ble hevet med sluk ring til å passe den nye høyden. Hele rommet ble smurt inn med flere lag membran og fliser ble montert. Dusjvegger ble limt med silikon inn på flisene og dusjveggen ble skrudd fast. Rørarbeidet ble utført av meg og flisarbeidet av min sønn. Arbeid utført av ufaglært i 1999.

2. Bad på hovedplan. Fugene i dusj sonen bar preg av slitasje og forvitring. Fuger i dusjsonen ble slipt bort og erstattet med nye. Dusjkabinett ble montert. Arbeid utført av huseier. Arbeid utført av ufaglært i 2020.

3. Bad underetasje. Opprinnelig var det sveiset gulvbelegg på gulv og vinyltapt på veggene. Vinyltapet og gulvbelegg ble fjernet. Ny membran ble lagt på gulv og 15 cm opp på vegg. Det ble laget ny toalettkasse med vegghengt toalett og det ble laget fall i toalettkassen med avløp til gulv under toalett etter datidens krav. Gulvet ble flislagt, vegger og toalettkasse kledd med Fibo Tresbo våtromsplater. Ny baderomsinnredning montert. Dusjvegg montert mellom badekar og baderomsinnredning. Arbeid utført av huseier. Arbeid utført av ufaglært i 2008.

4. Vaskerom i underetasje. Det var tidligere 2 komponent epoxybelegg på gulvet og vinyltapet på veggene. Gulvet er ikke primet med membran. Det er brukt 2 komponent primer og flis ble lagt direkte på epoxybelegget på gulvet. Vinylbelegget ble beholdt. Vannkran på utsiden av huset ble montert fra varmtvannstankens kaldvannside og gjennom veggen til utsiden av huset hvor det i dag er utebod. Utført av huseier / sønn. Arbeid utført av ufaglært i 2005.

5. Uthus over garasje. Alt av rørleggerarbeide som avløp, vanntilførsel, varmtvannstank i benk, membran på bad og alt flisarbeide på bad, over vask og på gulv er utført av huseier. Arbeid utført av ufaglært i 1999.

6. Kjøkken i underetasje: Rommet var tidligere en uisolert bod. Rommet ble isolert og det ble laget kjøkken der med avløp, kjøkkenbenk og varmt og kaldt vann. Tidligere gikk varmtvannet gjennom rør fra varmtvannskranen på vaskerommet. Dette ble endret i 1999 da rommet fikk vanntilførsel fra hovedplan. Da ble det også montert varmtvannstank under oppvaskbenken. Rørleggerarbeidet, vegger, isolasjon etc. ble utført av huseier. Elektriske installasjoner var allerede der fra før av. Arbeid utført av ufaglært i 993.

Pkt. 4 - Vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende:
Garasje: Garasjen er delvis bygd på berg og delvis på sprengt stein. Dette medfører at det kommer vann inn i garasjen når det regner mye. Dette vises godt ved at malingen i garasjen faller av på veggene som er pusset og sponplatene som dekker veggene er fuktskadet. Bod bak huset: Gulvet er ikke tettet ned mot grunnen slik at det kan komme fuktig luft opp fra grunnen.
Vannkranen for vanning i hagen kommer ut i denne boden. Det er etablert en kum for oppsamling av vann fra kranen. Vannet videreføres derfra til dreneringingsrør ut av boden og ut i hagen.

Pkt. 5 - Arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade:
1. Undertaket på takopplettet på loftsplanet skiftet. Da takopplettet ble bygd ble det brukt brettex på taket. Det var en dårlig løsning siden brettex har en tendens til å gå i oppløsning når takvinkelen er lav. Taket ble tatt av på takopplettet, Det ble satt opp kasser til spot belysningen. Det ble lagt tro av kryssfiner og undertaket ble dekt med sarnafil og steinen lagt på plass igjen. Arbeid utført av meg. Arbeid utført av ufaglært i 2006.

2. Tak på loftsplan mot vest. Det endret på taket ved at det ble bygd takopplett på huset og loftetasjen ble innredet. Endringer av sperrer og tak konstruksjon ble utført av snekker som vennetjeneste. Bordkledning, isolasjon, tak og tetting ble utført av meg. Det ble også montert 2 velux takvinduer. Ett på hver side av takopplettet. Det er byggetillatelse på takopplettet men det ble ikke søkt om innredning av loft og montering av velux takvinduer på taket. Arbeidet ble utført av huseier med noe hjelp til råbygget.

3. Jeg fikk godkjent byggetillatelse for uthus på taket av garasjen. Jeg fikk hjelp til råbygget som vennetjeneste fra en snekker. Resten av bygget, vegger, tak, isolasjon, vindu, fliser, bad og rørleggerarbeid er utført av huseier. Det elektriske arbeidet utført av Elektro. Bygget er pr idag utleid som leilighet men er ikke godkjent for dette. Byggetillatelsen gjelder for uthus. Arbeid utført av ufaglært i 1999.

4. Bod på baksiden av huset. Stendere og sperrer fikk jeg hjelp fra snekker som vennetjeneste. Drenering, muring, panel på vegger, dør ble utført av huseier. Det foreligger byggetillatelse på boden. Arbeid utført av ufaglært i 2005.

Pkt. 6 - Feil eller skader på vinduene: Vindu på soverom underetasje mot vest er litt skadet i låsen på høyre side men er tett. Altandør i 2 etasje er punktert. Vindu i karnapp 2 etasje har fuktskader i hjørnene på begge sider nede. Vindu på soverom i 3 etasje mot hagen er punktert. Takvindu på samme rom kan ha fuktskader. Takvindu på rom mot veien er punktert. Rammen på vinduet har hatt fuktskader og maling har skallet av. Skaden
er utbedret med ny maling. Det må nok påregnes vedlikehold.

Pkt. 7 - Arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Garasjen ble murt opp og tak montert av huseier. Alle murene på tomten ble satt opp i perioden 1986 -1990 av huseier. Det er laget en grill med pipe i form av en peis mot garasjen til naboen i Binneveien 6. Det er ikke søkt om utepeis eller noe form for bruk av åpen ild og dette frarådes da det er alt for

nært naboens garasje. Den er ment som pynt. Arbeid utført av ufaglært i 1986.

Pkt. 8 - Skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende: Forstøtningsmur bak huset. Det er laget en forstøtningsmur av trykkimpregnert materiale på baksiden av huset. Denne må repareres da den har begynt å sige. Gråsteinsmuren opp mot plenen siger også noe og må stables om. Trappene av tre opp mot øverste nivå hagen er delvis råtten og må skriftes / repareres. Støttepilarene til altanen på hovedhuset har noe råteskader nederst og bør repareres. Det har vært bevegelser på muren fra utgangsdøren og til området rundt "peisen". Skadene er utbedret. Det har vært avskalling av slammingen på murene enkelte plasser. Årsaken er at gjentatte slamminger fra Heidi ikke er diffusjonsåpen. Det har ikke vært noe stort problem til nå, men det har forekommet. Belegningssteinene er heller ikke helt i vater. Ble montert i 1989 og burde ha vært tatt opp og lagt på nytt. Tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Forskyvninger ved skjøtene på muren fra utgangsdøren til peisen er armert, tettet og limt med repmasse. Det er fremdeles en sprekk bak den lengste benken som det ikke er gjort noe med. Avskalling av Heidi murslamming: Området er stålbørstet og diffusjonsåpen maling er påført. Arbeid utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 11 - Arbeid med drenering: Dreneringen rundt huset da det ble oppført: Huset står på steinfylling av sprengt stein. Rundt hele huset ligger det dreneringsrør. Veggene er pusset og dekt med knottplast. Dreneringsrørene er dekt med singel. Det ligger Rockwool drensplater over singelen og drensplatene ligger også opp langs veggen helt opp til marknivå. Har fungert perfekt i alle år. Arbeid utført av ufaglært i 1985. Dreneringsarbeidet gjelder hele boligen.

Pkt. 12 - Fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget: Fukt i garasjen når det regner mye. Vannet kommer inn mellom berget og muren. Det vises på veggen ved at malingen flasser av. Noe av bordkledingen kan være råteskadet. Det gjelder spesielt de områder som er så lave at snøen legger seg der over tid. f.eks. altangjæret, nederst på søylene, gjæret rundt trapp, rundt takopplett og ned utetrappen. Tiltak eller er feilen/skaden utbedret: En del av bordkledingen som jeg oppdaget var råtten er blitt skiftet. Arbeid utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 15 - Arbeid på vann og avløp:
1. Koblet ny stoppkran ute bak støttemuren langs trappen. Arbeid utført av Nilsson AS i 1999.
2. Koblet avløp fra bygget over garasjen til hovedavløpet for kloakk. Koblet avløpet fra takrennenedløpet til hovedavløpet for dreneringsvann. Koblet vannrør til bygget over garasjen etter stopp krana. Arbeid utført av ufaglært i 1999.

Pkt. 18 - Arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner: Byttet ventilatormotor på ventilasjon hovedhus. Ufaglært arbeid utført i 2022.

Pkt. 19 - Feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe: Ovn i hovedetasjen. Det er en sprekk i støpejernsplaten bak i ovnen i hovedetasjen. Ovnene er ikke rentbrennende.

Pkt. 20 - Arbeid på ildsted eller pipe: Pipen ble murt og pusset av huseier. Ufagært arbeid i 1985.

Pkt. 23 - Arbeid på det elektriske anlegget: El installasjon i garasje og bygg over garasje og tilførselskabel fra hus til garasje. Arbeid utført av Elektro i 1999.

Pkt. 26 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Har bygget takopplett på huset, uthus på

garasjetaket, bod på baksiden mot hagen. Tiltak godkjent av kommunen: Ja: Takopplett godkjent i 1993, uthus på garasjen godkjent i 1999, bod bak huset godkjent i 2004. Vedsjå mellom hus og garasje er ikke søkt tillatelse for.

Pkt. 27 - Kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår: Loftet er innredet i 1993.

Pkt. 28 - Mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen: Har sendt inn ferdigattester når byggingen var ferdig men vet egentlig ikke om alt er helt ok. Kan ikke huske å ha fått brukstillatelser.

Pkt. 30 - Eiendommen har utleiedel: Har leid ut hybler 2 hybler på loftet og uthuset på garasjen.

Pkt. 33 - Skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utført målinger for boligen: If eller Recover etter lekkasjen i tak på badet i underetasjen.

Pkt. 37 - Garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja. Feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Garasjen er bygd delvis på berg og delvis på sprengt steinfylling. Det lekker vann inn i garasjen når det regner mye.

Pkt. 38 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene: Hage 1987-1990. Alt av trapper, murer, beplantning, plen, forstøtningsmurer, belegningsstein er utført av huseier. Ufaglært arbeid utført i 1990

Pkt. 40 - Andre opplysninger om boligen eller eiendommen: Huset ligger helt tomtegrensen til Binneveien 2. Binneveien 6 ligger helt i tomtegrensen til Binneveien 4. Dette ble muntlig avtalt mellom eierne mellom da byggene ble oppført.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke | Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, og noe liggende kledning.

Vinduer | Bygningen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår med elektronisk lås.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 27.01.1986. 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.
Boligen avviker fra byggmeldte tegninger. Garasje er innredet som egen boenhet. Denne er ikke søkt godkjent i Bodø kommune, og man kan heller ikke forvente at den godkjennes.
I hovedbolig er det etablert et kjøkken i et bodrom. Loft er tegnet inne, men uten rominndeling. Det er nå etablert 2 soverom og en loftstue i denne etasjen. Nevnte forhold, og ansvar for dette overtas av nye eier.

Oppvarming
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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. . Garasje er innredet som egen boenhet. Denne er ikke søkt godkjent i Bodø kommune, og man kan heller ikke forvente at den godkjennes. Eneheten er utleid pr.dd.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Vasslia datert 30.06.1983. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 1 732 807,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 931 228,-.

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Jan Arvid Johansen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 104967
Dato: 01.07.1985
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 107458
Dato: 24.09.1985
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (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.

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 28-04-2025 av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 13.05.2025
Energiattest, datert
Bygningstegninger, datert 02.04.1985
Ferdigattest, datert 27.06.1986
Matrikkelrapport, datert 16.05.2025
Grunnkart, datert 16.05.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplan, datert 30.06.1983
Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.1983
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

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















































































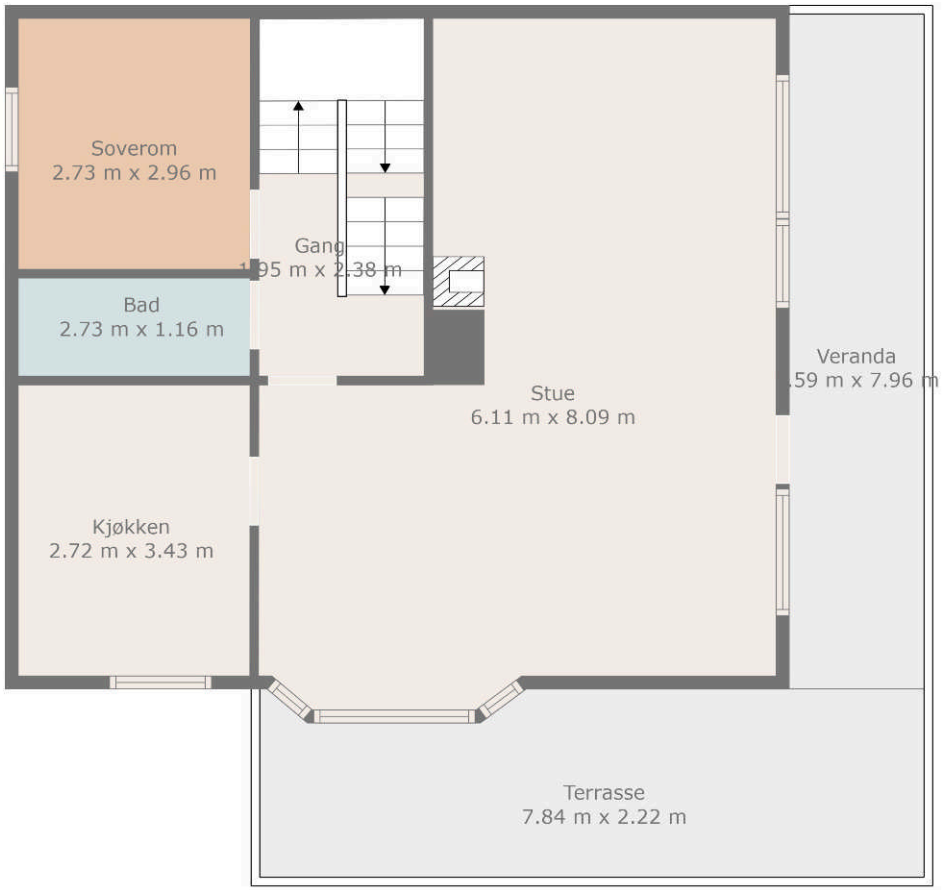


Plantegning



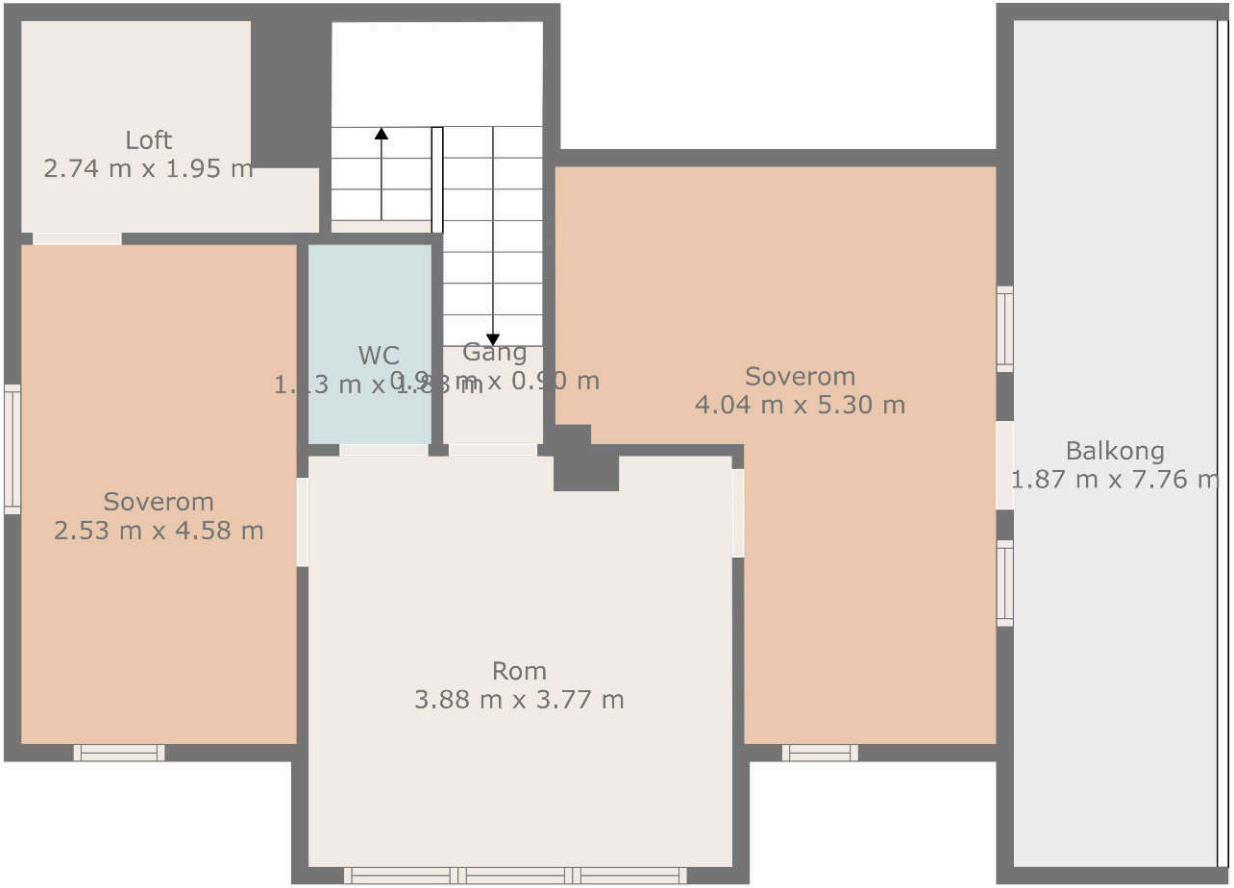
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



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.

Plantegning



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.

BINNEVEIEN 4

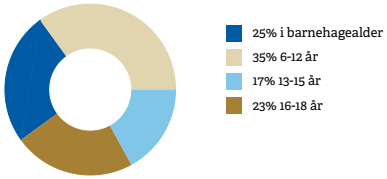
OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnehiet Linje 1	**11 min** 0.5 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**5 min** 2.5 km
Bodø lufthavn	**15 min**

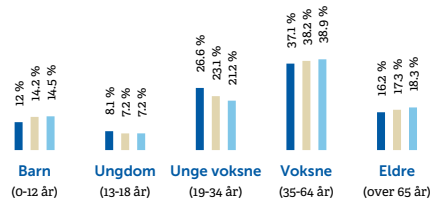
SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 35 klasser	**6 min** 0.5 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	**6 min** 2.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 28 klasser	**7 min** 3 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	**10 min** 5.7 km
Bodin videregående skole 965 elever	**6 min** 2.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vasslia	258	103
Kommune: Bodø	52 803	27 175
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 43 barn	**8 min** 0.6 km
Bjørneborgen barnehage (0-5 år) 102 barn	**17 min** 0.9 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 30 barn	**12 min** 1 km

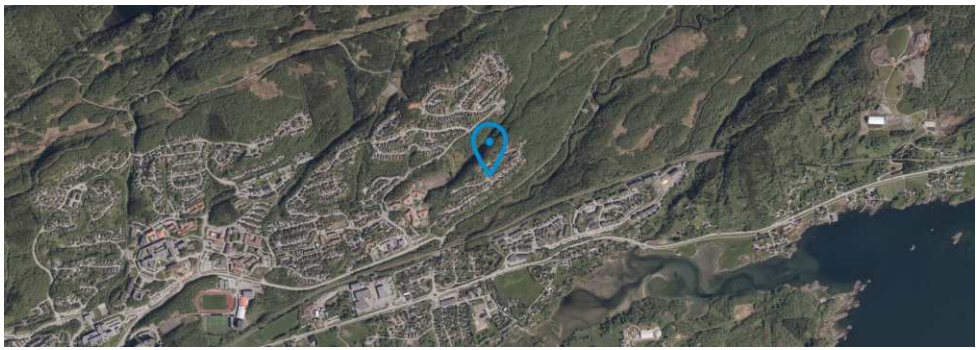
DAGLIGVARE

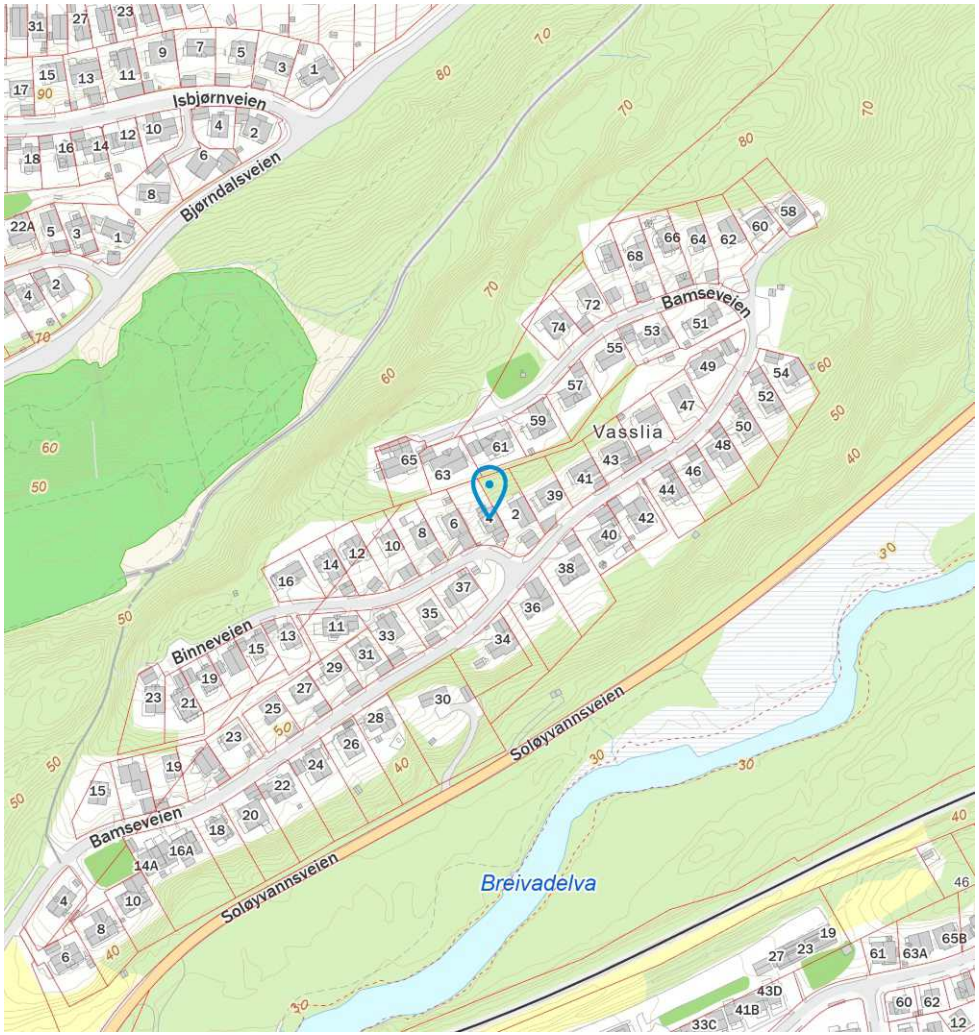
Rema 1000 Bertnes PostNord	**10 min** 0.9 km
Coop Extra Støver Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.1 km

SPORT

Bjørndalslisletta grusbane Fotball	**10 min** 0.5 km
Mørkvedmarka skole Ballspill	**6 min** 0.5 km
Feel24 Mørkved	**7 min**
Family Sports Club Mørkved	**19 min**

FINN 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 2025





FINN 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 2025

503.1

BODØ KOMMUNE

44/97

BYGNINGSSJEFEN

J.nr.d:bs009521.686

Ark nr.503.1

B08B2
44/97 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Jan A. Johansen

utførte byggearbeide på Binneveien 4, Vasslia

nemlig enebolig med sokkel

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 25. juni 1985

under sak nr. 869 /85 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 26. juni 1986 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 27. juni 1986

Tore Sverdrup
bygningssjef

Forretningstrykk A s - Bodø

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kolektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Binneveien 4, 8029 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 643,60 kr
Eiendomsskatt	6 343,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 516,12 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.

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Binneveien 4, 8029 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 44 Bnr 97 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Binneveien 4, 8029 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 732 807
Som sekundærbolig:	kr 6 931 228

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

Jan Arvid Johansen

Boligen

Binneveien 4
8029 Bodø

1804-44/97/0/0

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad hovedplan. Det var opprinnelig sveiset belegg på gulvet og vinyltapet på veggene. Badet ble renovert i 1999. Det var ingen tegn på fuktskade under belegg eller tapet. Membran og fliser ble montert av min sønn. Gulvet i dusjsonen ble hevet for å få fall inn til sluken i dusjsonen. Det ble satt opp dusjvegger og det ble dusjet direkte på flisene i dusjsonen på badet. I 2020 ble vi oppmerksomme på at fugene i dusjsonen var begynt å forvitre. Fugene ble da fjernet og erstattet av nye fuger. Arbeidet ble gjort av meg. Sjansen for lekkasje i dusjsonen ble ansett som så store at det ble montert dusjkabinett. Gulvet må ansees som utett selv om vi ikke har opplevd lekkasje fra dusjsonen. Det er ikke fall fra dør til dusjsonen så listene til dusjveggen ble beholdt for å forhindre at vann fra dusjsonen skulle renne inn på gulvet mellom dusjsonen og døren.
Bad underetasje. Det ble i 2018 oppdaget en lekkasje i taket på badet i 1.etg. Det dryppet vann fra ventilen i taket. Saken ble meldt inn til IF forsikringsselskap. Recover kom inn og utbedret årsaken til lekkasjen. Det viste seg at snekkeren som satte opp huset hadde skutt inn flere spiker i avløpsrøret fra loft etasje. Spikrene rustet etter hvert og lekkasjen oppstod. Lekkasjen ble ut bedret på fagmessig måte av recover.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Forsikringsselskapet IF v Recover

Beskrivelse av arbeidet: Recover byttet det ødelagte avløpsrøret, tørket isolasjonen og la nytt tak på badet i underetasje. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bad på hovedplan. Fugene i dusjsonen bar preg av slitasje og forvitring. Fugene ble byttet i dusjsonen på bad i hovedplan. Nytt dusjkabinett ble montert av huseier.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Bad hovedetasje. Det ble lagt rør fra kaldvannsiden på røret til dusjen. Røret ble lagt langs vegg mot yttervegg, langs kortvegg på dusjnisjen og gjennom etasjeskillet til rom i etasjen under. Røret vises i taket på kjøkkenet i underetasjen. Røret som kommer ned er påført kuleventil før det går videre inn i vegg og ned til oppvaskbenken. Det ble støpt fall i dusj sonen. Sluken ble hevet med sluk ring til å passe den nye høyden. Hele rommet ble smurt inn med flere lag membran og fliser ble montert. Dusjvegger ble limt med silikon inn på flisene og dusjveggen ble skrudd fast. Rørarbeidet ble utført av meg og flisarbeidet av min sønn.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bad på hovedplan. Fugene i dusj sonen bar preg av slitasje og forvitring. Fuger i dusjsonen ble slipt bort og erstattet med nye. Dusjkabinett ble montert. Arbeid utført av huseier.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje. Opprinnelig var det sveiset gulvbelegg på gulv og vinyltapt på veggene. Vinyltapet og gulvbelegg ble fjernet. Ny membran ble lagt på gulv og 15 cm opp på vegg. Det ble laget ny toalettkasse med vegghengt toalett og det ble laget fall i toalettkassen med avløp til gulv under toalett etter datidens krav.. Gulvet ble flislagt, vegger og toalettkasse kledd med Fibo Tresbo våtromsplater. Ny baderomsinnredning montert. Dusjvegg montert mellom badekar og baderomsinnredning. Arbeid utført av huseier.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i underetasje. Det var tidligere 2 komponent epoxybelegg på gulvet og vinyltapet på veggene. Gulvet er ikke primet med membran. Det er brukt 2 komponent primer og flis ble lagt direkte på epoxybelegget på gulvet. Vinylbelegget ble beholdt. Vannkran på utsiden av huset ble montert fra varmtvannstankens kaldvannside og gjennom veggen til utsiden av huset hvor det i dag er utebod. Utført av huseier / sønn.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Uthus over garasje. Alt av rørleggerarbeide som avløp, vanntilførsel, varmtvannstank i benk, membran på bad og alt flisarbeide på bad, over vask og på gulv er utført av huseier.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken i underetasje: Rommet var tidligere en uisolert bod. Rommet ble isolert og det ble laget kjøkken der med avløp, kjøkkenbenk og varmt og kaldt vann. Tidligere gikk varmtvannet gjennom rør fra varmtvannskranen på vaskerommet. Dette ble endret i 1999 da rommet fikk vanntilførsel fra hovedplan. Da ble det også montert varmtvannstank under oppvaskbenken. Rørleggerarbeidet, vegger, isolasjon etc. ble utført av huseier. Elektriske installasjoner var allerede der fra før av.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Garasje: Garasjen er delvis bygd på berg og delvis på sprengt stein. Dette medfører at det kommer vann inn i garasjen når det regner mye. Dette vises godt ved at malingen i garasjen faller av på veggene som er pusset og sponplatene som dekker veggene er fuktskadet.
Bod bak huset: Gulvet er ikke tettet ned mot grunnen slik at det kan komme fuktig luft opp fra grunnen. Vannkranen for vanning i hagen kommer ut i denne boden. Det er etablert en kum for oppsamling av vann fra kranen. Vannet videreføres derfra til dreneringingsrør ut av boden og ut i hagen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Undertaket på takopplettet på loftsplanet skiftet. Da takopplettet ble bygd ble det brukt brettex på taket. Det var en dårlig løsning siden brettex har en tendens til å gå i oppløsning når takvinkelen er lav. Taket ble tatt av på takopplettet, Det ble satt opp kasser til spot belysningen. Det ble lagt tro av kryssfiner og undertaket ble dekt med sarnafil og steinen lagt på plass igjen. Arbeid utført av meg.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Beskrivelse av arbeidet: Tak på loftsplan mot vest. Det endret på taket ved at det ble bygd takopplett på huset og loftetasjen ble innredet. Endringer av sperrer og tak konstruksjon ble utført av snekker som vennetjeneste. Bordkledning , isolasjon, tak og tetting ble utført av meg. Det ble også montert 2 velux takvinduer. Ett på hver side av takopplettet. Det er byggetillatelse på takopplettet men det ble ikke søkt om innredning av loft og montering av velux takvinduer på taket. Arbeidet ble utført av huseier med noe hjelp til råbygget.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk godkjent byggetillatelse for uthus på taket av garasjen. Jeg fikk hjelp til råbygget som vennetjeneste fra en snekker. Resten av bygget, vegger, tak, isolasjon, vindu, fliser, bad og rørleggerarbeid er utført av huseier. Det elektriske arbeidet utført av Elektro. Bygget er pr idag utleid som leilighet men er ikke godkjent for dette. Byggetillatelsen gjelder for uthus.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Bod på baksiden av huset. Stendere og sperrer fikk jeg hjelp fra snekker som vennetjeneste. Drenering, muring, panel på vegger, dør ble utført av huseier. Det foreligger byggetillatelse på boden.

---

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

• **Ja**

Vindu på soverom underetasje mot vest er litt skadet i låsen på høyre side men er tett.
Altandør i 2 etasje er punktert. Vindu i karnapp 2 etasje har fuktskader i hjørnene på begge sider nede.
Vindu på soverom i 3 etasje mot hagen er punktert.
Takvindu på samme rom kan ha fuktskader.
Takvindu på rom mot veien er punktert. Rammen på vinduet har hatt fuktskader og maling har skallet av. Skaden er utbedret med ny maling. Det må nok påregnes vedlikehold.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble murt opp og tak montert av huseier. Alle murene på tomten ble satt opp i perioden 1986 -1990 av huseier. Det er laget en grill med pipe i form av en peis mot garasjen til naboen i Binneveien 6. Det er ikke søkt om utepeis eller noe form for bruk av åpen ild og dette frarådes da det er alt for nært naboens garasje. Den er ment som pynt.

---

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

• **Ja**

Forstøtningsmur bak huset. Det er laget en forstøtningsmur av trykkimpregnert materiale på baksiden av huset. Denne må repareres da den har begynt å sige.
Gråsteinsmuren opp mot plenen siger også noe og må stables om.
Trappene av tre opp mot øverste nivå hagen er delvis råtten og må skriftes / repareres.
Støttepilarene til altanen på hovedhuset har noe råteskader nederst og bør repareres.
Det har vært bevegelser på muren fra utgangsdøren og til området rundt "peisen". Skadene er utbedret.
Det har vært avskalling av slammingen på murene enkelte plasser. Årsaken er at gjentatte slamminger fra Heidi ikke er diffusjonsåpen. Det har ikke vært noe stort problem til nå, men det har forekommet.
Belegningssteinene er heller ikke helt i vater. Ble montert i 1989 og burde ha vært tatt opp og lagt på nytt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Forskyvninger ved skjøtene på muren fra utgangsdøren til peisen er armert, tettet og limt med repmasse. Det er fremdeles en sprekk bak den lengste benken som det ikke er gjort noe med. Avskalling av Heidi murslamming: Området er stålbørstet og diffusjonsåpen maling er påført.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen rundt huset da det ble oppført: Huset står på steinfylling av sprengt stein. Rundt hele huset ligger det dreneringsrør. Veggene er pusset og dekt med knottplast. Dreneringsrørene er dekt med singel. Det ligger Rockwool drensplater over singelen og drensplatene ligger også opp langs veggen helt opp til marknivå. Har fungert perfekt i alle år.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

---

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

• **Ja**

Fukt i garasjen når det regner mye. Vannet kommer inn mellom berget og muren. Det vises på veggen ved at malingen flasser av.
Noe av bordkledingen kan være råteskadet. Det gjelder spesielt de områder som er så lave at snøen legger seg der over tid. f.eks. altangjæret, nederst på søylene, gjæret rundt trapp, rundt takopplett og ned utetrappen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: En del av bordkledingen som jeg oppdaget var råtten er blitt skiftet.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: Nilsson as

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet ny stoppkran ute bak støttemuren langs trappen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Koblet avløp fra bygget over garasjen til hovedavløpet for kloakk. Koblet avløpet fra takrennenedløpet til hovedavløpet for dreneringsvann. Koblet vannrør til bygget over garasjen etter stopp krana.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilatormotor på ventilasjon hovedhus.

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

• Ja

Ovn i hovedetasjen. Det er en sprekk i støpejernsplaten bak i ovnen i hovedetasjen. Ovnene er ikke rentbrennende.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble murt og pusset av huseier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: El instalasjon i garasje og bygg over garasje og tilførselskabel fra hus til garasje.

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

Har bygget takopplett på huset, uthus på garasjetaket, bod på baksiden mot hagen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Takopplett godkjent i 1993, uthus på garasjen godkjent i 1999, bod bak huset godkjent i 2004. Vedsjå mellom hus og garasje er ikke søkt tillatelse for.

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

• **Ja**

Loftet er innredet i 1993

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har sendt inn ferdigattester når byggingen var ferdig men vet egentlig ikke om alt er helt ok. Kan ikke huske å ha fått brukstillatelser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har leid ut hybler 2 hybler på loftet og uthuset på garasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **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 er utført målinger for boligen?

• **Ja**

If eller Recover etter lekkasjen i tak på badet i underetasjen.

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 øke 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?

• **Ja**

Garasjen er bygd delvis på berg og delvis på sprengt steinfylling. Det lekker vann inn i garasjen når det regner mye.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Hage 1987-1990. Alt av trapper, murer, beplantning, plen, forstøtningsmurer, belegningsstein er utført av huseier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset ligger helt tomtegrensen til Binneveien 2. Binneveien 6 ligger helt i tomtegrensen til Binneveien 4. Dette ble muntlig avtalt mellom eierne mellom da byggene ble oppført.

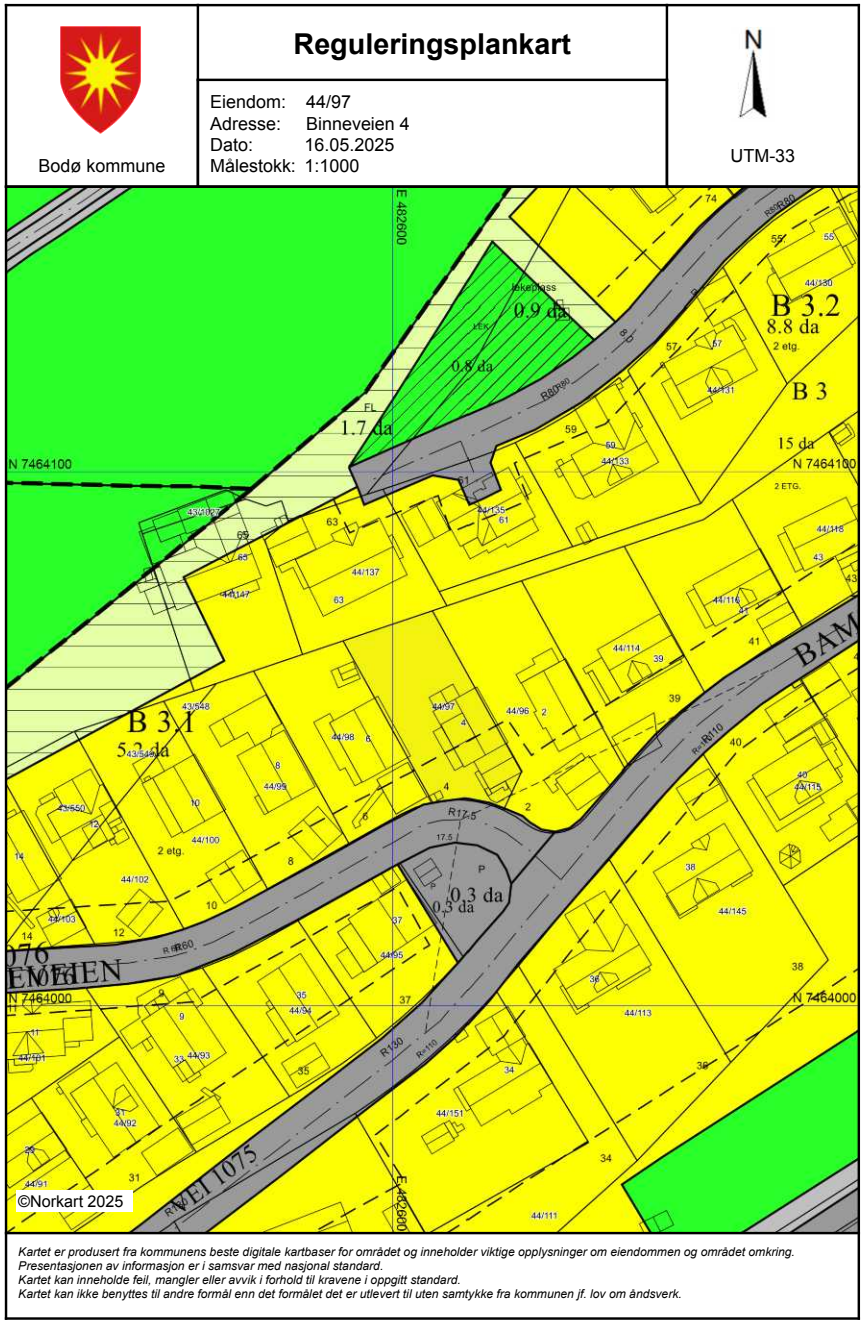
Bolig selges med boligselgerforsikring

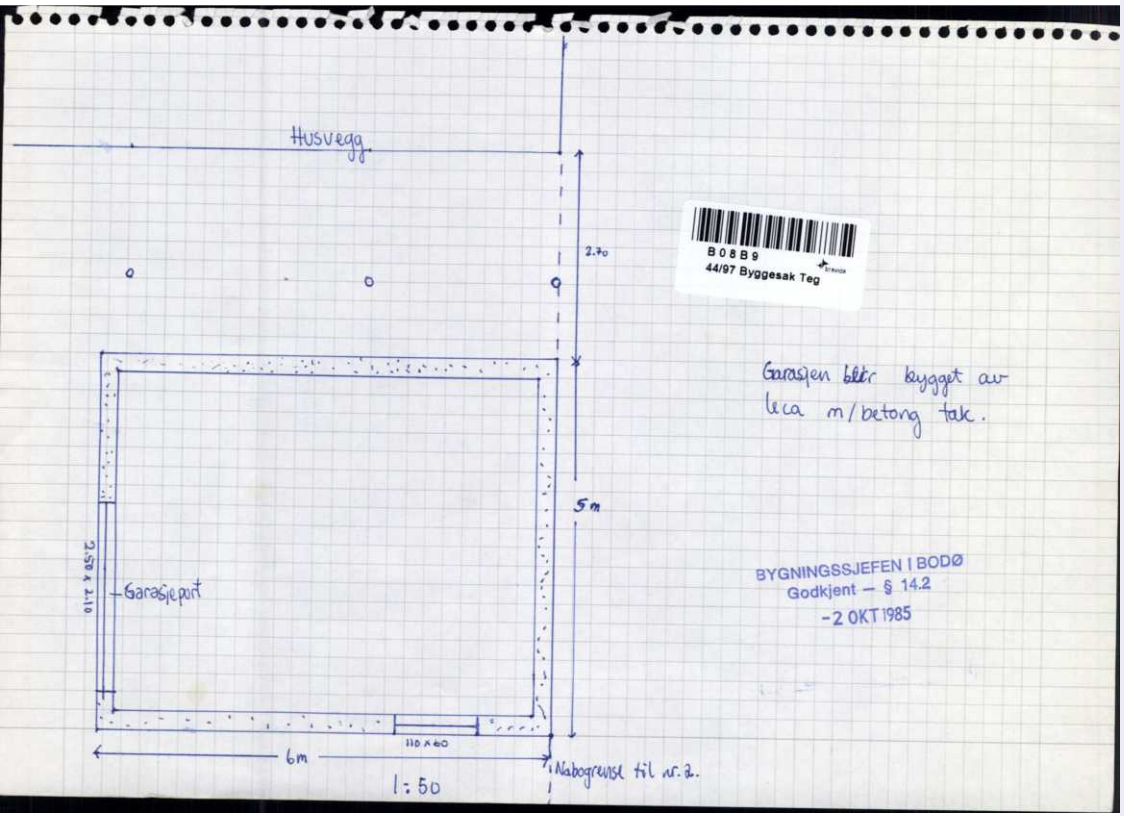
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

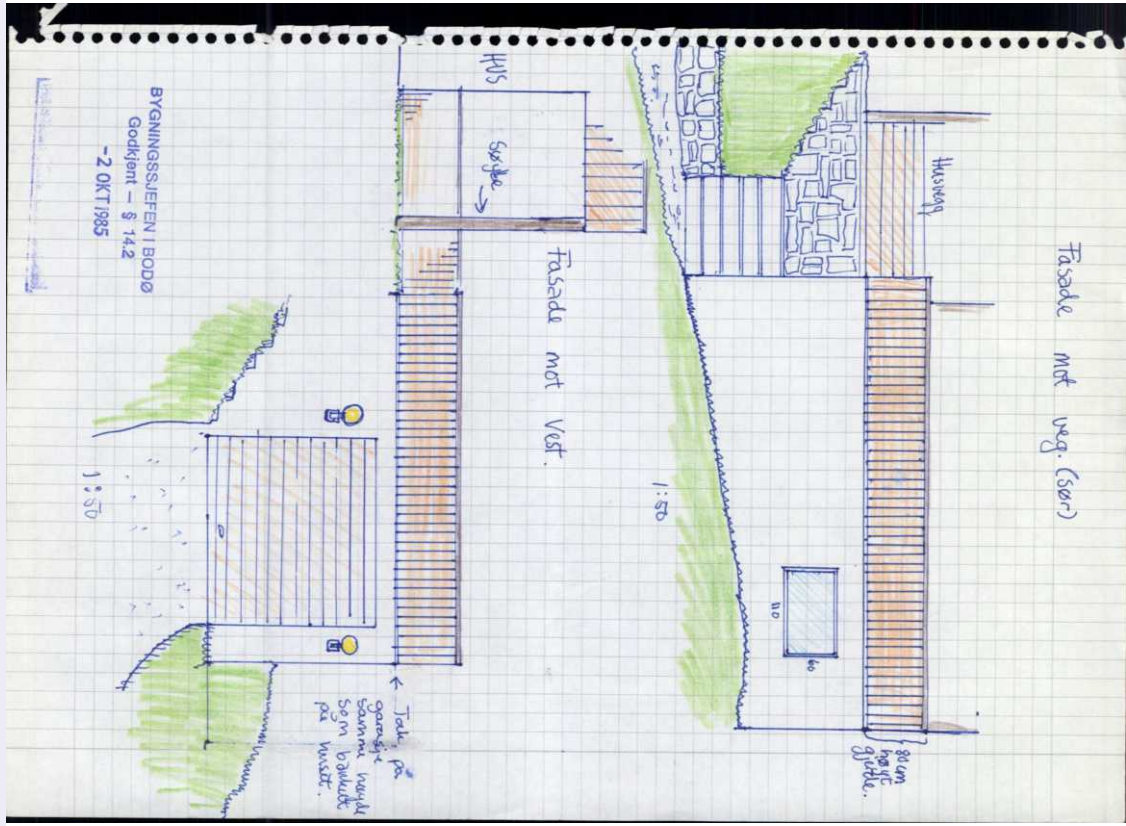
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

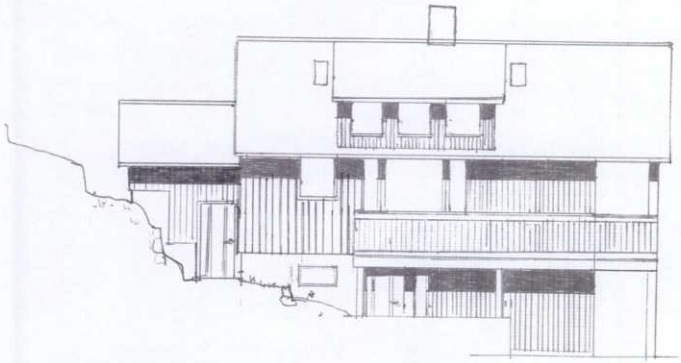
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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




Husvegg
2.70
5m
Garasjeport
2.50 x 2.10
110 x 60
6m
1:50
Nabogrense til nr. 2.
B08B9
44/97 Byggesak Teg
Garasjen blir bygget av leca m/betong tak.
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
-2 OKT 1985


Fasade mot veg. (sør)
Husvegg
Fasade mot Vest.
Hus
Sørside
1:50
BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
-2 OKT 1985
1:50
Tak på garasje som vanlig sem bakkide på huset.
110
60
80 cm høye gjerde.

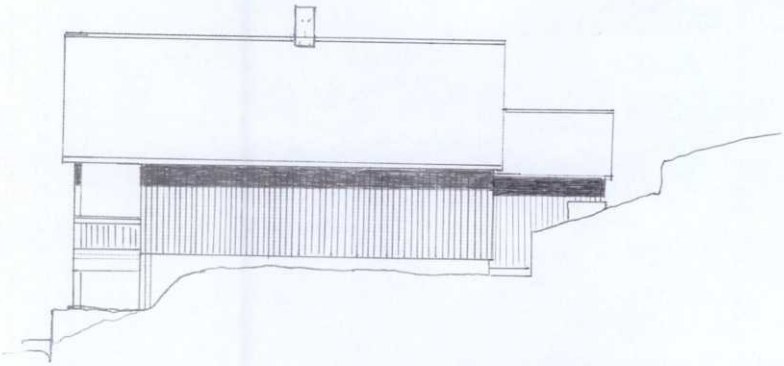
B 0 8 B N
44/97 Byggesak Teg



Fasade mot Vest
1-100

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 MAR 2004

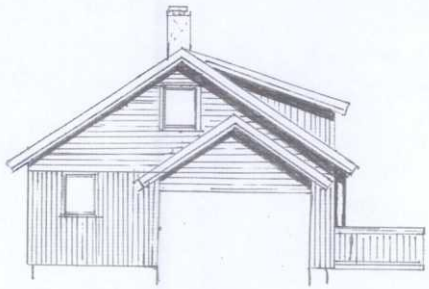
E1



Fasade mot Øst
1-100

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 MAR 2004

E2

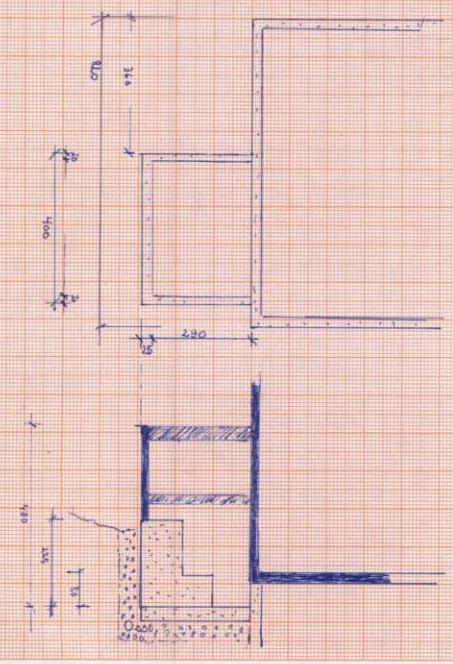


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 MAR 2004

Fasade mot Nord
1-100

E3

SNITT



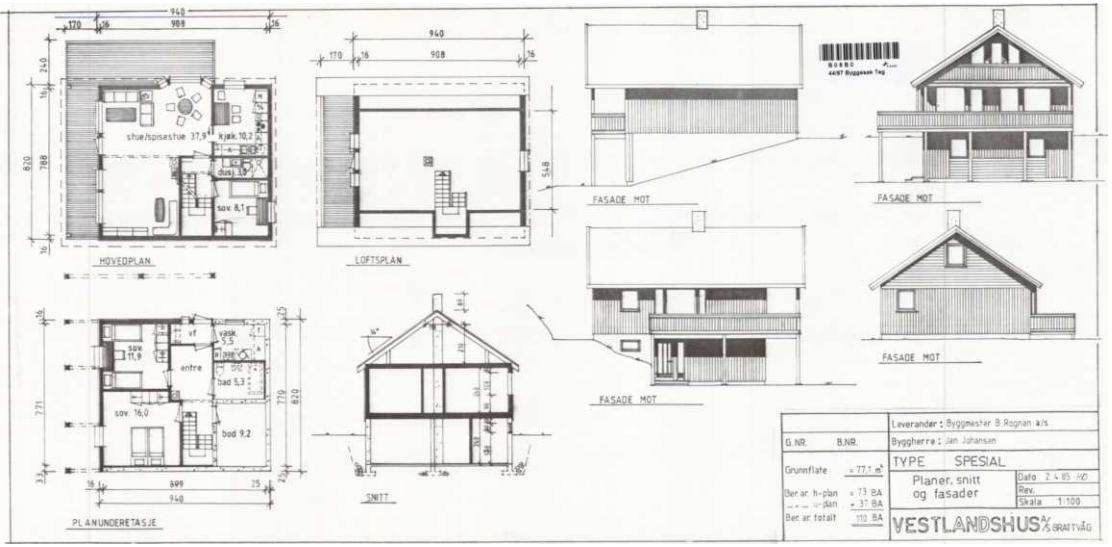
Utførelse av tilbygg:

- Armert ringmur på støpt sokkel
- ~~Betong~~ mur armert hver 2 skift
- 5" vegg m. 1 lag 9mm gips, papp og bordkledning
- tak m. limtredrager i snitt 8" spenter, tro av gips, papp, stenger m, lekter og sorta tegl
- 13mm gips mot eksisterende hus vegg

1:100

BODØ KOMMUNE
17 MAR 2004

E4



Kommuneplankart

Bodø kommune

Eiendom: 44/97
Adresse: Binneveien 4
Dato: 16.05.2025
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: 16.05.2025

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.**	44	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Binneveien 4, 8029 BODØ								

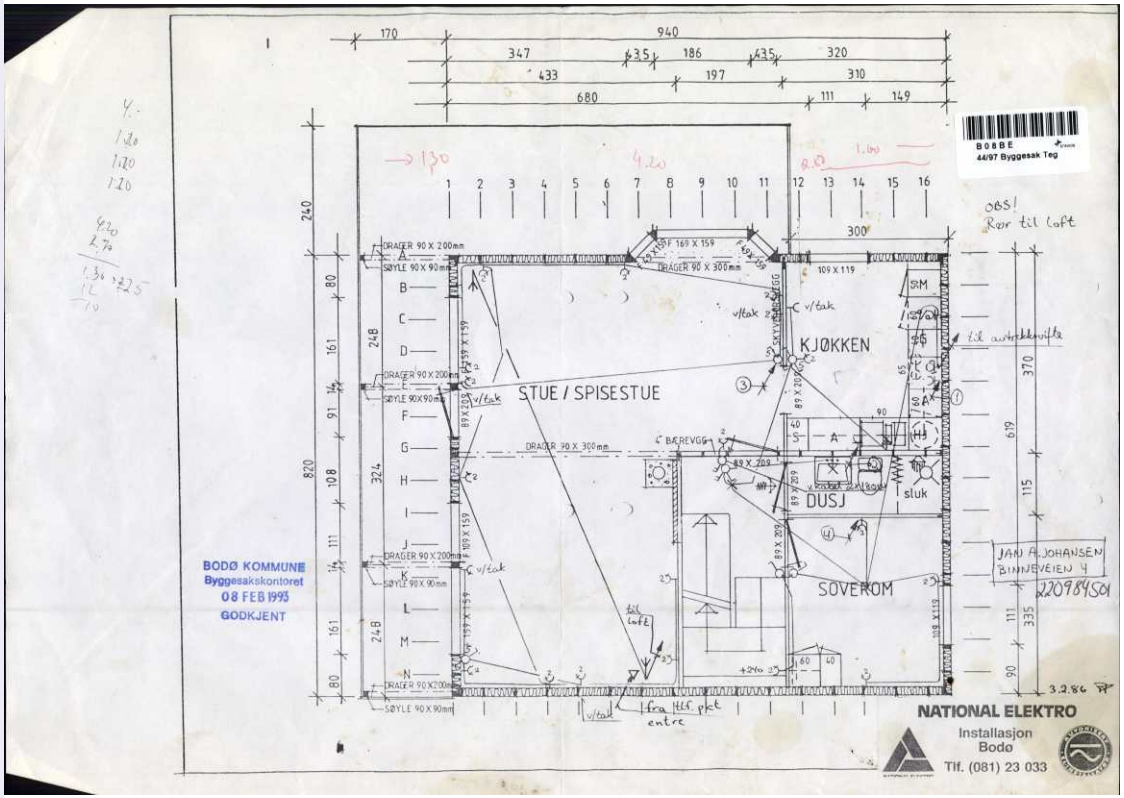
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

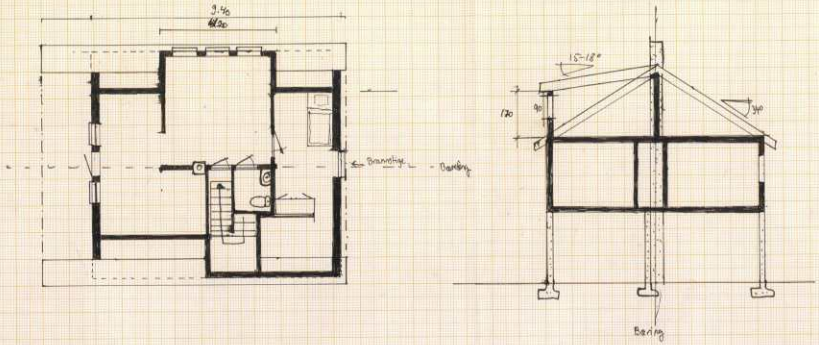
Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 444 000,00 kr
Skatt	6 343,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	26.10.2016
Eiendomsstype	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.

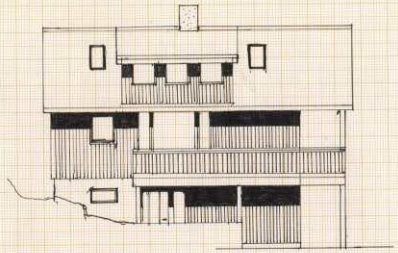




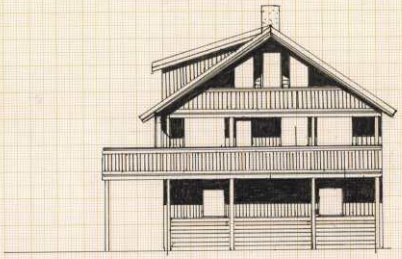
1:100

BODØ KOMMUNE
Byggesaksekontoret
08 FEB 1993
GODKJENT

JAN ARVID JOHANSEN
BINNEVEIEN 4.
8029 MØRKVED



FASADE MOT VEST

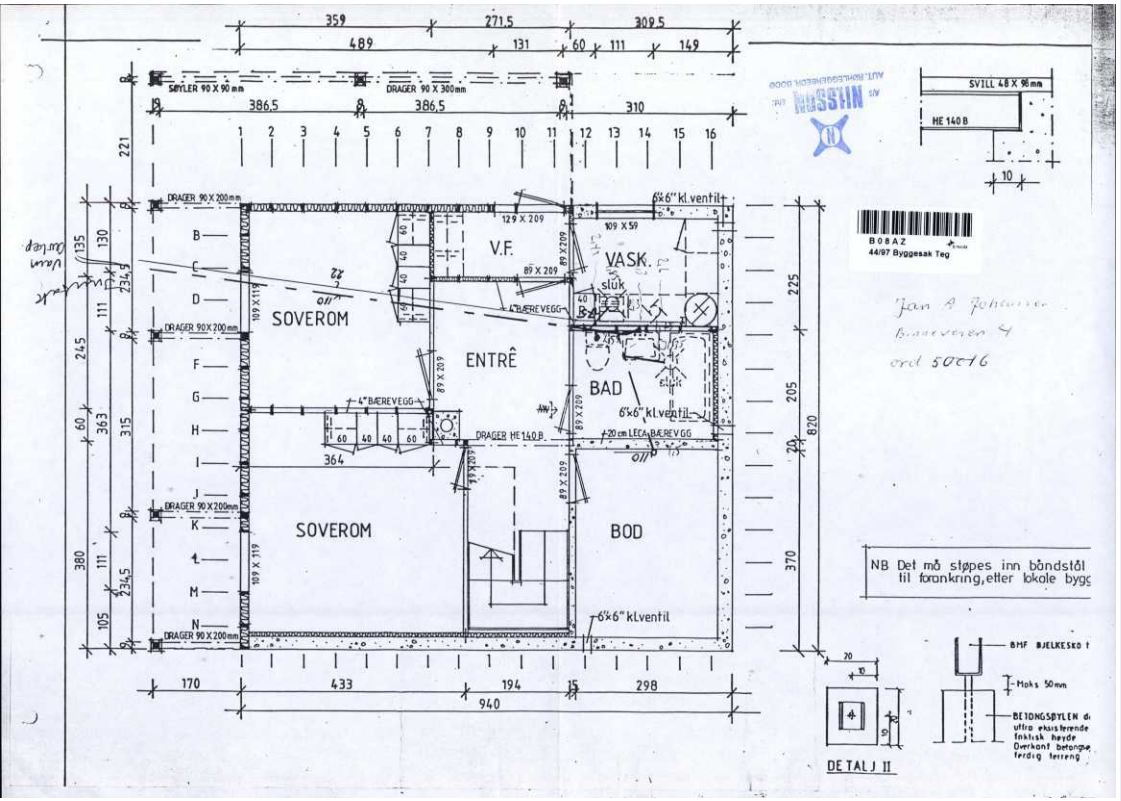


FASADE MOT SØR

1:100

BODØ KOMMUNE
Byggesaksekontoret
08 FEB 1993
GODKJENT

JAN ARVID JOHANSEN
BINNEVEIEN 4
VASSLIA-MØRKVED



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-44/97

Norkart
Utskriftsdato: 16.05.2025 11:45

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	BINNEVEIEN 4	Beregnet areal	641.1
Etablert dato	22.05.1985	Historisk oppgitt areal	642
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.05.1985			44/62 (-642), 44/97 (642)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464055.86	482607.29	0	Ja	641.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN JAN ARVID F200559*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BINNEVEIEN 4 8029 8029 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Binneveien 4 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8029 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	816 Vasslia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	205184		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	26.06.1986
2	186984870		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 205184: Enebolig (111), Tatt i bruk 26.06.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.1985	25.06.1985
Igangsettingstillatelse	25.07.1985	23.07.1985
Tatt i bruk	26.06.1986	26.06.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Binneveien 4	H0101	44/97	151	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0

2: Bygning 186984870: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	24
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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
Rammetillatelse	02.10.1985	01.04.2004
Igangsettingstillatelse	02.11.1985	01.04.2004
Tatt i bruk	02.04.1986	01.04.2004
Bygningsnummer utgått		24.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/97	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-44/97
Norkart
Utskriftsdato: 16.05.2025 11:45

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	24	0	24	0	0	0
U01	0	0	24	24	0	0	0

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.	44	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	115905085	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	205184	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Binneveien 4, 8029 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
9	2	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul Peis 5

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.01.2018	Tilsyn	23.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 115905085

BruksenhetId	116121968	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	186984870	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116121968.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune

Ledningskart

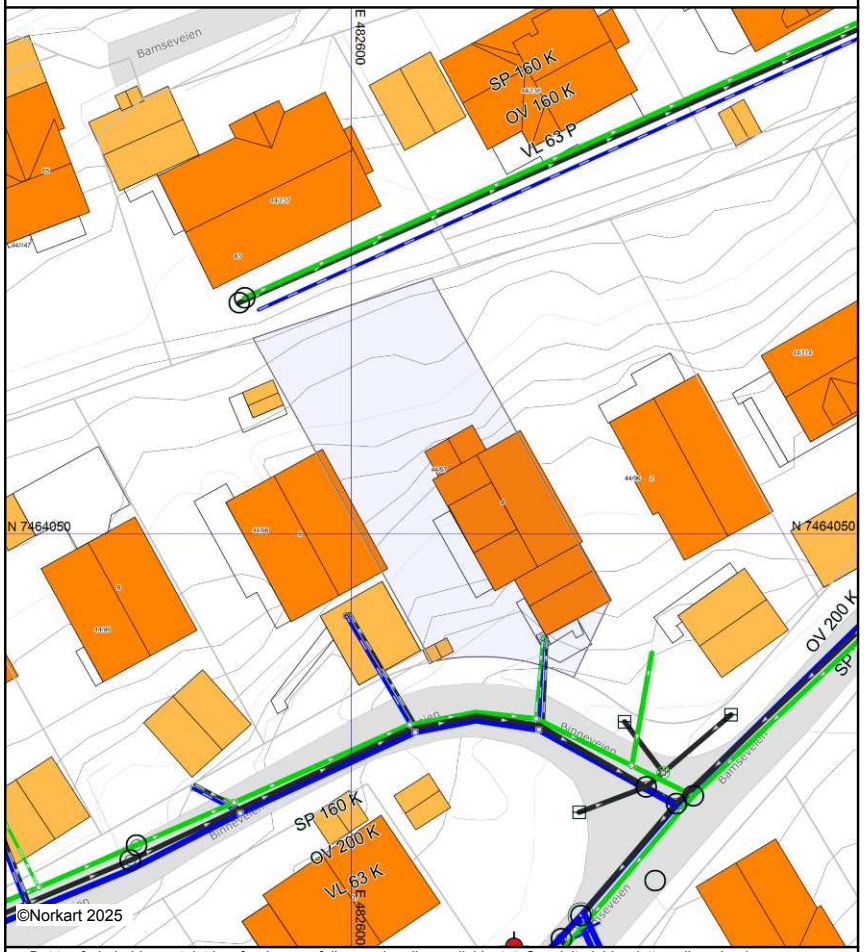
Eiendom: 44/97
Adresse: Binneveien 4
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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.

Kundesenter

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

Dato: 20.05.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.44.97.0.0
Adresse: Binneveien 4
Eierkontakt: Johansen Jan Arvid

Renovasjonsavgifter for år 2025: kr 8 080,52 *

Restansen utgjør kr 2 020,13 for år 2025 pr. 20.05.2025

Kid 25040002016786019 til konto 1503.35.69650

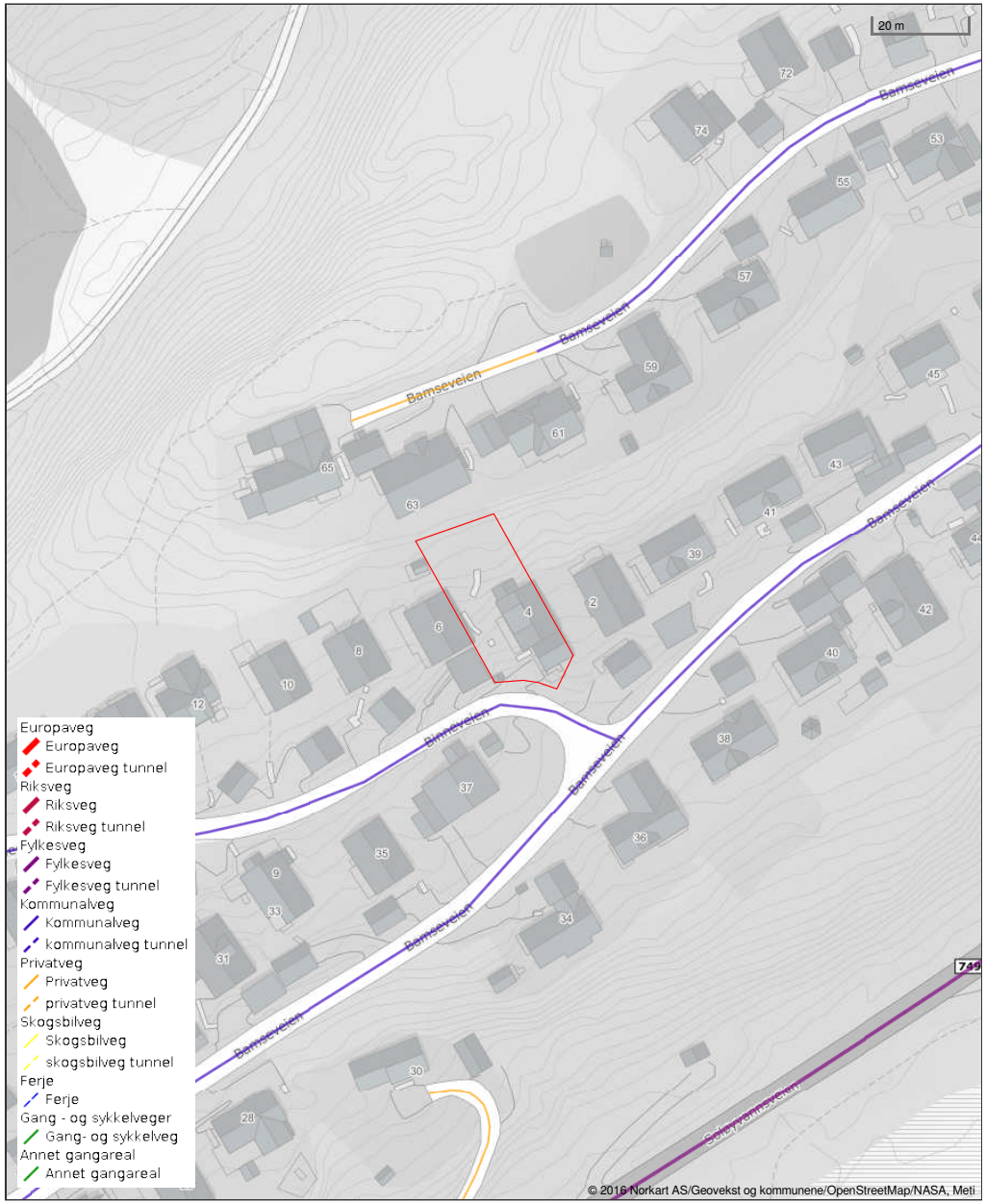
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 44/97//



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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VASSLIA

Dato for siste revisjon av planen .....

Dato for bystyrets vedtak .....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder - Friluftsområde

§ 2

Arealbruk: Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål.

1. Byggeområde - boliger: I boligfeltene B1 - B8 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Byggeområde - off. formål: På tomt O1 kan det oppføres grendehus, barnehage eller lignende anlegg som kan brukes i fellesskap av beboerne.

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

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

§ 3

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

1. Tomtedeling/bebyggelsesplan: Utbygging av området skal skje

etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplan for naturlig avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

Planen skal vise:

- tomtedeling
- bygningens plassering, etåsjetall, høyde, takforming, utvidelsesmuligheter
- (felles) avkjørsler, parkeringsanlegg, garasjer
- transformatorkiosker og televerkets koplingsskap/kiosker.
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon
- nærlekeplasser i samsvar med vanlige normer.

Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanen suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.

2. Forholdet mellom bebygget og ubebygget tomteareal:
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inklusiv sokkel), grunnflaten skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal
ekskl. garasje, uthus o.l.

3. I områdene kan det oppføres kjedehus, rekkehus eller gruppebebyggelse som definert i byggeforskriftenes § 26.

4. Parkeringsdekning skal samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 der parkering skal skje på enkelttomtene.

§ 4

Fellesbestemmelser.

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

b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland den 30. juni 1983.

Ase Olsdot Johannessen
Kst.

Hans Venvik

Utskriftsdato: 16.05.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Binneveien 4, 8029 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 641 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

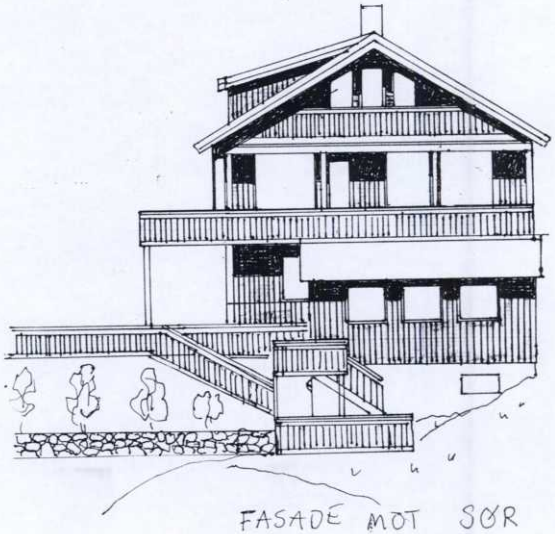
Id	2417 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2417)
Navn	Vasslia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3073/2417_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEI 1076
	Delareal 638 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 3

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2417_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2417_101)
Navn	Vasslia del 1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.06.1985
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** BINNEVEIEN
	Delareal 637 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 3.1

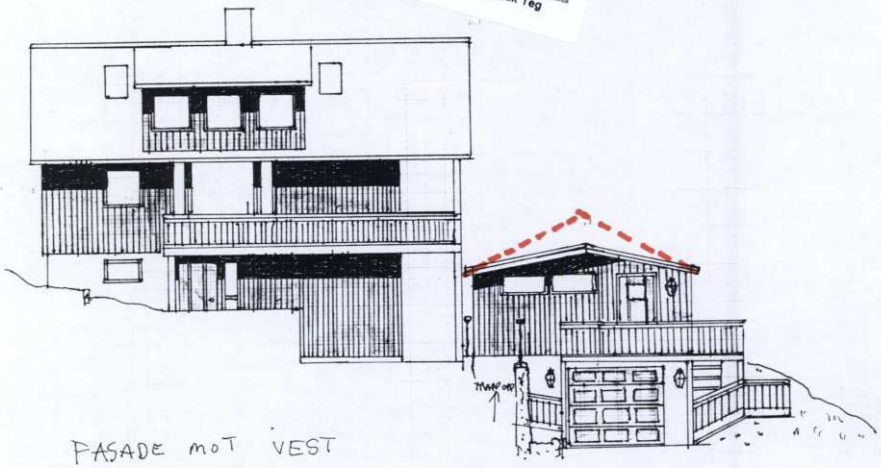
(5)



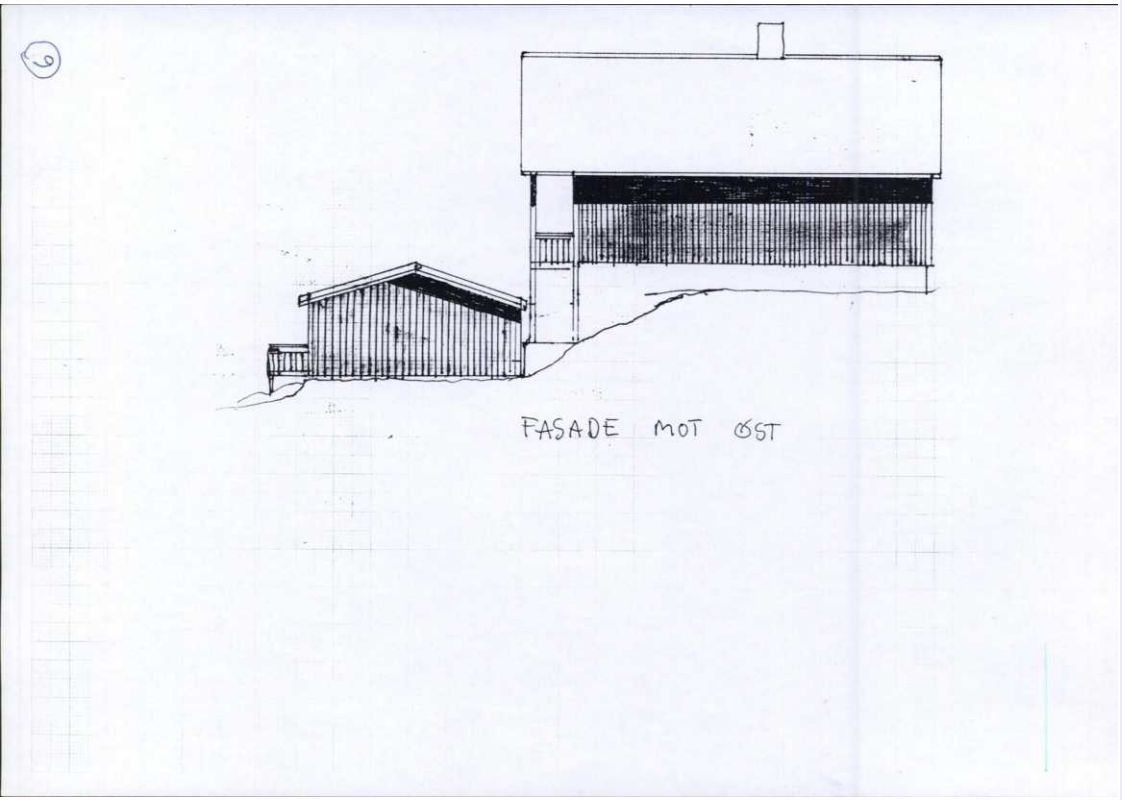
FASADE MOT SØR

(4)

B08Bi
44/97 Byggesak Teg



FASADE MOT VEST



Tilstandsrapport

Enebolig
Binneveien 4 , 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 44, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18910-1515 **Referansenummer:** NO1928

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

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.

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig over tre etasjeplan. Bolig fremstår som fra byggeår, er holdt i god stand, men med utidsmessig overflater. Tomten er sterkt skrånende og det er etablert forstøtningsmurer på hele eiendommen. Forstøtningsmurer vurderes ikke her.

STANDARD FORØVRIG:
Parkett og laminat på gulv. Klinkerfliser i hall. Smartpanel, tapet og malte overflater. Takplater og trepanel i tak.

OPPVARMING:
Gulvvarme i underetasjen. Ildsted i stuen. Gulvvarme på enkelte bad.

VENTILASJON:
Sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via veggventiler. Åpningsbare vinduer.

Enebolig - Byggeår: 1986

VÅTROM Gå til side

Bad
Mindre flislagt bad i 1. etasje med dusj på vegg og dusjvegger. Toalett på gulv og lys over speilet. Porselens servant montert på vegg.

Bad
Bad i underetasjen med sokkelfliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med badekar, helstøpt servantinnredning med lys over speilet. Fall til sluk er målt til omtrent 5 mm og lav høyde på terskel. Ikke tilluft terskel og ventil ut vegg via tilliggende rom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom
Vaskerommet er plassert i underetasjen og gulvet er med sokkelfliser limt opp på eksisterende strøbelegg (epoxi) og med vinylbelegg på vegger. Rommet er innredet med skyllekar i stål montert på vegg, opplegg for vaskemaskin, bereder og baderoms innredning. Det er omtrent 2 cm fall på gulvet, og lav høyde på terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken plassert tilbaketrukket i stuen. Godt utbygget innredning i profilert tre utførelse, senere malt i kremfarget utførelse. Kjøkkenet er utbygget med vinklet sort spettet benkeplate med nedfelt oppvaskbenk. Utbygget med overskap med toppskuffer. Fliser over benk. Benkeskap og en skufferekke. Oppvaskmaskin.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt tegninger som viser dagens situasjon på loftet. I flg. eier er takopplettet omsøkt i 1993, men hele loftet ble ikke bruksendret.

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

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

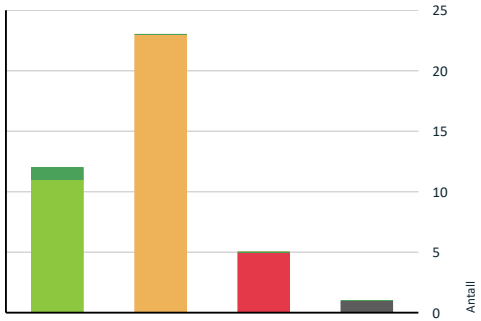
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Loftet er innredet til beboelse og med bad, uten byggetillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

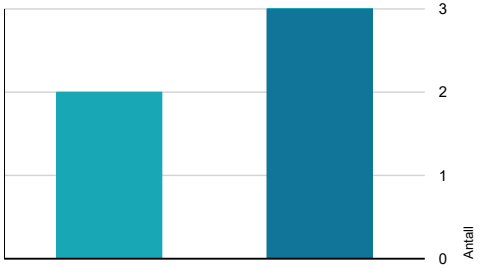
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Beskrevne bolig er oppført i 1986 med referanse til Plan og bygningslov at 1965. Bygningen er 39 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder. Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etg. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etg. > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvinduer.	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Lufteveranda	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Adkomst trapp	Gå til side

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Litt oppussing utført,
1998	Modernisering	Nye fliser på et bad
2015	Modernisering	Et punktert glass byttet.
1993	Tilbygg	Påbygg, Flat ark. Taket ble omtekket i 2006
2005	Tilbygg	Bod i forlengelse av bolig.
2005	Tilbygg	Uthus bak huset.
1999	Tilbygg	Uthusbygg på garasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger det gir. .

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betongtakstein med litt mose og slitasje i overflater. Undertak med Brettex på uthuset. Brettex er etpappprodukt som viser seg å kunne være svekket om dette blir utsatt for kontinuerlig fuktbelastning.

På hovedtaket er benyttet ZU-takplater, god lufting sikrer mot vannskader. På takopplettet er benyttet finerplater og folie inn under taksteinen for å sikre mot vanninntrengning.

Det bemerkes imidlertid at det ikke ble registrert lekkasjer, Men hvor det rimelig raskt kan skje skader pga. at tekkingens overflate har redusert styrke og har vert utsatt for mekanisk påkjenning av vind, frost.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast utførelse. Snøfangere er ikke montert.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, og noe liggende kledning.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Slik kledning kan ha noe fuktskader på skjulte steder på utsatte plasser.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Noe kledninger plassert litt nært terreng og nært treplattinger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

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

Det var andre krav til montering av luftsperre ved byggeår. På grunn av alder kan vi ikke si noe om hvordan loftskonstruksjonen er utført eller hva tilstanden er i dag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Viktig å holde etasjen under oppsikt og hver obs på endringer, særlig med tanke på fukt. Tidlige tiltak kan reduserer ytterligere skader(om dette har oppstått)

TG 2 Takvinduer.

Bygningen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kodensskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert et eller flere punkterte glass og et vindusglass er skiftet. Ytterligere punktere glass kan ikke utelukkes. Punktering av glass oppstår som følge av alder og bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår med elektronisk lås.

TG 2 Lufteveranda

Overbygget lufteveranda med utgang fra et soverom på loftet. Litt lavt gelender. Malings slitasje på spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stuen. Noe lavt gelender etter dagens regler. Markterrasse etablert i adkomst område i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert fuktmerker og eller mulige råteskader på tresøyler.

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

Om søyler i tre er mye skadet av fukt, må dette skiftes.





TG 2 Adkomst trapp

Adkomst til eiendommen via betong trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler håndløper på vegg.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



TG 3 Utvendige trapper

Etablert trapper på terreng som forbinder hage arealet i skrå terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er som fra opprinnelig byggeår, utidsmessig. Overflatene er pusset noe opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe høyde og retnings avvik registret, men er iht akseptnivå. Knirk i enkelte gulv.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bod i underetasje innredet med kjøkkeninnredning. Benkeinnredning med vask nedfelt i plate. Avtrekk over komfyrplass. Bereder, 40 liter i benk fra 2019.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Repo-trappen er plassert midt i boligen og forbinder alle etasjer.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Noen dører subber i terskel. Dører fremstår ellers med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet fikk nye fliser i 1998.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Flat gulv

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er bare en sluk, og den er avgrenset i dusjsonen. Lekkasjevann utenfor kan ikke renne til sluk. Høy terskel hindrer i stor grad at vann renner ut til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Sluk ikke mulig å ta bilde av.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Mindre flislagt bad i 1. etasje med dusjnisje og dusjkabinett innenfor denne. Toalett på gulv og lys over speilet. Porselens servant montert på vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Toalettet er plassert litt nært vegg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

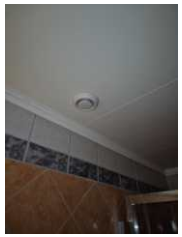


1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



U. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen med sokkelfliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med badekar, helstøpt servantinnredning med lys over speilet. Fall til sluk er målt til omtrent 5 mm og lav høyde på terskel. Ikke tilluft terskel og ventil ut vegg via tilliggende rom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innredning er fuktskadet. Avløpet fra badekaret er ikke tilstrekkelig sikret.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er ny bruker som må vurdere gjenværende brukertid på bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





U. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



U. ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er plassert i underetasjen og gulvet er med sokkelfliser limt opp på eksisterende strøbelegg (epoxi) og med vinylbelegg på vegger. Rommet er innredet med skyllekar i stål montert på vegg, opplegg for vaskemaskin, bereder og baderoms innredning.

Det er omtrent 2 cm fall på gulvet, og lav høyde på terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mekanisk avtrekk uten lokk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere om baderommet må renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

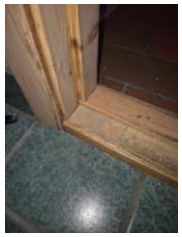
Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport







U. ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken plassert tilbaketrukket i stuen. Godt utbygget innredning i profilert tre utførelse, senere malt i kremfarget utførelse. Kjøkkenet er utbygget med vinklet sort spettet benkeplate med nedfelt oppvaskbenk. Utbygget med overskap med toppskuffer. Fliser over benk. Benkeskap og en skufferekke. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Hak kog sårskader på innredning og litt svelling på benkeplaten ved vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ekstern motor.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalett rom etablert i 2. etasje med fliser på gulv og malt tapet. Skråtak med panel. Gulvmontert toalett og servant montert på vegg.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hoved stoppekranen er plassert under markterrassen foran vedskjulet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekrane på vaskerommet. Vannrørene er skjult inne i vegger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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

Utvendig lufting via durgoventil.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk. Motoren er plassert på kaldoftet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Anlegget bør oppgraderes og kanaler rengjøres eller utskiftes.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.

Vedlikehold og oppgradering av ventilasjonskanaler/motor er nødvendig for at dette skal virke som det skal.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vaskerommet. En nyere modell, 40 liter plassert i skap i bod.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 2 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Normalanlegg for byggeår. Skru sikringer i skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er en del år siden siste kontroll, og det er utført bare mindre oppgraderinger de siste årene.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er utstøpt gulv av betong under grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Bolig plassert i skrånende terreng, avplanert ved bruk av forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bolig er oppført i skrånende terreng og på oppside av bygg, ved bod, haller terrenget mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uthuset tar av for event. vannpress.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

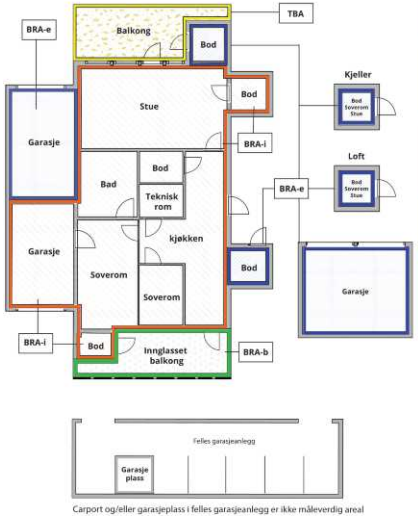
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	37			37	
1. Etasje	72			72	31
U. etg.	68			68	
SUM	**177**				**31**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Soverom, Bad		
U. etg.	Entré, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger som viser dagens situasjon på loftet. I flg. eier er takopplettet omsøkt i 1993, men hele loftet ble ikke bruksendret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Vedskjul

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		24		24	
2. Etasje		31		31	8
SUM		**55**			**8**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
2. Etasje		Bod, Bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Loftet er innredet til beboelse og med bad, uten byggetillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	8
Vedskjul	0	0
Uthus	0	10
Garasje	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Ørjan Li	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	44	97		0	641.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Binneveien 4

Hjemmelshaver
Johansen Jan Arvid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Parkering i umiddelbar avstand til vei. På egen asfaltert/gruset oppkjørsel og i garasje. Bolig etablert i skrånende terreng hvor der er etablert forstøtningsmurer i murblokker og med naturstein.

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bygninger på eiendommen

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Avlukke etablert mellom bolig og garasje, benyttes som vedskjul.

Vedlikehold
Ikke oppmålt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Eier.

Standard
Bod etablert i forlengelse av boligen. Bod over to etasjer, hvor 2. etasje ikke er målbart.

Vedlikehold
Høvelig god stand. Lite ventilasjon. Noe fukt i gulv.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Eier.

Standard
Garasje i 2 etasjer. 1. etasje i murt Leca og plass til kjøretøy. Elektrisk styrt port. Murt gulv. Utvendig trappeadkomst til 2. etasje, der boden er innredet til overnatting. Kjøkkeninnredning med avtrekk via sentralavtrekk. Benkebereder, 120 liter. Flislagt bad fra 1999 med servant nedfelt i innredning. Dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Omtrent 1 cm fall på gulv, høy terskel og ikke tilluft i terskel. Gulvvarme.

Vedlikehold
Da garasje er etablert på fjell vil det komme inn en del vann ved mye nedbør. Vann og avløp kommer fra bolig via nedgravet rørgate.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Bad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Binneveien 4 , 8029 BODØ
Gnr 44 - Bnr 97
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

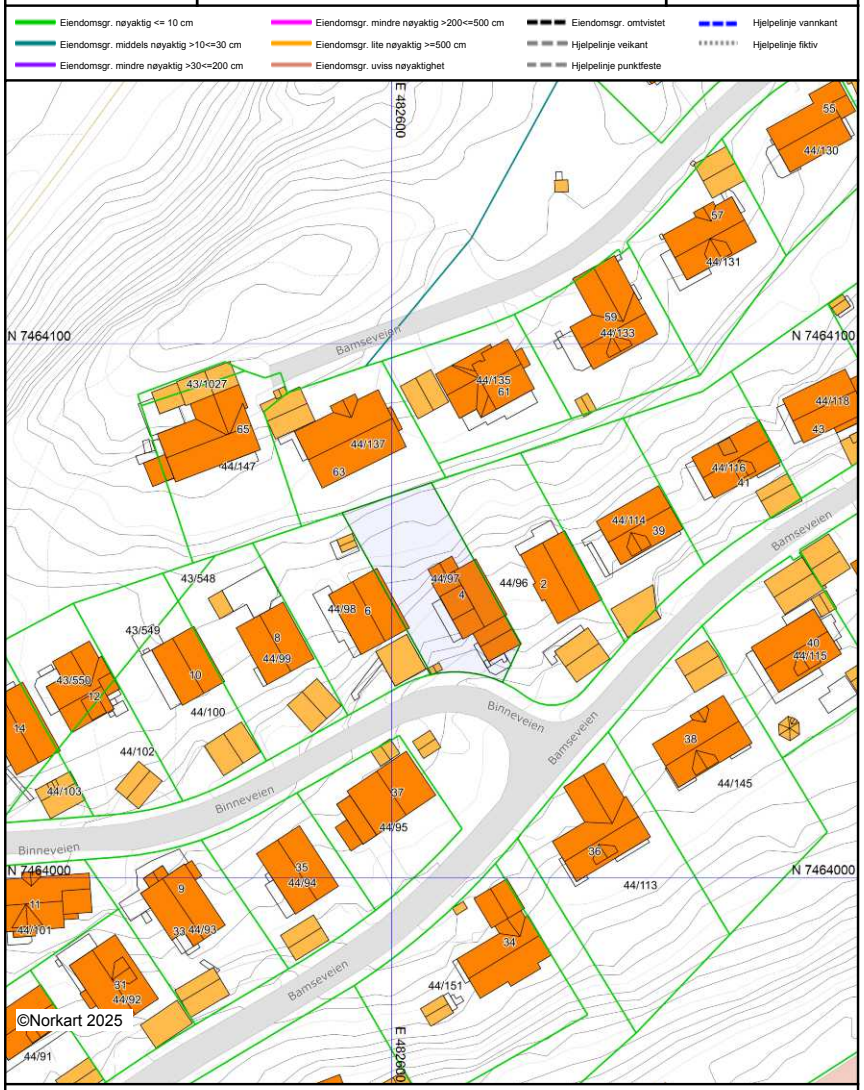
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/97
Adresse: Binneveien 4
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

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.

16. **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.



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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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

Boligkjøperforsikring

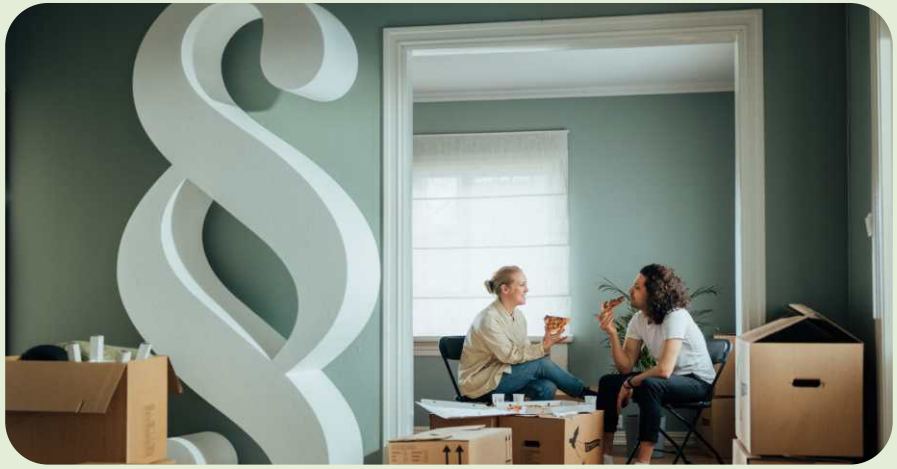
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

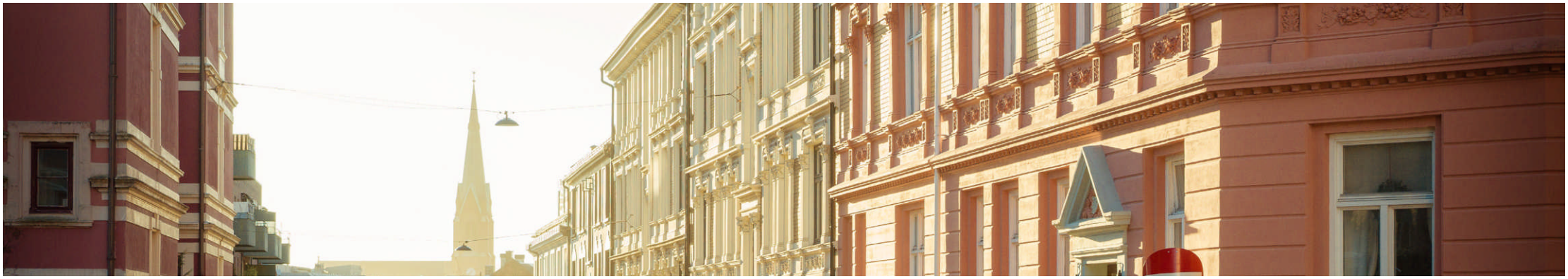
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250200 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Binneveien 4, 8029 Bodø.
Gnr. 44, Bnr. 97, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250200
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.06.2025

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no