


Velkommen til

# Tyttebærveien 15, 8026 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Tyttebærveien 15
# 8026 Bodø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 300 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 133 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 433 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1980 |
| BRA/BRA-i | 209 / 176 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** D

Velkommen til Tyttebærveien 15 - en romslig og familievennlig bolig med en praktisk planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen ble oppført i 1980 og har hatt samme eiere siden den gang. Den ligger fint til på en skråtomt, som gir boligen en luftig plassering med gode utsiktsforhold mot både fjell og hav.

Ved ankomst møtes du av en garasje med god plass til både bil og oppbevaring. Boligen går over to plan og byr på rikelig med bodplass, noe som gjør hverdagen både enkel og oversiktlig for en aktiv familie.

Rett bak boligen finner du flotte friarealer med stier og lysløype som tar deg videre til Vanntårnet, Soløyvannet og populære turområder som Bestemorenga og Maskinisten. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv, med naturen nærmest rett utenfor døren.

Det er kort vei til Mørkved bydelssentrum med butikker, idrettshall, fotballbaner og treningssenter. En ideell bolig for deg som ønsker god plass, flott utsikt og nærhet til både natur og fasiliteter. Velkommen!

# 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!



**Runar Nilsen**
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Tyttebærveien 15, 8026 Bodø

**Registerbetegnelse**
Gnr. 42, Bnr. 310, Bodø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 300 000,- |
| Omkostninger | kr | 133 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 433 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 450 090,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
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 133 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 29 233,18,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon: kr 3 447.68,- pr. 2026
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: 176 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 29 m²

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

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

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

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

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

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i garasje samt i forkant av garasje på egen tomt.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 730 m² på eiet tomt.
Iht matrikkelrapport datert 25.02.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er godt tilrettelagt for hageinteresserte, med gode dyrkningsmuligheter for bær og grønnsaker, blant annet via utendørs drivbenker med innlagt varmekabel. Eiendommen er skrånende og opparbeidet med adkomst, garasje, parkering, plenarealer og variert beplantning. Terrenget er til dels bratt. Bygningen er oppført med betonggrunnmur, og forstøtningsmurer er etablert i betongstein. Drenering er etablert, men ligger nedgravd og er ikke synlig. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

**Byggeår**
1980 ifølge kommunen.
Garasje 1983 ifølge takstmann.

**Innhold**
2. etasje
BRA-i 88 m²: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

Underetasje
BRA-i 88 m²: Entré, hall m/trapp, stue, bad, ett soverom og fire boder.
BRA-e 4 m²: Bod under balkong.

Boligen har en tilhørende garasje på ca. 29 m². Det er to balkonger på tilsammen ca. 29 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Ett av rommene som bygningssakskyndig har omtalt som soverom i underetasje er formelt godkjent som bod - men benyttet av nåværende eier som kontor/soverom.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder overbygg av inngang til boder i underetasje. Hobbyrommet i underetasjen blir i dag benyttet som en stue. I underetasjen har det i senere tid blitt bygget på to boder, og den ene boden har blitt gjort om til en gang.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Standard**
Boligen fremstår md følgende standard:

Praktisk entré med plass til jakkeoppheng og skohylle.

Videre inn og opp til 2.etasje kommer man til en lukket stue/kjøkken løsning, der stua er lys og romslig med gode møbleringsmuligheter. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp samt upåklagelig utsikt. Her er det utgang til en romslig balkong med

meget gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet er utbygget med god skap- og benkeplass, og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet i 2.etasje er flislagt med elektriske varmekabler i gulv som sikrer god komfort, og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusj. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromstapet/belegg på vegger og malte plater i himling. Opplegg for vaskemaskin og servant er etablert, samt ventilasjon via mekanisk avtrekk.

Badet i underetasjen er flislagt med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i tak. Rommet har servant og toalett. Ventilasjon via mekanisk avtrekk.

Boligen har tre soverom der alle er av god størrelse. På alle soverommene er det etablert praktiske garderobeskap.

Innvendige overflater: Gulv er av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendig tak har malte plater.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på bad i underetasjen.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon, der motoren er plassert på loftet. Den er fra 2010.

Andre VVS- installasjoner: Luft til luft varmepumpe er etablert og er fra 2025.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013. Den er plassert på bad i underetasje.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i bod i underetasjen.

Branntekniske forhold: Det foreligger avvik ved adkomst til fyringsanlegg.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: 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.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Fuktmerker registreres i undertak ved gavelvegg. Det er målt 17.3 fuktprosent. Ukjent årsak. Utett gjennomføring til ventilasjonshatt i tak. Fare for at vann kan komme inn i konstruksjonen.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasser er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG2 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Krypkjeller under balkong: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Bad 2.etasje, overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Stedvis utetthet i fuger i overgang gulv/vegg.
- Bad 2.etasje, overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Bad 2.etasje, sluk membran og tettesjikt: 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.
- Bad 2.etasje, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss i servant.
- Bad 2.etasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert dampsperre i vegg konstruksjon i våtrom mot tilstøtende oppvarmet rom. I slike konstruksjoner anbefales det normalt ikke bruk av dampsperre bak våtroms membran. Løsningen innebærer risiko for fukt innestenging i konstruksjonen. Manglende uttørkings mulighet kan over tid medføre kondens, mugg- og råteskader uten synlige tegn i rommet.
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Utett hjørne ved ytterdør.
- Vaskerom, sluk membran og tettesjikt: Det er registrert rustdannelse på festeskruer i sluk. Rust på festeskruer kan medføre redusert innfesting av klemring, noe som kan svekke tettingen mellom sluk og membran. Dette øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner og kan vanskeliggjøre fremtidig demontering og vedlikehold.
- Bad underetasje, overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Ved lett banking med tommestokk registreres bomlyd. Årsak er ukjent. Forholdet kan indikere manglende vedheft eller hulrom mellom gulvoppbygning og underlag. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.
- Bad underetasje, sluk membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert rustdannelse på festeskruer i sluk. Rust på festeskruer kan medføre redusert innfesting av klemring, noe som kan svekke tettingen mellom sluk og membran. Dette øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner og kan vanskeliggjøre fremtidig demontering og vedlikehold.
- Tekniske installasjoner, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, andre VVS-installasjoner: Avløp til drenering er avsluttet på vegg. Isdannelser på bakken og kledning. Fare for

skader på vegg konstruksjonen. Ute del ikke koblet til fast strøm punkt etter gjeldende forskrift. Må ses i sammenheng med "Elektrisk anlegg".

TG2 - Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Må ses i sammenheng med "rom under terreng".
- Grunnmur og fundamenter: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Sprekk grunnmur.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen TG3 er gitt.

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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Firmanavn: Andersen Elektriske AS. Beskrivelse av arbeidet: Frakobling av gammel VVB i 1.etg 03.04.2013 Tilkobling av ny VVB i 1.etg. 27.05.2013. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Firmanavn: Rørleggermester Idar Engan AS. Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av VVB, servant klosett, klosettsete soft close, dusjbatteri termostat, dusjsett.
Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Beskrivelse av arbeidet: Bad i u.etg ble pusset opp med fliser både på vegger og gulv i 2013, men siden han som hadde ansvaret er død, har vi ikke kjennskap til mer tekniske ting som legging av membran o.l. Det er antatt at dette ble lagt forskriftsmessig. Toralv Jakobsen utførte arbeidet som pensjonist, etter å ha drevet firma i faget tidligere, ifølge gjenlevende eier av eiendommen. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 1999. Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2.etg pusset opp med nye fliser på gulv og vegger i 1999, mer tekniske ting er også her ukjent, ettersom den ansvarlige eier er død. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? 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, garsje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. 2025 under periode med voldsomt regn på høsten ble det observert en liten og avgrenset vanninntrengning ved pipeløpet på kaldloft. Ifølge gjenlevende eier tørket dette ganske raskt opp. Dette bør sjekkes opp utenfra når snøen er borte og været tillater inspeksjon. Dette lot seg ikke gjøre sent på høsten da det ble oppdaget, da ansvarlig eier gikk bort i oktober 25. Takstmannen har i sin rapport gjort oppmerksom på fukt i taket på kaldloft som gjenlevende eier ikke har hatt kunnskap om.
Ved mye regn har det ved en anledning for flere år siden vært drypp av vann mellom krypkjeller ("potetkjeller") og muren på huset. Det er fukt i potetkjeller som ligger i utgravd rom utenfor selve huset. Sidebord på flere vinduer var råteskadet; alle byttet sommer 2025. Fukt i garasje grunnet lekkasje i garasjetaket før skifte av papp-shingel i 2009. 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. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Tudor  Nicolau er utdannet snekker uten firma, har hatt eget firma tidligere. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye vindskier på hus og garasje pga begynnende råteskade, byttet 2 vinduer på stue 2.etg og 1 på soverom 2.etg. Maling av husvegg mot veien. (Resten av huset er ifølge gjenlevende eier malt i løpet av 2023 og 2024 av huseierne).
2. Hvilket år ble jobben fullført? 2009. Firmanavn: Blom-Stenbakk Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Skifte av papp-shingel, vannbord og takrenne på hus og garasje.
Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer; snekker Tudor Nicolau hadde en medhjelper som hjalp til å ta ut og sette inn vinduer i husets 2.etasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja. Vindusbord på sidene av de fleste vinduene er byttet pga begynnende råte, gjenlevende eier er usikker på om det er noen som gjenstår. Vindu på soverom i 2.etg. hadde begynnende punktering og ble derfor skiftet 2025. Takstmann opplyste om manglende tetting rundt vinduer i garasje, som gjenlevende eier ikke var klar over. Dette er ikke utbedret.
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. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2009. Firmanavn: Blom-Stenbakk bygg. Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av altan inkl. rekkverk. Oppretting av gammel veranda. Papp-shingel garasje jfr. beskrivelse ovenfor. Montert Drypp-Stop-plater under ny veranda.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Setningsskade i kjellermur tilstøtende til ytre grunnmur, 2025. Setningsskade i grunnmur på garasje, mot vei grensende til nabotomt, oppdaget 1.3-26. Noe slitasje av flisefuger (baderom). Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Som tidligere nevnt; ved en anledning har det dryppet vanndråper mellom muren på huset og "potetkjeller" utenfor selve huset, ved det eier/beboer av boligen kaller ekstremvær. Fuktighet i krypkjeller (Potetkjeller). Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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.
Ja. Vet ikke hva som var feil, men det ble satt opp ventilasjonsanlegg i 2010. Bryter ved kjøkkenvifte for regulering be montert i 2012, da beboerne opplevde at det ble for kaldt i huset når anlegget gikk kontinuerlig slik det var tenkt. 1. varmepumpe fikk en feil og ble byttet ut med en ny september 2025. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2012. Firmanavn: Andersen Elektriske AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert bryter for avtrekksvifte på loft. Bryter er plassert ved ventilator og er koblet på utgående tilførsel til vifta ifølge samsvarserklæring fra firmaet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepupe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid: 1.Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Multiservice Fauske A/S. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel varmepumpe, installert ny varmepumpe. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2010. Firmanavn: GK Norge A/S. Beskrivelse av arbeidet: Montert Villavent loftsvifte og kjøkkenvifte.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. 1-2 av spottene i kjellerstua har blinket i den siste tiden. Gulvvarme i et kjellerrom (bod med utgangsdør) i 1.etg er defekt og må ikke brukes. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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? 2012. Firmanavn: Andersen Elektriske AS. Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny kurs til varmepumpe. Renovasjon av sikringsskap: bytte av eksisterende sikringer til kombivern med jordfeilbryter, bytte av overbelastningsvern 2X50A, installasjon av overspenningsvern.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja. Naboeiendommen gnr 42 bnr. 312 (Tyttebærveien 17) har fra begynnelsen av bygget sin veranda inntil tomtegrensen til gnr 42 bnr. 310. (Tyttebærveien 15). Naboeiendommen er solgt og verandaen er revet. Det er gjort avtale som vil bli tinglyst, om at eier av bnr. 312, kan bygge opp igjen verandaen inntil tomtegrensen slik som tidligere. Kopi av avtalen legges ved prospekt.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Utvidelse av veranda 2009 som tidligere nevnt. Det ble søkt om til kommunen og godkjent. Ifølge gjenlevende eier var det krav om utgraving av masse 2 m på begge sider av huset når de skulle bygge. De valgte da å mure boder på begge sider innerst istedenfor å fylle opp hele med pukk og stein. Det er ukjent for gjenlevende om dette er noe det måtte søkes om. Det har stått slik siden byggeåret, og huset har såvidt gjenlevende eier vet blitt godkjent som det da var. Det er ifølge gjenlevede eier noe mindre endringer fra opprinnelige tegninger. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Se tidligere beskrivelse. Garasje: papp-shingel er lagt etter lekkasje i tak. Ikke tettet rundt vindu, og heller ikke utbedret nylig oppdaget sprekkdannelse i grunnmur. 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 nevt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid: 1.hvilket år ble jobben fullført? 2012. Firmanavn: Frantzen Glass-Service. Beskrivelse av arbeidet: Delvis innglassing med herdet glass på forstøtningsmur ved utebod for å skjerme for snø og regn der utedelen til varmepumpe er montert.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Naboeiendommen gnr 42 bnr. 312 (Tyttebærveien 17)har fra begynnelsen av bygget sin veranda inntil tomtegrensen til gnr 42 bnr. 310. (Tyttebærveien 15). Naboeiendommen er solgt og verandaen revet. Det er gjort avtale som vil bli tinglyst, om at eier av bnr.312, kan bygge opp igjen verandaen inntil tomtegrensen slik som tidligere. Nabo har tillatelse til å ferdes på eiendommen gnr.42, bnr.310 i den grad det er nødvendig under byggeperioden av sin veranda. Kopi av avtalen legges ved. Egenerklæringen er utfylt sammen med eier Aud Borgsø Olsen, som har bebodd boligen.Datter Arna-Irene Borgsø bistår under forberedelse til salg og under salgsprosessen, og har ikke bebodd boligen noen gang. Alle
opplysninger innhentet er fra det Aud vet og husker, og papirer vi har funnet etter at hennes ektefelle gikk bort okt. 2025. Det er han som har stått for det meste angående hus og eiendom.

Etter at egenerklæringen ble fylt ut merket eiere ifm. rengjøring av ovn at det er en liten sprekk i glasset på vedovnen.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2009. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon liggende og stående bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer på stue og et soverom er fra 2025 og det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser: Balkongen er utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Den er på ca. 25 m² og har en rekkverkshøyde på ca. 0,86 meter. Balkongen ved inngangspartiet er utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Den er på ca. 4 m² og har en rekkverkshøyde på ca. 0,86 meter.

Garasjen er fra 1983 og er oppført i trekonstruksjoner på støpt betongsåle/ringmur. Yttervegger er kledd med liggende trekledning og pulttak tekket med pappshingel. Det er takrenner og nedløp i metall. Garasjen har garasjeport og dør i tre. Vinduer er i 2-lags glass i yttervegg.

**Beliggenhet**
Eneboligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område, med gangavstand til både skoler og barnehager. Her bor du sentralt med kort vei til dagligdagse fasiliteter, samtidig som du kan nyte flott utsikt mot Børvasstindan. Hunstadsenteret ligger i nærheten og tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, frisør, restaurant og kafé. Eiendommen har også nærhet til Nord universitet og videregående skole. Like utenfor døren finner du Bodømarka med flotte tur- og friluftsområder året rundt.

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

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

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

**Viktig informasjon**
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligen har ferdigattest datert 10.06.1980. 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.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppført garasje. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Det er etablert vedovner og varmepumpe. For øvrig elektrisk 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**
Gul - D

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

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, veg og friluftsområde. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. Reguleringsplanen "Skavdalslia" samt bebyggelsesplanen "Skavdalslia" er gjeldende og følger vedlagt i salgsoppgaven. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

Det er avtalt med nabo (Tyttebærveien 17) at de kan få bygge balkong inntill tomtegrense til denne eiendommen (Tyttebærveien 15). Balkongen har stått der tidligere, men ble revet av nabo pga. vedlikeholdsbehov. De skal igang med å gjennoppbygge den igjen. Avtalen er signert av selger av Tyttebærveien 15 og ligger vedlagt i salgsoppgave.

**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 1 700 581,- for 2025

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Aud Kjellfrid Borgsø Olsen
(Arna-Irene Borgsø er fullmaktshaver på vegne av Aud Kjellfrid Borgsø Olsen)

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 104219
Dato: 12.07.1979
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 100449
Dato: 24.01.1980
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 302858
Dato: 17.03.2026
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 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**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

**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 25-02-2026 av Børge sandvik i Byggcon Nord AS.

**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 25.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 01.03.2026
Energiattest, datert 25.02.2026
Bygningstegninger, datert 18.04.1979
Ferdigattest, datert 10.06.1980
Matrikkelrapport, datert 25.02.2026
Grunnkart, datert 25.02.2026
Kommuneplankart, datert 25.02.2026
Reguleringsplankart, datert 25.02.2026
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**
Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 969 92 222
Epost: runar.nilsen@em1nn.no

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

















































































































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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
BODØ kommune
gnr. 42, bnr. 310

**Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 176 m²**



**Befaringsdato:** 25.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1096 **Referansenummer:** GI8546

**Autorisert foretak:** Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Børge Sandvik

D
ENERGIMERKE

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

## Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



**Rapportansvarlig**

Børge Sandvik

Børge Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

# 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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





Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler enebolig med arealer over to etasjer. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende og stående kledning. Det er to og tre- lags glass i vinduer. Taktekking av papp.

Beskrevne bolig er oppført i ca 1980. Bygningen er ca 46 år gammel og hvor bygnings komponenter 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.

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

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

-Ingen museband bak kledning.
-Stedvis saltutslag på rom under terreng.
-Drenering fra byggeår.
-Varmepumpe montert uten fast punkt etter forskrift.
-Forhøyd fuktmåling i undertak på kaldloft.
-Mangler delvis samsvarserklæring på strøm.
-Vaskerom fra byggeår.
-Endringer på plantegning.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bod i underetasje er gjort om til soverom og etablert døråpning til stue.
Bod (badstue) er endret tilkomst til fra annet rom og etablert ny dør. Fjernet den gamle.

Ytterligere undersøkerlser anbefales.

**Garasje**

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



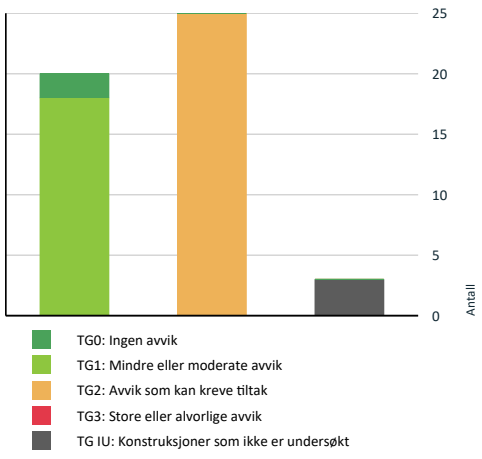


Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring forelå ikke før befaring, og ble heller ikke fremlagt før rapporten ble ferdigstilt. Det er derfor ikke kjent om det er noen forhold der som burde vært opplyst om i rapporten.
Deler av konstruksjonen er ikke besiktiget grunnet snø på befarings dagen. Ref punkt "Andre utvendige forhold" i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** 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 > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller under balkong** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Matrikkelen - Bodø kommune

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

**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.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Musesperre må etableres.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Bilde tatt opp bak kledningen (museband)

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst vis luke med stige på soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktmerker registreres i undertak ved gavelvegg. Det er målt 17.3 fuktprosent. Ukjent årsak.
Utett gjennomføring til ventilasjonshatt i tak. Fare for at vann kan komme inn i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.

Ytterlige undersøkelser og lokal utbedring anbefales. Punktet å sees i sammenheng med "taktekking".



Fuktmerker tak



17.3 Fuktprosent.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



### TG 1 Vinduer stue og et soverom

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til ca 25 m2 med rekkverks høyde på 0.86 meter. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke må påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonge inngangspartiet

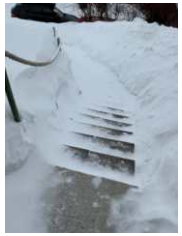
Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 4 m2 med rekkverks høyde på 0.86 meter. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke må påregnes.

### TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp i stein.

**Vurdering av avvik:**
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



### Andre utvendige forhold

Deler av boligen og dens konstruksjoner er ikke undersøkt grunnet store mengder snø på befaringsdagen.
Det bør foretas nærmere undersøkelse når forholdene ligger til rette for dette.





# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Noen generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Det er målt etter skeivheter i:

-1. Etasje: Gang og stue.

Det er målt ca 8 mm i gang og ca 10 mm stue.

-Underetasje: Gang og stue.

Det er målt ca 1 mm i gang og ca 2 mm på stue.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det vises til nærmere info fra feievesenet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke uten ubrennbar plate

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom på langvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.9.





Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Tilstandsrapport

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Punktet må sees i sammenheng med "drenering"







### TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Bedre ventilering må etableres.





### TG 2 Krypkjeller under balkong

# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke til balkong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.






### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

# Tilstandsrapport

Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis utetthet i fuger i overgang gulv/vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Lokal utbedring må påregnes.


Stedvis mangelfull fuging

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 23 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**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.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt på kjøkken bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert dampsperre i vegg konstruksjon i våtrom mot tilstøtende oppvarmet rom. I slike konstruksjoner anbefales det normalt ikke bruk av dampsperre bak våtroms membran. Løsningen innebærer risiko for fukt innestenging i konstruksjonen. Manglende uttørkings mulighet kan over tid medføre kondens, mugg- og råteskader uten synlige tegn i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Løsningen innebærer risiko for fuktinnestenging i konstruksjonen. Manglende uttørkingsmulighet kan over tid medføre kondens, mugg- og råteskader uten synlige tegn i rommet.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.





Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket har himlingsplater.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 50 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Utett hjørne ved ytterdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.





Utett hjørne

2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på festeskruer i sluk. Rust på festeskruer kan medføre redusert innfesting av klemring, noe som kan svekke tettingen mellom sluk og membran. Dette øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner og kan vanskeliggjøre fremtidig demontering og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sluket bør åpnes for kontroll og rustede skruer bør skiftes til korrosjonsbestandige. Klemringens innfesting bør kontrolleres.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



## UNDERETASJE > BAD



Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Tilstandsrapport

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 80 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved lett banking med tommestokk registreres bomlyd. Årsak er ukjent. Forholdet kan indikere manglende vedheft eller hulrom mellom gulvoppbygning og underlag. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.

**Konsekvens/tiltak**

Bomlyd kan tyde på at fliser ikke har fullgod kontakt med underlaget. Dette kan føre til økt belastning og slitasje, samt risiko for at fliser løsner eller får lokal svikt over tid. Forholdet kan medføre behov for utbedring.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på festeskruer i sluk. Rust på festeskruer kan medføre redusert innfesting av klemring, noe som kan svekke tettingen mellom sluk og membran. Dette øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner og kan vanskeliggjøre fremtidig demontering og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sluket bør åpnes for kontroll og rustede skruer bør skiftes til korrosjonsbestandige. Klemringens innfesting bør kontrolleres.



UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og toalett. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad underetasje.



Hovedstoppekran bad underetasje



Vannrør

**TG 2 Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**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.



Stake luke bod underetasje

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Motor plassert på loft Som en del av naturlig vedlikehold må filter jevnlig rengjøres/byttes og service utføres. Ny motor i 2011 ifølge eier og faktura.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Faktura e.l

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avløp til drenering er avsluttet på vegg. Isdannelser på bakken og kledning. Fare for skader på vegg konstruksjonen.
Ute del ikke koblet til fast strøm punkt etter gjeldende forskrift. Må sees i sammenheng med "Elektrisk anlegg".

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.



Isdannelser fra drensrør



Kontakt mangler fast kobling

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom. Produsert år 2013.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## Elektrisk anlegg

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

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

Skap med automatsikringer plassert i bod underetasje.



Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Tilstandsrapport

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **I hovedsak som fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. 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 Varmepumpe er ikke montert etter gjeldene forskrift.**

**Generell kommentar**

Med bakgrunn i de registrerte forholdene og anleggets tilstand anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avklare omfang, tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsforhold som opprinnelig.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Må sees i sammenheng med "rom under terreng".

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Tilstandsrapport



Sprekk grunnmur

### TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

**Vurdering av avvik:**
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



### TG 1 Forstøtningsmurer garasje

Forstøtningsmurer er av betong.



### TG IU Terrengforhold

Tildels sterkt hellende terreng.

**Vurdering av avvik:**
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





# 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

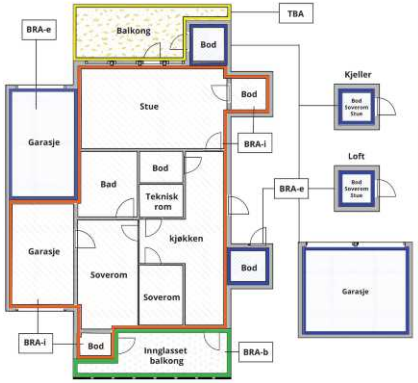
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 88 | | | 88 | 25 |
| Underetasje | 88 | 4 | | 92 | 4 |
| **SUM** | **176** | **4** | | | **29** |
| **SUM BRA** | **180** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, vaskerom, stue | | |
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4 | Bod under balkong | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Bod i underetasje er gjort om til soverom og etablert døråpning til stue.
Bod (badstue) er endret tilkomst til fra annet rom og etablert ny dør. Fjernet den gamle.

Ytterligere undersøkerlser anbefales.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:*
Henviser til egenerklæring.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 29 | | 29 | |
| **SUM** | | **29** | | | |
| **SUM BRA** | **29** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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





Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.2.2026 | Børge Sandvik | Takstingeniør |
| | Arna-Irene Borgsø | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 42 | 310 | | 0 | 730.8 m² | Matrikkelen - Bodø kommune | Ikke relevant |

**Adresse**
Tyttebærveien 15

**Hjemmelshaver**
Olsen Aud Kjellfrid Borgsø

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

**Tilknytning vann**
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

**Tilknytning avløp**
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**
Skrående tomt med adkomst,garasje, parkering, plenareal og diverse beplantninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering og lagring av løsøre

**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Matrikkelen - Bodø kommune

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt betongsåle/ringmur. Yttervegger er kledd med liggende trekledning, Pulttak tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp i metall.

Garasjen har garasjeport og dør i tre og vinduer med 2-lags glass i yttervegg.

Utvendig fremstår bygget med normal slitasje i henhold til alder. Stedvis fuktmerker/råteskader på vegger og tak. Utett rundt vinduer. Stedvis salt utslag på vegger. Sprekk i mur ved dør. Lokal utbedring må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 26.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 25.02.2026 | | Finnes ikke | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 25.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 25.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 25.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |



Tyttebærveien 15 , 8026 BODØ
Gnr 42 - Bnr 310
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.02.2026 | |
| 2 | 27.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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.





bankID SIGNERT 01.03.2026
Borgsø, Arna Irene

# 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

Arna-Irene Borgsø

## Boligen

Tyttebærveien 15
8026 Bodø

1804-42/310/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Andersen Elektriske AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Frakobling av gammel VVB i 1.etg 03.04.2013 Tilkobling av ny VVB i 1.etg. 27.05.2013

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

   **Firmanavn:** Rørleggermester Idar Engan AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Levering og montering av VVB, servant, klosett, klosettsete soft close, dusjbatteri termostat, dusjsett.

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bad i u.etg. ble pusset opp med fliser både på vegger og gulv i 2013, men siden han som hadde ansvaret er død, har vi ikke kjennskap til mer tekniske ting som legging av membran o.l. Det er antatt at dette ble lagt forskriftsmessig. Toralv Jakobsen utførte arbeidet som pensjonist, etter å ha drevet firma i faget tidligere, ifølge gjenlevende eier av eiendommen.

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bad i 2.etg pusset opp med nye fliser på gulv og vegger i 1999, mer tekniske ting er også her ukjent, ettersom den ansvarlige eier er død.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2025 under periode med voldsomt regn på høsten ble det observert en liten og avgrenset vanninntrengning ved pipeløpet på kaldloft. Ifølge gjenlevende eier tørket dette ganske raskt opp.
Dette bør sjekkes opp utenfra når snøen er borte og været tillater inspeksjon. Dette lot seg ikke gjøre sent på høsten da det ble oppdaget, da ansvarlig eier gikk bort i oktober 25.
Takstmann har i sin rapport gjort oppmerksom på fukt i taket på kaldloft som gjenlevende eier ikke har hatt kunnskap om.

Ved mye regn har det ved en anledning for flere år siden vært drypp av vann mellom krypkjeller("potetkjeller") og muren på huset. Det er fukt i potetkjeller som ligger i utgravd rom utenfor selve huset.





Sidebord på flere vinduer var råteskadet; alle byttet sommer 2025.
Fukt i garasje grunnet lekkasje i garasjetaket før skifte av papp-shingel i 2009.

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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Tudor Nicolau er utdannet snekker uten firma, har hatt eget firma tidligere.

   **Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye vindskier på hus og garasje pga begynnende råteskade, byttet 2 vinduer på stue 2.etg. og 1 på soverom 2.etg. Maling av husvegg mot veien. (Resten av huset er ifølge gjenlevende eier malt i løpet av 2023 og 2024 av huseierne.)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   **Firmanavn:** Blom-Stenbakk Bygg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av papp-shingel, vannbord, og takrenne på hus og garasje.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vinduer; snekker Tudor Nicolau hadde en medhjelper som hjalp til å ta ut og sette inn vinduer i husets 2.etasje.

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

• **Ja**

Vindusbord på sidene av de fleste vinduene er byttet pga begynnende råte, gjenlevende eier er usikker på om det er noen som gjenstår. Vindu på soverom i 2.etg. hadde begynnende punktering og ble derfor skiftet 2025.
Takstmann opplyste om manglende tetting rundt vinduer i garasje, som gjenlevende eier ikke var klar over. Dette er ikke utbedret.

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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   **Firmanavn:** Blom - Stenbakk bygg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av altan inkl. rekkverk. Oppretting av gammel veranda. Papp-shingel garasje jfr. beskrivelse ovenfor. Montert Drypp-Stop -plater under ny veranda.

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

• **Ja**

Setningsskade i kjellermur tilstøtende til ytre grunnmur, 2025.
Setningsskade i grunnmur på garasje, mot vei grensende til nabotomt, oppdaget 1.3.-26.
Noe slitasje av flisefuger (baderom).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Som tidligere nevnt; ved en anledning har det dryppet vanndråper mellom muren på huset og "potetkjeller" utenfor selve huset, ved det eier/beboer av boligen kaller ekstremvær. Fuktighet i krypkjeller (Potetkjeller).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

fukt i kjellervegg mot krypkjeller ("potetkjeller")

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**





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

Vet ikke hva som var feil, men det ble satt opp nytt ventilasjonsanlegg i 2010. Bryter ved kjøkkenvifte for regulering ble montert i 2012, da beboerne opplevde at det ble for kaldt i huset når anlegget gikk kontinuerlig slik det var tenkt.

1.varmepumpe fikk en feil og ble byttet ut med en ny september 2025.

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

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Andersen Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert bryter for avtrekksvifte på loft. Bryter er plassert ved ventilator og er koblet på utgående tilførsel til vifta ifølge samsvarserklæring fra firmaet.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Multiservice Fauske A/S

   **Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet gammel varmepumpe, installert ny varmepumpe.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   **Firmanavn:** GK Norge A/S

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montert Villavent loftsvifte og kjøkkenvifte.

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

1-2 av spottene i kjellerstua har blinket i den siste tiden.
Gulvvarmen i et kjellerrom (bod med utgangsdør ) i 1.etg.er defekt og må ikke brukes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2012

**Firmanavn:** Andersen Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installering av ny kurs til varmepumpe. Renovasjon av sikringsskap; bytte av eksisterende sikringer til kombivern med jordfeilbryter, bytte av overbelastningsvern 2 x 50A, installasjon av overspenningsvern.

# 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?

• **Ja**

Naboeiendommen gnr 42 bnr. 312 (Tyttebærveien 17)har fra begynnelsen av bygget sin veranda inntil tomtegrensen til gnr 42 bnr. 310. (Tyttebærveien 15)
Naboeiendommen er solgt og verandaen revet. Det er gjort avtale som vil bli tinglyst, om at eier av bnr.312, kan bygge opp igjen verandaen inntil tomtegrensen slik som tidligere. Kopi av avtalen legges ved prospektet.

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

• **Ja**

Utvidelse av veranda 2009 som tidligere nevnt. Det ble søkt om til kommunen og godkjent.

Ifølge gjenlevende eier var det krav om utgraving av masse 2 m på begge sider av huset når de skulle bygge. De valgte da å mure boder på begge sider innerst i stedet for å fylle opp hele med pukk og stein. Det er ukjent for gjenlevende om dette er noe det måtte søkes om. Det har stått slik siden byggeåret, og huset har såvidt gjenlevende eier vet blitt godkjent som det da var.
Det er ifølge gjenlevende eier noen mindre endringer fra opprinnelige tegninger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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





• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Se tidligere beskrivelse.
Garasje: papp-shingel er lagt etter lekkasje i tak.
Ikke tettet rundt vindu, og heller ikke utbedret nylig oppdaget sprekkdannelse i grunnmur.

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**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Frantzen Glass-Service

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis innglassing med herdet glass på forstøtningsmur ved utebod for å skjerme for snø og regn der utedelen til varmepumpe er montert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Naboeiendommen gnr 42 bnr. 312 (Tyttebærveien 17)har fra begynnelsen av bygget sin veranda inntil tomtegrensen til gnr 42 bnr. 310. (Tyttebærveien 15)
Naboeiendommen er solgt og verandaen revet. Det er gjort avtale som vil bli tinglyst, om at eier av bnr.312, kan bygge opp igjen verandaen inntil tomtegrensen slik som tidligere. Nabo har tillatelse til å ferdes på eiendommen gnr.42, bnr.310 i den grad det er nødvendig under byggeperioden av sin veranda. Kopi av avtalen legges ved.

Egenerklæringen er utfylt sammen med eier Aud Borgsø Olsen, som har bebodd boligen. Datter Arna-Irene Borgsø bistår under forberedelse til salg og under salgsprosessen, og har ikke bebodd boligen noen gang. Alle opplysninger innhentet er fra det Aud vet og husker, og papirer vi har funnet etter at hennes ektefelle gikk bort okt. 2025. Det er han som har stått for det meste angående hus og eiendom.



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# TYTTEBÆRVEIEN 15

## Nabolaget Osphaugen/Skavdalslia - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Mørkvedtråkket** | Linje 2, 2 N | 8 min / 0.7 km |
| **Mørkved stasjon** | Linje F7, R75 | 17 min / 1.5 km |
| **Bodø lufthavn** | | 15 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Hunstad barneskole (1-7 kl.)** | 246 elever, 15 klasser | 15 min / 1.4 km |
| **Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)** | 368 elever, 28 klasser | 17 min / 1.6 km |
| **Bodin videregående skole** | 965 elever | 13 min / 1.2 km |
| **Norges Toppidrettsgymnas Bodø** | | 14 min |

«Det er fin utsikt, lite trafikk og veldig nært Universitetet i Nordland.»

Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

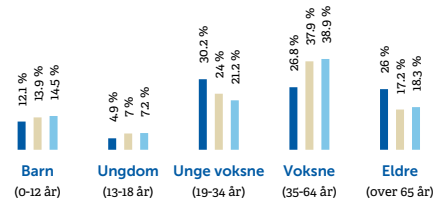
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Osphaugen/Skavdalslia | 610 | 403 |
| Bodø | 42 453 | 22 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Kjeldmyrlia naturbarnehage (1-5 år)** | 26 barn | 8 min / 0.7 km |
| **Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 ...** | 32 barn | 11 min / 1 km |
| **Studentongan barnehage (0-5 år)** | 73 barn | 15 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Extra Mørkved** | PostNord | 14 min / 1.3 km |
| **Rema 1000 Hunstad** | Post i butikk, søndagsåpent | 19 min / 1.7 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

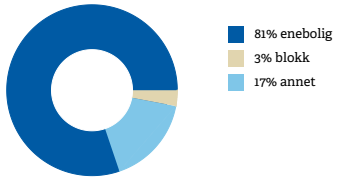
## TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Skavdalslia ballplass** | Ballspill | 3 min / 0.2 km |
| **Osphaugen ballplass** | Ballspill | 9 min / 0.6 km |
| **Family Sports Club Mørkved** | | 19 min |
| **Feel24 Mørkved** | | 7 min |

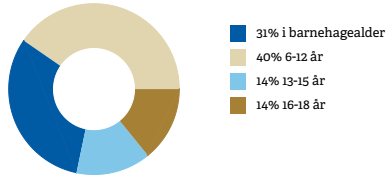
## BOLIGMASSE



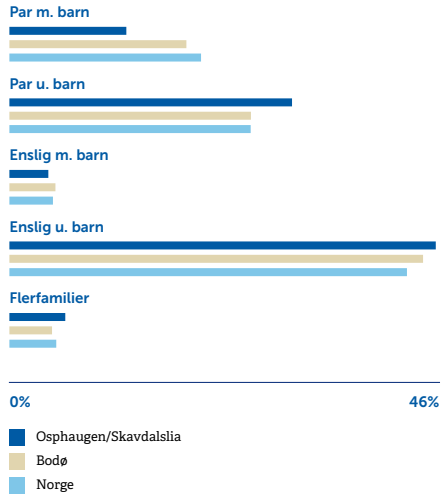

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Hunstadsenteret** | 19 min |
| **Apotek 1 Mørkved** | 14 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



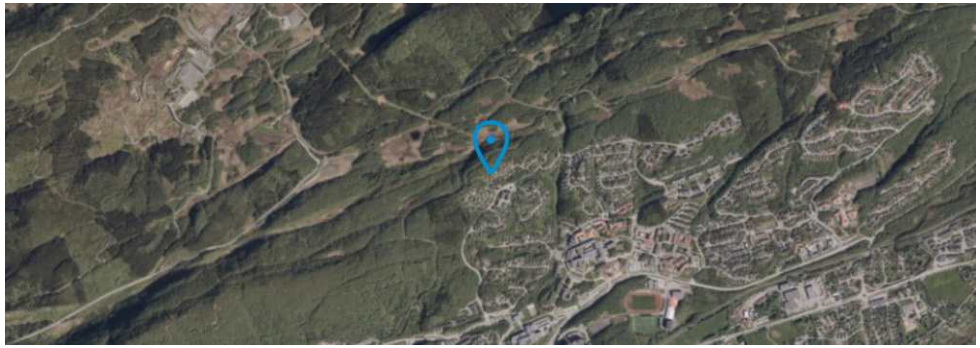

## FAMILIESAMMENSETNING

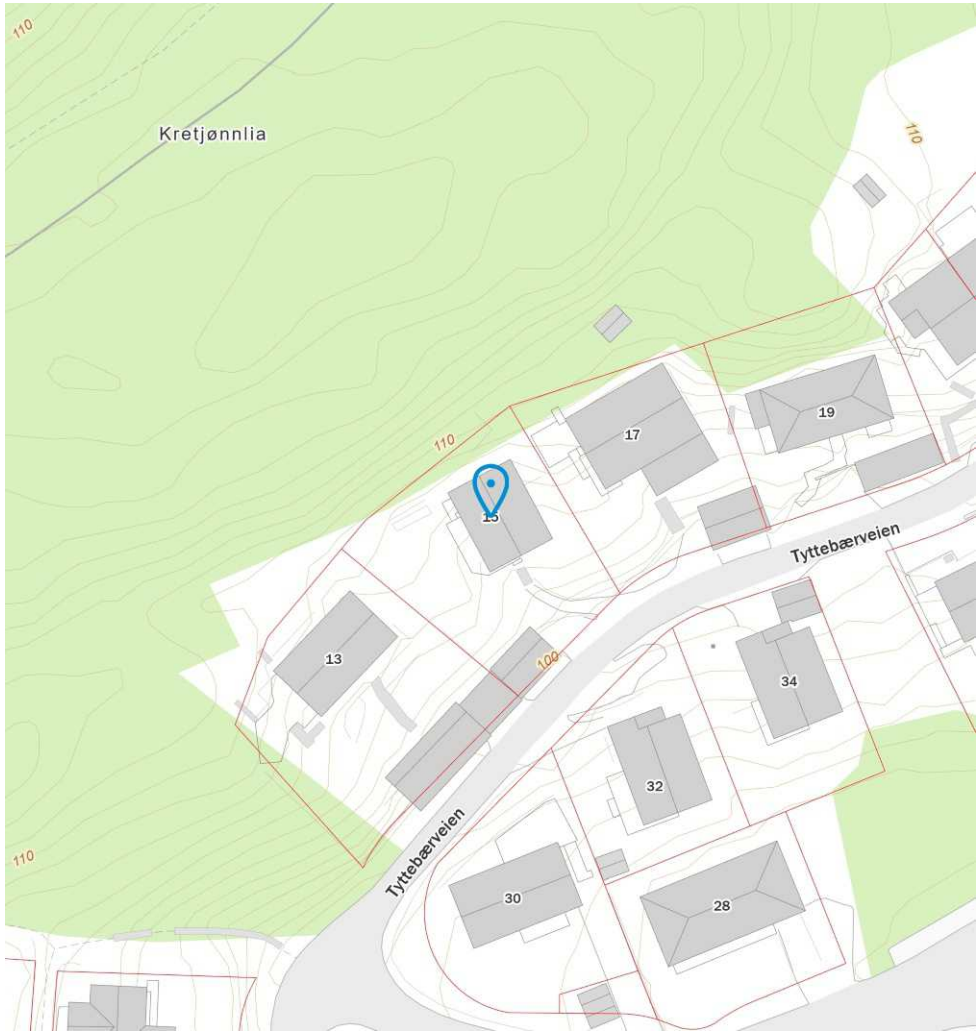


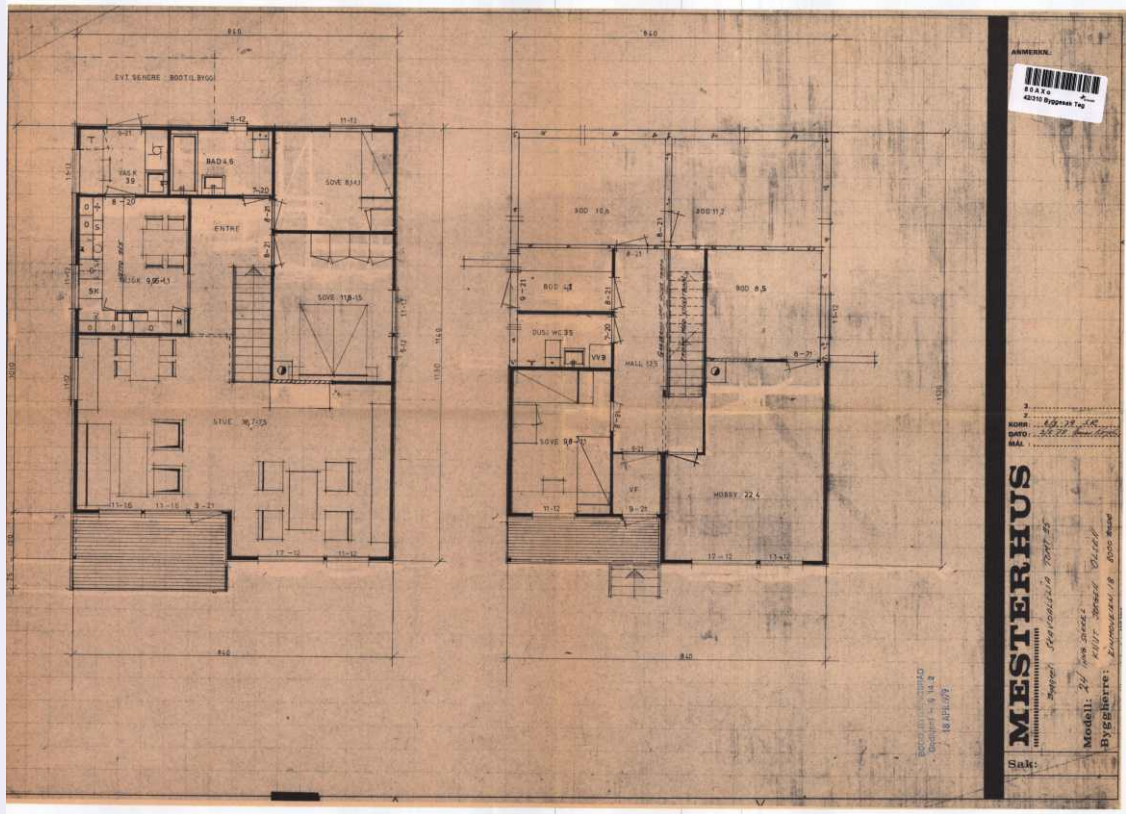

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 36% | 33% |
| **Ikke gift** | 56% | 54% |
| **Separert** | 5% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 4% |

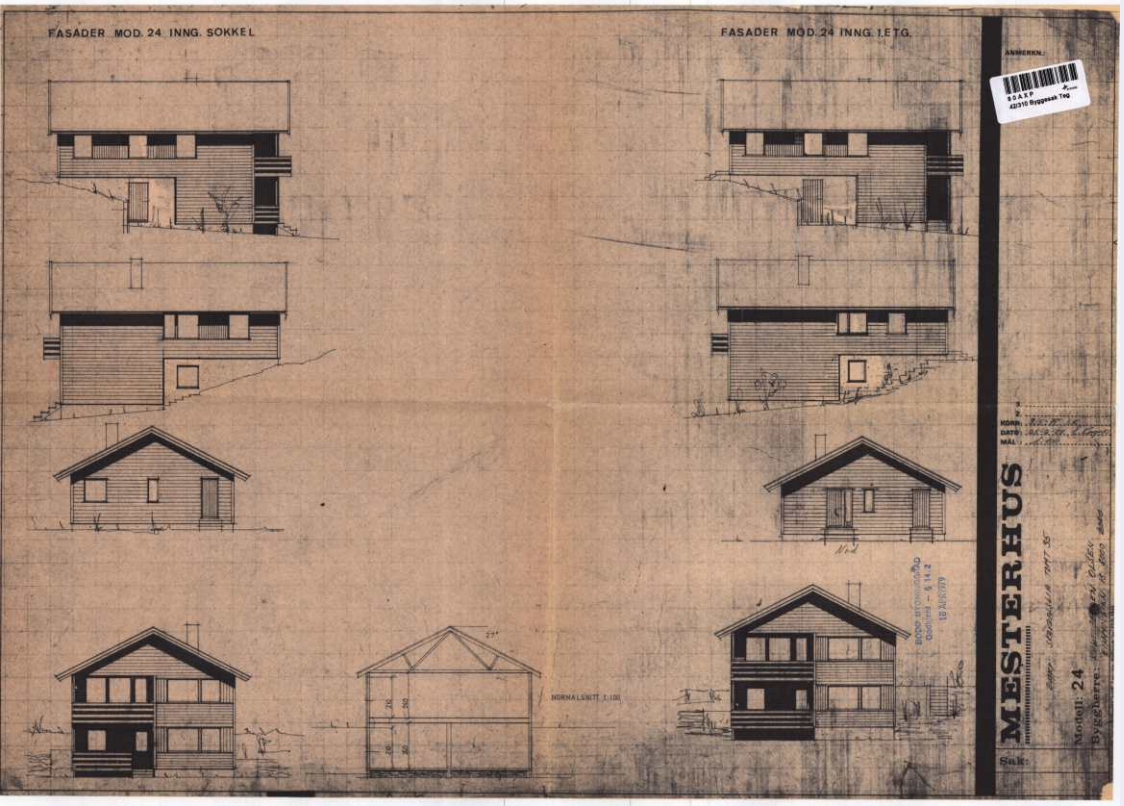
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

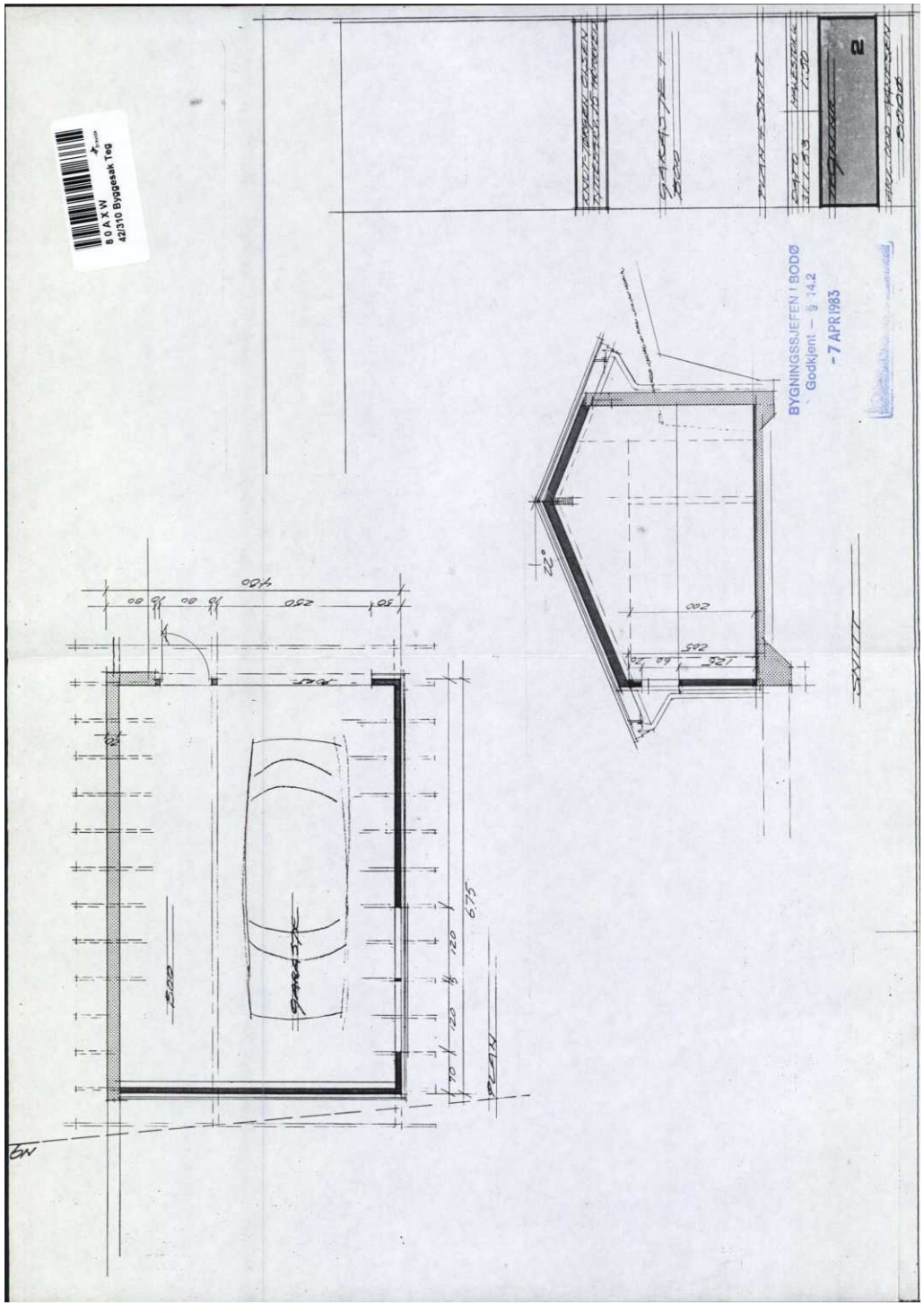


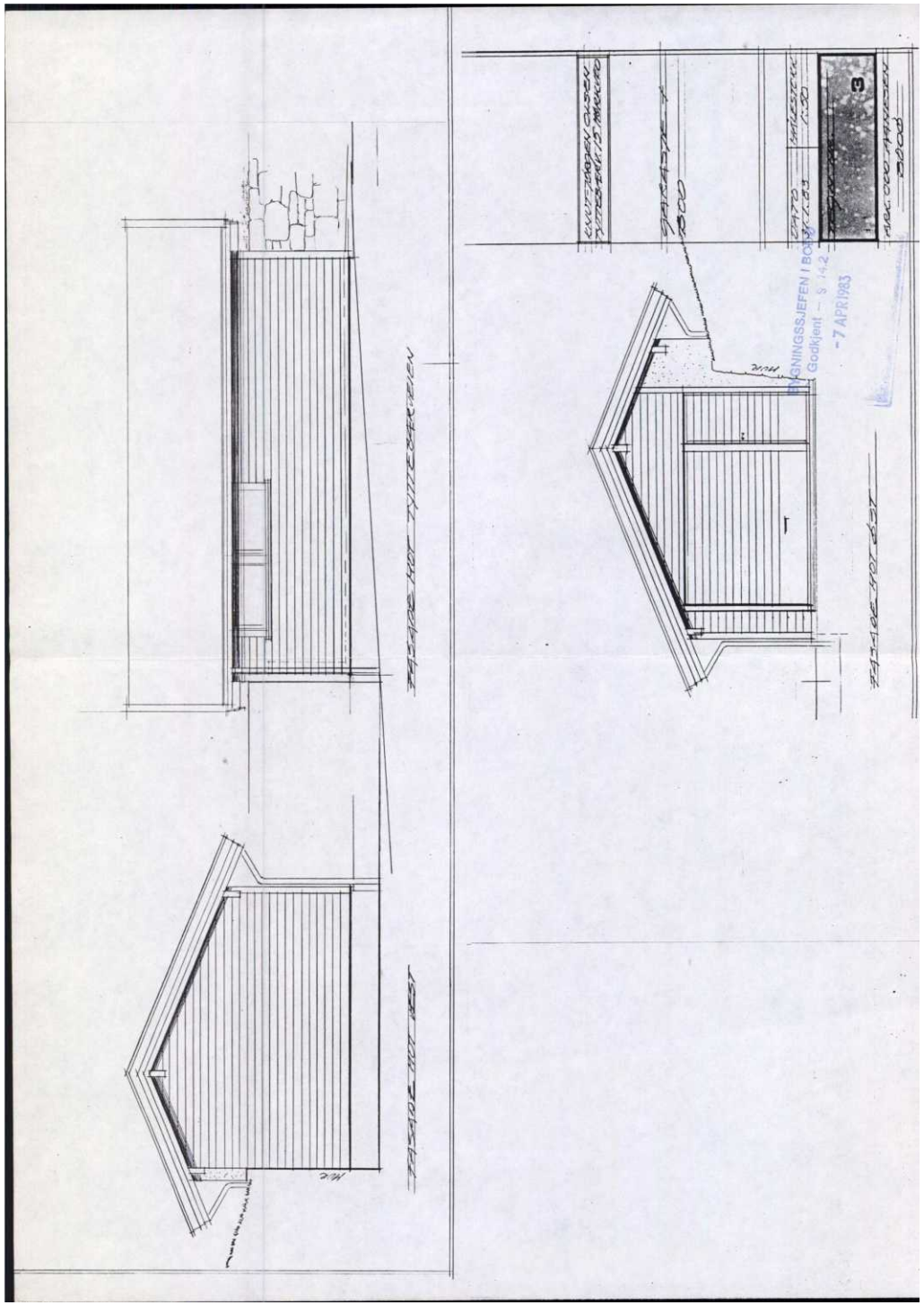



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


FASADER MOD. 24 INNG. SOKKEL
FASADER MOD. 24 INNG. I ETG.
MESTERHUS
Modell: 24
Sak:
NORMALSNITT 1:100


BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
– 7 APR 1983
GARASJE I BOD
2
22°
675
400
250




BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

80AXS
42/310 Byggesak Kor

J.nr. 2789/80

Ark nr. 503.1 JU/BBK

# FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Knut J.Olsen

utførte byggearbeide på Vei 663 tnr. 15 Skavdalslia

nemlig Enebolig m/sokkeletg.

Areal 29 m2

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 23.3.79

under sak nr. 644 / 79 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 9.6.80 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 10.6.80

Gunnar Moldjord

BODØ KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKAVDALSLIA.

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Bygningsrådet fastsetter tomtedelingsplaner for samtlige byggeområder, jfr. bygningslovens § 28 nr. 4. Bebyggelse tillates kun oppført etter bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet for området i sin helhet eller naturlige avgrensede deler av det. Husenes møneretning skal vises i planen.

§ 2.

Boligbebyggelse kan utføres i inntil 2 etg. Hvor terrengmessige forhold tillater det kan bebyggelse på inntil 1 ½ etg. utføres med sokkelleilighet, utført etter bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningens grunnflate, iberegnet garasje, skal ikke overstige 1/4 av netto tomtegrunn.

I felt 2 og 3A kan bygningenes grunnflate utgjøre inntil 1/3 av tomtegrunn, garasje iberegnet.

§ 3.

Garasjer kan oppføres frittstående eller som tilbygg til boligbus. Garasjen skal harmonere i form, materialvalg og farge med hovedbygget. Garasjen oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 25 m2. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens plassering og form skal godkjennes av bygningsrådet, og være medtatt i den i § 1 nevnte bebyggelsesplan.

Garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen for huset, selv om denne ikke oppføres samtidig som dette.

I tillegg skal det være oppstillingsplass for biler i h.h.t. stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 4.

For å bevare reguleringsområdets landskapsmessige preg og sikre et godt bruksforhold bolig/tomt, skal velges den hustype som i plan og utkast viser seg best egnet hertil. Ved byggemelding skal bygningsrådet påse at disse retningslinjer er overholdt.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.







§ 6.

Gjerder og forstøtningsmurer innenfor de enkelte soner skal harmonere i materialvalg og form. Gjerdets høyde skal ikke overstige 0,75 m. Hvor spesiell fare kan oppstå tillates høyere gjerdehøyde, godkjent av bygningsrådet. Av hensyn til snøbrøytingen bør det helst ikke oppsettes gjerder mot gangveiene. Der gjerder mot gangveg likevel kommer til anvendelse bør bare nyttes lave plengjerder med maks. høyde lik 50 cm.

Det tillates oppført levegger for private uterom. Høyde over bakkeplan skal ikke overstige 1,80 m. Levegger skal holdes innenfor byggegrenser mot veger. Tilbygg som vedrører hageformål (pergula, hagegartneri m.v.) tillates. Tiltak nevnt i denne paragraf skal være godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Ved utbygging av området skal det legges vekt på å bevare vegetasjonen og topografi. Vegfyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende, miljøvennlig behandling.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 9.

Hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette, kan bygningsrådet etter søknad tillate at bebyggelsen plasseres eller sammenkjedes, evt. at bygninger tilbygges, slik at bestemmelsene i bygningslovens § 70 ikke kommer til anvendelse.

I tilfelle godkjenning vil forskriftene for rekke- og/eller gruppebebyggelse gjelde tilsvarende.

§ 10.

Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

§ 11.

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan utføres i inntil 1 ½ etg. Total byggehøyde dog ikke over 5 m mønehøyde. Utnyttelsesgrad maks. 0,3.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, behandling av vegetasjon og terreng samt innhegninger og lette byggverk, skal godkjennes av bygningsrådet.

2402_BEST3

§ 12.

Område for allmennyttige formål.

Bebyggelsen kan utføres i inntil 1½ etg., total byggehøyde må ikke overstige 5 m mønehøyde.

Utnyttelsesgrad maks. 0,3.

Bebyggelsen skal tjene felles formål som grende/fritidshus ~~eller gartneri.~~

Byggverket skal utføres etter de retningslinjer som angitt i § 11 og godkjennes av bygningsrådet.

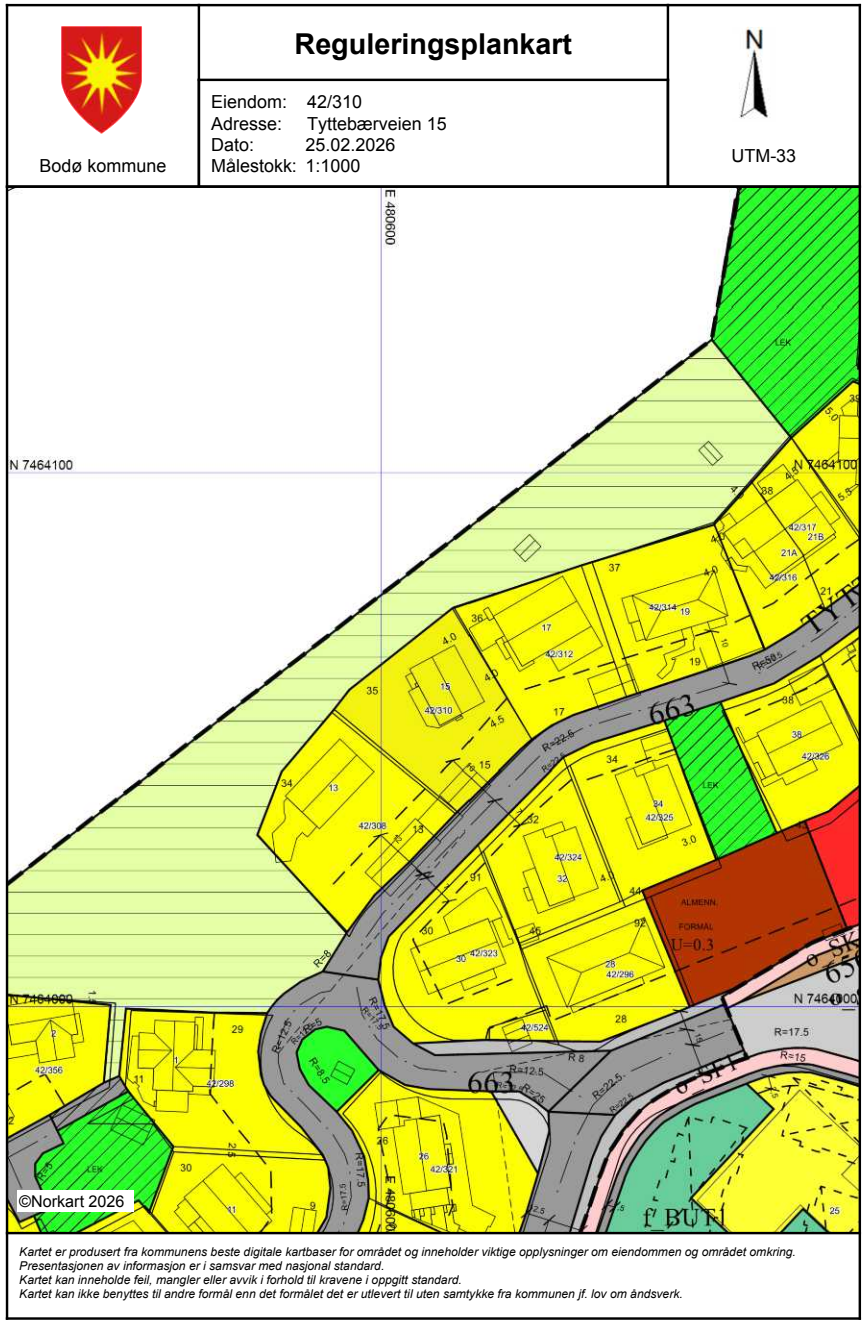
- - - o o O o o - - -

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 19. oktober 1977.

Ole S. Aavatsmark.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Erik Dahl.




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

Bodø kommune

# Ledningskart

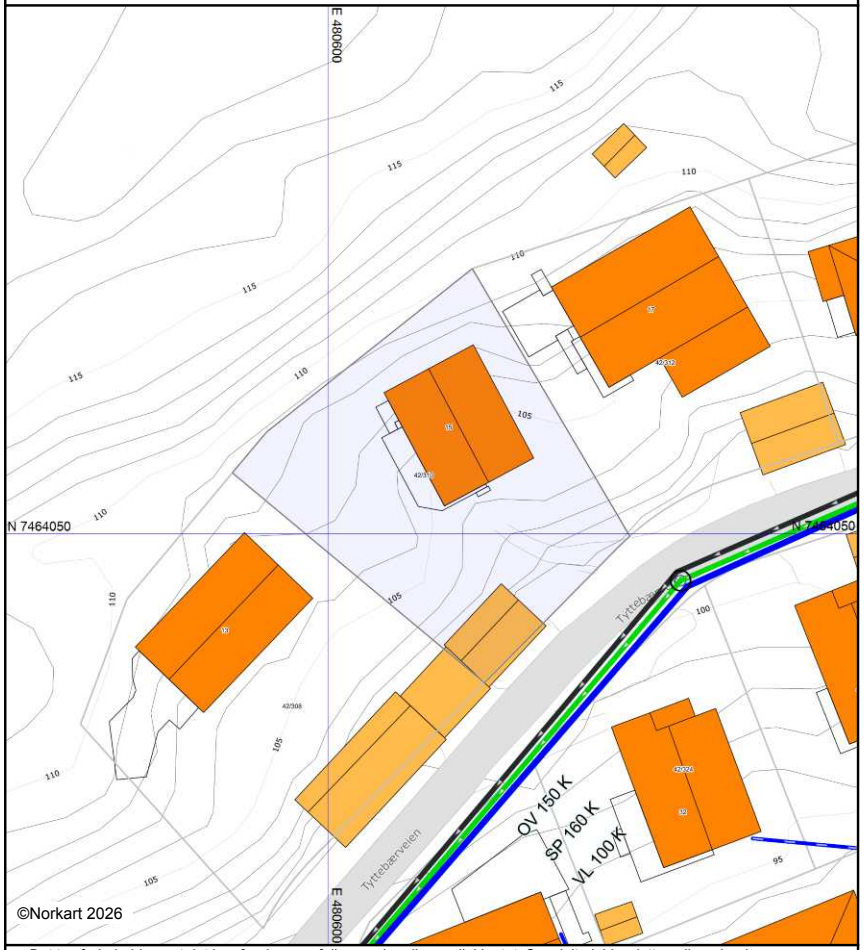
Eiendom: 42/310
Adresse: Tyttebærveien 15
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Bodø kommune

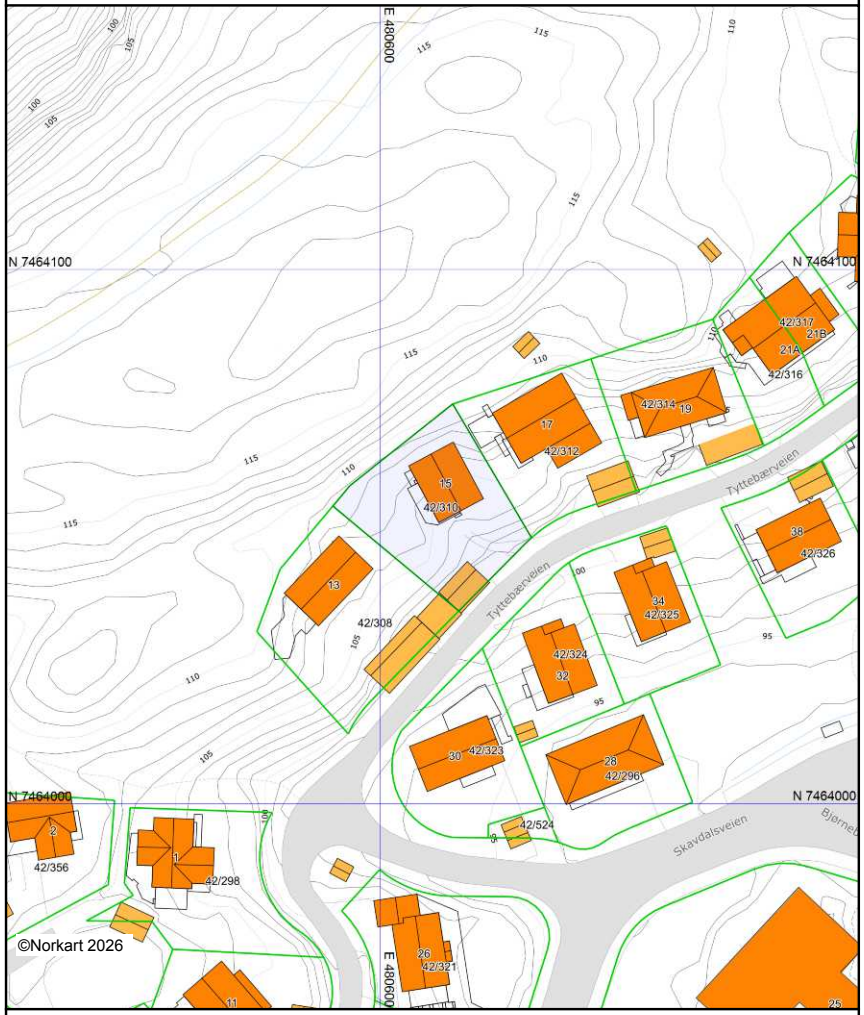
# Grunnkart

Eiendom: 42/310
Adresse: Tyttebærveien 15
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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




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

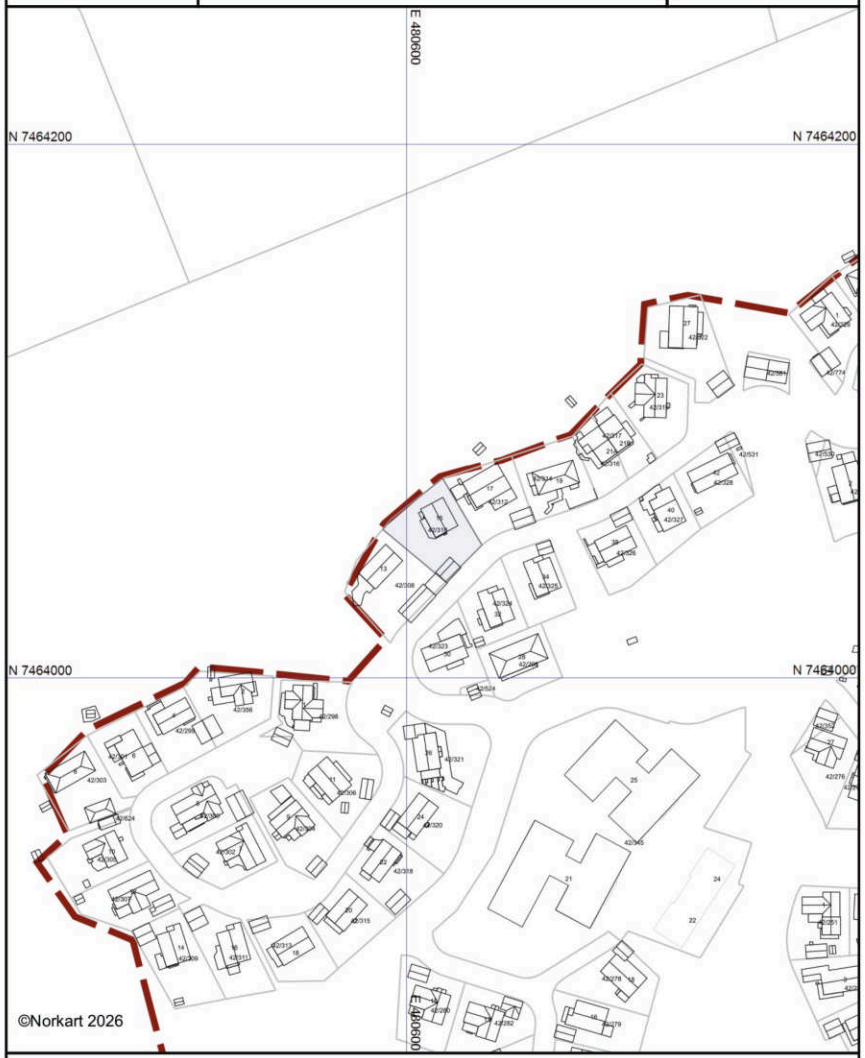
Bodø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 42/310
Adresse: Tyttebærveien 15
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




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



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 | VEI 663 NR.15 | Beregnet areal | 730.8 |
| Etablert dato | 12.07.1979 | Historisk oppgitt areal | 731 |
| Oppdatert dato | 12.11.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 12.07.1979 | 6955 | | 42/53 (-731,6), 42/310 (731,6) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7464055.99 | 480609.36 | 0 | Ja | 730.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | TYTTEBÆRVEIEN 15<br>8026 BODØ | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Tyttebærveien 15 Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8026 BODØ | Kirkesogn | 10010203 Innstranden |
| Grunnkrets | 715 Skavdalslia | Tettsted | 7501 Bodø |
| Valgkrets | 45 Mørkved | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 486248 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 09.06.1980 |
| 2 | 186980611 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 31.12.1983 |

### 1: Bygning 486248: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.06.1980

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 172 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 172 |
| 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 | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 01.08.1979 | 03.04.2002 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.08.1979 | 01.08.1979 | |
| Tatt i bruk | 09.06.1980 | 09.06.1980 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Tyttebærveien 15 | H0101 | 42/310 | 172 | 6 | 2 | 2 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 88 | 0 | 88 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 84 | 0 | 84 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 186980611: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1983*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 33 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 33 |
| 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 | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 07.04.1983 | 17.04.2004 | |
| Igangsettingstillatelse | 07.04.1983 | 17.04.2004 | |
| Tatt i bruk | 31.12.1983 | 17.04.2004 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 42/310 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*





| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 |

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

Dato: 25.02.2026

## RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.42.310.0.0
Adresse: Tyttebærveien 15
Eierkontakt: Olsen Aud K Borgsø

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 3 447,68 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 25.02.2026

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

**Mvh**
**Iris Kundesenter**

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

# Bodø kommune

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

## Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 42 | **Bruksnr.** | 310 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tyttebærveien 15, 8026 BODØ | | | | | | | | |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---|---|
| Avløp | 8 734,50 kr |
| Eiendomsskatt | 7 275,00 kr |
| Feiing | 440,00 kr |
| Vann | 7 075,68 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

## Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 42 | **Bruksnr.** | 310 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tyttebærveien 15, 8026 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** 1 462 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026) |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026-2038 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2402 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2402) |
| **Navn** | Skavdalslia |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.10.1977 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2520/2402_best.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 11 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei<br>**Feltnavn** VEI 663 |
| | **Delareal** 720 m$^2$<br>**Formål** Boliger |

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2402_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2402_101) |
| **Navn** | Skavdalslia |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.1978 |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei<br>**Feltnavn** TYTTEBÆRVEIEN |
| | **Delareal** 723 m$^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 4 m$^2$<br>**Formål** Friluftsområde |



Utskriftsdato: 25.02.2026

# Salten Brann IKS

**Adresse:** Olav V gate 200, 8070 BODØ

**Telefon:** 75557427

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 42 | **Bruksnr.** | 310 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 115939618 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 486248 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Tyttebærveien 15, 8026 BODØ |

### Situasjon

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

### Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| | Lukket ildsted | Jøtul AS | Jøtul Betha |
| | Lukket ildsted | Jøtul AS | Jøtul Peis 10 |

### Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 30.11.2016 | Tilsyn | 28.06.2024 | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Avvik | Bruksenhet |
| **Type avvik** | Adkomst til fyringsanlegg - enhet |

*Informasjon for bruksenhetId 115939618*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 116118064 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 186980611 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116118064.

**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.

enova

# Energiattest

D

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tyttebærveien 15, 8026 BODØ** | |
| Dato for energimerking<br>**25.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-263199** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**486248** |
| Gårdsnummer<br>**42** | Bruksnummer<br>**310** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1980** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**178,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**147,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år
**235,20 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**281,60 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**41 396 kWh** |



# Tyttebærveien 15, 8026 BODØ

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Tyttebærveien 15, 8026 BODØ

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle

## Spørsmål om energiattesten

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

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

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

https://www.enova.no

# 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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# 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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2250369 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Tyttebærveien 15, 8026 Bodø.
Gnr. 42, Bnr. 310, 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: 2250369
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

EiendomsMegler 1

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no